Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 552 / 2002

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 434: Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 434 erstreckt sich auf den Bereich Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße zwischen der Umgehungsstraße, dem Dortmund-Ems-Kanal (DEK) und der Bahnlinie Münster-Dortmund.

Innerhalb des Planbereiches liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster.

Flur 178
Teil des Flurstücks 396

Flur 185
Flurstücke 70, 101, 112-114, 144, 153, 165, 171-173, 175, 177, 184, 186, 189-192, 194, 201, 202, 204-209, 211, 213, 214, 219-223, 226, 227, 240, 241, 261, 264
Teile der Flurstücke 271, 262

Flur 186
Flurstücke 108, 130, 143, 153, 155, 196, 221, 223, 225, 229, 230, 232, 234-236, 238-250, 252-255, 257-270, 272, 274, 276-296, 298-311, 316-319, 329-334, 335, 336, 337, 338

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

2. Bestehendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bislang durch den seit dem 30.10.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 364, der Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiete festsetzt, erfasst.

Die teilweise gewerblich genutzten Flächen nördlich der Robert-Bosch-Straße, für die zur Zeit kein verbindliches Planungsrecht besteht, sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 364 schließt Einzelhandel im Grundsatz aus. Ausnahmsweise sind Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig, wenn im Plangebiet eine Gesamtverkaufsfläche von 9.000 qm nicht überschritten wird.

Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, dass die vorhandenen Gewerbegebiete vorrangig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 434 soll der Bebauungsplan Nr. 364 außer Kraft treten.

3. Planungsanlass

In den letzten Jahren hat sich die rechtliche und tatsächliche Situation im Plangebiet maßgeblich verändert:

Mit Vergleichsbeschluss vom 22.12.1996, der inzident auch die Bestandskraft des Bebauungsplans Nr. 364 in Frage stellt, wurde großflächiger Einzelhandel auf dem Grund-

stück Robert-Bosch-Straße 2 realisiert. Die nunmehr etablierte Einzelhandelsnutzung besitzt eine große Attraktivität und entwickelt dadurch zunehmend eine hohe Anziehungskraft für weitere Einzelhandelsbetriebe.

Diesen Nutzungsänderungsabsichten wurde durch die Erteilung positiver Bauvorbescheide in den Fällen gefolgt, in denen nicht innenstadtrelevanter und damit strukturell vertretbarer Einzelhandel Antragsgegenstand war. Insoweit ist eine planerische Neubewertung des Gesamtbereiches angezeigt, der die vorgenannten Entwicklungen entsprechend berücksichtigt, ohne die weiterhin bestehenden generellen, städtebaulichen Ziele aufzugeben.

Zur Sicherung der Planung wurde mit Dringlichkeitsbeschluss vom 14.06.1999 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit Ratsbeschluss vom 15.12.1999 wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche bzw. industrielle Baufläche dar. Die Teilfläche westlich der Siemensstraße ist als Mischbaufläche dargestellt.

Um das Planungsziel zu ermöglichen, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die als 120. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan ist somit i.S. des § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Planungsziele

Wie bereits ausgeführt, stellt sich das Plangebiet nicht (mehr) als reines Industrie- und Gewerbegebiet dar.

Südlich der Robert-Bosch-Straße sind Einzelhandelsnutzungen in teilweise erheblichem Umfang vorhanden bzw. durch positive Bauvorbescheide abgesichert.

In diesen Bereichen ist faktisch von einem Sondergebiet auszugehen. Demgegenüber sind die übrigen Bereiche des Plangebietes (mit Ausnahme der Wohnnutzung westlich der Siemensstraße) durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt. Ausgehend von diesen strukturellen Gegebenheiten ist ein nachvollziehbares städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das zwischen den Zielen

– gewerbliche Bauflächen auch künftig vorrangig für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten *sowie*
– strukturell vertretbaren Einzelhandel unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägungen planungsrechtlich abzusichern

ausgewogen vermittelt.

6. Planungsinhalte

6.1 Sondergebiete

Als wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 364) setzt der Bebauungsplan einen ca. 80–180 m tiefen Streifen südlich der Robert-Bosch-Straße sowie im Anschlussbereich der Robert-Bosch-Straße an die Umgehungsstraße als Sondergebiet fest. Die Festsetzung umfasst einerseits die Teilbereiche des Plangebietes, die durch die eingetretenen Entwicklungen bereits eine entsprechende Vorprägung erfahren haben. Andererseits ist es konzeptionell sinnvoll, die strukturell vertretbaren Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich sinnvollen und verkehrlich optimal ange-

bundenen Standorten zu konzentrieren (Einmündungsbereich Robert-Bosch-Straße / Umgehungsstraße.

Die Sondergebietsflächen werden flächenmäßig so dimensioniert, dass die bestehenden bzw. positiv beschiedenen Nutzungen planungsrechtlich entsprechend abgesichert sind. Des weiteren werden in beschränktem Umfang Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale eröffnet.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 – 1.1.3 wird die Zweckbestimmung der Sondergebiete abschließend definiert:

Aufgrund einer Anregung wurde die textliche Festsetzung 1.1.1 geändert. Die angeregte Klarstellung entspricht im Grundsatz den Intentionen des Plangebers. Sowohl für die künftigen SO-Gebiete als auch für die GI/GE-Gebiete wird eine über den baurechtlichen Bestandschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung bestehender Betriebe über entsprechende Regelungen gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung angestrebt.

Insoweit korrespondieren miteinander die Regelungen gemäß Punkt 1.1.1, vierter Spiegelstrich (SO-Gebiete) und Punkt 1.2.3 (GE/GI-Gebiete) der textlichen Festsetzungen. Da hier materiell identische Planungsziele verfolgt werden, wurde die textliche Ausformulierung harmonisiert.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf nicht innenstadt- bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Damit soll sichergestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen vermieden werden. Dem gleichen Ziel dient die ergänzende Festlegung den Anteil der Randsortimente sowohl absolut (700 qm) als auch relativ (bezogen auf die jeweilig beantragte Verkaufsfläche) zu beschränken. Zur Beurteilung der Innenstadt- bzw. Zentrenrelevanz wurde der sortimentsbezogene Abgrenzungsvorschlag des aktuellen Einzelhandelsgutachtens (Münster als Einzelhandelsstandort, GMA, Nov. 2000) zugrunde gelegt.

Den Grundstückseigentümern im Sondergebiet soll der Bebauungsplan die Entwicklung von Gewerbebetrieben zu Fachmärkten ermöglichen. Andererseits soll hier auch den bestehenden Gewerbebetrieben über den Bestandsschutz hinaus weiterhin eine gewerbliche Nutzungsmöglichkeit, eventuell auch verbunden mit einem untergeordneten „Erzeugerverkauf“, gesichert werden.

Hierbei ist jedoch darauf abzustellen, dass der Gewerbebetrieb eine zulässige Einzelhandelsnutzung sowie die vorhandene Wohnnutzung westlich der Siemensstraße nicht beeinträchtigen darf. Eine Verträglichkeit mit bestehenden gewerblichen Nutzungen soll nicht dazu führen, dass ein Gewerbebetrieb entsteht, der eine Einzelhandelsnutzung auf einem Nachbargrundstück unmöglich macht, oder aber zu unzulässigen Störungen der Wohnnutzung westlich der Siemensstraße führen könnte. Vor diesem Hintergrund soll die generelle Zulässigkeit von gewerblichen Neuansiedlungen auf Betriebe gem. § 6 BauNVO (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) beschränkt werden. Des Weiteren ist unter Berücksichtigung der bestehenden Planungsziele bei der Definition des zulässigen Nutzungsspektrums die Bestandssituation angemessen zu berücksichtigen. Unter Anwendung der Regelung gem. § 1 (10) BauNVO werden insoweit bestehenden Betrieben, die das vg. Zulässigkeitskriterium nicht erfüllen, über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 nimmt auf die vorgegebene Bestandssituation Bezug. Die hier etablierte Einzelhandelsnutzung mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist in ihrem Bestand so verfestigt, dass eine Überplanung nicht vollziehbar wäre. Es würde jedoch den städtebaulichen und strukturellen Zielen der Planung widersprechen, hier Einzelhandel in unbeschränkter Form zuzulassen. Insofern werden die hier bestehenden Einzelhandelssortimente ausnahmsweise für zulässig erklärt, um die bestehenden Betriebe entsprechend planungsrechtlich abzusichern. In Abwägung mit den hier zu beachtenden be-

trieblichen Belangen wird der Umfang der zulässigen Verkaufsfläche so dimensioniert, dass maßvolle Flächenanpassungen über den Bestand hinaus ermöglicht werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 nimmt Bezug auf die hier vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und sichert diese planungsrechtlich ab.

Der Gesamtumfang der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1.4 angemessen beschränkt.

Zu den Sondergebieten wurde angeregt, die restriktiven Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt aufzuheben bzw. zu verändern:

- für das SO 1)-Gebiet Elektrofachmärkte nicht nur ausnahmsweise, sondern grundsätzlich zuzulassen. Auch sollte auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 3.300 m^2 verzichtet werden. Neben den Sortimenten eines Elektrofachmarktes sollten auch andere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Auf die Beschränkung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ist zu verzichten;
- für das SO 2)-Gebiet Einzelhandel generell zuzulassen und keine Sortimentsbeschränkungen festzusetzen;
- die Sortimentseinschränkungen in den übrigen SO-Gebieten gemäß der Ziffer 1.1.1 aufzuheben, jedenfalls aber in diesen Bereichen Fachmärkte unter anderem auch mit innenstadtrelevantem Sortiment, insbesondere Elektrofachmärkte, zuzulassen.

Diesen Anregungen wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt.

Die konzeptionelle Ableitung des Einkaufscenters an der Hammer Straße (Preußenpark) aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster ist auf den Standort Robert-Bosch-Straße nicht übertragbar.

Die zentralen einzelhandelsstrukturellen Zielsetzungen für die Gesamtstadt wurden bereits 1993 durch die Vorlage „Weiterentwicklung der Einzelhandelspolitik der Stadt Münster“ (Vorlage Nr. 234/93) im Sinne einer maßvollen Dezentralisierung wie folgt festgelegt bzw. modifiziert:

- Ausweisung von Standorten für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten,
- Schaffung von Standorten für großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten (vorrangig: Verbrauchermarkt, Branchen: Elektro, Spielzeug, Textil, Sport) außerhalb der Innenstadt, vornehmlich an den Ausfallstraßen, in der Größenordnung von 15 % (50.000 m²) der zentralen Einzelhandelsgeschäftsflächen,
- Entwicklung von Standorten für spezielle Betriebstypen / Fachmärkte im Norden der Stadt.

Diese Zielsetzungen gelten nach wie vor. Die Entwicklung des Preußenparks war ausdrücklich eine weitere Modifizierung dieser Einzelhandelspolitik im Hinblick auf die Angebotsform „Einkaufszentrum“ und wurde daher auf das o. g. Entwicklungspotenzial nicht angerechnet.

Mit den Beschlüssen zur Aufstellung des inzwischen nichtigen Bebauungsplanes Nr. 400 „Preußenpark“ hatte die Stadt einen „City-Ergänzungsstandort“ für die spezielle Angebotsform „Einkaufszentrum“ räumlich abschließend verortet.

Mit dem Scheitern dieses Projektes am geplanten Standort sind die projektbezogenen Ziele, die auch eine inzidente Fortschreibung der Einzelhandelspolitik Münster erforderten, im Grundsatz für den Stadtortbereich nicht mehr gültig.

In Konsequenz des OVG-Urteils vom 07.12.2000 hat die Stadt Münster den Standort „Preußenpark“ als „City-Ergänzungsstandort mit besonderen Entwicklungsvorgaben“ auch aus dem aktuellen Zentrenkonzept herausgenommen. Der Standort Robert-Bosch-Straße ist ebenfalls in diesem Konzept nicht enthalten.

Im Zusammenhang mit der im Zuge der Entwicklung des Preußenparks angeführten Konkurrenzsituation zu anderen Oberzentren und der notwendigen Stärkung des Oberzentrums Münster ist der kausale Zusammenhang zum geplanten Preußenpark als Einkaufszentrum mit 25.000 bis 30.000 m² BGF Nutzfläche zu beachten. Die Ableitung der Bedarfssituation bezog sich seinerzeit sowohl

- auf die spezielle Angebotsform des Einkaufszentrums als Mall, die so in Münster noch nicht vorhanden war, als auch
- auf fehlende Integrationsmöglichkeiten großflächiger Nachfrager in die Innenstadt.

Dieser speziellen Angebotsform ist aufgrund des typischen Charakters eines solchen Einkaufszentrums eine besondere „Magnetwirkung“ und damit ein Beitrag zur Erhöhung der Kaufkraftbindung unterstellt worden (vgl. GFK-Gutachten zur Realisierung des Einkaufszentrum Preußenpark, 1994, 1995 und 1997).

Ein wesentliches Argument für die Entwicklung des Einkaufszentrums am dortigen Standort war die Verknüpfung mit dem Neubau eines bundesligatauglichen Fußballstadions am angestammten Standort im Sinne des „Utrechter Modells“. Die Auswahl des Standortes erfolgte im wesentlichen aus Gründen der Standortpräferenzen für einen Stadionneubau.

Ein weiteres Argument für die Entwicklung eines Einkaufszentrums außerhalb der Innenstadt waren die fehlenden Einwicklungsflächen in der Innenstadt sowie eine damalige Einschätzung, eine solche Angebotsform nicht in die Innenstadtlage Münsters integrieren zu können.

Inzwischen hat sich die Situation in der Innstadt Münsters grundlegend geändert. So wird mit der Realisierung der „Sparkassen-Mall“ eine Angebotsform mit ca. 25.000 m² BGF in 1A-Lage platziert, die in mehrerer Hinsicht eine Angebotsprofilierung der Innenstadt Münsters bedeutet („Mall“ für witterungsunabhängigen Erlebniseinkauf, Flächenangebote für großflächige Nachfrager, Integration von Anbietern und Angeboten, die bisher in Münster noch nicht vertreten sind, Stärkung im innenstadttypischen Bereich Bekleidung und Elektro). Damit ist diese Angebotsform als Ergänzung der oberzentralen Einzelhandelsangebote in Münster gesichert.

Die Einzelhandelspolitik der Stadt Münster hat sich seit 1997 unabhängig von der konkreten Realisierung des Preußenpark-Projektes weiterentwickelt (vgl. Vorlage 487/98). Mit der „Einzelhandelsstudie 2001“ (Gutachten im Auftrag der Stadt Münster zu Münster als Einzelhandelsstandort, vorgelegt 2002) und der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 (vgl. Anlage 7, Entwurf Flächennutzungsplan 2010 Vorlage 1319/01 sowie Beiplan „Entwicklungsschwerpunkte für Zentrenfunktionen“) wurden weitere Bausteine zur Fortschreibung der Einzelhandelspolitik hinzugefügt.

Die Schwerpunkte der Einzelhandelspolitik in Münster liegen nach wie vor im Bereich der Stärkung und Sicherung der Versorgung in den Stadtteilen sowie bei der Positionierung Münster als Oberzentrum.

Im Einzelnen bedeutet dies,

- Entwicklungsstandorte in der Innenstadt bzw. mit der Anbindung an die Innenstadt planungsrechtlich zu sichern, die zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Münsters für das Münsterland von Bedeutung sind,
- Entwicklungspotenziale in den Versorgungszentren der Stadtteile räumlich abzusichern, um die Keimzellen der wohnungsnahen Versorgung in ihre Funktion langfristig abzusichern,
- Für dezentrale Fachmarktstandorte im Stadtgebiet dort moderate Ansiedlungsflächen auszuweisen, wo stadträumlich in Anbindung an die bestehenden Versorgungszentren zusätzliche Bedarfe erkennbar sind.

Eine Basis für die Einzelhandelspolitik der Stadt Münster sind die in der „Einzelhandelsstudie 2001“ dargelegten ökonomischen und strukturellen Entwicklungspotenziale bis zum Jahr 2010.

Die Stadt Münster folgt weitgehend der o. g. Studie, die empfohlen hat, keine zusätzlichen Verkaufsflächenkontingente mit zentrentypischen, hochwertigen Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. den bestehenden ‚Versorgungszentren zu schaffen. Der ökonomische Entwicklungsspielraum für Münster (Zusatzbedarf an Verkaufsfläche, vgl. Einzelhandelsstudie 2001, S. 169 ff.) sollte auf die städtebaulich integrierten Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkte konzentriert werden.

Dagegen sollen die „dezentralen Agglomerationen“ wie das Gewerbegebiet Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße nur moderat ausgebaut werden. Dort können Betriebstypen und –größen, vornehmlich mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, platziert werden, die aus städtebaulichen, verkehrlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht in die integrierten Versorgungszentren eingebunden werden können.

6.2 Gewerbe- und Industriegebiete

Im Zusammenhang mit der Eröffnung beschränkter zusätzlicher Einzelhandelspotenziale im Sondergebiet sollen demgegenüber in den Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Wegen seiner Atypik ist der Kfz-Einzelhandel von dieser Bestimmung ausgenommen. Gleiches gilt für den Orthopädie-Einzelhandel (vorhandener Betrieb Robert-Bosch-Straße 1).

Durch die Ausschlussregelung wird dem Ziel entsprochen, die betroffenen Bereiche ausschließlich für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorzuhalten. Da in den Gewerbe- und Industriegebieten Vergnügungsstätten zu Unverträglichkeiten führen können und hier städtebaulich strukturell unerwünscht sind, werden sie ebenfalls entsprechend ausgeschlossen.

Durch eine Regelung gem. § 1 (10) BauNVO erhalten die betroffenen, im Gebiet bereits ansässigen Betriebe eine über dem Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung.

Zur Vermeidung zusätzlicher Immissionsschutzkonflikte werden Betriebsleiterwohnungen generell ausgeschlossen.

Der Anregung das Grundstück Robert-Bosch-Straße 5 u.a. als Sondergebiet festzusetzen wurde nicht gefolgt. Unter Beachtung der generellen Planungsziele und der strukturellen Gegebenheiten ist eine Ausweisung als Sondergebiet städtebaulich nicht sinnvoll. Die geplanten Sondergebiete beschränken sich unter städtebaulichen Erwägungen bedarfsgerecht auf die „Eingangssituation“ an der B 51 sowie die entsprechend vorgeprägten Bereiche südlich der Robert-Bosch-Straße. Im übrigen besteht für eine Nutzung für großflächigen Einzelhandel aufgrund von Grundstückslage, -größe und –zuschnitt nur eine geringe Eignung.

Den Anregungen die Abstandsklassen der unzulässigen Betriebe teilweise zu reduzieren wurde nicht gefolgt. Die vorgenommene Gliederung der GE- und GI-Gebiete wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Umweltamt vorgenommen und entspricht angesichts der bestehenden Gemengelagensituation der planerisch erforderlichen Bewältigung der bestehenden Immissionsschutzprobleme nach dem von der Rechtssprechung entwickelten Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

6.3 Wohngebiete

Im Westen des Plangebietes zwischen Bahnlinie und Siemensstraße ist eine Teilfläche überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Entsprechend dieser Nutzungssituation wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohnbebauung ist hier zwar strukturell problematisch (fehlende Infrastruktur); eine Überplanung kann jedoch auf Grund der ver-

festigten Situation hier nicht tragfähig werden. Auf Grund der östlich angrenzenden Nutzungen ist von einer bestehenden Vorbelastung auszugehen.

Der Anregung das allgemeine Wohngebiet wie im bisherigen Bebauungsplan als Mischgebiet festzusetzen wurde nicht gefolgt. In Kenntnis der bestehenden Vorbelastung können, nach dem aktuellen Stand der Technik, hier nur die geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Insoweit ergeben sich aus der geänderten Festsetzung unmittelbar keine Einschränkungen in der Betriebsführung. Gleichwohl besteht seitens der Betriebe nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme perspektivisch die Verpflichtung, die bestehenden Anlagen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die hier zu beachtenden betrieblichen Belange sowie der Belang, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, in einen gerechten Ausgleich gebracht. Im übrigen greifen auch hier bei Erweiterungen, Ergänzungen und Erneuerungen vorhandener und zulässigerweise errichteter Gewerbebetriebe die getroffenen begünstigenden Regelungen gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (vgl. textliche Festsetzungen Punkt 1.2.3.).

6.4 Mischgebiete

Südlich an das WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) angrenzend befindet sich eine Teilfläche, die durch Wohngebäude und ein gewerblich genutztes Hallengebäude geprägt ist. Die hier bestehenden Gewerbebetriebe sind mischgebietsverträglich. Eine durchgreifende Umstrukturierung dieses Teilgebietes ist nicht absehbar. Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbe liegen nicht vor. Vor diesem Hintergrund wird die bisherige Festsetzung als Mischgebiet beibehalten.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügig geschnittene Baugrenzen definiert, um eine den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen genügende Baukörperstellung zu ermöglichen.

Bei einer zulässigen GRZ von 0,8 bewegt sich die zulässige GFZ zwischen 1,6 und 2,4, die mit der jeweils zulässigen maximalen Geschosszahl bzw. Baumassenzahl korrespondiert. Die Gewerbe- und Industriegebiete sind entsprechend den betrieblichen Erfordernissen in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der hier angestrebten höheren städtebaulichen Dichte sind die Sondergebiete überwiegend in zwei- bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Eingangssituation in das Gesamtgebiet soll durch eine "Städtebauliche Dominante" markiert werden. In Anlehnung an die vorhandenen bis zu ca. 60 m hohen, turmartigen Gebäudekubaturen jenseits der Umgehungsstraße ist für den Nordteil des Sondergebietes zwischen Robert-Bosch-Straße und Dortmund-Ems-Kanal eine VII bis XVII-geschossige Bauweise festgesetzt.

In diesem Bereich ist durch die Darstellung einer privaten Kanalzufahrt die Anlage eines Liegehafens entsprechend den Vorstellungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung bereits berücksichtigt. Die entsprechend festgesetzten Flächen (GFL-AEÖ) bilden gleichzeitig ein attraktives Angebot für den Fußgänger- und Radverkehr.

6.6 Verkehr

Die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen (Bestand mit Ausnahme des Wendehammers des Erschließungsstiches "Robert-Bosch-Straße") entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 364. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind ausreichend leistungsfähig, um den durch die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen induzierten Verkehr bewältigen zu können.

6.7 Sonstige Planinhalte

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3.1 dient einer städtebaulich erwünschten und angemessenen Eingrünung privater Stellplatzanlagen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Altlasten-/Verdachtsflächen

Die im Plangebiet gelegenen Altablagerungs- und Altlastenstandorte sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Plan gekennzeichnet. Konkrete Gefährdungen im Hinblick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen bestehen nicht.

7.2 Wasserschutz

Der Planbereich erstreckt sich teilweise auf die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Münster-Geist. Die Gebots- und Verbotstatbestände der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 18.06.1990 sind zu beachten.

7.3 Klima- und Immissionsschutz

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut und versiegelt ist, ergeben sich im Grundsatz keine wesentlichen Auswirkungen auf das Stadtklima. Im unmittelbaren Umfeld der geplanten Hochhausbebauung können in Abhängigkeit von der gewählten Baukörperstellung und -ausformung kleinräumig erhöhte Windgeschwindigkeiten und Luftverwirbelungen auftreten.

Im Plangebiet grenzen westlich und östlich der Siemensstraße störende und schutzbedürftige Nutzungen (GE- bzw. SO-Gebiete und WA-Gebiete unmittelbar aneinander. Es handelt sich insoweit um eine klassische Gemengelagensituation (Nahtstellenproblematik), in der von einer bestehenden Vorbelastung auszugehen ist. Dies bedeutet, dass sowohl Schutzanspruch als auch Emissionsmöglichkeiten stärkeren Einschränkungen unterliegen als dies in unvorbelasteten Situationen der Fall wäre (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme).

Vor diesem Hintergrund werden die Gewerbe- und Industriegebiete nach unzulässigen Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NW abgestuft soweit gegliedert, dass in dem an das Wohngebiet unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet die Abstandsklasse VII nur über die Ausnahmeregelung Nr. 1.2.2 zulässig ist. Umgekehrt sind in der Bestandssituation und nach dem gegenwärtigen Stand der Technik in der dem Gewerbegebiet zugewandten ersten Bauzeile des Wohngebietes zurzeit nur die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß den einschlägigen Regelwerken (DIN 18005 bzw. TA Lärm) erreichbar. Langfristig ist angestrebt, die insoweit bestehende Vorbelastung des vorhandenen Wohngebietes schrittweise entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik zu reduzieren und sich so den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete anzunähern.

Für bestehende Gewerbebetriebe wird über eine Regelung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung gewährleistet (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2.3). Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und in Kenntnis der verfestigten Gemengelagensituation sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planung werden keine zusätzlichen, bewältigungsbedürftigen Eingriffstatbestände gem. § 1a Absatz 3 BauGB geschaffen.

7.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 03.08.2001 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Einzelfallprüfung gem. § 3 a ff.

UVPG hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, da in Folge der Planung keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8. Flächenbilanz

	ha	%
Sondergebiete:	9,54	23,3
Gewerbegebiete:	14,40	35,2
Industriegebiete:	11,00	26,9
Mischgebiete	1,26	3,1
Wohngebiete:	1,29	3,2
Verkehrsflächen:	2,39	5,9
Bahnanlagen	1,00	2,4
Summe	**40,88**	**100,0**

9. Kostenschätzung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster Kosten die zur Zeit auf ca. 57.000 € geschätzt werden.

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

10. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den betroffenen Grundstückseigentümern vorgesehen.

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. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 10.07.2002 als Satzung beschlossen Bebauungsplan Nr. 434: Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße.

Münster, **12.07.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister