

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 182: Gewerbegebiet Loddenheide
der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 182: Gewerbegebiet Loddenheide wurde nach Maßgabe des am 16.04.62 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Münster gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 stimmen mit der Darstellung in den vom Rat der Stadt Münster am 05.09.79 abschließend beschlossenen Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan Nr. 182 erstreckt sich auf die Grundstücksflächen im nördlichen Anschluß an die Straße An den Loddenbüschen zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal und der Straße Loddenheide.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke und Straßenflächen:

Gemarkung Münster

Flur 174 Flurstücke 31, 96, 104, 183-197,

Flur 178 Flurstücke 208, 210, 213, 214, 216, 219, 261 tlw., südlicher Teil, begrenzt durch die Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 216 nach Westen bis zur neu festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von dort entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zur Nordwestecke des Flurstücks 265, und Flurstücke 264, 265, 267-271, 273-284.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Die für die Planung maßgebenden Grundsätze sind in dem am 16.04.62 förmlich festgestellten Flächennutzungsplan und dem am 05.09.79 abschließend beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Münster sowie in den zugehörigen Erläuterungen enthalten.

Unter Beachtung der im Flächennutzungsplan vom 16.04.62 vorgegebenen Darstellung als Industrie- und Gewerbegebiet soll der Bebauungsplan Nr. 182 zur Erschließung und gewerblichen Nutzung der vorstehend näher bezeichneten Grundstücke im nördlichen Anschluß an die Straße An den Loddenbüschen zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal und der Loddenheide die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Hierzu ist vorgesehen, im südlichen und südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Gewerbegebiete gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung für eine bis zu 2-geschossige Bebauung auszuweisen, wobei der Südbereich zwischen der Straße An den Loddenbüschen und dem Dornierweg gemäß § 8 Abs. 4 BauN VO für Betriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen wird. Der nördliche und Nordwestbereich des Bebauungsplangebietes wird als Industriegebiet gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung mit einer Baumassenzahl von 5,0 fest-

gesetzt. In allen GE-Baugebieten können für maximal 25 % der überbaubaren Flächen bis zu 2 zusätzliche Geschosse im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Geschosßflächenzahl von 1,6 nicht überschritten wird.

Im Hinblick auf die südlich der Straße An den Loddenbüschen vorhandene Wohnbebauung ist aus Immissionsschutzgründen neben der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes eine Gliederung des Industriegebietes in zwei Zonen vorgesehen, wobei die jeweils unzulässigen Betriebsarten aufgeführt werden. Um den vorhandenen Betrieb in der Zone II des GI-Gebietes in seiner Entwicklung nicht zu behindern, soll ausnahmsweise in der Zone II die Betriebsart Nr. 50 (Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel) zugelassen werden. Aufgrund von Bedenken und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgebracht wurden, soll darüber hinaus aus Gründen des Immissionsschutzes entlang der Straße An den Loddenbüschen ein Pflanzgebot ausgewiesen werden. Ebenso ist nördlich des eingeschränkten GE-Gebietes die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

Entlang des Dortmund-Ems-Kanals soll eine Baugrenze ausgewiesen werden, deren Abstand von der Wasserlinie im Süden ca. 50 m beträgt und sich nach Norden auf ca. 30 m verjüngt. Ein größerer Abstand der Baugrenze vom Kanal würde erhebliche wirtschaftliche Nachteile der dort ansässigen Betriebe zur Folge haben und zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, zumal öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Da der gemäß § 41 (1) des Landschaftsgesetzes NW erforderliche Abstand von 50 m somit nicht voll eingehalten wird, hat der Regierungspräsident Münster hierzu auf Antrag mit Verfügung vom 24.10.79 (Az.: 51.2.5) die erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 41 (3) Landschaftsgesetz erteilt.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Loddenheide erfolgt von Nordosten bzw. Osten über die Straße Loddenheide. Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt durch eine schlaufenförmig von der Straße Loddenheide abzweigende öffentliche Verkehrsstraße (Dornierweg). Zur weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes sollen im Straßenraum des Dornierweges einseitig Bäume angepflanzt werden. An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes soll zwischen dem Leinpfad des Dortmund-Ems-Kanals und der Straße Loddenheide ein Rad- und Fußweg ausgewiesen werden, der als Teilstück einer durchgehend benutzbaren Rad- und Fußwegverbindung entlang des Dortmund-Ems-Kanals vom Ortsteil Hiltrup in den Innenstadtbereich dienen soll.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes über den Rahmen der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen hinaus auf den Baugrundstücken Flächen für Stellplätze festgesetzt worden. Zur Sicherung der Energieversorgung wird die Festlegung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation) an der Straße An den Loddenbüschen erforderlich.

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

B. Durchführungsmaßnahmen

Die für die Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Flächen stehen im Eigentum der Stadt Münster, so daß Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht mehr erforderlich werden.

Der Straßenausbau soll soweit noch nicht vorhanden, auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

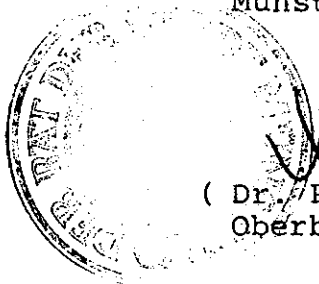
Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 182 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsmaßnahmen. Die Gesamtkosten werden zur Zeit auf 2,1 Mio. DM geschätzt. Die vorbenannten Kosten werden tlw. aus Anliegerleistungen oder über Kanalanschlußgebühren, wie durch Zuschuß von Seiten Dritter der Stadt Münster zum überwiegenden Teil erstattet werden. Die Bereitstellung der noch erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann erwartet werden und ist im laufenden Finanz- und Investitionsplan enthalten bzw. für spätere Rechnungsjahre vorzusehen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 19.03.1980 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 182: Gewerbegebiet Loddenheide -.

Münster, den 9. April 1980



(Dr. Pienchella)
Oberbürgermeister