

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 287:
Gelmer - Industriegebiet Hessenweg/
östlich des Dortmund-Ems-Kanals

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 287: Gelmer - Industriegebiet Hessenweg/östlich des Dortmund-Ems-Kanals - erstreckt sich auf den Bereich des Hessenweges zwischen Dortmund-Ems-Kanal und Schiffahrter Damm (L 587).

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 20, Teile der Flurstücke 219 und 226;

Flur 21, Flurstücke 20; 22 ; 47; 49; 51; 52; 56; 57; 197;
210; 217; 221; 238; 239; 240; 243; 244; 245;
246; 247; 256; 257; 258; 259; 270; 272; 276;
277; 293; 297; Teile der Flurstücke 39; 50; 53;
54; 55; 58; 59; 151; 219; 241; 242; 248; 255;
275; 288; 292 und 294.

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

Der Bereich südlich der geplanten K 14 wurde nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da aufgrund zwischenzeitlicher vertraglicher Regelungen für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Zeit nicht mehr erforderlich ist.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Industriegebiete, Verkehrsflächen - sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen -, Grünflächen - Parkanlage - und als Wasserfläche - Dortmund-Ems-Kanal - dargestellt.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) geringfügig verändert. Unter anderem wird das Industriegebiet östlich des Hessenweges teilweise als Versorgungsfläche - Umspannwerk, Pumpwerk und Kieranlage - sowie als Freifläche - Regenrückhaltebecken - dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 287 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Da der Arbeitsmarkt in der Stadt Münster stark durch den tertiären Wirtschaftsbereich geprägt ist (1978 - ca. 77 % der Arbeitsplätze) kommt der Sicherung genügender Entwicklungsmöglichkeiten für den ansässigen sekundären Wirtschaftsbereich (1978 - ca. 22 % der Arbeitsplätze) eine entscheidende Rolle zu, um auf Dauer die Monostruktur der Stadt nicht zu verstärken. Der Fortbestand gewerblicher Unternehmen am bisherigen Standort ist in einer Vielzahl von Fällen aus stadtstrukturellen, stadtgestalterischen oder aus Umweltschutzgründen gefährdet. Diese Konfliktsituationen können teilweise nur durch eine Betriebsverlagerung an standortgünstige, konfliktfreie Stellen gelöst werden.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Münster im Norden des Stadtgebietes dargestellten Industrieflächen sollen vorrangig der Bestandserhaltung der heimischen Wirtschaft außerhalb der innenstadtnahen Wohngebiete dienen und ausreichende Flächen für Arbeitsplätze in unterschiedlichen Branchen schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 287 soll für die schrittweise Erschließung und die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von gewerblich orientierten oder mit größeren Lagerflächen und Immissionen verbundenen Unternehmen des tertiären Wirtschaftsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen GI-Gebiete haben zu den Stadtteilen Coerde und Gelmer einen Abstand von ca. 1 500 m bzw. ca. 800 m. Unter Berücksichtigung der Erschließung (Straße, Bahn und Kanal) und des Immissionsschutzes sind vergleichbar günstige Bedingungen an keiner anderen Stelle des Stadtgebietes gegeben.

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Der Bereich zwischen dem Hessenweg, der geplanten K 14 und dem DEK sowie teilweise der Bereich zwischen Schiffahrter Damm und Hessenweg, sind als Industriegebiete (GI-Gebiete) ausgewiesen. Aufgrund der benachbarten Stadtteile Coerde und Gelmer ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung der GI-Gebiete vorgesehen.

Das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den GI-Gebieten deutlich unterschritten und orientiert sich an den Erfahrungswerten der in den letzten Jahren erschlossenen GI-Gebiete. Um eine möglichst große Flexibilität beim Grundstückszuschnitt und bei der Anordnung der Baukörper zu erreichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen von Erschließungsstraße

zu Erschließungsstraße ausgewiesen. Lediglich auf einem 8 m breiten Streifen entlang der Erschließungsstraßen ist aus stadtgestalterischen Gründen die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen. Ein 3,0 m breiter privater Grünstreifen (Pflanzgebot) entlang der öffentlichen Straßen soll verhindern, daß Lagerflächen unmittelbar an den Gehweg anschließen.

Versorgungsflächen

Zur Absicherung des steigenden Strombedarfs im Stadtgebiet ist langfristig neben dem Umspannwerk an der Weseler Straße eine zweite Einspeisung aus der Höchstspannungsebene in das Stromnetz erforderlich. Hierzu wird von Norden her parallel zum Schiffahrter Damm eine 380 KV Leitung herangeführt. Für das erforderliche Umspannwerk wird im Bereich östlich des Hessenweges eine entsprechende Versorgungsfläche ausgewiesen.

Für die Schmutzwasserentsorgung der industriellen Bauflächen sind zwei Schmutzwasserpumpwerke - im westlichen und östlichen Planbereich - erforderlich, die mittels einer Druckrohrleitung mit der Hauptkläranlage verbunden werden sollen.

Das Regenwasser wird für den Südteil tlw. über einen offenen Vorfluter parallel zum Dortmund-Ems-Kanal und südlich der Landwehr in den Edelbach geleitet. Das Regenwasser für den östlichen Teil wird in die Werse abgeleitet. Hierzu ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens - östlich der Versorgungsfläche (Umspannwerk) - in Verbindung mit einem Pumpwerk und einer Kläranlage erforderlich.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vom Schiffahrter Damm aus über den Hessenweg und die geplante K 14, sowie über das daran anschließende geplante neue Erschließungsnetz vorgesehen. Die innere Erschließung soll über 12,5 m breite öffentliche Verkehrsflächen (6,5 m Fahrbahn, 2,5 m Parkstreifen und beidseitige Gehwege von 1,5 m und 2,0 m) erfolgen.

Neben der bereits vorhandenen Zufahrt zur Tankstelle Schiffahrter Damm 511 sollen keine weiteren Zufahrten zum Schiffahrter Damm zugelassen werden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Schiffahrter Damm nicht zu beeinträchtigen, soll durch die Ausweisung von Ein- und Ausfahrtsverboten in Verbindung mit einem Pflanzgebot für die Grundstücke westlich des Tankstellengrundstücks Schiffahrter Damm 511 sichergestellt werden, daß die vorhandene Tankstellenzufahrt nur als Zufahrt zu diesem Grundstück und nicht als Zufahrt zu den benachbarten Grundstücken genutzt wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Öffentliche Parkplätze im Straßenraum ergänzen das private Stellplatzangebot.

Die für ein Industriegleis ausgewiesene Fläche für Bahnanlagen soll den späteren Anschluß der GI-Gebiete westlich des Hessenweges an die Bundesbahnstracke Münster - Emden ermöglichen.

Grünflächen

Im westlichen Planbereich wird u.a. die zwischen dem DEK und dem Hessenweg in nordöstlicher Richtung verlaufende Wallhecke als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Über diese die GI-Gebiete trennende öffentliche Grünfläche soll u. a. der Radfahrer- und Fußgängerverkehr vom DEK um den vorhandenen Ölhafen herum zum Hessenweg geleitet werden.

Nördlich des geplanten Umspannwerkes wird zur Abschirmung der angrenzenden Landschaftsräume eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die im Bereich des erforderlichen Regenrückhaltebeckens aufgeweitet ausgewiesen wird. Private Grünflächen sowie Pflanzgebote für Bäume gliedern die GI-Gebiete und schirmen sie von der umgebenden freien Landschaft ab.

Für den erhaltenswerten Baumbestand wird gemäß § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Immissionsschutz

Durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes - Gliederung der GI-Gebiete/Abstand des Bebauungsgebietes zu den Stadtteilen Gölmer und Coerde - wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Bauliche Gestaltung

Anlagen der Außenwerbung werden aus Gründen der Verkehrssicherheit im wesentlichen ausgeschlossen.

Die Festsetzung bezüglich der Sicherungszäune soll eine möglichst einheitliche Gestaltung der Vorflächenbereiche als begrünte und zum Straßenraum hin offene Grundstücksfreiflächen gewährleisten. Eine Beschränkung der zulässigen Dachform für Verwaltungs- und Wohngebäude soll sicherstellen, daß sich diese Gebäude in die Industriegebiete einfügen und bei aller möglichen Vielfalt der Baukörpergestaltung auch gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen. Aus Sicherheitsgründen wird die Höhe baulicher Anlagen im Bereich der 380 KV-Freileitung auf 8,0 m beschränkt.

Sonstige Nutzungen

Der Ölhafen am Dortmund-Ems-Kanal wird als Wasserfläche - Hafen - dargestellt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 287.

5. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 287 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 23,6 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen und durch Zuschüsse von Seiten Dritter zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1983/1987 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 287 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind soweit noch erforderlich, als Maßnahme 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 Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen.
Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.06.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 287: Gelmer - Industriegebiet Hessenweg - östlich des Dortmund-Ems-Kanals -.



Münster, den 19.6.84


Herrschalla
Oberbürgermeister