

GEMEINDE MÜNSTER



Bebauungsplan M37

„An der Alzheimer Straße“, 3. Änderung

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

(Fassung gem. Satzungsbeschluss)

volg müller-volg

STADT • LANDSCHAFT • FREIRAUM

Gemeinde Münster

Bebauungsplan M37

„An der Altheimer Straße“, 3. Änderung

Groß-Bieberau, im Juni 2020

Auftraggeber:

Gemeindevorstand der Gemeinde Münster

Auftragnehmer:

Dr.-Ing. Frank Volg

Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau
Telefon (06166) 26 19 641

Projektleitung:

Dr.-Ing. F. Volg
Dipl.-Ing. E. Müller-Volg

INHALTSANGABE

	Seite
TEIL A: BEGRÜNDUNG	
1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
1.1 Planungsanlass, -ziele und -zwecke.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	5
2.1 Topographie.....	5
2.2 Vorhandene Nutzungen, städtebauliche Situation.....	5
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS.....	6
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.1.1 Zahl der Vollgeschosse.....	6
3.1.2 Höhe der baulicher Anlagen.....	7
3.2 Bauweise.....	8
4 ZUSAMMENFASSENDER WERTUNG.....	9
5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS: ARTENSCHUTZ.....	10

1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Der Anhang ist Teil der Begründung.

1.1 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -ZWECKE

Die Gemeinde Münster hat am 01.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) M37 „An der Altheimer Straße“, 3. Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan soll in Textform im beschleunigten Verfahren gemäß BauGB §§ 2 Abs. 1 i. V. m. 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan M37 „An der Altheimer Straße“, 3. Änderung ändert textlich für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung. Er fördert die Innenentwicklung, da er in seinem Geltungsbereich eine flexiblere Nutzung des vorhandenen Gewerbegebiets auch für großflächiges Gewerbe ermöglicht und zur Nachverdichtung beiträgt. Der BP dient der Förderung von gewerblichen Arbeitsplätzen.

Hierzu soll die Bebaubarkeit des Grundstücks im Geltungsbereich verbessert werden. Es soll im wesentlichen eine Bebauung mit einer Gebäudelänge bis zu 120 m anstelle der hier bislang zulässigen 50 m planungsrechtlich ermöglicht werden. Ferner soll im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens eine leichte Erhöhung der allgemein zulässigen Traufhöhen und der Geschossigkeit festgesetzt werden, gleichzeitig aber soll im Gegenzug die spezielle Regel für Staffelgeschosse, die eine weitere deutliche Erhöhung der Gebäude zulassen würde, entfallen. Für eine entsprechende Bebauung gibt es eine aktuelle Nachfrage. Ein größerer Betrieb des Gesundheitssektors beabsichtigt sich in dem Gewerbegebiet anzusiedeln, weshalb entsprechende Änderungen erforderlich sind.

1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Es liegt im Osten von Münster, in der nord-westlichen Ecke des Geltungsbereichs des BP M37 „An der Alheimer Straße“ 1. Änderung. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 522/6, Flur 16 in der Gemarkung Münster.

Der Geltungsbereich des Plans beinhaltet einen Teil des Geltungsbereichs des BP M37 „An der Alheimer Straße“ 1. Änderung. Er grenzt im Westen an den BP M20 „Gewerbegebiet nördlich der L 3095“.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände. Die Ebene steigt leicht von Nordwest nach Südost. Das Plangebiets liegt auf ca. 135 m ü. NHN.

2.2 VORHANDENE NUTZUNGEN, STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans M37 „An der Alheimer Straße“ 1. Änderung, der hier und auf den unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Flächen ein Gewerbegebiet festsetzt, wobei die südliche Fläche durch die festgesetzte Erschließungsstraße „Auf der Beune“ (im BP noch Alheimer Straße), die auch bereits gebaut ist, von der nördlichen Gewerbefläche getrennt ist. Im Norden und teilweise im Westen schließt der neue Ortsrand mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Weiterhin schließt im Westen ein Feldweg mit einem dahinter liegenden älteren Gewerbegebiet (BP M20 „Gewerbegebiet nördlich der L 3095 + 1. Änderung“) an.

Der Geltungsbereich des Plans ist derzeit unbebaut. Auf dem unbebauten Grundstück hat sich eine Sukzessionsvegetation aus Gräsern und Hochstauden etabliert. Hier soll ein Produktionsgebäude mit Verwaltungstrakt errichtet werden.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Vorbemerkungen:

Der Bebauungsplan M37 „An der Altheimer Straße“, 3. Änderung ändert textlich für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung.

3.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Festsetzung hierzu betrifft den BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung unter Festsetzungen „2.2 Vollgeschosse“: Es sind bisher über die festgesetzten zwei Vollgeschosse nur weitere Geschosse zulässig, die keine Vollgeschosse sind.

Dies beschränkt die Nutzung der zulässigen nutzbaren Höhe im Gewerbegebiet. Bei dem vorliegenden Vorhaben überschreitet das dritte (Staffel-)Geschoss des Verwaltungstraktes die Schwelle zum Vollgeschoss nach HBO leicht.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird deshalb von zwei auf drei erhöht. Der Einschrieb im zeichnerischen Teil des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung für das GE2 gilt daher nicht mehr.

Diese neue Festsetzung erlaubt auch eine bessere Ausnutzung der Bauflächen und trägt damit auch zur Flächeneinsparung bei. Da sich der Geltungsbereich dieser Planänderung innerhalb des Gewerbegebiets befindet und nicht an Wohngebiete angrenzt, bleibt der Übergang zum Wohngebiet im Osten unverändert.

3.1.2 HÖHE DER BAULICHER ANLAGEN

Die Festsetzung hierzu betrifft den BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung unter Festsetzungen „2.3 Höhe der baulichen Anlagen“: Für Gewerbegebiete sind bislang Traufhöhen bis zu einer Höhe von 11,5 m zulässig. Gleichzeitig darf dort für bestimmte Staffelgeschosse die zulässige Traufhöhe um 2,6 m überschritten werden.

Um die zulässige Traufhöhe um 2,6 m überschreiten zu dürfen, muss ein Staffelgeschoss auf allen Seiten um mindestens 0,5 m eingerückt sein. Das vorgeschriebene Einrücken erschwert die wirtschaftliche Errichtung eines Staffelgeschosses, das die Traufhöhe überschreiten darf, erheblich.

Ersatzweise wird daher in dieser Änderung des BP die maximale Traufhöhe um 1,1 m auf 12,60 m erhöht. Der Einschrieb im zeichnerischen Teil des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung für das GE2 gilt daher nicht. Ein Überschreiten dieser Traufhöhe auch für Staffelgeschosse ist nicht zulässig. Die Regelung im letzten Absatz des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung unter Festsetzungen „2.3 Höhe der baulichen Anlagen“ bezüglich Staffelgeschossen entfällt.

(Im Rahmen der Festsetzungen dieser Änderung des BP dürfen natürlich dennoch Staffelgeschosse errichtet werden. Deren Gebäudeseiten müssen nicht allseitig eingerückt sein.)

Zusätzlich wird der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe für Gebäude eindeutiger formuliert. Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Vorderkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe bleibt unverändert.

Dadurch bleibt die vom ursprünglichen Plan angedachte Abstufung der Gebäudehöhen erhalten.

3.2 BAUWEISE

Die Festsetzung hierzu betrifft den BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung unter Festsetzungen „3 Bauweise“: Für Gewerbegebiete ist die offene Bauweise zulässig.

Die offene Bauweise lässt nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zu. Diese bedingt in einem großen Gewerbegebiet, in dem sich auch Branchen, die längere Gebäude benötigen, ansiedeln könnten, eine starke Einschränkung. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude bis zu einer Länge von 120 m zulässt.

Gebäude dieser Länge könnten die Durchlüftung eines Gebiets einschränken. Da sich der Geltungsbereich jedoch in Ost-West Richtung erstreckt, sind Gebäudes dieser Länge ebenfalls nur in Ost-West Richtung möglich. Dies entspricht den Hauptwindrichtungen, weswegen von einer ausreichenden Durchlüftung des Gebiets ausgegangen werden kann.

Zur besseren städtebaulichen Einbindung wird empfohlen den Baukörper zu gliedern. Zusätzlich sollte die Fassade durch eine vertikale Fassadenbegrünung gegebenenfalls auch mittels Rankhilfen oder Rankgerüsten optisch unterteilt werden. Die Fassadenbegrünung trägt gleichzeitig zu einer Verminderung der sommerlichen Aufheizung des Gebäudes und der Wärmerückstrahlung bei und sorgt daher für ein angenehmeres und gesünderes Arbeitsumfeld. Im Zeichen des Klimawandels sind solche Maßnahmen umso sinnvoller.

Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung bleiben unverändert gültig.

4 ZUSAMMENFASSENDER WERTUNG

Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt eine verbesserte Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke. Die im ursprünglichen Plan beabsichtigte Abstufung der maximalen Gebäudehöhen bleibt erhalten. Die Durchlüftung des Gebiets in West-Ost Richtung bleibt unverändert.

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS: ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des BP M37 „An der Altheimer Straße“ 1. Änderung, wurden die artenschutzrechtlichen Belange bereits abgehandelt. Vor Baubeginn ist eine artenschutzfachliche Begehung der Fläche zu empfehlen, um sicherzustellen, dass sich keine Arten eingestellt haben, für die die Vorschriften nach § 44 BNatG gelten.

Entwurf und Verfahrensbetreuung:

Groß-Bieberau, im Juli 2020

Dr.-Ing. Frank Volg, Dipl.-Ing. Elke Müller-Volg