Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 159/90 Bau

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 344:
Wolbeck - Gewerbegebiet Süd (Am Steintor/
Petersheide/Petersdamm)

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 344 erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf den Bereich Am Steintor, Petersheide, Petersdamm.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck-Stadt,

Flur 1, Flurstücke 366, 368, 369, 443, 486-488, 491, 493, 849-853, 993-995, 2532, Teile der Flurstücke 362, 365, 433, 1189, 1205 und 1206..

Gemarkung Wolbeck Kirchspiel,

Flur 12, Flurstücke 93, 94, 96-99, 101-113, 122, 125, 127, 132-136, 634-636, Teile der Flurstücke 92, 118, 137 und 675.

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 im wesentlichen als Gewerbegebiet sowie teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 344 setzt unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan Gewerbegebiete fest. Die geringfügige Abweichung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan stellt unter Berücksichtigung der Anpassung an vorhandene Nutzungsgrenzen und unter Beachtung der festgesetzten Grünelemente eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Der Bebauungsplan wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Am südlichen Ortsrand des Stadtteils Wolbeck besteht ein Gewerbegebiet, in dem u. a. ein bedeutendes Unternehmen des Maschinenbausektors - Kabelverlegetechnik und -überwachung -

...

ansässig ist. Für diesen Bereich hat die ehemalige Gemeinde Wolbeck den im Jahre 1974 in Kraft getretenen Bebauungsplan - WOL 6: Molkenbuer - aufgestellt. Dieser Bebauungsplan beinhaltet unter anderem die heute im wesentlichen bebauten Betriebsgrundstücke, bietet jedoch kaum Reserveflächen für notwendige Betriebserweiterungen.

Die Erweiterung des v. g. Maschinenbaubetriebes ist am jetzigen Standort nach heutigen Gesichtspunkten sinnvoll, da dies den Fortbestand und die Entwicklung mittel- und langfristig sichert und zur Erhaltung der Arbeitsplätze in diesem Bereich und Sektor beiträgt.

Der Bebauungsplan soll dieser Entwicklung Rechnung tragen, indem entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes das vorhandene Gewerbegebiet nach Süden aufgeweitet planungsrechtlich abgesichert wird. Dabei umfaßt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 auch Teile der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes WOL 6. Hierdurch soll ein einheitliches Planungsrecht für diesen zusammenhängenden, gewerblich genutzten Bereich sichergestellt werden. Ferner soll der Bebauungsplan dazu beitragen, Immissionsschutzkonflikte zu vermeiden.

Der Bebauungsplan soll darüber hinaus die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich ausschließen. Die Ansiedlung von Geschäften ist unter Berücksichtigung der im Stadtteil vorhandenen Möglichkeiten hier aus städtebaulichen und stadtstrukturellen Gründen nicht erforderlich. Darüber hinaus würde das wesentliche städtebauliche Ziel, die Entwicklung eines funktionierenden Ortsmittelpunktes zu fördern, in Frage gestellt.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der Planungsziele sowie der Darstellungen im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete fest.

Die Gewerbegebiete sind nach Betriebsarten, entsprechend dem Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 gegliedert. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung durch Immissionen ausgeschlossen werden. Für die festgesetzten Abstufungen der unzulässigen Betriebsarten in den jeweiligen Gewerbegebieten sind Ausnahmen zulässig, wenn der entsprechende Immissionsschutz sichergestellt wird. Hierdurch wird es in einer flexibleren Handhabung der Abstandsklassenunterteilung möglich, abstandsklassenübergreifende Nutzungen bei entsprechendem Schutz und bei Zustimmung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes zuzulassen. Diese mit dem Gewerbeaufsichtsamt abgestimmte Regelung stellt einen Kompromiß im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme in der gewachsenen Gemengelage dar.

...

Einzelhandelsbetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im allgemeinen nicht zulässig. Durch den Ausschluß soll sichergestellt werden, daß dieser Bereich eine an den städtebaulichen und stadtstrukturellen Zielen orientierte Entwicklung nimmt und Fehlentwicklungen vermieden werden. Entsprechende Geschäfte für die Versorgung der Bevölkerung sind an der benachbarten Hiltruper Straße vorhanden bzw. können dort errichtet werden. Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes würden zu einem Verdrängungswettbewerb sowohl gegenseitig als auch mit den vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen führen. Es wären erhebliche negative Auswirkungen auf die Existenzfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe im Ortskern (Wigbold) Wolbeck's zu befürchten. Die wohnungsnahe zentrale Versorgung der Bevölkerung wäre im Bereich des Ortskerns dann nicht mehr sichergestellt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen im wesentlichen den teilweise vorhandenen Gebäudebestand und bieten ausreichende Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist eine II-geschossige Bebauung zulässig. Hierdurch wird erreicht, daß sich die mögliche Bebauung in Verbindung mit der Festsetzung von flachgeneigten Dächern höhenmäßig und maßstäblich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und die vorhandene Bebauung nicht überragt.

Bauliche Gestaltung

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.

Die festgesetzten flachgeneigten Dächer sollen eine höhenmäßig maßstäbliche Einfügung der möglichen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

Die Festsetzungen zur Außengestaltung von Gebäuden sowie zur Dacheindeckung sollen sicherstellen, daß die Bebauung optisch weniger hervortritt und sich unaufdringlich dem vorherrschenden Farbspektrum der vorhandenen bebauten Ortslage sowie der Landschaft unterordnet.

Der Bebauungsplan sieht ferner Einschränkungen für die Größe und Gestaltung von Werbeanlagen vor. Durch diese Einschränkungen soll ein unbefriedigendes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes durch verschiedenartige Werbetafeltypen und -größen vermieden werden. Besonders die Festlegung des Standortes der Werbeanlagen soll sicherstellen, daß die für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonders wichtigen Grünelemente in ihrer Wirkung als geschlossene Grünkulisse nicht gestört werden. Ferner soll

...

das Erscheinungsbild sowohl des benachbarten historischen Ortskernes des Stadtteils Wolbeck als auch des freien, der Erholung dienenden Landschaftsraumes Tiergarten/Tiergartenheide geschützt werden. Darüber hinaus soll verhindert werden, daß durch optische Ablenkungen die Verkehrssicherheit auf der Straße Am Steintor (L 585) gefährdet wird.

Die zulässigen Sicherheitszäune ermöglichen einen ausreichenden Schutz der gewerblich genutzten Flächen und sind aus stadtgestalterischen Gründen zu vertreten.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes Wolbeck-Süd soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sowie der geplanten betrieblichen Erweiterung im wesentlichen über die von der Straße Am Steintor (L 585) abzweigende Stichstraße Petersdamm erfolgen. Diese festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die bereits im Bebauungsplan WOL 6 im wesentlichen festgesetzt war, soll nach entsprechendem Ausbau bis an einen vorhandenen Werksparkplatz (Flurstück 994) geführt werden und die Haupterschließungsfunktionen des Gewerbegebietes übernehmen. Die erheblich vergrößerten Gewerbeflächen bewirken einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr durch Mitarbeiter, Kunden und Zulieferer. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen durch das Wohngebiet Petersheide zu führen, ist den dortigen Anwohnern nicht zuzumuten.

Die Haupterschließung des Gewerbegebietes über die Straße Petersdamm ermöglicht in Verbindung mit dem Ausbau der Umgehungsstraßen im Süden und Westen des Stadtteils Wolbeck (L 520 n, L 585 n) die Zufahrt zum Gewerbegebiet aus Richtung Süden. Hierbei werden weder der Ortskern des Stadtteils, noch Wohngebiete durch den Ziel- und Quellverkehr belastet.

Der Bahnübergang über die Westfälische Landeseisenbahn ist dabei aus Sicherheitsgründen mit einer Lichtzeichenanlage zu versehen.

Eine zusätzliche verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes ist im Bereich Petersdamm/Petersheide vorhanden. Sie soll aber unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Wohnbebauung keine zusätzliche Erschließungsfunktion des aufgeweiteten Gewerbegebietes übernehmen.

Private Verkehrsflächen ergänzen entsprechend den Erfordernissen die öffentlichen Verkehrsflächen.

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Darüber hinaus werden bedarfsorientiert private und öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Die Erschließung innerhalb der Gewerbegrundstücke erfolgt über private Fahrwege. Sie werden nach den jeweiligen Erfordernissen von den Unternehmen angelegt und somit nicht

...

im Bebauungsplan festgesetzt. Das mit der Umlagerung des Werksverkehrs Umstellungen auf dem Werksgelände Lancier verbunden sind, wird nicht verkannt. Diese Änderung wird aber durch die geplante Erweiterung ausgelöst, in deren Rahmen ohnehin neue Flächendispositionen erforderlich werden. In diesem Zusammenhang sind auch die Probleme einer neuen Zufahrt und der Fahrwege innerhalb des Betriebsgeländes zu lösen.

Zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und der Straße An der Vogelrute wird ein Geh- und Radweg und östlich des Grundstücks An der Vogelrute 18 ein Wendehammer festgesetzt.

Infrastruktureinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

Entsprechend dem Bedarf werden Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belasten sind.

Immissionsschutz

Durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes wird den Belangen des Immissionsschutzes im größtmöglichen Rahmen Rechnung getragen. Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung werden die Gewerbegebiete entsprechend dem Abstandserlaß gegliedert. Für alle Abstufungen der Gewerbeflächen wird als Ausnahme die Möglichkeit, Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse zuzulassen, eingeräumt, wenn der entsprechende Immissionsschutz sichergestellt wird. Diese Regelung stellt einen Kompromiß im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme in der gewachsenen Gemengelage dar. Die Bewohner der vorhandenen Wohnbebauung müssen davon ausgehen, daß ihnen nicht der Immissionsschutz verschafft werden kann, der sonst für ein Wohngebiet maßgebend wäre; sie wußten dies schon, als sie ihre Häuser und Wohnungen hier gebaut, gekauft oder gemietet haben. Die Grundstückseigentümer und Nutzer in den Gewerbegebieten müssen die festgesetzten Einschränkungen hinnehmen.

Sonstige Nutzungen

Das durch das Plangebiet verlaufende Gleis der Westf. Landeseisenbahn wird als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich dargestellt.

Der vorhandene Wasserlauf zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und dem Wohngebiet An der Vogelrute wird als Wasserfläche festgesetzt.

Grünflächen

Das gesamte Plangebiet wird durch private Grünflächen eingefaßt. Diese Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen bzw. für den vorhandenen schützens-

werten Bewuchs werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Hierdurch soll ein organischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen und andererseits die Grenze zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum ablesbar werden.

Die im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen dienen zusätzlich der Gliederung und dem Schutz zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Diese Flächen sind Elemente der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die die Auswirkungen auf die Umwelt kompensieren. Die angeregte Schallschutzwand zwischen den gewerblich genutzten Grundstücken und der angrenzenden Wohnbebauung ist stadtgestalterisch nicht zu vertreten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplangebiet weist zur Zeit noch sehr unterschiedlich genutzte Bereiche auf. Im nördlichen Bereich liegen Verwaltungsgebäude sowie I- und II-geschossige Gewerbehallen und vereinzelte Wohnhäuser, die mit wenigen Ausnahmen den Betrieben zugeordnet sind. Dieser Bereich ist bislang durch den Bebauungsplan WOL 6 planungsrechtlich abgesichert.

Daran schließen sich nach Süden Freiflächen an, die zur Zeit noch gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden. Außerdem liegt in diesem Bereich eine überalterte Fichtenschonung.

Die vorhandene Vegetation innerhalb der Erweiterungsfläche für die Gewerbenutzung entspricht nur noch in Restbeständen der potentiellen natürlichen Vegetation eines artenreichen Eichen- und Hainbuchenwaldes. Dagegen sind Gehölze der entsprechenden Ersatzgesellschaften fast ausnahmslos vertreten.

Bezüglich der Gewerbeansiedlung im Gebiet selbst ist davon auszugehen, daß der typische Landschaftscharakter insbesondere durch die Reduzierung des Freiraumes beeinträchtigt wird, sich Flächenversiegelungen auf Boden- und Wasserhaushalt negativ auswirken, Teile der realen Vegetation und Landschaftselemente im Verbundsystem der geplanten Nutzung weichen müssen. Der Umfang der Eingriffe in den Naturhaushalt steht im engen Zusammenhang mit dem Maß der Flächeninanspruchnahme durch das Gewerbegebiet.

Eine Milderung der Eingriffe könnte durch eine Flächenbegrenzung des Gewerbegebietes gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erreicht werden. Die gewerblichen Erweiterungsflächen sind aber aufgrund der Standortvorgaben an anderer Stelle nicht möglich. Eine Reduzierung der vorgesehenen Erweiterungsflächen in erheblichem Umfang stellt keine Lösung dar, da hierdurch die Sicherung und Entwicklungschancen des vorhandenen Betriebes langfristig nicht gegeben sind. Aus den v. g. Gründen soll dem Betrieb am vorhandenen Standort auch langfristig ein hinreichender Entwicklungsspielraum gegeben werden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind unter diesen Bedingungen im Grundsatz nicht vermeidbar, können aber durch Ausgleichsmaßnahmen gemildert werden.

...

Hierbei ist die Erhaltung der nach § 47 Landschaftsgesetz NW geschützten Wallhecken sowie des westlichen Waldrandes und der Feldhecke mit Graben im Süden zwingend erforderlich. Durch die Lage dieser Grünelemente im Randgebiet des Plangebietes kann in Verbindung mit den festgesetzten zusätzlichen privaten Grünflächen - mit Anpflanzgebot - die jetzige Funktion teilweise bestehen bleiben.

Bei den Eingriffsmilderungen spielt neben der Erhaltung besonders bedeutender Landschaftselemente der Aufbau einer neuen naturräumlichen Übergangszone zwischen künftigem bebautem Ortsteil und freiem Landschaftsraum eine besonders wichtige Rolle. Aus diesen Gründen wird am Südrand des Flurstücks 93 zu Lasten einer optimalen Flächenausdehnung des Betriebes eine ähnlich wertvolle Kleingrünzone, wie sie heute am Südrand der vorhandenen Bebauung vorhanden ist, planungsrechtlich abgesichert. Sie kann gleichzeitig die stadtgestalterisch erwünschte Funktion einer neuen Ortseingrünung übernehmen sowie das vorhandene Biotop an dieser Stelle (Feldhecke mit Wassergraben) verbessern und im Zusammenhang mit weiteren Eingrünungsmaßnahmen einen Teil der entstehenden Flächenversiegelung kompensieren.

Besonders durch die Aufweitung der Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes wird die Einbindung der noch vorhandenen und geplanten Biotope in einen größeren zusammenhängenden Landschaftsraum angestrebt und ein fließender Übergang für Tiere und Pflanzen zu den differenzierten Lebensräumen in der angrenzenden Nachbarschaft, besonders des Waldgebietes Tiergartenheide geschaffen.

Als Ersatzmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes ein vorhandener Windschutzstreifen von 4 m Breite auf 10 m Breite aufgeweitet und mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt. Dieser Windschutzstreifen verbindet die südliche Spitze des Fichtenbestandes mit der Waldfläche Tiergartenheide und ist ein wichtiger Teil des Verbundssystems zwischen den einzelnen Waldflächen. Diese nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Ersatzmaßnahme dient in Abstimmung mit der Forstbehörde als Ersatzaufforstung für den entfallenden Teil des Fichtenbestandes und wird in zusätzlichen vertraglichen Vereinbarungen rechtlich abgesichert. Bei der Planung und Ausführung ist zu überprüfen, ob ein Feuchtbiotop eingegliedert werden kann, das als Laichgewässer für Amphibien dienen kann.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und gesetzlichen Überschwemmungsgebieten, so daß wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt werden. Für Hallenneubauten oder -erweiterungen kann bei der Entsorgung des Niederschlagswassers zur Verhinderung der Leitungs- oder Vorflutüberlastung Regenrückhaltung erforderlich werden. Hierfür sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Werksgelände angemessene Vorkehrungen zu treffen und technische Lösungen zu erbringen. Größe und Lage der Regenrückhaltung ist objektabhängig und kann daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine Versickerung von Niederschlagwasser scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus.

...

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 344.

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 zur Zeit auf ca. 624.000,-- DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 344 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

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

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 06 06 1990 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 344: Wolbeck - Gewerbegebiet Süd (Am Steintor/Petersheide/Petersdamm).

Münster, den 15.06.1990

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER RAT DER STADT MÜNSTER