Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1106/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 373: Handorf - Gewerbegebiet Gildenstraße -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 373 erstreckt sich auf den Bereich nördlich der Warendorfer Straße (B 51) und östlich der Handorfer Straße im Stadtteil Handorf.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Handorf;

Flur 6, Flurstücke: 23; 237; 238; 249; 261; 263; 264; 266; 268; 277; 278; 293; 311; 322; 323; 327 - 329; 506 - 508; 511; 512; 514; 515; 517 - 520; 524 - 532; 534 - 537; 658; 659; 676; 677; 826; 902; 903; 919; 920; 934 - 936; 946; 947;
Teile der Flurstücke 353, 521 und 918.

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

Die zunächst vorgesehene Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft im Nordwesten des Plangebietes wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, bevor der Entwurf des Bebauungsplanes am 24.03.1992 vom Rat der Stadt Münster zum Zwecke der öffentlichen Auslegung beschlossen wurde.

Die Grundstücke Warendorfer Straße 563 - 567 (Flurstücke 49 und 50, Flur 6, Gemarkung Handorf) wurden mit der Begründung, daß der Belang eines den stadtstrukturellen Zielsetzungen und den naturräumlichen Gegebenheiten folgenden konsequenten Abgrenzung der gewerblichen Baufläche hier Vorrang gegenüber den privaten Belangen einer verbesserten planungsrechtlichen Situation haben müsse, nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 373 einbezogen.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan - Bereich der wirksamen 57. Änderung - ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Industriegebiet und als Fläche für die Forstwirtschaft/Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 373 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

...

3. Planungsziele:

Im genannten Bereich war u. a. der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 211 (Neufassung): Handorf - Gewerbegebiet Gildenstraße - bislang gültiges Planungsrecht.

Städtebauliches Ziel ist es, in diesem Bereich vorrangig durch die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes für den Ortsteil Handorf und die dort wohnende Bevölkerung Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern.

Das Gewerbegebiet dient außerdem dazu, für störende Handwerksbetriebe oder störende Gewerbebetriebe aus dem Ortskern Handorf oder den angrenzenden Wohngebieten Auslagerungsflächen vorzuhalten. Durch mögliche Betriebsverlagerungen kann so eine städtebaulich erwünschte Entflechtung herbeigeführt werden, ohne daß die Bindungen der Betriebe an die alten Standorte völlig aufgegeben werden müssen. Hierdurch können die Arbeitsplätze für den Ortsteil Handorf erhalten bleiben.

In letzter Zeit mehren sich Anträge und Anfragen auf Errichtung von großflächigen Einzelhandelsläden des Non-Food-Bereiches, besonders auch des Baustoffsektors mit entsprechenden Randsortimenten. Großflächige Einzelhandelsmärkte und Baumärkte dienen nicht den vorgenannten städtebaulichen Zielen und Aufgaben dieses Gewerbegebietes. Durch die Ansiedlung von flächenintensiven Baumärkten stehen große Flächenanteile für die Aussiedlung oder Auslagerung von Handwerksbetrieben und für das produzierende Gewerbe nicht mehr zur Verfügung. Außerdem werden durch diese Märkte unverhältnismäßig wenige und kaum qualifizierte Arbeitsplätze in Relation zur Flächeninanspruchnahme geschaffen.

Diese Entwicklung, die der Erhaltung und städtebaulich erwünschten Fortentwicklung des Ortsteiles Handorfs zuwiderläuft, besonders auch im Hinblick auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von verkehrsgünstigen, von der Wohnbevölkerung des Ortsteiles gut erreichbaren Arbeitsplätzen, ist durch die Festsetzungen des für diesen Bereich bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 211 (Neufassung) nicht zu verhindern.

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

Um für Gewerbebetriebe Betriebserweiterungen zu ermöglichen, soll das bestehende Gewerbegebiet in nördlicher Richtung geringfügig erweitert werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan vor der 57. Änderung als Verkehrsfläche für den Bau der B 51n dargestellt war. Da diese Straße nun nicht mehr realisiert wird, kann diese Fläche jetzt entsprechend der Darstellung im geän-

...

derten Flächennutzungsplan einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen und unter Berücksichtigung der Planungsziele werden im westlichen Teil des Bebauungsplanes Gewerbegebiete und im östlichen Teilbereich Industriegebiete ausgewiesen.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt für die Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Hierdurch und durch die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzung, daß in den für eine II-geschossige Bebauung ausgewiesenen Gewebegebieten ein III. Vollgeschoß im Einzelfall zugelassen werden kann, soll ein ausreichend großer Spielraum bei den Detailplanungen sichergestellt werden.

Durch den generellen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und der Einschränkung von Einzelhandelsflächen soll sichergestellt werden, daß der Gebietscharakter erhalten bleibt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem städtebaulichen und stadtstrukturell erwünschten Sinne gelenkt und Fehlentwicklungen vermieden werden.

Die Bereiche Handorfer Straße 105 bis 109 (Gartencenter Münsterland) und Gildenstraße 26 (Bahr Bau- und Heimwerkermarkt) wurden nicht als Sondergebiete ausgewiesen, da sich diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihres Sortiments nicht nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken.

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Entsprechend dem Bestand werden mehrere Versorgungsflächen - Elektrizität - festgesetzt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf der Grundlage wasserwirtschaftlich genehmigter Pläne ist sicherzustellen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Handorfer Straße aus über die Gildenstraße. Darüber hinaus sind zur Erschließung private Verkehrsflächen ausgewiesen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind.

Zur fußläufigen Verbindung wurde zwischen der Gildenstraße und der Warendorfer Straße ein Rad- und Fußweg festgesetzt.

...

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Warendorfer Straße und der Handorfer Straße zu gewährleisten, werden mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt des Gartencenters zur Handorfer Straße hin Zu- und Abfahrtsverbote ausgewiesen.

Grünflächen

Durch die festgesetzten Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und Gewässer sowie durch die ausgewiesenen Anpflanzgebote wird der vorhandene und schützenswerte Bewuchs planungsrechtlich abgesichert und eine ausreichende Abschirmung der solitär im Außenbereich gelegenen GE- und GI-Gebiete erreicht.

Um eine umweltfreundliche Gestaltung der erforderlichen Stellplätze zu erreichen, ist für je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Fläche für die Forstwirtschaft/Wald

Der vorhandene Wald westlich der Grundstücke Gildenstraße 17 und 19 wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Bauliche Gestaltung

Der Bereich Gildenstraße wird durch einen für ein Gewerbe- und Industriegebiet befriedigenden Standard an Architektur an den Hochbauten geprägt.

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Baugesetzbuch sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 Landesbauordnung NW den Rahmen für die das Plangebiet prägenden Elemente bilden.

Es besteht die Gefahr, daß das Erscheinungsbild des Plangebietes durch die Anhäufung von großflächigen Werbetafeln - Format ca. 4 m Breite, ca. 2,50 m Höhe - die eventuell nicht in Zusammenhang mit der Produktion oder dem Vertrieb der jeweiligen Firma stehen, durch überdimensionale Firmen-Werbeanlagen negativ beeinflußt wird. Großflächige Werbetafeln an den Sicherheitszonen oder im Bereich zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum können geschlossenen Einfriedigungen gleichkommen, verhindern die stadtgestalterisch gewünschte optische Einbeziehung in das Straßenbild und führen zu einer Verunstaltung. Da die Einflußnahme im Rahmen der Bauberatung auch im Hinblick auf die §§ 12 (Verunstaltung) und 13 (Außenwerbung) Landesbauordnung NW als gering angesehen werden muß, soll die Festsetzung nach § 81 (1) Landesbauordnung NW ein Mindestmaß an gemeindlicher Einflußnahme sicherstellen.

Der Ausschluß von reflektierenden oder sich bewegenden Werbeanlagen soll verhindern, daß die umgebende u. a. der

...

Erholung dienende Landschaft durch optische Reize gestört wird.

Die Festsetzung führt nicht zu Beschränkungen der Nutzbarkeit der Grundstücke bzw. der betrieblichen und wirtschaftlichen Anforderungen. Sie erlaubt auch weiterhin allen ansässigen Firmen die Möglichkeit zur Eigenwerbung in angemessener Art und Weise. Die geringfügigen Einschränkungen sind nach Abwägung der Belange der Allgemeinheit mit den Belangen einzelner vertretbar.

Eine genaue Fixierung der Größe zulässiger Werbetafeln wurde nicht vorgenommen, da dies dazu führen würde, daß diese Abmessungen maximal ausgenutzt werden.

5. Auswirkungen auf die Umwelt:

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Bebauungsplangebietes in Gewerbe- und Industriegebiete sowie durch den Ausschluß bestimmter Betriebsarten in den jeweiligen Gebieten wird den Belangen des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der nördlich benachbarten Wohnbebauung in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Altlasten

Im westlichen Bebauungsplanbereich befindet sich die Altablagerungsfläche Nr. 721. Hier handelt es sich nach dem derzeitigen Informationsstand um eine Flachentsandung, die nicht wieder verfüllt worden ist und somit keine Verdachtsfläche im Sinne des Landesabfallgesetzes darstellt. Eine Kennzeichnung dieses Bereiches ist somit nicht erforderlich.

Versiegelung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand und an den vorhandenen Nutzungen. Um einen möglichst großen Anteil des anfallenden Oberflächenwassers wieder dem Grundwasser zuführen zu können, wurden Festsetzungen zur Versiegelung privater Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung des Bestandes, der Planungsziele und der Festsetzungen im Bebauungsplan sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Durch den Bebauungsplan Nr. 373 entstehen der Stadt Münster unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes keine zusätzlichen Kosten.

...

7. 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.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 05. NOV. 1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 373: Handorf - Gewerbegebiet Gildenstraße.

Münster, 24.11.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT MÜNSTER