

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 494: Wolbeck – Gewerbegebiet südlich Wolbecker Windmühle / östlich Hofkamp

1. Planungsanlass

Im Zuge der Planrealisierung hat sich herausgestellt, dass die geplanten Dienstleistungsbetriebe im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur in Verbindung mit einer Wohnnutzung für Betriebsinhaber bzw. Aufsichtspersonen marktgängig sind. Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind jedoch nach geltendem Planungsrecht unzulässig, da sie nicht Bestandteil des festgesetzten, zulässigen Nutzungsspektrums sind. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf eine entsprechende Planänderung gestellt.

2. Gegenstand der Änderung

Durch die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das zulässige Nutzungsspektrum innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes um die Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne des § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung erweitert.

Es wird eine textliche Festsetzung mit folgendem Inhalt eingeführt:

9. Außerdem sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Mit dieser Ergänzung wird weiterhin dem Planungsziel Rechnung getragen, die bestehende Nutzungsstruktur des nördlich anschließenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 307) fortzuführen.

Konflikte zu anderen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes bestehen daher nicht. Eine wohnähnliche Hotelnutzung ist auf einer Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes ohnehin zulässig.

Auswirkungen auf weitere Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auf die Umwelt bestehen nicht.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren (§ 13 Baugesetzbuch) durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **13.12.2006** als Satzung beschlossenen 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 494: Wolbeck – Gewerbegebiet südlich Wolbecker Windmühle / östlich Hofkamp.

Münster, **15.12.2006**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister