

# GEMEINDE MÜNSTER



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM HOFFELD"

Verfahren gem. § 13 a BauGB

# BEGRÜNDUNG

Fassung vom 25.03.2010

## 1. ANLASS UND LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Erfordernis zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus der beabsichtigten und nachweisbaren weiteren Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes. Die Gemeinde Münster steuert die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 BauGB.

Zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Förderung der weiteren gewerblichen Entwicklung wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung für den Bereich „Am Hoffeld“ aufgestellt.

Das Gewerbegebiet „Am Hoffeld“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Münster, östlich der Rainer Straße und ist zu 60 % mit Gewerbebetrieben bebaut.

Übersicht Luftbild: Plangebiet mit Umfeld

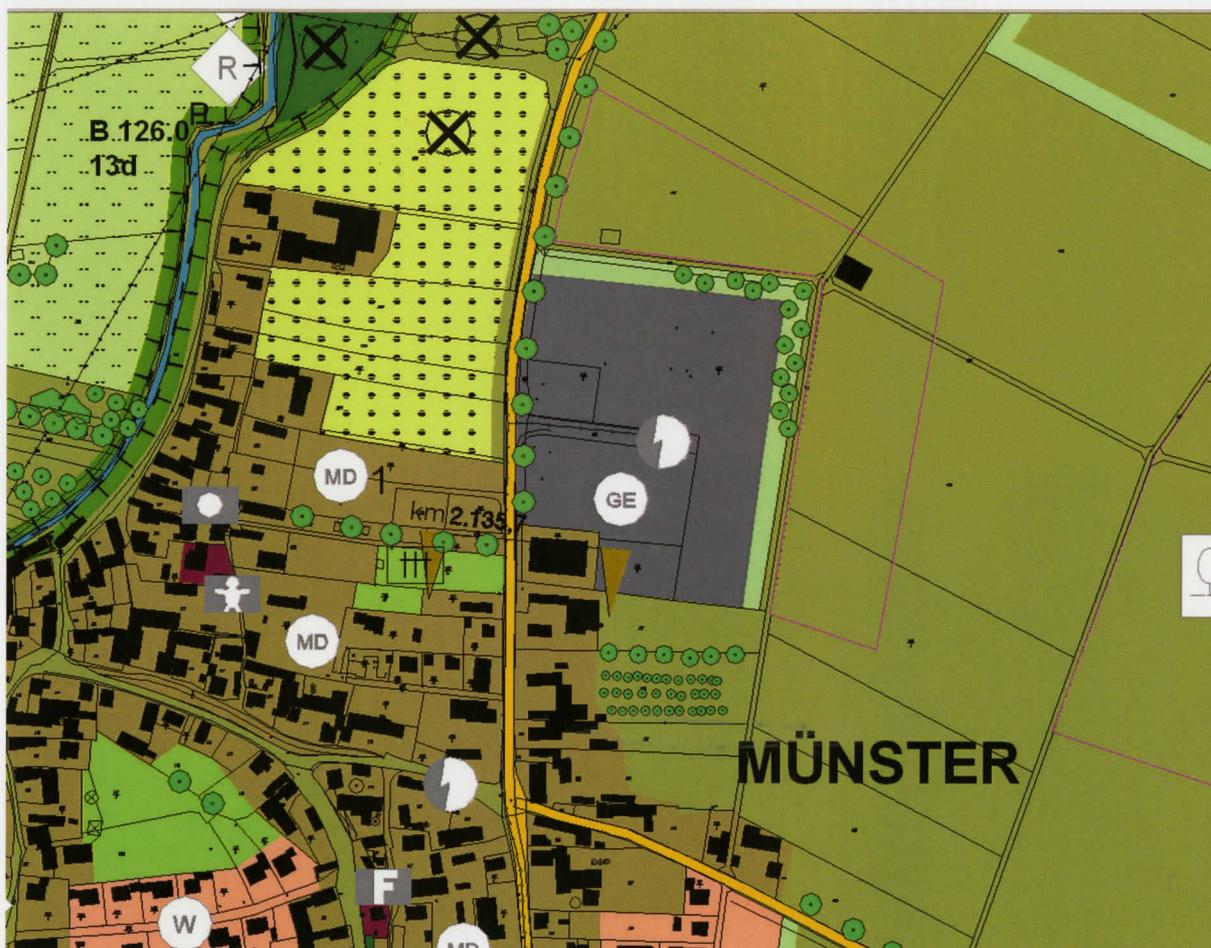


## 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Hoffeld“ mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet nordöstlich der Rainer Straße ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für das Plangebiet als Ziel gewerbliche Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan muss deshalb gem. § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nicht angepasst werden.

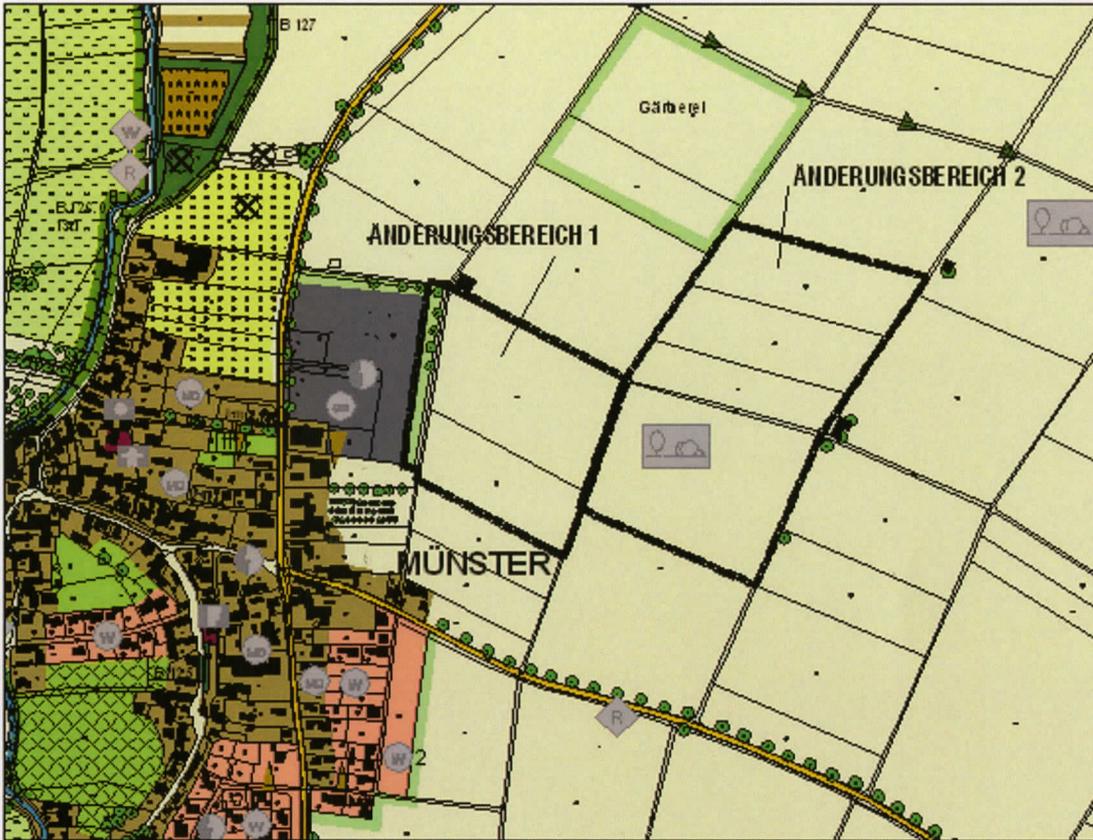
Auszug aus dem Flächennutzungsplan vor der 1. Änderung



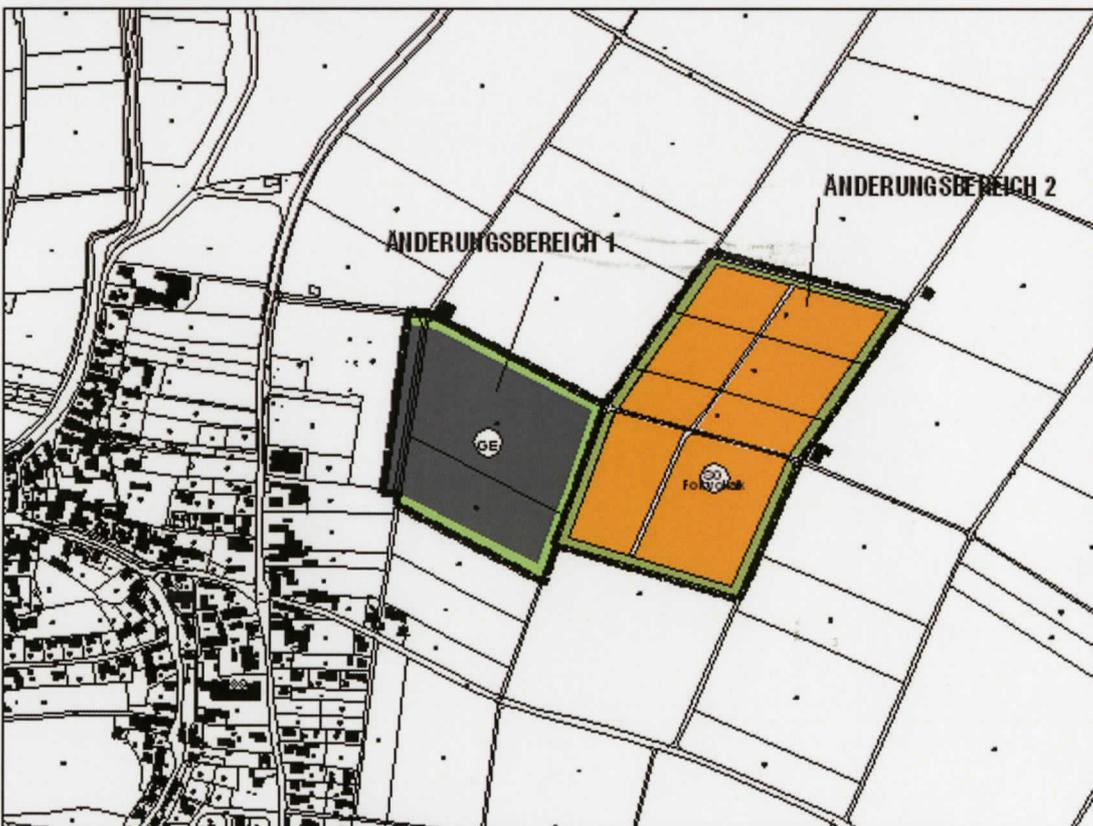
## 3. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Hoffeld“ wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Auszug 1. Änderung des FNP Münster



A AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000



B AUSSCHNITT AUS DEM GEÄNDERTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

#### **4. ZIELE DER PLANUNG**

---

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde Münster, das Gewerbegebiet in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu sichern. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Die Gemeinde Münster verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hoffeld“ das Ziel, den vorhandenen Betrieben und den anzusiedelnden Betrieben durch eine Flexibilisierung der Festsetzung der Gestaltung der Gebäude mehr Möglichkeiten für die gewerbliche Entwicklung einzuräumen.

#### **5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

---

Die in der Bebauungsplanzeichnung geänderte Grünzäsur ermöglicht die Zusammenlegung der beiden nördlichen Baufelder. Die Grünzäsur war als Option einer zukünftigen Erschließung nach Norden in den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen worden. Von dieser Erschließung wurde jedoch seitens der Gemeinde Münster Abstand genommen, da das Gewerbegebiet sich nicht nach Norden sondern nach Osten weiter entwickeln soll. Damit ist die Grünzäsur zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen obsolet und wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Änderungsbereiche der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung der Gebäude.

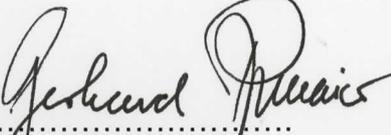
Gebäude sind nur mit Satteldächern und Pultdächer in roter oder grauer Eindeckung zugelassen. Dabei gilt für Pultdächer:

- max. Dachneigung 20°
- Wandhöhe Traufe mind. 3,50 m
- Wandhöhe First max. 9,00 m
- Dachüberstand First max. 2,00 m
- Dachüberstand Traufe Ortgang max. 1,00 m

Werkstätten und Fertigungshallen können Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 20° Neigung erhalten.

Diese Änderungsbereiche lassen einerseits den vorhandenen Betrieben, andererseits auch den neu anzusiedelnden Betrieben für Erweiterungen mehr Flexibilität in der Dachform und der Höhen im baulichen gewerblichen Bereich zu, wobei die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen gewährleistet wird.

**GEMEINDE MÜNSTER**, den 12.04.10

  
.....  
**Gerhard Pfitzmaier**  
**Erster Bürgermeister**



**SIEGEL**