

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 155 Gewerbegebiet Höltenweg
der Stadt Münster (Westf.)

Der Bebauungsplan Nr. 155, Gewerbegebiet Höltenweg wurde nach Maßgabe des am 16. 4. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Münster und der vom Rat der Stadt Münster am 19. Juni 1972 beschlossenen Änderung Nr. 21 zum Flächennutzungsplan gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) aufgestellt. Er erstreckt sich auf die Grundstücksflächen südlich der Umgebungsbahn zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Heeremansweg sowie der Bebauung an den Straßen Bonifatiusweg und Zur Mariengrotte. Die Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird durch die Grenze gegen die Gemeinde Hilstrup bzw. durch das Baugebiet "Schmitz-Kühlken" gebildet.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke und Straßenflächen:

Flur 172 Flurstück 2 (Heeremannsweg); 13; 14 (Vahlbusch 10); 23; 28 Höltenweg 68); 29; 30 (Loddenbach);

Flur 173 Flurstücke 1, 32 u. 33 tlw. östliche Teile, bis zur neufestgesetzten Straßenbegrenzungslinie; 3 tlw. (Umgebungsbahn) östlicher Teil, begrenzt durch die Kanalausbaugrenze; 11 tlw. östlicher Teil, begrenzt durch die Kanalausbaugrenze; 12; 13; 14; 17; 42; 43 und 44 tlw. östliche Teile, begrenzt durch die Kanalausbaugrenze;

Flur 175 Flurstücke 7 und 8 (Höltenweg 29) tlw. westliche Teile, bis zur neufestgesetzten Straßenbegrenzungslinie; 11, 12, 14 tlw. westliche Teile, begrenzt durch eine Verbindungslinie von der Südostecke des Flurstücks 9 zur Nordwestecke des Flurstücks 13 von dort verlängert bis in die Nordgrenze des Flurstücks 19; 60 tlw. (Heeremansweg) südlicher Teil, begrenzt durch die Verlängerung der Südgrenze der Flurstücke 59 u. 61 in die Westgrenze des Flurstücks 1 der Flur 176; 77; 78; 80; 81; 82 (Höltenweg) tlw. südlicher Teil, begrenzt durch eine Verbindungslinie von der Südecke des Flurstücks 83 in Richtung Südostecke des Flurstücks 44 der Flur 174 bis zur neufestgesetzten Straßenbegrenzungslinie; 134; 135; 136 (Loddenbach)

Flur 176 Flurstücke 1 u. 38 tlw. westliche Teile, begrenzt von der neufestgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Verlängerung der Südgrenze der Flurstücke 59 u. 61 in die neue Straßenbegrenzungslinie.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der aus 3 Blättern besteht, sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Die für die Planung maßgebenden Grundsätze sind im Flächennutzungsplan (Leitplan) der Stadt Münster vom 16. 4. 1962 und in der vom Rat der Stadt Münster am 19. Juni 1972 beschlossenen Änderung Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und in den zugehörigen Erläuterungen enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 155, Gewerbegebiet Höltenweg, soll zur Erschließung und vornehmlich gewerblichen Nutzung der vorstehend näher bezeichneten Grundstücke an der Ostseite des Dortmund-Ems-Kanals zwischen der Umgehungsstraße und der Stadtgrenze die rechtlichen Voraussetzungen schaffen. Hierzu ist vorgesehen, im Westbereich des Bebauungsplangebietes im östlichen Anschluß an den Dortmund-Ems-Kanal Industriegebiete für eine 2 - 4-geschossige Nutzung auszuweisen. Im weiteren östlichen Bereich schließen sich Gewerbegebiete für eine 2 - 4-geschossige Bebauung an, die im südlichen und nordöstlichen Bereich mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung gemäß § 8 Abs. 4 der Baurutzungsverordnung in der Weise eingeschränkt werden, daß hier nur Betriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden dürfen. Zusätzlich werden zwischen diesen gewerblichen Baugebieten und der vorhandenen Bebauung nördlich, nordöstlich und südlich des Bebauungsplangebietes Grünflächen ausgewiesen, die teilweise als Kleingärten genutzt werden können. Im Südosten des Bebauungsplangebietes werden Mischgebiete als Übergangszone zwischen den gewerblichen Bauflächen und den benachbarten Gebieten festgesetzt. Das Wohngebiet im Bereich Bonifatiusweg/Zur Mariengrotte wird um 2 Bauzeilen für eine 1 - 2-geschossige Bebauung nach Süden erweitert und gegen die geplanten Mischgebiete und GE-Baugebiete durch eine größere Grünfläche, die als Spiel- und Sportfläche genutzt werden kann, abgeschirmt. Das Baugebiet "Schmitz-Kühlken" wird durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für eine bis zu 2-geschossige Bebauung geringfügig nach Osten erweitert.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Höltenweg erfolgt von Norden von der Straße An den Loddénbüschen über den Höltenweg, der bis in den Südostbereich des Bebauungsplangebietes geführt wird. Hierbei wird es erforderlich, im Bereich der Umgebungsbahn die Eisenbahnbrücke zu verbreitern. Eine öffentliche Fahrverbindung zwischen dem Höltenweg und dem Angelsachsenweg ist nicht ausgewiesen worden, jedoch ist durch entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan Vorsorge getroffen worden, daß zwischen dem Höltenweg und dem Angelsachsenweg eine ausreichende Fläche von jeder Bebauung freibleibt. Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt durch schlaufenförmig vom geplanten Höltenweg abzweigende öffentliche Verkehrsstraßen und private Wegeflächen. Für den Heeremansweg und dem Westteil des Münnichweges wird festgelegt, daß diese Wegeflächen nicht mehr den Fahrverkehr sondern in der Zukunft nur als Rad- und Gehwege genutzt werden sollen.

Zur weiteren Erschließung des Gebietes ist vorgesehen, von der Umgebungsbahn nach Süden ein Bahnanschlußgleis anzulegen. Für die förmliche Feststellung dieser Planungsabsicht wird nach den Vorschriften des Landeseisenbahngesetzes ein besonderes Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der erforderliche Flächenbedarf ist im Bebauungsplan durch violette Farbgebung besonders gekennzeichnet.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes Stellplätze ausgewiesen und innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes Haltebuchten vorgesehen. Für die Energieversorgung werden 9 Standorte für Umformerstationen ausgewiesen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird festgelegt, daß zwischen dem Höltenweg und dem Dortmund-Ems-Kanal eine Kanalzufahrt für die Feuerwehr hergerichtet wird.

Entsprechend der Festsetzung im Planfeststellungsbeschuß vom 18. 7. 1969 der Wasser- und Schifffahrsdirektion Münster für die Verbreiterung des Dortmund-Ems-Kanals wird die Kanalausbaugrenze nachrichtlich im Bebauungsplan vermerkt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

B. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Straßenausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsmaßnahmen. Die entstehenden Kosten werden z. Zt. mit 15,2 Mill. DM geschätzt. Von diesem Betrag entfallen auf den Straßenbau 7,3 Mill. DM und auf den Brückenbau an der Umgebungsbahn ca. 3,8 Mill. DM. Für Schmutzwasserkanäle usw. sind zusätzlich schätzungsweise ca. 5,67 Mill. DM anzusetzen. Die Kosten für das Bahnanschlußgleis werden z. Zt. mit 0,9 Mill. DM geschätzt. Die vorbenannten Kosten werden teilweise als Anliegerleistungen oder über Kanalanschlußgebühren sowie durch Zuschüsse von Seiten Dritter der Stadt Münster tlw. erstattet werden. Der der Stadt Münster verbleibende Rest wird im Rahmen der allgemeinen Mittel für den Grunderwerb und Straßenbau sowie im Rahmen der Mittel für die Wirtschaftsförderung aufgebracht.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (6) BBauG als Anlage zu den durch den Rat der Stadt Münster am 12. Juni 1972 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 155, Gewerbegebiet Höltenweg.

Münster, den 22. Juni 1972



Stadtm.
Münster

Vorstehende Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan II. ortsüblicher Bekanntmachung
blatt der Stadt Münster Nr. 22 23.6.1972
in der Zeit vom 1. August bis 7. September 1972
ausgelegt und ist
Münster (Westf.), den 27. September 1972

(Große Bockhorn)
Stadtvermessungsoberrat

Vorstehende Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan II. ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 15 23. Juli 1973
in der Zeit vom 24. Juli bis 24. August 1973 öffentlich
ausgelegt und ist
Münster (Westf.), den 28. Aug. 1973

(Große Bockhorn)
Stadtvermessungsoberrat