Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 389/96 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 405: Gremmendorf - Heidestraße/Höftestraße/Paul-Engelhard-Weg

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 405 erstreckt sich im Stadtteil Gremmendorf auf den Bereich Heidestraße, Höftestraße, Paul-Englhard-Weg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 170, Teile der Flurstücke 156 und 229;

Gemarkung Angelmodde,

Flur 4, Flurstück: 255, 256, 258, 260, 264, 442, 1103, 1104, 1382 – 1385, 1390, 1391, 1534, 1661 – 1665,

Teile der Flurstücke 166, 1199, 1537 und 1550.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche – Spielbereich A – dar.

Durch die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich teilweise als Gewerbegebiet neu dargestellt werden. Hier soll eine weitere geordnete Städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden und eine entsprechend den Planungszielen vorgesehene neue Nutzung des vor Jahren aufgegebenen Geländes der Kläranlage der ehemaligen Gemeinde Angelmodde planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 405 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlaß der Planung

Vor einigen Jahren wurde die Nutzung des Geländes als Kläranlage der ehemaligen Gemeinde Angelmodde aufgegeben. Diese Fläche soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die schwierige stadtstrukturelle Lage im Übergangsbereich zwischen reiner Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung hat dazu geführt, daß die verschiedenen, zwischenzeitlich artikulierten Nutzungsansprüche (Bürgerhaus, Geschoßwohnungsbau, usw.) bisher nicht tragfähig werden konnten.

…

4. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Die westliche Hälfte des Plangebietes ist überwiegend mit I- bis II-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise bebaut.

In zwei Fällen ist gemäß § 34 BauGB bereits eine Bebauung in „zweiter Reihe“ entstanden, die von der Höftestraße aus erschlossen wird.

Die östliche Plangebietshälfte umfaßt im wesentlichen das Gelände des ehemaligen Klärwerks. Bis auf das verbliebene Schmutzwasserpumpwerk in der Nordostecke des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Brache, die insbesondere auf der Westseite durch hochstämmigen Bewuchs stark eingegrünt ist.

Teilflächen sind von den angrenzenden Anliegern kleingärtnerisch genutzt.

Die räumliche Umgebungssituation des Plangebietes ist im Norden, Westen und Süden durch Wohnbebauung geprägt.

Im Osten und Nordosten grenzt gewerbliche Nutzung (Sauerstoffwerke Westfalen AG, Fa. Wächter) an.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Aufgaben und Ziele

Der Bebauungsplan verfolgt das generelle Ziel, einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen vorhandener Wohnnutzung im Westen und gewerblich-industrieller Nutzung im Osten sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund wird die östliche Plangebietshälfte für nicht störendes, stadtteilbezogenes (Klein-) Gewerbe vorgehalten.

Die hier vorgesehenen Nutzungen – für die im übrigen eine nachhaltige Bedarfslage erkennbar ist – fungieren gleichsam als „Puffer“ für die westlich angrenzenden Wohngebiete.

Im Zusammenhang mit der Lösung dieses Nutzungskonfliktes kann die bestehende, aufgelockerte Wohnbebauung – im Einklang mit der Interessenlage der betroffenen Grundstückseigentümer – in einem städtebaulich verträglichen Umfang verdichtet werden. Durch eine entsprechende Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Außerdem wird im Nordteil des Plangebietes die Anlage eines Spielbereiches A (alle Altersgruppen) planungsrechtlich ermöglicht, der der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen soll.

Baugebiete

Die Westhälfte des Plangebietes wird – entsprechend der Bestandssituation sowie der städtebaulichen Zielsetzung – als allgemeines bzw. reines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung, der Dachneigung und der Einzelhausbebauung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, mit der neu hinzutretenden Bebauung eine harmonische Weiterentwicklung der Bestandssituation anzustreben. Nachteiligen Verdichtungstendenzen wird mit der Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude vorgebeugt.

Mit der Ausnahmeregelung zur Ausnutzung des Dachgeschosses wird zusätzlicher Planungsspielraum bei der Realisierung eingeräumt, ohne die o. g. städtebaulichen Zielsetzungen zu gefährden. Weitergehende Vorschriften z. B. hinsichtlich der Baugestaltung erscheinen angesichts der geringen Anzahl zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten (Kapazität ca. 13 Wohneinheiten) und der heterogenen Bestandssituation entbehrlich.

...

Die Osthälfte des Plangebietes wird in ihrem Nordteil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz – Spielbereich A – ausgewiesen. Dieser Spielplatz ist zur Bedarfsdeckung insbesondere für die umliegenden Wohngebiete erforderlich.

Östlich der Spielplatzfläche schließt sich das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk an, das wegen seines schlechten baulichen und technischen Zustandes in nächster Zeit durch ein neues Pumpwerk ersetzt werden soll. Da das neue Pumpwerk neben dem alten errichtet werden muß, wird dementsprechend eine ausreichend dimensionierte Fläche für diesen Nutzungszweck gesichert.

Das südlich anschließende Gewerbegebiet ist vor dem Hintergrund der bestehenden Immissionsschutzerfordernisse in zwei Teilbereiche gegliedert.

Die den benachbarten Sauerstoffwerken zugewandte Teilfläche (GE 1-Gebiet) soll als Puffer- und Übergangszone ausgebildet werden. Dementsprechend sich hier nur „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe und hinsichtlich ihres Störgrades vergleichbare Nutzungen zulässig. Um atypischen Fallgestaltungen (z. B. Immissionsschutz über den „allgemeinen Stand der Technik“ hinaus) Rechnung tragen zu können, wurde eine entsprechende Ausnahmeregelung eingeführt.

Darüber hinaus ist es erforderlich, um eine den bestehenden, stadtstrukturellen Zielvorstellungen (Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe) entsprechende Grundstücksnutzung zu gewährleisten, Einzelhandelsnutzungen weitgehend auszuschließen.

Dem GE 1-Gebiet ist eine Zone vorgelagert (GE 2-Gebiet), in der im westlichen Bereich nur das „betriebsbezogene Wohnen“ zulässig ist. Mit dieser Festsetzung wird ein verträglicher Übergang zum westlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet hergestellt.

Dieses Konzept der abgestuften Zonierung stellt ein möglichst konfliktfreies Miteinander von störenden und schutzbedürftigen Nutzungen sicher.

Durch die Festlegung der überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebietes wird sichergestellt, daß die künftige Nutzungssituation der angestrebten kleingewerblich, stadtteilbezogenen Betriebsstruktur entspricht.

Das unmittelbar an der Heidestraße gelegene Betriebsgrundstück wird – entsprechend der bestehenden Bedarfssituation – für einen freikirchlichen Nutzungszweck vorgehalten; die Grundstücksausweisungen sind jedoch so flexibel gestaltet, daß – bei Fortfall der Bedarfslage – hier auch eine gewerbliche Nutzung entsprechend der nördlich anschließenden Bereiche zugelassen werden kann.

Baugestaltung

Die getroffenen baugestalterischen Regelungen beziehen sich auf eine städtebaulich verträgliche Anordnung und Ausbildung von Werbeanlagen im Gewerbegebiet sowie auf die geforderte gärtnerische Gestaltung von Vorgartenflächen.

Weitergehende Regelungen zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes erscheinen nicht erforderlich.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Heidestraße, die in ihrer Verkehrsbedeutung als Wohnsammelstraße zu charakterisieren ist, an den Albersloher Weg angebunden. In Anlehnung an die von der Heidestraße abzweigende Höftestaße erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über zwei separate Stichstraßen, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Das der Planung zugrundeliegende Erschließungskonzept geht von einer Trennung der gewerbe- und wohngebietsbezogenen Verkehre aus. So wird die gewerbliche Anlieferung, die mit entsprechenden Störungen verbunden sein kann, ausschließlich über die östliche Stichstraße erfolgen, die außerdem die erforderliche Zufahrt zum vorhandenen Pumpwerk aufnimmt.

Mit der mittleren Erschließungsstraße soll dagegen nur das betriebsbezogene Wohnen auf der Ostseite, die rückwärtigen Bauflächen der Grundstücke Höftestraße 64 – 70 sowie der geplante Kinderspielplatz erschlossen werden. Mit dieser angestrebten Trennung der Verkehre werden potentielle Konflikte vermieden.

Eine Erschließung der rückwärtigen Bauflächen der Grundstücke Höftestraße 64 – 70 von der Höftestraße aus ist zwar im Prinzip denkbar, jedoch aufgrund der gegebenen liegenschaftlichen Verhältnisse ohne entsprechende Eigentümerzustimmungen planerisch nicht durchsetzbar.

Die beschriebene konsequente Trennung der Verkehre ist jedoch angesichts der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme unter dem Gesichtspunkt des gebotenen sparsamen Umgangs mit dem Boden nicht zwingend erforderlich, da die gewerblichen Bauflächen durch die östliche Erschließungsstraße bereits ausreichend erschlossen sind und eine modifizierte Lösung der privaten Erschließung für die rückwärtigen Bereich der Grundstücke Höftestraße 64 – 70 tragfähig erscheint. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde einer Anregung weitgehend gefolgt, indem die mittlere Erschließungsstraße reduziert neu festgesetzt wird. Auf eine separate Rad- und Fußwegeerschließung des Kinderspielplatzes kann dabei nicht verzichtet werden. Die zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen Höftestraße 64 – 70 ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen wurden verändert. Der Anregung, dieses private Erschließungsangebot für nur vier begünstigte Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da im Hinblick auf das bestehende Planungsziel die vorgesehene Erschließung zweckmäßig und ausreichend ist.

Über beide Stichstraßen ist der Kinderspielplatz erreichbar, der darüber hinaus – entsprechend seines Einzugsgebietes – zusätzliche fußläufige Anbindungen nach Norden und Westen erhält. Die vorgenannten Wegeverbindungen wurden in ihrer Lage so gewählt, daß vorhandene Wegeansätze bzw. Grundstückszufahrten in den Wegeverlauf mit einbezogen werden konnten. Ebenfalls ist vorhandene Bausubstanz nicht betroffen. Vor dem Hintergrund, daß der Kinderspielplatz auch der Versorgung der nördlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbereiche dient, ist eine direkte Wegeanbindung des Spielplatzes nach Norden unverzichtbar. Sinnvolle alternative Wegeführungsmöglichkeiten bestehen hier nicht. Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in untergeordneter Größenordnung erscheint auch unter Berücksichtigung der geäußerten, entgegenstehenden Belange eines Eingebers im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinnehmbar und ist aus den Gründen des Wohles der Allgemeinheit erforderlich.

Der Verlauf der Erschließungsstraßen wurde unter größtmöglicher Schonung des vorhandenen Baumbestandes entwickelt. Auf die entlang des öffentlichen Straßenraumes zunächst geplanten Besucherstellplätze wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen verzichtet.

Ver- und Entsorgung

Die notwendige technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung kann unproblematisch über die vorhandenen Anschlüsse in der Heidestraße in das Gebiet eingeführt werden.

Sonstige öffentliche und private Versorgungseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Läden) sind innerhalb zumutbaren Fußwegeentfernungen in ausreichender Kapazität und Anzahl vorhanden.

6. Grünflächen und Umweltschutz

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten, baulichen Nutzungen sowie die damit verbundenen Bodenversiegelungsmaßnahmen stellen gemäß Bundesnatur-

schutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 8a 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 Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen sind, zu ersetzen oder zu mindern.

Zur Minderung der Eingriffsintensität trifft der Bebauungsplan folgende besondere Vorkehrungen bzw. Festsetzungen:

– Erhaltungsgebot für eine Stieleichengruppe im südöstlichen Planbereich;

– planungsrechtliche Sicherung des Vegetationsbestandes am östlichen Plangebietsrand durch Einbeziehung in eine Verkehrsgrünfläche;

– Sicherung des vorhandenen Baumbestandes im westlichen Planbereich innerhalb einer Waldfläche.

Innerhalb der o. g. Fläche für Wald wird ein weitergehender Ausgleich dadurch hergestellt, daß die getroffene Flächenfestsetzung über den eigentlichen Bestand deutlich hinausgeht.

Im übrigen weist der vorhandene Bestand aus Bäumen und Sträuchern zum Teil erhebliche Pflegerückstände auf.

Als landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme ist daher vorgesehen, die im Bebauungsplan als Wald ausgewiesene Fläche mit dem bereits vorhandenen waldartigen Bewuchs in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde durch entsprechende Pflegeeingriffe und Pflanzungen zu optimieren.

Vor diesem Hintergrund soll die ausgewiesene Waldfläche ergänzend als Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Trotz der o. g. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf von ca. 1,4 ha.

Angesichts der ausgewiesenen Bruttogewerbefläche von 0,64 ha und einer bereits festgesetzten Ausgleichsfläche von 0,32 ha kann – sofern die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen nicht gänzlich aufgegeben werden – der ermittelte zusätzliche Ausgleichsflächenbedarf innerhalb des Plangebietes nicht vollständig nachgewiesen werden.

Da das Plangebiet wegen des umliegenden Baumbestandes nicht erweiterbar ist, kann im Rahmen der gebotenen Abwägung nur ein „Teilausgleich“ in dem oben beschriebenen Umfang erfolgen.

Immissionssituation

Die bestehende Immissionssituation wurde durch die seit Februar 1991 vorliegenden Gutachten (Lärmschutz- und Gefahrengutachten) des TÜV´s Rheinland umfassend ermittelt.

Das vorliegende Gefahrengutachten kommt zu dem Ergebnis, daß „die durchgeführten Betrachtungen für das Propanlager und die Acetylanlagen (Westfalen AG) zeigen, daß eine Gefährdung des … Wohngebietes durch beide Anlagen vernünftigerweise auszuschließen ist.“.

Auch die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens weisen nach, daß – insbesondere vor dem Hintergrund des nunmehr angrenzend geplanten Gewerbegebietes (vormals Wohngebiet) – keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten sind.

Lärmtechnisch – was das Auftreten von Pegelspitzen anbelangt – nicht ganz unproblematisch ist jedoch der Bereich im Nordosten des Plangebietes, der an das vorhandene Flaschenlager der Westfalen AG nördlich der Maschinenhalle angrenzt.

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen ist es notwendig, im Rahmen der vorsorgenden Planung hier eine Lärmabschirmung in Form einer 2,50 m hohen Schallschutzmauer zu errichten. Insofern wird hier eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen.

Nach Erfahrungen aus der Vergangenheit ist im Plangebiet zeitweilig mit dem Auftreten von Geruchsbelästigungen aus dem angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet zu rechnen. Nach fachbehördlicher Prüfung wird jedoch nicht die „Erheblichkeitsschwelle“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzte erreicht, so daß nach dem „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ grundsätzliche Unverträglichkeiten zwischen vorhandener und geplanter Nutzung nicht zu befürchten stehen.

Altlasten

Im nördlichen Planbereich befindet sich ein ehemaliger Klärwerkstandort. Dieser Altstandort wird im Altlastenkataster der Stadt Münster unter der Kennung Südost 50 (850) geführt.

Aufgrund der früheren Nutzung als Klärwerk ist frühzeitig möglichen Tatbeständen im Hinblick auf bestehenden Altlastenverdacht nachgegangen worden. Die durchgeführten Ermittlungen haben keine Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen ergeben. Ergänzend durchgeführte Probebohrungen waren ebenfalls kontaminationsfrei. Aufgrund des geplanten Kinderspielplatzes wurden darüber hinaus im Juli 1993 zwei weitere Bodenproben in diesem Bereich und der abgerüsteten Kläranlage entnommen.

Die vorgenommene organoleptische Ansprach sowie die durchgeführte Schwermetallanalytik weisen keine Besonderheiten auf, so daß davon auszugehen ist, daß im Plangebiet keine ökotoxologisch relevanten Belastungen infolge der ehemaligen Nutzung anstehen.

Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

7. Flächenbilanz

	ha	%
Wohnbaufläche	1,21	39
Gewerbefläche	0,64	20
öffentliche Grünfläche	0,20	6
private Grünfläche	0,10	3
Wald	0,32	10
Versorgungsfläche	0,09	3
Verkehrsfläche	0,58	19
	3,14	100

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

8. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 1,4 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitions-

plan 1995 – 1999 überwiegend veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

9. 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 und im Umfeld des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 22.05.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 405: Gremmendorf - Heidestraße/Höftestraße/Paul-Engelhard-Weg.

Münster, 10.06.1996

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin