Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 101/88 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 331:
Gewerbegebiet Albersloher Weg/
Osttor

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 331: Gewerbegebiet Albersloher Weg/ Osttor erstreckt sich auf den Bereich westlich des Albersloher Weges, nördlich der Straße Osttor.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 25,	Flurstücke 3o; 39-45; 47-49; 53-55; 6o; 162; 4o5-4o7; 424-428; 594; 658; 659; 727; 729. Teile der Flurstücke 59; 448; 545.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet und in einem kleinen Teilgebiet im Bereich der Kreuzung des Erdelbaches mit dem Albersloher Weg als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Anschluß an die Wohnbaufläche wird durch die 4o. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ein Teil des bisher dargestellten Gewerbegebietes als gemischte Baufläche neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 331 wurde insofern gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 331 soll u. a. durch die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen außerhalb der Wohngebiete erhöhen. Hierdurch soll Betrieben die Möglichkeit geschaffen werden, ihren bisherigen Standort in Wohngebieten aufzugeben und in dieses Gewerbegebiet umzusiedeln. Damit kann gleichzeitig eine oft gewünschte Aufweitung des Betriebsgeländes verbunden werden. Der Bebauungsplan soll somit zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den benachbarten Stadtteilen beitragen.

...

Ein Rückgang der Anzahl der Erwerbstätigen in Münster ist nicht zu erwarten. Wie im Gewerbeflächenbericht 1987 dargestellt, besteht im Stadtgebiet weiterhin ein Gewerbeflächenbedarf. Dieser Bericht bestätigt auch den Flächennutzungsplan, der davon ausgeht, daß den äußeren Stadtteilen Gewerbeflächen für deren Bedarf zugeordnet werden sollen. Es hat sich gezeigt, daß in den vergangenen 10 Jahren 90 % des Gewerbeflächenverbrauchs zugunsten von Weiterentwicklung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe stattgefunden hat.

Um Engpässe zu vermeiden, ist es im Sinne der Daseinsvorsorge notwendig, in einer flexiblen Vorratshaltung Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf bereit zu halten.

Im Stadtteil Hiltrup stehen im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur noch Flächen im östlichen Teil des Gewerbegebietes Hansestraße/Fuggerstraße (Bebauungsplan Nr. 212) offen, die aber in Privateigentum stehen und soweit heute absehbar, nicht auf den Markt kommen. Ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 272: Hiltrup - Bezirkssportanlage Hiltrup-Süd - hat eine andere Zweckbestimmung (Sport-Freizeit). Die Fläche nördlich "Merkureck" zwischen Hohe Geest und Westfalenstraße steht vor allem wegen des Wasserschutzes nicht zur Verfügung. Die Industrie- und Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 256 Teilabschnitt II: Hiltrup - Marktallee/Kardinalstraße/Dortmund-Ems-Kanal/Westfalenstraße - kommen wegen der Eigentums- und Erschließungsverhältnisse nur als Erweiterungsfläche des vorhandenen Großbetriebes in Frage.

Im Gewerbegebiet an der Windmühle (Bebauungsplan Nr. 307) im Stadtteil Wolbeck ist keine große Flächenreserve mehr vorhanden. Die Planungen zum 2. Abschnitt dieses Gewerbegebietes sind heute wegen der Unsicherheit zur Planung der Landstraße 585 noch nicht absehbar.

Im Gewerbegebiet Höltenweg (Bebauungsplan Nr. 155) ist noch eine größere Fläche im südwestlichen Bereich unbebaut. Sie ist aber für großflächige Betriebe prädestiniert.

Einzelne Neuansiedlungen und Übersiedlungen von Gewerbebetrieben aus anderen Stadtteilen sind damit nicht ausgeschlossen. Die Erschließung des Gewerbegebietes am Albersloher Weg/Osttor stellt aufgrund der Lage zwischen den Stadtteilen Angelmodde, Wolbeck, Gremmendorf und Hiltrup eine akzeptable Ausweichsmöglichkeit dar.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes wird entsprechend dem Bestand als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet, der Bereich der Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Gebäudebestand wird durch Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert.

Die südlich daran angrenzenden, derzeit als Acker- bzw. Weideland genutzten Flächen werden als Gewerbegebiet für eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Das entspricht den Bedürfnissen der hier anzusiedelnden Gewerbebetriebe, ohne daß eine unangemessene und störende Höhenentwicklung der Gebäude ermöglicht wird. Durch die vorgesehenen textlichen Festsetzungen sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

Der Bereich des Grundstücks Albersloher Weg 696 wird keiner baulichen Nutzung zugeführt. Das bestehende Gebäude genießt Bestandsschutz. Der auf diesem Grundstück vorhandene Baum-, Strauch- und Gewässerbestand soll erhalten bleiben und mit zur Gestaltung des Gewerbegebietes und zum Erhalt des ökologischen Systems beitragen.

Die Gewerbegebiete sind nach Betriebsarten entsprechend dem Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 gegliedert. Dadurch sind Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Immissionen ausgeschlossen.

Als Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung der Grundstücke dient u. a. die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, wonach Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, im Gewerbegebiet unzulässig sind.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes am Albersloher Weg in Höhe der Einmündung der Straße Osttor ist dieser Bereich für die Ansiedlung von ortsteilgebundenem Gewerbe besonders geeignet. Die Zulassung von einzelnen oder sich ergänzenden Fachmärkten ist aus stadtstrukturellen Gründen nur zu vertreten, wenn sie aufgrund ihrer Sortimentbeschränkungen negative Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete nicht erwarten lassen. Da Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren und -struktur der benachbarten Stadtteile haben, schließt der Bebauungsplan diese aus. Darüber hinausgehende Einschränkungen der Gewerbefreiheit lassen sich nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht rechtfertigen.

Die Versorgung der im Bebauungsplan wohnenden und arbeitenden Menschen kann aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Lebensmittelgeschäfte sichergestellt werden.

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise unterschritten.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird aufgrund der vorhandenen und der geplanten Infrastruktureinrichtungen sichergestellt. An der neuen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ist eine Trafostation entsprechend dem Bedarf als Fläche für die Versorgung - Elektrizität - festgesetzt.

...

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Albersloher Weg in seinem heutigen Ausbauzustand vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt jedoch durch seine Festsetzungen einen möglichen vierspurigen Ausbau des Albersloher Weges. Für diesen Fall setzt der Bebauungsplan entlang des heutigen Albersloher Weges einen Grundstücksstreifen fest, der von Bebauung freizuhalten ist.

Die innere Erschließung erfolgt im bereits bebauten nördlichen Planbereich über einen privaten Weg,der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt ist.

Die neu ausgewiesenen Gewerbegebiete werden über eine entsprechend dem Bedarf ausgewiesene Erschließungsstraße, die zwei Anschlüsse an den Albersloher Weg erhält, erschlossen. Von dieser Erschließungsstraße aus ist zur Straße Osttor ein Rad- und Fußweg vorgesehen.

Der Verkehrsfluß auf dem Albersloher Weg wird durch Signalanlagen geregelt. Der Zu- und Abgangsverkehr des Gewerbegebietes, der am Gesamtverkehr auf dem Albersloher Weg nur einen unwesentlichen Anteil haben wird, wird Stauerscheinungen nicht hervorrufen.

Im Bereich der nördlichen Anbindung der Erschließungsstraße an den Albersloher Weg ist ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der in erster Linie von stadtauswärtsfahrendem Mitfahrerverkehr genutzt werden soll.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Albersloher Weg auch weiterhin sicherzustellen, ist im Bereich der unmittelbar am Albersloher Weg gelegenen Gewerbegrundstücke ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Diese Grundstücke bekommen über die neue Erschließungsstraße Anschluß an den Albersloher Weg.

Grünflächen

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Schutz oder zur Ergänzung der vorhandenen Grünelemente festgesetzt. Der im Bereich des Grundstücks Albersloher Weg 696 vorhandene wertvolle Baumbestand wird durch ein Erhaltungsgebot erhalten.

Um die isolierte Lage dieses Grundstücks aufzuheben und um das Gewerbegebiet zu gliedern, wird westlich der Erschließungsstraße ein 15 m breiter Grundstücksstreifen mit einen Anpflanzgebot belegt, wodurch eine Verbindung zum westlich angrenzenden Wald geschaffen wird.

Für die im südlichen und westlichen Plangebiet sowie am Albersloher Weg vorhandenen Wallhecken gelten die Bestimmungen des Landschaftsgesetzes, wonach diese Hecken zu schützen sind. Die Wallhecken sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes zur freien Landschaft hin ist für die vorhandenen Grünelemente ein Erhaltungs-

...

gebot festgesetzt. Da der Rand des hier herüberragenden Waldes keine klare Grenze aufweist, wird dieses Gebot in einer Tiefe von 7,0 Meter festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird zum Schutz der hier vorhandenen Wallhecke und der großkronigen Bäume eine von jeglicher Versiegelung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Hierdurch soll eine Verfestigung des Bodens und damit eine Beeinträchtigung des Wurzelbereiches vermieden werden. Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen müssen vom Erwerber der jeweiligen Grundstücke hingenommen werden. Andere Nutzungen, die nicht mit einer Versiegelung des Bodens verbunden sind, sind zulässig.

Darüber hinaus ist entlang des Albersloher Weges und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ein Anpflanzgebot festgesetzt. Dieses soll zur Gestaltung des Gewerbegebietes und zur Abschirmung gewerblich genutzter Flächen beitragen. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes soll die Anpflanzung zum Albersloher Weg aus hochstämmigen Bäumen bestehen. Dadurch wird die Auffindbarkeit des Parkplatzes und eine ausreichende soziale Kontrolle sichergestellt.

Ferner ist durch textliche Festsetzungen die Eingrünung der gewerblichen Grundstücke vorgeschrieben. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf einem mind. 3 m breiten Streifen standortgerechte Flurgehölze anzupflanzen, die durch großkronige Laubbäume ergänzt werden müssen. Private Stellplatzanlagen sind ebenfalls mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen.

Immissionsschutz

Der Immissionsschutz für das Wohngebiet östlich des Albersloher Weges ist durch die Unzulässigkeit der Betriebsarten nach Klasse I bis VIII für die östlichen und I bis VII für die westlichen Gewerbegebiete gewährleistet. Die Entfernung des westlichen Bereiches zur Wohnbebauung entspricht derjenigen, die im Abstandserlaß für die zulässigen Betriebe der Abstandsklasse VIII gefordert wird. Für den östlichen Bereich kommen aufgrund der Festsetzungen nur Betriebsarten in Frage, die wegen ihres geringen Störgrades nicht in der Abstandsliste erfaßt sind. In beiden Bereichen können auch Betriebe der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Das allgemeine Wohngebiet im nördlichen Planbereich befindet sich in einer seit langem gewachsenen Gemengelage. Hier gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, d. h. die Bewohner des WA-Gebietes müssen u. U. geringfügig höhere Immissionen hinnehmen, als sie sonst im WA-Gebiet zulässig sind, bzw. die Betreiber müssen sich u. U. auf die Nähe des allgemeinen Wohngebietes einstellen.

Das ausgewiesene Mischgebiet im nördlichen Planbereich schafft die richtige Abstufung zwischen dem WA- und dem stark eingeschränkten GE-Gebiet.

...

Weitere Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind nicht erforderlich.

Bauliche Gestaltung

Innerhalb der GE-Gebiete wird unter Berücksichtigung der unzulässigen Betriebsarten die Ansiedlung von kleineren, wenig störenden Betrieben angestrebt, die das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflussen. Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW dabei den Rahmen für die das Plangebiet prägenden Elemente bilden und dabei ein Mindestmaß an gemeindlicher Einflußnahme sicherstellen.

Der Bebauungsplan sieht durch textliche Festsetzungen Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen vor. Diese sind zum einen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs auf dem Albersloher Weg und zum anderen erforderlich, um ein unbefriedigendes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes durch verschiedenartige Werbetafeltypen zu vermeiden.

Ferner ist die Höhe und der Standort der Sicherungszäune festgesetzt, um hierdurch zur Gestaltung des Gewerbegebietes beizutragen und den oft negativen Eindruck gewerblich genutzter Flächen zu mildern.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im nördlichen Teil bereits bebaut. Der Bebauungsplan sichert diese vorhandene Bebauung lediglich ab, so daß keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes wird derzeit als Acker- bzw. Weideland genutzt. Durch die Ausweisung dieses Bereiches als Gewerbegebiet wird durch den Bau der Erschließungsanlagen und der gewerblich genutzten Gebäude massiv in die Landschaft eingegriffen. Das ist jedoch unvermeidlich.

Das Gewerbegebiet ist erforderlich,

- um den Bedarf an ortsteilnahen Grundstücken für kleinere, wenig störende Betriebe zu decken,
- um Betrieben, die sich am bisherigen Standort in den Ortslagen nicht mehr ausdehnen und entwickeln können, Auslagerungs-Standorte zu bieten,
- um Beeinträchtigungen der Wohnumgebung am vorhandenen Standort zu beseitigen und
- um die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch neu anzusiedelnde Betriebe und die Erhaltung von Arbeitsplätzen in zu verlagernden Betrieben zu ermöglichen.

...

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist nach dem Landschaftsgesetz NW (LG NW) nicht grundsätzlich notwendig, wenn im Bebauungsplan alle Angaben gemacht werden, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind (§ 6 (2) LG NW). Diese Auseinandersetzung mit den Belangen des Umweltschutzes hat in ausführlicher Weise stattgefunden. Durch die Vielzahl von Festsetzungen zu den Grünelementen sind ausreichende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Eingriffe im Sinne des LG NW werden weitgehend vermieden, indem alle vorhandenen, das Landschaftsbild prägenden und die meisten ökologisch wichtigen Elemente erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf Nachbarbereiche und die Eingriffe innerhalb des Gebietes werden durch umfangreiche Erhaltungsgebote sowie Anpflanzgebote ausgeglichen.

Die Versiegelung der Erdoberfläche kann jedoch in einem Gewerbegebiet nicht vermieden werden. Im Rahmen der Baugenehmigungen für die gewerblichen Gebäude kann aber geprüft werden, ob die Einleitung von Dachflächenwasser möglich ist. Hierdurch kann ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

Weitere Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen im Plan ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 2,2 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1987/1991 zum überwiegenden Teil bereits veranschlagt. Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Die im Bereich des Bebauungsplanes gelegenen noch unbebauten Flächen stehen zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Münster.

Zur Verwirklichung des Rad- und Fußweges zur Straße Osttor sind freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und - falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten - hilfsweise die Enteignung.

...

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 331 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.04.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 331: Gewerbegebiet Albersloher Weg/Osttor.

Münster, den 24.04.1988

Dr. Hagenhöven
Oberbürgermeister