

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391: Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße/Alfred-Krupp-Weg/Königsweg

Der Bebauungsplan Nr. 391 wurde aufgestellt, um dem allgemeinen Veränderungsdruck im Plangebiet zur Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen Rechnung zu tragen und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Er trat am 21.06.1996 in Kraft.

Planungsziele

Der im Plangebiet ansässige städtische Bauhof an der Roddestraße hat einen erheblichen Sanierungsbedarf, besitzt keine flächenmäßige Erweiterungsmöglichkeiten und kann die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes nicht ausschöpfen. Stadtstrukturell entspricht diese Nutzung nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Es ist vorgesehen, den Bauhof in den Bereich der ehemaligen Winterbourne-Kaserne an die Straße Zum Rieselfeld in den Stadtteil Coerde zu verlagern.

Anlaß für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Zielrichtung, im Bereich des derzeitigen Bauhofes einem Dienstleistungsunternehmen die Etablierung neuer bzw. die Erweiterung vorhandener Einrichtungen zu ermöglichen.

Für den gestiegenen Platzbedarf des südlich der Roddestraße ansässigen Telekommunikationsunternehmens ist auf dem Gelände des Bauhofes eine Erweiterung der Bürokapazitäten beabsichtigt. Es soll hier ein reines Bürogebäude für ca. 150 Mitarbeiter errichtet werden. Darüber hinaus sind Flächen für Archiv- und Lagerzwecke sowie eine oberirdische, überdachte Parkpalette vorgesehen. Die Bruttogeschoßfläche für das maximal IV-geschossige Bürogebäude soll ca. 3 350 m² betragen. Der Baukörper soll mit dem bestehenden Gebäude so verbunden werden, daß sich die Haupteingangssituation gemeinsam für beide Gebäude in der Achse der heutigen Roddestraße etabliert. Hierfür ist die Inanspruchnahme bzw. Privatisierung eines Teilstücks der Roddestraße und ihre Abbindung vom Alfred-Krupp-Weg sowie die Festsetzung als Kerngebiet erforderlich. Zur Realisierung dieser Absicht muß der Bebauungsplan im betroffenen Bereich geändert werden.

Änderungsinhalt

Aufgrund der vorgenannten Planungsziele wird die öffentliche Verkehrsfläche der Roddestraße im östlichen Teilbereich aufgehoben und so vom Alfred-Krupp-Weg abgebunden. Da der Alfred-Krupp-Weg für den Kfz-Verkehr zugelassen und über die Friedrich-Ebert-Straße im Norden und den Dahlweg im Süden an das allgemeine Verkehrsnetz angeschlossen ist, kann aus Gründen der Erschließung auf die zusätzliche Anbindung über die Roddestraße verzichtet werden. Die verbleibende Stichstraße bedarf aufgrund ihrer Länge, insbesondere zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Müllabfuhr, einer Wendemöglichkeit. Diese ist entsprechend auf der Basis einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme auf dem Grundstück des bisherigen Bauhofes festgesetzt.

Die aufgehobene Verkehrsfläche der Roddestraße wird entsprechend den angrenzenden Festsetzungen als Kerngebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen neu festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen beibehalten.

Die in dem aufgehobenen Teilstück der Roddestraße vorhandenen Gas- und Wasserleitungen sowie Stromkabel werden durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen abgesichert.

An der zum Alfred-Krupp-Weg orientierten Baugrenze sind entsprechend den bisherigen Festsetzungen Fenster der Schallschutzklasse 4 für Wohn- und Schlafräume notwendig.

Über den Änderungsbereich verlaufen drei Richtfunktrassen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Bei der Umsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Da die Böden im Änderungsbereich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, beabsichtigt der Investor, die notwendigen Stellplätze in einem Parkdeck nachzuweisen, um eine Tiefgaragenlösung und damit sehr aufwendige Bodenauskoferungen zu vermeiden. Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird dieser Absicht Rechnung getragen, indem in den Kerngebieten für die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bei der Ermittlung der Geschoßfläche Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben. Aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes gelten diese ergänzenden textlichen Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet.

Baugestaltung

Die Bebauungsplanbegründung zur Baugestaltung wird um folgende Absätze ergänzt:

Die unmittelbare Nähe der Misch-, Gewerbe-, Kern- und Sondergebiete zu den Wohnnutzungen bedingt aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen insbesondere zur Erreichung des Zieles, die vorhandenen Wohngebiete zu erhalten, zu stärken und zu schützen. Ferner befinden sich in den festgesetzten Mischgebieten in hohem Maße auch Wohnnutzungen, so daß Einschränkungen zum Schutz, zum Erhalt und zur Stärkung der Wohnnutzungen stadtgestalterisch gerechtfertigt sind.

Im Sinne einer qualitätvollen, geordneten städtebaulichen und stadtgestalterischen Entwicklung und im Interesse der auf Repräsentation angewiesenen Dienstleistungseinrichtungen liegt es, daß die Kerngebiete in ihrem Erscheinungsbild nicht durch überdimensionale Werbeanlagen und durch eine besonders aufreizende Art der Anbringung negativ beeinflusst werden. Sie würden die stadtgestalterisch gewünschte optische Einbeziehung der Gebäude in das Straßenbild verhindern und zu einer Verunstaltung der beabsichtigten Straßenraumgestaltung führen. Sie widersprächen damit den planerischen und gestalterischen Intentionen des Bebauungsplanes.

Die Vorschriften in der Gestaltungssatzung führen zu keinen wesentlichen Beschränkungen der Nutzbarkeit der Grundstücke. Sie erlauben auch weiterhin allen ansässigen Firmen die Möglichkeit der Eigenwerbung in ausreichendem Umfang. Die mit den Gestaltungszielen verbundenen geringfügigen Einschränkungen sind bei der Abwägung der privaten Belange untereinander (positive Entwicklung der Wohnfunktion im Verhältnis zu benachbarter Fremd-

werbung, u. U. in gehäufte und störende Form) sowie der privaten Belange mit dem öffentlichen Belang der gestalterischen Verträglichkeit vertretbar.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391 ermöglicht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz besteht damit kein Erfordernis zum Nachweis von zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

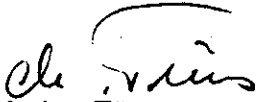
Kostenschätzung

Die Bebauungsplanänderung hat keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Münster zur Folge.

Die Verwirklichung des geänderten 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 der durch den Rat der Stadt Münster am 26.02.1997 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391: Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße/ Alfred-Krupp-Weg/Königsweg

Münster, 11.3.97


Marion Tüns
Oberbürgermeisterin

