

Bebauungsplan Nr. 2.70/1. vereinfachte Änderung für das Gebiet „Münsterweg/westlich Zurstraßenweg“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die in den Jahren 2005 bis 2007 durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 wurde im Osten des vorliegenden Plangebietes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zwischen dem Zurstraßenweg und der Nördlichen Stadtstraße vorgenommen.

Hierbei rückt die Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbeflächen im Westen der Nördlichen Stadtstraße, das vorliegende Plangebiet Nr. 2.70/1. vereinfachte Änderung, heran. Das Gewerbegebiet wies seinerzeit Abstände von ca. 130 m zu den vorhandenen Wohnhäusern am Zurstraßenweg auf, so dass hier Emissionsstärken zugelassen werden konnten, die sich nun für eine näher gelegene Wohnnutzung als unverträglich erweisen können.

Hinsichtlich der Emissionsart Schall entstehen durch das jetzt engere Nebeneinander der Nutzungen keine Probleme, da aufgrund des Verkehrslärms der Nördlichen Stadtstraße ein Lärmschutzwall für das neue Wohngebiet erforderlich ist, der die Schallemissionen des Gewerbes mit auffängt.

Dies gilt jedoch nicht für die Emissionen Geruch, Staub und Erschütterungen. Daher wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Beschränkung für die zulässigen Betriebe in der Weise vorgenommen, dass eine Genehmigung nur dann erteilt wird, wenn hinsichtlich der genannten Emissionsarten die Verträglichkeit mit dem heranrückenden Wohngebiet nachgewiesen ist.

Die vereinfachte Änderung hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Schutzgüter. Auch werden die zurzeit ansässigen Firmen nicht eingeschränkt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wurde lediglich seitens der Handwerkskammer Münster eine Anregung vorgetragen. Die Kammer forderte, ein Emissionsgutachten anzufertigen, das Geruch, Staub und Erschütterungen abdeckt.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Belange der Wirtschaft allgemein und des Handwerks im Besonderen sowie die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Planänderung nicht negativ berührt werden. Die neue Regelung führt nicht zu einer Einschränkung der im

Gewerbegebiet genehmigten Nutzungen, da die ansässigen Betriebe keine Immissionskonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung auslösen. Auch eine Erweiterung der Betriebe wird durch die Planung nicht behindert.

Des Weiteren können Firmen, deren Neuansiedlung durch die vorgenommen Planänderung unmöglich wird, in anderen Gewerbegebieten des Stadtteils zu vergleichbaren Bedingungen ohne die genannte Beschränkung ihren Platz finden.

3. Wahl des Planes

Aufgrund des unter Punkt 1. dargestellten Planungserfordernisses bestanden Planungsalternativen nicht.

Warendorf, 06.09.2007

Im Auftrag



Stuke