Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 830/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 365: Wolbeck - Windmühle II (Münsterstraße/Goldbrink/ Hofkamp/Alter Postweg)

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 365 erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf den Bereich zwischen der Münsterstraße, der Straße Goldbrink und der Straße Hofkamp.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck-Stadt,

Flur 1, Flurstück: 2536;
Teile der Flurstücke 768; 1389; 1390; 1722; 2537 und 2596.

Gemarkung Wolbeck-Kspl.,

Flur 2, Flurstücke: 54; 60; 225; 231; 232; 234 - 236; 241 - 244; 247 - 253;
Teile der Flurstücke 121; 193; 194 und 208.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 365 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 365 sieht dieser Darstellung entsprechende Festsetzungen vor und wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 307: Wolbeck - Gewerbegebiet Windmühle einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Der nordwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 wird z. Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

4. Planungsziele:

Durch die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Windmühle soll der bestehenden Flächenknappheit an entsprechenden Grundstücken im Stadtteil Wolbeck entgegengewirkt werden. Inbesondere besteht hier die Absicht, den im Ortskern unter teilweise problematischen

...

Standortverhältnissen ansässigen Gewerbebetrieben entsprechende Standortalternativen anbieten zu können. Durch diesen Bebauungsplan kann somit den dringenden Belangen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen werden, andererseits ist es auch unter stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten von vorrangiger Bedeutung, die bislang getätigten Infrastrukturinvestitionen in diesem Bereich nunmehr durch eine Flächenarrondierung und Verwertung nutzbar zu machen.

Die vorgesehene Ausweitung des Gewerbegebietes Windmühle nach Westen schränkt nach Ansicht des Landesstraßenbauamtes den Spielraum für ein Trassenfestlegungsverfahren der Westumgehung Wolbeck - L 558 n - ein. Der vorgesehene Abstand von ca. 100 m zwischen dem aufgeweiteten Gewerbegebiet und der geplanten Trasse der L 558 n würde nicht ausreichen.

Nach Abwägung der hier zu beachtenden Belange ist es vor dem Hintergrund der z. Z. noch nicht absehbaren Realisierungszeiträume für die Straßenplanung nicht vertretbar, die II. Realisierungsphase des Gewerbegebietes Windmühle bis zum Zeitpunkt der endgültigen Trassenfestlegung zurückzustellen, da mit Einleitung des Linienbestimmungsverfahrens gem. § 37 Straßen- und Wegegesetz NW frühestens 1992 zu rechnen ist. Darüber hinaus wird der verbleibende Planungsspielraum aufgrund des noch vorhandenen Abstandes nicht in unvertretbarer Weise eingeschränkt. Zudem ist der Bebauungsplan Nr. 365 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, dem der Landschaftsverband nicht widersprochen hat.

Eine Aufweitung des Gewerbegebietes Windmühle nach Süden ist städtebaulich nicht zu vertreten. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan Werse ist hier die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vorgesehen. Dieser Bereich erfüllt zudem wichtige Gliederungs- und Trennfunktionen zwischen dem Gewerbegebiet Windmühle und den südlich benachbartem Wohngebiet Goldbrink.

5. <u>Planinhalte:</u>

Bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes ist zur Erweiterung des Gewerbegebietes Windmühle entsprechend dem Bedarf und den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 307 als Gewerbegebiet für eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Das gem. Baunutzungsverordung zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet bezüglich der Grundflächenzahl eingehalten und bezüglich der Geschoßflächen unterschritten.

Eine Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Abstandserlaß stellt die Verträglichkeit von benachbartem Wohnen und Gewerbe her, so daß in Zukunft aus den Gewerbegebieten keine unzumutbaren Belastungen des benachbarten Wohnens zu erwarten sind.

...

Durch die eingeräumte Möglichkeit, auch Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse zuzulassen, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist, werden die benachbarten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, hier vorrangig für Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe aus dem Ortskern Wolbeck oder den angrenzenden Wohngebieten Auslagerungsflächen bzw. Erweiterungsflächen vorzuhalten, um ggf. durch Betriebsverlagerung eine städtebaulich erwünschte Entflechtung herbeizuführen. Hierbei soll die Bindung der Betriebe an die alten Standorte beibehalten und somit die Erhaltung der Arbeitsplätze für den Stadtteil Wolbeck ermöglicht werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 365 werden Einzelhandelsbetriebe im wesentlichen ausgeschlossen, da sie den vorgenannten städtebaulichen Zielen und Aufgaben dieses Gewerbegebietes widersprechen. Um bestimmten Sondervertriebsformen Rechnung zu tragen, soll es handwerklichen Betrieben am Ort der Leistung ausnahmsweise ermöglicht werden, auf untergeordneten Teilflächen die hergestellten Waren an Endverbraucher zu verkaufen. Mit dieser Regelung wird betrieblichen Bedürfnissen Rechnung getragen, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen zu beeinträchtigen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des erweiterten Gewerbegebietes Windmühle ist von der Münsterstraße aus über die Straße Goldbrink und über eine neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Der westliche Bereich der Straße Goldbrink wurde, um eine bessere Aufteilung der angrenzenden Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, im Gegensatz zur bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 307 nach Süden verschwenkt.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einseitige Parkstreifen vorgesehen.

Im Anschluß an die von der Straße Goldbrink nach Süden abzweigende Stichstraße ist ein Fuß- und Radweg ausgewiesen, der eine verkehrssichere Verbindung zum Ortszentrum Wolbeck schaffen soll.

Versorgungsflächen

Für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Bau eines Pumpwerkes, Regenrückhaltebeckens und Regenklärbeckens im Einmündungsbereich Alter Postweg/Münsterstraße (außerhalb des Bebauungsplangebietes) notwendig.

Die Versorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

...

Bauliche Gestaltung

Durch die gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW soll verhindert werden, daß großflächige Werbetafeln, deren Werbung nicht im Zusammenhang mit der Produktion oder dem Vertrieb der jeweiligen Firma steht und durch überdimensionale Werbeanlagen das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes negativ beeinflussen, errichtet werden. Andererseits lassen die getroffenen Festsetzungen und Beschränkungen noch ausreichend Spielraum für eine angemessene Darstellung der Betriebe.

Grünflächen

Zur Abgrenzung der Gewerbegebiete zur freien Landschaft hin werden private Grünflächen mit Anpflanzgebot festgesetzt.

Durch die textlichen Festsetzungen zur weiteren Grüngestaltung des Gewerbegebietes soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltungswirkung erreicht und eine negative Beeinflussung des Straßenbildes und der städtebaulichen Struktur verhindert werden.

6. <u>Auswirkungen auf die Umwelt:</u>

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 365 wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 307 der gewerblichen Nutzung zugeführt. Der nordwestliche Bereich wird z. Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Festsetzungen zur Grüngestaltung soll sichergestellt werden, daß der Anteil an bebauten und bewuchsfreien Flächen sich in einem ökologisch vertretbaren Verhältnis zur Gesamtfläche bewegt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Begrünung, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen entlang der Münsterstraße, die festgesetzten Grundstücksstreifen zur Umgrünung der gewerbliche genutzten Flächen und die Verpflichtung, auf privaten Stellplatzanlagen großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen, sind für die Begrünung des Gewerbegebietes als ausreichend anzusehen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind auf den städtischen Flächen im Bereich der nordwestlich angrenzenden, vorhandenen Wallhecke in einer III. Erschließungsphase des Gewerbegebietes Windmühle beabsichtigt.

Altlasten

Gefahrenverdächtige Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 sind z. Z. nicht bekannt.

Immissionsschutz

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stellen sicher, daß keine unzumutbaren Belastungen benachbarter Wohngebiete entstehen.

...

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 365 ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 365 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Träger des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 8 Mill. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Soweit noch erforderlich, sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens 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. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 23.09.1992 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 365: Wolbeck - Gewerbegebiet Windmühle II (Münsterstraße/Goldbrink/Hofkamp/Alter Postweg)

Münster, den 6. OKT. 1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister