Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 403/94 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 373: Handorf - Gewerbegebiet Gildenstraße -

Der seit April 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 373 soll planungsrechtlich sicherstellen, daß durch entsprechende Festsetzungen der Gebietscharakter des Gewerbegebietes Gildenstraße erhalten und eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in einem städtebaulich und stadtstrukturell erwünschten Sinne gelenkt werden kann sowie Fehlentwicklungen vermieden werden.

Während des Aufstellungsverfahrens beantragte der Eigentümer, den Bereich östlich Handorfer Straße/südlich Gildenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 373 einzubeziehen und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Durch den Wegfall der geplanten B 51n und unter Berücksichtigung des Bedarfs ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes bis an die vorhandene Gildenstraße städtebaulich vertretbar.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 373 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Nordwesten aufgeweitet. Innerhalb des Aufweitungsbereichs liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Handorf,

Flur 6, Flurstücke: 136, 1011 und Teil des Flurstücks 129

Die zur Erweiterung vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes soll unter anderem dieser Bereich als Gewerbegebiet neu dargestellt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 373 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Erweiterungsbereich wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerte Naturelemente sind nicht vorhanden.

Der Aufweitungsbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt und soll vorrangig der Ansiedlung kleinerer, nicht störender Produktions- und Dienstleistungsbetriebe dienen. Durch das Heranrücken an die Wohnbebauung nördlich der Hobbeltstraße auf ca. 150 bis 200 m ist jedoch eine Nutzungseinschränkung nach Abstandsklassen in den neu ausgewiesenen Gewerbegebieten erforderlich. Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Geschoßflächenzahl erheblich unter

...

den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs wird ferner eine Versorgungsfläche - Elektrizität (Trafostation) - neu festgesetzt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 373 sind Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich ausgeschlossen, da auch hier die gleichen städtebaulichen Zielsetzungen (Vorrang für produzierende Gewerbebetriebe) gelten. Unter Berücksichtigung des Ortsbildes wurde im Hinblick auf eine verträgliche Höhenentwicklung der künftigen Gebäude im Bereich Handorfer Straße nur eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur Eingliederung in die freie Landschaft und zum Schutz der Wohnbebauung im Bereich der Hobbeltstraße sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen im südlich angrenzenden Bebauungsplan wurden 5 bzw. 10 m breite Pflanzgebotsstreifen festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist von der Gildenstraße aus sowie über die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche möglich.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes sowie die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen stellt einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Abs. 1 LG NW dar.

Gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG sind im Planverfahren Entscheidungen über Festsetzungen zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstükken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Der gebotenen Eingriffsminderung dienen in erster Linie die textlichen Festsetzungen, die eine Begrünung von privaten Stellplatzflächen festlegen bzw. den Grad der zulässigen Bodenversiegelung durch entsprechende Materialvorschriften beschränken.

Darüber hinaus werden die zu erwartenden Eingriffe auf den Baugrundstücken selbst durch die Festsetzung von Pflanzgebotsfläche in einer Gesamtgröße von ca. 4000 m², teilweise ausgeglichen.

Um den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in vollem Umfang Rechnung zutragen, wäre ein zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf von ca. 10000 m² erforderlich.

Aufgrund der geringen Baugrundstückstiefen östlich und südlich der geplanten Erschließungsstichstraße und der aus städtebaulichen Gründen erfolgten Zurücknahme der Baugrenze entlang der Handorfer Straße ist die Bereitstellung weiterer Ausgleichsflächen innerhalb der gewerblichen Baufläche vor dem Hintergrund einer sinnvollen, wirtschaftlichen und bestimmungsgemäßen Grundstücksnutzung nicht zweckmäßig.

...

Auch eine mögliche Ausweisung entsprechender Flächen nördlich der Gildenstraße kann wegen der mangelnden, liegenschaftlichen Verfügbarkeit und aus Gründen der Vermeidung zusätzlicher Belastungen für die künftigen gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich - auch unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten im Hinblick auf die Nutzer außerhalb des Änderungsbereiches - nicht tragfähig werden.

Für die erforderliche Regenwasserbehandlung ist nördlich der Hoflage Wittkamp außerhalb des Bebauungsplanbereiches ein Regenrückhaltebecken von ca. 6200 m² vorgesehen.

Im Bereich des Plangebietes sind zur Zeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei der südlich des Planbereiches gelegenen Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um eine Flächenentsandung, die nicht verfüllt worden ist.

Gewerbefläche (netto)	-	ca. 2,7 ha	=	81,8 %
öffentliche Verkehrsfläche	-	ca. 0,2 ha	=	6,1 %
Anpflanzgebot	-	ca. 0,4 ha	=	12,1 %
Erweiterungsbereich	-	ca. 3,3 ha	=	100 %

Nähere Einzelheiten der Änderung sind aus dem Bebauungsplan Nr. 373 in der Fassung der 1. Änderung ersichtlich.

Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung werden zuzüglich der Kosten für die Ersatzmaßnahmen zur Zeit auf ca. 1,4 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1993 - 1997 teilweise enthalten.

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.

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.

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.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 15. JUNI 1994 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 373: Handorf - Gewerbegebiet Gildenstraße.

Münster, 24. AUG. 1994

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

