Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 78/94 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 380: St. Mauritz - Gewerbegebiet An der Kleimannbrücke/ nördlich der Königsberger Straße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 380 erstreckt sich im Stadtteil St. Mauritz auf den Bereich zwischen Schiffahrter Damm, Königsberger Straße, Dortmund-Ems-Kanal und der Wohnbebauung am Heitmannsweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz,

Flur 14, Flurstücke: 39; 40; 46; 132; 189; 218; 219; 226; 238; 239; 468; 469; 499; 506 - 510; 512; 516; 524 - 526; 530; 533; 535; 537; 539; 542; 545 - 548; 551; 554 - 563; 565; 566; 568 - 580; 582; 583; 589 - 594; 602; 607 - 611; 628; 630; 632 - 636; 639; 645; 646; 649 - 652; 656 - 671;
Teile der Flurstücke 518; 598; 601: 605; 606; 612 und 613.

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

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Verkehrsfläche - sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße -, als Wald und als Wasserfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 380 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine in West-Ost-Richtung verlaufende Wallhecke. Östlich des Dortmund-Ems-Kanals befindet sich ein ca. 1,3 ha großer Wald. Der nordwestliche Planbereich wird vom Edelbach durchzogen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Bahnstromleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 16 m bzw. 17 m.

...

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Königsberger Straße, von der die Straße An der Kleimannbrücke nach Norden und hiervon die Straße An der Alten Ziegelei Richtung Osten abzweigt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes haben sich u. a. auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes STM 10 mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich die vorhandene Wohnbebauung am Heitmannsweg an. Der Bereich südlich der Königsberger Straße wird gewerblich genutzt.

4. Planungsziele:

Unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan soll der Gesamtbereich zwischen Schiffahrter Damm, Königsberger Straße, Dortmund-Ems-Kanal und der Wohnbebauung am Heitmannsweg der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 380 soll innerhalb dieses Bereiches eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen, in dem u. a. der Bebauungsplan STM 10, der aus heutiger Sicht teilweise nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht, überarbeitet wird. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen vorrangig Handwerks- oder Gewerbebetriebe aus der näheren Umgebung Ansiedlungsmöglichkeiten finden. Dieses städtebauliche Ziel ist im Sinne der Daseinsvorsorge notwendig, um in einer flexiblen Vorratshaltung Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf bereithalten zu können und so Engpässe zu vermeiden.

Die verkehrliche Erschließung soll künftig in erster Linie über eine neu angelegte Anbindung der Königsberger Straße an den Schiffahrter Damm erfolgen. Für das erweiterte Gewerbegebiet sind neue Erschließungsstraßen vorgesehen. Eine zweite Anbindung des Gewerbegebietes durch eine Verlängerung der Stichstraße An der Alten Ziegelei bis zum Schiffahrter Damm soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Umgehungsstraße (B 481 n) von der Warendorfer Straße zum Schiffahrter Damm - ausgebaut ist.

Die vorhandenen erhaltenswerten Landschaftsbestandteile sollen in diesem Zusammenhang gesichert und weiterentwikkelt werden.

5. Planinhalte:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, des bisherigen Planungsrechtes sowie der vorhandenen Bebauung und Nutzungen Gewerbegebiete festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet bezüglich der Geschoßflächenzahl erheblich die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

...

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Baukörper mit zwei Vollgeschossen zulässig. Dies entspricht den allgemeinen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe und trägt den städtebaulichen Zielen, eine unangemessene und störende Höhenentwicklung auszuschließen, Rechnung. Die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben mit den vorgenannten Festsetzungen eine den individuellen Bedürfnissen angemessene bauliche Nutzung.

Durch die textlichen Festsetzungen werden Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen, da dies die Einzelhandelsstruktur in den Stadtteilen Coerde und Handorf stören könnte. Zudem ist es ein erklärtes städtebauliches Ziel, innerhalb dieses Gewerbegebietes vorrangig Handwerks- oder Gewerbebetriebe aus der näheren Umgebung anzusiedeln. Um bestimmten Sonderbetriebsformen Rechnung zu tragen, soll es handwerklichen Betrieben am Produktionsort ausnahmsweise ermöglicht werden, auf untergeordneten Teilflächen die selbst hergestellten Waren an Endverbraucher zu verkaufen. Mit dieser Regelung wird betrieblichen Bedürfnissen Rechnung getragen, ohne daß die angeführten grundsätzÄichen städtebaulichen Zielvorstellungen beeinträchtigt werden. Für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen besteht in unmittelbarer Nähe ein ausreichendes Angebot.

Großflächigen Einzelhandelsbetrieben bestimmter Branchen wird durch eine weitere Ausnahmeregelung im beschränkten Umfang eine Ansiedlungsmöglichkeit eröffnet. Es handelt sich hierbei um Branchen, die nach dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten sowie der entsprechenden Ratsbeschlüsse als "nicht innenstadtrelevant" eingestuft wurden und deren Ansiedlung insofern prinzipiell auch außerhalb des II.-Tangentenringes in Betracht kommt. Die hier zulässige Betriebsverkaufsfläche wurde zusätzlich auf eine Größenordnung von 5 000 qm beschränkt, um negative stadtstrukturelle Auswirkungen - insbesondere auch im verkehrlichen Bereich - auszuschließen.

Erschließung

Das Gewerbegebiet wird zur Zeit über die Königsberger Straße, die Straße An der Kleimannbrücke und die Straße An der Alten Ziegelei verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus sind einige Grundstücke vom Schiffahrter Damm aus verkehrlich erschlossen.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes soll die Straße An der Kleimannbrücke nach Norden verlängert werden. Dabei ist keine Querung des Edelbaches vorgesehen. Über diese Straße kann später eine mögliche bauliche Nutzung im Bereich der heutigen Trabrennbahn verkehrlich erschlossen werden.

Die Straße An der Alten Ziegelei soll verlängert werden und auf den Schiffahrter Damm münden. Der Anschluß an den Schiffahrter Damm kann aber erst dann erfolgen, wenn die geplante B 481 n ausgebaut ist und der Schiffahrter Damm Ortsdurchfahrtsstraße wird. Die vorhandene private

...

Erschließungsstraße, die von der Straße An der Alten Ziegelei nach Süden abzweigt, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und in östlicher Richtung verlängert. Hierdurch wird eine bessere verkehrliche Anbindung der Grundstücke in diesem Bereich ermöglicht.
Auf die geplante nördliche Stichstraße von der Straße An der Alten Ziegelei wurde, um ein Investitionsvorhaben zu ermöglichen, verzichtet.

Im südlichen Bereich soll die heutige Königsberger Straße im Bereich zwischen den Knotenpunkten An der Kleimannbrükke und dem Schiffahrter Damm nach Norden verschoben werden (geplante EK 7). In diesem Zusammenhang soll die jetzige Königsberger Straße keine Anbindung mehr an den Schiffahrter Damm erhalten und nur als Erschließungsstraße für die angrenzenden Gewerbebetriebe dienen.

Eine Erschließung des Gewerbegebietes über den Heitmannsweg ist nicht beabsichtigt. Bei einer späteren Erschließung der Flächen nördlich des Heitmannsweges ist eine Verlängerung der Straße An der Kleimannbrücke zum Schiffahrter Damm/Knotenpunkt Sudmühlenstraße vorgesehen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandenen Haltestellen sichergestellt.

Entlang des Schiffahrter Dammes werden, soweit erforderlich, Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, um hier weitere Zufahrten zu verhindern und um somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Schiffahrter Damm nicht zu gefährden.

Ver- und Entsorgung

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

Bauliche Gestaltung

Durch die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW soll verhindert werden, daß großflächige Werbetafeln, deren Werbung nicht im Zusammenhang mit der Produktion oder dem Vertrieb der jeweiligen Firma stehen und durch überdimensionale Werbeanlagen das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der gebotenen Rücksichtnahme auf den benachbarten freien Landschaftsraum und die angrenzende Bebauung negativ beeinflussen, errichtet werden. Andererseits lassen die getroffenen Festsetzungen und Beschränkungen noch ausreichend Spielraum für eine angemessene Darstellung der Betriebe. Es ist unbestritten, daß eine positive "Adressenbildung" weniger durch überzogene werbliche Darstellung als durch bauliche Gestaltqualitäten erreicht werden kann. Erfahrungsgemäß werden Einschränkungen von Werbemöglichkeiten von den Nutzern in Gewerbegebieten insbesondere dann akzeptiert, wenn möglichst einheitliche Maßstäbe zugrunde gelegt werden. Insofern und vor dem Hintergrund, daß in dem geplanten Gewerbegebiet östlich des Schiffahrter Damms gleichlautende Regelungen

...

zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden, wurden die angesprochenen Festsetzungen aufgrund von Bedenken und Anregungen nicht geändert.

Andererseits ist nicht zu verkennen, daß insbesondere Autohäuser bestimmten Vorgaben des Markenherstellers nach einheitlicher werblicher Darstellung unterliegen.

Darüber hinaus kann es zu unbeabsichtigten Härten führen, wenn die zulässigen Flächengrößen für Werbeanlagen in ein unangemessenes - auch die Gestaltungsbedürfnisse des Betriebes berücksichtigendes - Verhältnis zu den verfügbaren Wand- und Fassadenflächen geraten.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wurden über eine entsprechende Ausnahmeregelung die getroffenen Zulässigkeitsbestimmungen für Werbeanlagen flexibilisiert und somit den vorgebrachten Bedenken und Anregungen entsprochen. Darüber hinaus soll die Verkehrssicherheit auf dem Schiffahrter Damm durch optische Reize nicht eingeschränkt werden.

Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden wurden nicht vorgenommen, um hier einen breiten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Sonstige Festsetzungen

Der vorhandene ca. 1,3 ha große Wald östlich des Dortmund-Ems-Kanals wird planungsrechtlich abgesichert.

Zur Sicherung einer geordneten Oberflächenwasserentwässerung ist im nordwestlichen Planbereich eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, in der ein Regenrückhaltebekken in Verbindung mit einem Regenklärbecken vorgesehen ist.

6. Auswirkungen auf die Umwelt:

Das Plangebiet befindet sich unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten in einem sensiblen Bereich, der eine wichtige Belüftungsschneise für das Zentrum darstellt. Die außerhalb des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes STM 10 liegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 380 werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Ausweisungen im Bebauungsplan berücksichtigen die erhaltenswerten Bäume und Hecken. Entgegen der Anregung des Forstamtes wurden die Hecken nicht als Wald festgesetzt, da die festgesetzten Erhaltungsgebote dem gesetzlichen Schutzanspruch in ausreichendem Maße Rechnung tragen und sie darüber hinaus gegenüber den Grundstückseigentümern klar und eindeutig sind. Der vorhandene Wald wird ebenfalls planungsrechtlich abgesichert. Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzten privaten Grünflächen dienen als Ausgleichsfläche für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ergänzen sie den durch entsprechende Festsetzungen gesicherten Grünbestand und verbessern so die ökologisch bedeutsamen Ver-

...

netzungsfunktionen. Außerdem binden sie die geplanten und vorhandenen Bauflächen in die Landschaft ein und unterstützen eine städtebaulich gewünschte Gliederung der Gesamtfläche. Eine naturnahe Ausgestaltung des im Nordwesten des Bebauungsplanes vorgesehenen Regenrückhaltebeckens trägt ebenfalls zu einer Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz bei.

Die Überplanung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes zwischen den beiden Wallhecken östlich der Straße An der Kleimannbrücke wird unter Abwägungsgesichtspunkten für erforderlich gehalten. Für die damit planerisch mögliche Beseitigung von Baum- und Strauchbestand wurden innerhalb des Plangebietes Pflanzmaßnahmen im Bereich verbliebener Hecken und innerhalb der geplanten Anpflanzungsfläche zwischen Edelbach und geplanter Erschließungsstraße als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Durch die textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß der Anteil an bebauten und bewuchsfreien Flächen sich in einem ökologisch vertretbarem Verhältnis zur Gesamtfläche bewegt. Durch die Beschränkungen der Versiegelung von Freiflächen kann ein möglichst großer Anteil des anfallenden Oberflächenwassers dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Die Begrünungsvorschriften verfolgen nicht nur den Zweck, die kleinklimatischen Verhältnisse im Gewerbegebiet selbst zu verbessern, sondern sie sollen auch dazu beitragen, die thermischen Eigenschaften der in das Gebiet nach Süden einströmenden Luft zu verbessern. Diesbezüglich wird auf vorliegende Ergebnisse der als externes Gutachten in Auftrag gegebenen Klimaanalyse für die Stadt Münster verwiesen. Die getroffenen Begrünungsfestsetzungen definieren einerseits den notwendigen Mindestumfang einer Begrünung, andererseits besteht ausreichender Spielraum für die Wahl der Begrünungsart. Für die jeweiligen Eigentümer bewegen sich die hierfür erforderlichen Zusatzaufwendungen in einem hinnehmbaren Rahmen.

Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung wurde zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebäuden am Heitmannsweg ein 18 m breiter Anpflanzgebotsstreifen festgesetzt. Außerdem wurde eine entsprechende Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandsklassen vorgenommen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohngebäuden wurde der angeregten Änderung der unzulässigen Abstandsklassen für den Bereich Schiffahrter Damm 393 aus Gründen des Immissionsschutzes nicht gefolgt. Gleichwohl sind die planungsrechtliche Absicherung bzw. die Sicherung betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten über die Ausnahmeregelung - Punkt 2 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB - gewährlei-

...

stet. Insofern ist im Rahmen der gebotenen Abwägung den zu beachtenden betrieblichen Belangen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Bei Realisierung der im Plan vorgesehenen immissionsmindernden Maßnahmen sind keine nachteiligen Störungen auf die nähere Umgebung infolge des geplanten Gewerbegebietes zu erwarten.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Flächen mit Altablagerungen, die sich aus Boden- und Bauschutt zusammensetzen. Nach entsprechenden Untersuchungen konnte der Bereich nördlich des Grundstücks Königsberger Straße 263 aus der wasserwirtschaftlichen Überwachung entlassen werden. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ergeben sich für die beiden Verdachtsflächen in Bezug auf die geplanten Nutzungen keine Einschränkungen. Bei Erdarbeiten im Bereich der genannten Flächen sollte der Bodenaushub jedoch auf seine Beschaffenheit überprüft werden. Vor diesem Hintergrund wurde~~n lediglich~~ die Altlastenverdachtsfläche~~n Nr. 72 – östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens –~~ im Bebauungsplan dargestellt.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 380 ersichtlich.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	28,7 ha	=	100 %
Verkehrsfläche	2,7 ha	=	9 %
Grünfläche/Wald	4,5 ha	=	16 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	2,1 ha	=	7 %
Gewerbegebiet (bebaut)	5,0 ha	=	18 %
(unbebaut)	14,4 ha	=	50 %

7. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 380 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. 7,4 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden.

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

...

8. 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 nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel 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 16. MRZ. 1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 380: St. Mauritz - Gewerbegebiet An der Kleimannbrücke/nördlich der Königsberger Straße.

Münster, 11. APR. 1994

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

