

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 342: Mecklenbeck
Weseler Straße/Autobahnzubringer (B 51 a)/
Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen/
Heroldstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 342 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Weseler Straße, Autobahnzubringer (B 51 a), Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen und Heroldstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

- | | |
|-----------|---|
| Flur 213, | Flurstücke 351;
Teile der Flurstücke 387 und 416. |
| Flur 214, | Flurstücke 5, 254; 263; 305; 317; 322-324;
419; 433; 434; 436-442; 444; 445; 488;
510-512; 529; 544; 545; 660-663;
Teil des Flurstücks 4. |
| Flur 216, | Flurstücke 27; 28; 31; 32; 34; 37-39; 53-55;
57; 76-78; 83; 84; 89; 96; 97; 121; 126;
127; 134-140; 142-144; 156-158; 161; 162;
167; 169; 171; 176-178; 259; 261-263;
273-275; 290-292; 294; 296; 300; 301;
303-306; 308;
Teile der Flurstücke 254; 295 und 309. |
| Flur 217, | Teil des Flurstücks 521. |
| Flur 219, | Teile der Flurstücke 595 und 766. |
| Flur 220, | Flurstücke 7-16; 19; 21; 23; 26; 31; 32;
34; 37; 41-50; 62; 64-66; 69-92; 94-100;
103-105; 109; 111-118; 120; 121; 123-126;
128; 131; 136-141; 146-153; 155-157; 159;
161-163; 165; 167-175; 182-184; 187;
190-192; 201-203; 205-213;
Teile der Flurstücke 36; 154 und 189. |
| Flur 223, | Flurstücke 38; 40; 43; 44; 46; 125; 128;
129;; 132; 133; 138; 139; 157; 262; 290;
301-305; 325-327; 359-362; 367;
Teil des Flurstücks 364. |
| Flur 226, | Flurstück 159. |

...

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Gewerbegebiet, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Versorgungsfläche - Umspannwerk - und Verkehrsfläche dargestellt.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan wird die Verbindungsstraße von der Weseler Straße (B 51 a) über den Bereich Kappenberger Damm/Grafschaft zur Trauttmansdorffstraße im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren - § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) - nicht mehr dargestellt. Diese früher geplante Verbindung ist im Straßennetz des fortgeschriebenen Generalverkehrsplanes nicht mehr enthalten. Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen. Südlich der Weseler Straße gegenüber dem Hof Appels (Weseler Straße 628) sollen eine private Grünfläche und ein kleines allgemeines Wohngebiet sowie gegenüber der Einmündung Boeselagerstraße ein Parkplatz ausgewiesen werden. Das Gewerbegebiet südlich der Weseler Straße wird im Einmündungsbereich der Heroldstraße geringfügig aufgeweitet festgesetzt. Diese Festsetzungen sind eine Konkretisierung bzw. Weiterentwicklung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so daß es deshalb keiner weiteren Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf. Der Bebauungsplan Nr. 342 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der im wesentlichen bebaute Bereich des Bebauungsplanes ist durch - mit anderen Nutzungen durchsetzte - gewerbliche Nutzungen geprägt. Begünstigt durch die verkehrliche Lage sind die Bereiche südlich der Weseler Straße nicht nur als Standort für produzierendes Gewerbe, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe und Verwaltungen immer interessanter geworden. So wünschenswert die Ansiedlung großflächiger, das innerstädtische Gefüge störender Betriebe ist, so problematisch ist das Eindringen von Einzelhandelsbetrieben, die die Attraktivität der Innenstadt Münsters mindern und die wohnungsnahe Versorgung Mecklenbecks gefährden. Die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte sowie die beantragte Genehmigung weiterer Einzelhandelsbetriebe waren deshalb unmittelbarer Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Bebauung in diesem Bereich erfolgte bislang mit Ausnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85: Mersmannsstiege nach

...

§ 34 BauGB. Unbebaute Grundstücke sind lediglich südlich des Hofes Appels und südlich der Firma Bisping (Weseler Straße 565) vorhanden. Sie werden zur Zeit als Wiesen genutzt. Die bebauten Grundstücke weisen zur Stadt hin deutlich höhere Dichten auf. Aufgrund erteilter Baugenehmigungen wird die Verdichtung weiter zunehmen. Genutzt werden die Grundstücke im Plangebiet überwiegend von Betrieben, die nicht einer Abstandsklasse bzw. den Abstandsklassen VIII und VII der Betriebsartenliste angehören. Der Abstandsklasse VI sind die Lackfabrik König und Flügger (Weseler Straße 401) und die Fensterfabrik Bisping zuzuordnen.

Wohnbebauung ist im geringen Umfange an der Heroldstraße und Mersmannsstiege, im größeren Umfange am Umspannwerk vorhanden.

Die Erschließung der Grundstücke ist fast vollständig gesichert. Die Großzahl von Betrieben und Arbeitsplätzen verursacht aber in den Spitzenstunden starkes Verkehrsaufkommen, so daß die Weseler Straße im gegenwärtigen Zustand ihre Funktion als Verteilerachse nicht optimal erfüllen kann.

Wegen der intensiven gewerblichen Nutzung ist schützenswerter Baumbestand im Plangebiet nur im geringen Umfange vorhanden. Mit größeren Gehölzen zusammenhängend bepflanzt sind lediglich der Böschungsbereich des Autobahnzubringers, einige Randbereiche an der Bundesbahnstrecke und der Grabenbereich südlich des Hofes Appels. Dieser Graben ist Teil des von Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen 1660 zwischen Aa und Getterbach angelegten und über eine Strecke von ca. 500 m noch erhaltenen Ableitungskanals.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan soll im genannten Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Vorrangig sollen die ungeordnete Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben südlich der Weseler Straße verhindert und für die Erschließung Mecklenbecks erforderliche Verkehrsflächen gesichert werden. Das geplante Maß der baulichen Nutzung soll die Bedürfnisse der vorhandenen Betriebe abdecken, soweit dies vorhersehbar ist. Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke wäre auch angesichts der begrenzten Leistungsfähigkeit der Weseler Straße bedenklich.

Auf die im Flächennutzungsplan noch dargestellte Verbindungsstraße zwischen Weseler Straße und Hammer Straße soll verzichtet werden.

...

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den vorhandenen Nutzungen weist der Bebauungsplan überwiegend Gewerbegebiete aus. Einige noch unbebaute Grundstücke südlich der Weseler Straße und einige Wohngrundstücke an der Mersmannsstiege, die wegen ihrer Lage inmitten vorhandener gewerblicher Nutzungen und ihrer zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Hauptverkehrsstraßen für eine Wohnnutzung auf Dauer nicht geeignet sind, werden ebenfalls als Gewerbegebiete ausgewiesen. Von der gewerblichen Nutzung ausgenommen werden Wohnbereiche westlich des Umspannwerkes, südlich des Hofes Appels und östlich der Heroldstraße. Entsprechend ihrer Lage und Struktur sollen sie als allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiet festgesetzt werden. Während diese Festsetzungen am Umspannwerk und an der Heroldstraße schon durch die Größe der vorhandenen Wohnbereiche gerechtfertigt sind, sollen die gering bebauten Doppelhausgrundstücke südlich des Hofes Appels zusammen mit der geplanten privaten Grünfläche als Teil einer überörtlichen Grünverbindung von weiterer Bebauung weitgehend freigehalten und entsprechend gesichert werden.

Die Grundstücke Mersmannsstiege 62 - 70 mit fast ausschließlicher Wohnnutzung liegen in einem Bereich, der durch gewerbliche Nutzung und überörtliche Straßen, nicht aber durch Wohnqualität geprägt ist. Zwar werden die Immissionen der B 51 a durch die Errichtung von Lärmschutzwänden verringert, an der isolierten, im Prinzip für das Wohnen ungeeigneten städtebaulichen Situation ändert sich dadurch wenig. Im Gegenteil sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verdichtung der benachbarten gewerblichen Nutzung und eine noch höhere Verkehrsbelastung auf der Mersmannsstiege zu erwarten. Deshalb sollen die Wohngrundstücke in die benachbarten gewerblichen Bereiche einbezogen werden, so daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist.

In den Gewerbegebieten sind nur Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die die Versorgungsfunktion der City und des am Dingbängerweg geplanten Stadtteilzentrums nicht beeinträchtigen. Sonstiger Einzelhandel kann nur begrenzt und in einem Umfang zugelassen werden, der zur Versorgung der Gewerbegebiete selbst ausreicht; er entspricht etwa vier "Nachbarschaftsläden". Da Angebote in diesem Umfang bereits vorhanden sind, können ohne Reduzierung dieses Angebotes Einzelhandelsbetriebe gleicher Art im Plangebiet nicht mehr zugelassen werden.

Auf dem Grundstück Weseler Straße 649 befindet sich ein Bau- und Handwerkermarkt. Eine Festsetzung des Grundstücks als Kern- oder Sondergebiet ist aber nicht zwingend, weil

der Betrieb aufgrund seines begrenzten Warensortimentes sich nicht im Sinne von § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung auswirkt. Die Einbeziehung in ein Gewerbegebiet liegt nahe, weil der Betrieb mit seinem Sortiment in enger Beziehung zu anderen gewerblichen Nutzungen steht. Eine Festsetzung als Sondergebiet käme nur in Verbindung mit einer Festschreibung des Sortimentes in Frage. Damit wäre das Grundstück aber auf Dauer einer anderen, in Gewerbegebieten zulässigen Nutzung entzogen. Die Festsetzung als Sondergebiet stünde deshalb nicht nur in Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern auch zum Handlungskonzept für die Einzelhandelspolitik der Stadt Münster.

Nach der laufenden Nr. 2 der textlichen Festsetzung gemäß § 9 BauGB sind im Plangebiet Baumärkte, Gartencenter sowie Handel mit Möbeln und Autos einschließlich Zubehör allgemein zugelassen, weil von ihnen in der Regel keine Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgehen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Zulässigkeit dieser Betriebe schließt nicht aus, daß sie im Einzelfall unzulässig sind, weil sie tatsächlich Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO erwarten lassen oder weil sie gemäß § 15 BauNVO nicht genehmigungsfähig sind. Das ist aber erst im Baugenehmigungsverfahren prüfbar.

Die in Gewerbegebieten vorgesehene Beschränkung des Einzelhandels ist im Plangebiet nicht überall erfüllt. Insbesondere ist die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im westlichen Plangebiet bedenklich. Deshalb bemüht sich die Stadt um eine Verlagerung an den Dingbängerweg. Um auszuschließen, daß weitere Konzentrationen entstehen, wird diesen Einzelhandelsnutzungen nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeräumt. Eine Festschreibung des allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels auf bestimmte Grundstücke ist bedenklich. Eine andere als die vorhandene Art der Nutzung käme dann nicht oder nur nach Änderung des Bebauungsplanes in Frage. Insbesondere würden die Grundstücke dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe entzogen. Bei einer grundstücksweisen Festschreibung des Einzelhandels würde außerdem - städtebaulich nicht gerechtfertigt - auf den Wettbewerb Einfluß genommen. Um vorhandenen Handwerksbetrieben mit angegliedertem Einzelhandel notwendige, geringfügige Erweiterungen am vorhandenen Standort zu ermöglichen; sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig.

Die Wohn- und Mischgebiete werden in ihrem Bestand gesichert. Wegen der Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten sollen Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz nur in begrenztem Umfang zugelassen werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht entsprechende Maße der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen vor. Außerdem wird die vorhandene Bauweise festgeschrieben.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete ist ein Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, das den Bestand abdeckt und bauliche Entwicklungen sowie Erweiterungen zuläßt. Die Bebauung soll östlich des Umspannwerkes III Vollgeschosse, westlich des Umspannwerkes II Vollgeschosse erreichen, mit der Maßgabe, daß die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse im Einzelfall, z. B. für Verwaltungsgebäude, um bis zu II Geschosse überschritten werden kann. Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung für die Grund- und Geschößflächenzahlen sind nicht ausgeschöpft, da erfahrungsgemäß wegen vorherrschender I-geschossiger Bebauung und erforderlicher Stellplatz-, Lager- und Rangierflächen diese Werte in Gewerbegebieten nicht annähernd erreicht werden. Außerdem ist die begrenzte Leistungsfähigkeit der zweispurigen Weseler Straße zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen werden Ausnahmen von der festgesetzten Grundflächenzahl für solche Betriebe zugelassen, die nicht so sehr auf Freiflächen, sondern auf größere Hallen z. B. für Lager- und Ausstellungszwecke angewiesen sind. Damit ist insbesondere den im Plangebiet vertretenen Autohäusern gedient, die Gebrauchtwagen vermehrt in Ausstellungshallen anbieten wollen. Für die Festsetzung einer höheren Zahl von Vollgeschossen geben dagegen weder die vorhandene Bebauung, noch die erkennbaren Bedürfnisse der Betriebe Anlaß. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß eine Beschränkung der Höhen von Geschossen oder Gebäuden im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den Gewerbegrundstücken sind pauschaliert überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Für die WA-Gebiete werden detailliert überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weitgehend dem Bestand und ist unter anderem aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen notwendig. Die Tiefe der den Verkehrsflächen zugewandten nicht überbaubaren Flächen ist an der Breite dieser Verkehrsflächen orientiert: ca. 10 m an der Weseler Straße, ca. 5 m an der Mersmannsstiege und Heroldstraße und ca. 3 m an den übrigen Erschließungsstraßen. Bei vorhandenen Hauptnutzungen wurde im Einzelfall von der Regeltiefe abgewichen. Zum Wohngebiet Am Umspannwerk und zur geplanten privaten Grünfläche wurden zur Sicherung eines ausreichenden Immissionsschutzes und gestalterisch befriedigender Übergänge ein Abstand von 5 m vorgesehen. Zu den Bahnanlagen wurde bei vorhandener Grenzbebauung auf einen Abstand verzichtet. Da Baugrenzen und keine Baulinien ausgewiesen werden, bleiben nach der Landesbauordnung oder dem Nachbarrechtsgesetz gegebenenfalls zu fordernde Grenzabstände unberührt. Ein größerer Abstand wurde gewählt, soweit er zum Schutze und zur Erweiterung vorhandener Gehölze und Gewässer bzw. zur Sicherung geplanter Entwässerungsanlagen erforderlich ist.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Weseler Straße 383 unter Einhaltung der Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen nach Nordosten erweitert, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Gebäudes zu schaffen, das hier nach Abbruch des vorhandenen Holzschuppens errichtet werden soll.

Um im Bereich der Spannbetonbrücken der B 51 a einen ausreichenden Brandschutz sicherzustellen, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, daß längs der Brückenbauwerke der B 51 a bauliche Anlagen so zu errichten sind, daß für die Brückenbauwerke ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die überwiegend bereits vorhandenen Straßen. Die Weseler Straße soll als zweispurige Straße mit Abbiegespuren an den Knotenpunkten und stark belasteten Grundstückszufahrten sowie beidseitigen Grünstreifen mit alleeartiger Baumbepflanzung und kombinierten Fuß- und Radwegen ausgebaut werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen für Verkehrsflächen; sie erstrecken sich überwiegend auf den vorhandenen Straßen- und Straßengrabenbereich, überschreiten nördlich der Straße geringfügig die im Bebauungsplan Nr. 318 ausgewiesene Verkehrsfläche und greifen südlich der Straße geringfügig in private Grundstücksflächen ein. Durch Festsetzung von Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird das überwiegend vorhandene System der Erschließungsstraßen und -flächen gesichert und durch eine Stichstraße gegenüber dem Hof Appels ergänzt. Die geplante Stichstraße soll zusammen mit Geh- und Fahrrechten auf den benachbarten Grundstücken zur Entlastung der vorhandenen, weiter westlich gelegenen Erschließungsstraße beitragen. Zur Sicherung eines möglichst ungestörten Verkehrsflusses und wenig unterbrochener Grünstreifen sind an der Weseler Straße Zu- und Abfahrtsverbote vorgesehen. Der Autobahnzubringer (B 51 a) an der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche zusätzlich planungsrechtlich gesichert.

Nördlich des Autobahnzubringers ist anstelle einer vorhandenen Grünanlage ein "Park + Ride"- und "Park + Bike"-Parkplatz vorgesehen. Dieser Parkplatz soll dazu beitragen, das innerstädtische Straßennetz zu entlasten. Der Parkplatz wird von der Weseler Straße aus erschlossen. Die vorgesehene Verkehrsfläche ist so dimensioniert, daß sie 130 Pkw-Stellplätze, 115 überdachte Fahrradstände, eine Buswartehalle sowie gliederndes und abschirmendes Grün aufnehmen kann. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird unter Beachtung eines Mindestabstandes von 7 m zur B 51 a ein Ein- und Ausfahrtsverbot sowie eine lückenlose Einfriedigung des Parkplatzes festgesetzt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stellplätze außerhalb überbaubarer Flächen nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung zulässig, daß sie mit mindestens 1,2 m hohen Hecken zur Grundstücksgrenze abgeschirmt werden. Der Bebauungsplan sieht für die Gewerbegebiete großzügig überbaubare und für Stellplatzanlagen nutzbare Flächen vor. Lediglich zu Flächen anderer Nutzung (Wohnen, Verkehr, Grün) unterliegen die Grundstücke baulichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen sind Voraussetzung für die angestrebte gestalterische und ökologische Aufwertung insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der Weseler Straße. Ausnahmen können für Stellplätze deshalb nur im Einzelfall und nur zugelassen werden, wenn eine Abgrenzung durch eine ausreichend hohe Hecke erfolgt. Mit der Ausnahmeregelung soll insbesondere Beständen Rechnung getragen werden. Mit einer uneingeschränkten Zulassung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen wäre dagegen das Planungsziel einer gestalterischen und ökologischen Verbesserung der Gewerbegebiete nicht erreichbar. Ausstellungsflächen sind als unmittelbarer Bestandteil der Gewerbebetriebe zukünftig außerhalb überbaubarer Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sie sind mit dem im Bebauungsplan vorgesehenen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Aufgrund der Höhenlage der Weseler Straße dürften diese Flächen selbst bei einer 1,2 m hohen Hecke einsehbar sein. Die Hecke ist auch nur zwingend erforderlich, wenn außerhalb überbaubarer Flächen Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Vorhandene, genehmigte Ausstellungsflächen haben Bestandschutz.

Nach der Errichtung von zwei Lebensmittelgeschäften sind die Verkehrsverhältnisse im Bereich der Stichstraße zwischen den Grundstücken Weseler Straße 649 und 653 problematisch. Zur Verbesserung dieser Verhältnisse ist eine zusätzliche Erschließung über eine neue Stichstraße weiter östlich und eine durch Fahr- und Gehrechte gesicherte Querverbindung zwischen den beiden Stichstraßen vorgesehen. Eine Aufweitung der vorhandenen Stichstraße würde einen Eingriff in ein benachbartes Betriebsgrundstück erfordern, wobei Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden müßten, die schon jetzt nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die den Verkehrsflächen zugewandten und nicht überbaubaren Flächen von baulichen und anderen in Abstandflächen zulässigen Anlagen freigehalten und eingegrünt werden. Zur Sicherung dieses Planungszieles sind diese Flächen zusätzlich mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot versehen.

Ver- und Entsorgung

Die überörtlichen Einrichtungen der VEW werden durch Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - planungsrechtlich gesichert. Die Ver- und Entsorgung der Baugebiete selbst ist durch die Ausweisung von sechs Trafostationen und Leitungsrechten sichergestellt.

...

Grünflächen

Südlich des Hofes Appels ist eine private Grünfläche als Teil einer überörtlichen, die Wohn- und Gewerbegebiete Mecklenbecks gliedernde Grünverbindung ausgewiesen. Die geplante Festsetzung dient auch der Sicherung des historischen Grabens und der ihn begleitenden Gehölze. Sie stellt außerdem einen Ausgleich für die entfallende Grünanlage am Autobahnzubringer dar.

Nach den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen teilweise zu begrünen und auf Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dadurch soll eine bessere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Dem Pflanzgebot unterliegen nur Stellplatzflächen, die nach § 47 BauO NW hergestellt werden; unberührt bleiben bereits genehmigte Stellplatzflächen und solche Flächen, die Ausstellungszwecken dienen. Ohne Pflanzgebote ist eine ökologische Aufwertung des stark durch Verkehr belasteten Plangebietes nicht zu erreichen und die im Bebauungsplan vorgesehene Verdichtung nicht zu vertreten.

Nach der lfd. Nr. 1 der textlichen Festsetzung gemäß § 81 BauO NW sind u. a. an der Weseler Straße Mauern und Hecken bis zu 0,6 m allgemein, höhere Hecken ausnahmsweise zulässig. Mit der Festsetzung soll ein einheitlicheres Erscheinungsbild der Weseler Straße erreicht werden.

Immissionsschutz

Die Gewerbegebiete sind nach ihrer Immissionsverträglichkeit im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen und die dem Plangebiet benachbarten Wohngebiete entsprechend den Abstandsklassen der Betriebsartenliste gegliedert. Die Betriebe der Firmen Bisping sowie König und Flügger, die höhere Immissionsschutzaufgaben erfüllen als nach ihrer Einstufung gefordert, werden durch textliche Festsetzung besonders gesichert. Über die allgemein zulässigen Betriebsarten hinaus können im Einzelfall Ausnahmen für Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Zur Verminderung der Lärmbelastung sollen am Autobahnzubringer Lärmschutzwände errichtet werden, wie dies im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Zum Schutz der Wohnbebauung an der Mersmannsstiege wurde für die Lärmschutzwand in diesem Bereich eine Höhe von 3,0 m festgesetzt. An der Weseler Straße kommen dagegen unter Berücksichtigung der übrigen Planungsziele nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Sie sind zwingend im Bereich der Wohnbebauung am Umspannwerk erforderlich und deshalb im Bebauungsplan ausgewiesen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit enthält der Bebauungsplan den Hinweis, daß Anlagen und Einrichtungen, die eine physiologische Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 51 a hervorrufen, unzulässig sind.

Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten auf den Grundstücken Weseler Straße 401 und Daimlerweg 52 bekanntgeworden. Der Standort Weseler Straße unterliegt der Sanierung und Überwachung; er ist deshalb im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Standort Daimlerweg ist nach abgeschlossener Sanierung aus der Überwachung entlassen worden, so daß sich eine Kennzeichnung erübrigt. Ein weiterer gefahrenverdächtiger Altlastenstandort befindet sich auf dem Grundstück Weseler Straße 535 und ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bauliche Gestaltung

Für eine gestalterische und ökologische Aufwertung insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der Weseler Straße sieht der Bebauungsplan den Ausschluß von Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen und Einfriedigungen auf den nicht überbaubaren Flächen vor. Für Stellplätze sollen im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die funktionell und gestalterisch notwendige Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen mindestens durch eine Hecke erfolgt. Mit der Ausnahmeregelung wird insbesondere Beständen Rechnung getragen.

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB soll durch die Festsetzungen nach § 81 Landesbauordnung NW sichergestellt werden, daß sich die wenigen möglichen An-, Um- oder Neubauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. In den Gewerbegebieten und im Mischgebiet wird die Dachneigung, in den Wohngebieten zusätzlich die Dachform sowie Firsthöhe und -richtung festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen sind insbesondere für Einfriedigungen und Werbeanlagen vorgesehen. Die Höhe der Einfriedigungen zu den Erschließungsstraßen soll beschränkt werden, damit die zu bepflanzenden Vorgärten optisch zur Geltung kommen und im Zusammenhang wahrgenommen werden können. Zur Abschirmung von Wohngrundstücken und Stellplatzflächen läßt der Bebauungsplan Hecken mit einer größeren Höhe zu. Sicherungszäune sind zulässig, wenn sie sich von den Verkehrsflächen zurückgesetzt in den gestalterischen Rahmen einfügen.

Es ist Ziel der Planung, die Weseler Straße, eine der wichtigsten Einfallstraßen der Stadt, funktionell und gestalterisch aufzuwerten. Dazu muß die Weseler Straße mit erheblichem Aufwand umgebaut werden. Flankierend zu den öffentlichen Maßnahmen sind Regelungen unerlässlich, die sich auf das Erscheinungsbild der angrenzenden Grundstücke positiv auswirken. Da es sich überwiegend um gewerblich genutzte Grundstücke handelt, wird dieses Erscheinungsbild sehr stark durch Anlagen der Außenwerbung geprägt.

Durch die geplanten Festsetzungen für Werbeanlagen soll das teilweise sehr negative Erscheinungsbild des Planungsgebietes auf Dauer verbessert werden.

...

Diese Verbesserung ist nur zu erreichen, wenn zukünftig bei der Wahl und Anordnung dieser Anlagen Zurückhaltung erfolgt. Es sind deshalb Einschränkungen vorgesehen, die auch in anderen Baugebieten zur Anwendung kommen. Dabei bleiben die Interessen der Gewerbetreibenden in einem ausreichenden Maße gewahrt. Vorhandene Anlagen genießen Bestandschutz. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf dem Autobahnzubringer (B 51 a) ansprechen sollen, nicht zulässig.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt. Gegen eine entsprechende Nutzung der vorhandenen Freiflächen und eine maßvolle bauliche Verdichtung der Baugebiete bestehen aus der Sicht des Umweltschutzes deshalb keine Bedenken. Die schützenswerten Bäume und die Wallhecke westlich des Wohngebietes Am Umspannwerk werden durch Ausweisungen einer Grünfläche und Festsetzung von Erhaltungsgeboten, die Gehölze an den Rändern der Baugebiete durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen gesichert. Durch Pflanzgebote soll eine Vernetzung des vorhandenen Bewuchses erreicht werden.

Als Ausgleich für versiegelte Verkehrs-, Lager- und Bauflächen ist eine intensivere Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen vorgesehen. So sollen allein an der Weseler Straße ca. 370 neue Bäume im öffentlichen Straßenraum gepflanzt werden. Auf privaten Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auf den abzweigenden Teil der Stichstraße östlich der geplanten Grünfläche kann verzichtet werden; er soll entsiegelt und für eine Profilaufweitung des angrenzenden Gewässers in Anspruch genommen werden. Eine weitergehende Entsiegelung der Stichstraße kommt zunächst nicht in Betracht, weil die Fläche für eine mögliche Wegeverbindung zu den südlichen Wohngebieten Mecklenbecks, gegebenenfalls mit verlegtem S-Bahn-Haltepunkt vorgehalten werden muß.

Auf die im Plangebiet vorhandenen Denkmäler nehmen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Rücksicht. Die Umgebung der neugotischen Wegekapelle gegenüber dem Hof Appels wird durch die Ausweisung einer Grünfläche und die Wohngebäude Weseler Straße 511/515 werden durch entsprechende Ausweisung von Baugrenzen gesichert. Auf die Kennzeichnung dieser Wohnhäuser als Denkmäler wird jedoch verzichtet, weil von der VEW geltend gemachte Belange im Denkmalverfahren noch abzuwägen sind.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 342 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die fi-

...

nanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 2,4 Mill. DM geschätzt. Diese erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1988-1992 erst teilweise 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.

7. Durchführungsmaßnahmen:

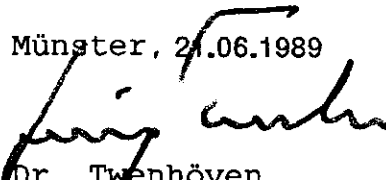
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 342 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich. Die durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes überplanten Wohngrundstücke an der Mersmannsstiege genießen Bestandschutz. Die vorhandenen Gebäude können auch als Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen im Rahmen der ausgewiesenen gewerblichen Nutzung auf Dauer genutzt werden. Für diese Nutzung enthält der Bebauungsplan eine erheblich höhere Ausnutzung als zur Zeit zulässig.

Der noch erforderliche Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.06.1989 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 342: Mecklenbeck - Weseler Straße/ Autobahnzubringer (B 51 a)/Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen/Heroldstraße.

Münster, 21.06.1989


Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

