Anlage 1
zur Vorlage an
Rat Nr. 1110/2000

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 404: Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 404 ist seit dem 06.02.1998 rechtsverbindlich. Durch die „Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH“ als Entwicklungs- und Erschließungsträgerin ist die Baureifmachung der Grundstücke in Teilflächen abgeschlossen; nach Veräußerung mehrerer Grundstücke sind erste Hochbaumaßnahmen begonnen bzw. fertiggestellt.

Im Nordosten des Plangebietes ist ein ca. 54.000 qm großes Gewerbegrundstück veräußert worden, auf dem die Errichtung eines eingeschossigen C + C Großmarktes mit ca. 17.000 qm Bruttogeschossfläche und ca. 370 ebenerdigen Stellplätzen geplant ist. Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung den bestehenden Planungszielen.

Die betriebsorganisatorischen und funktionalen Erfordernisse des Vorhabens bedingen jedoch Abweichungen von den stadträumlichen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 404. Art und Umfang der Abweichungen von den bestehenden Festsetzungen berühren die Grundzüge der Planung. Vor diesem Hintergrund ist ein Planänderungsverfahren notwendig, um das stadtstrukturell verträgliche Vorhaben in der beabsichtigten Form planungsrechtlich zu ermöglichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich Albersloher Weg, Willy-Brandt-Weg, Bertha-von-Suttner-Weg, Loddenheide.

3. Inhalte der Planänderung

3.1 Verkehrserschließung

Die Größe des beabsichtigten Vorhabens erfordert einen entsprechenden Grundstückszuschnitt. Durch die vorgenommene Grundstücksteilung ist die Realisierung einer im Bebauungsplan Nr. 404 vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche (Dag-Hammerskjöld-Weg) nur noch teilweise erforderlich.

Daher wird die vorgesehene Spangenerschließung aufgegeben. Der Dag-Hammerskjöld-Weg wird nunmehr als Stichstraße ausgebildet und - aus Gründen einer wirtschaftlichen, beidseitigen Erschließung – um ca. 70 m nach Südwesten verschoben.

Da der geplante Großmarkt auch eine verkehrliche Anbindung an die Straße Loddenheide erhalten soll, wird das bestehende Zu- und Abfahrtsverbot entsprechend zurückgenommen. Weitere Anbindungsmöglichkeiten für den Großmarkt sind über den Bertha-von-Suttner-Weg und den Dag-Hammerskjöld-Weg gegeben.

Im Rahmen einer summarischen Prüfung und vorbehaltlich eines entsprechenden Nachweises im späteren Baugenehmigungsverfahren sind damit die zu erwartenden Verkehrsmengen verkehrstechnisch einwandfrei zu bewältigen.

...

Während der Offenlegung wurde angeregt, eine Verkehrsfläche für eine direkte Fahrverbindung zwischen Gustav-Stresemann-Weg und Martin-Luther-King-Weg neu festzusetzen. Mit dieser Verbindung könnten Umwege und Fahrzeitverluste vermieden werden.

Das Gesamtgebiet Loddenheide besteht aus 3 Teilbauflächen, die durch Grünzüge (Friedenspark) gegliedert sind. Zur erschließungsmäßigen Verknüpfung dieser Teilgebiete wird der Grünzug im nördlichen Bereich durch den Willy-Brandt-Weg durchquert. Gustav-Stresemann-Weg und Martin-Luther-King-Weg sind nur durch einen Rad- und Fußweg miteinander verbunden, um den Grünzug nicht durch eine weitere Straße zu entwerten. Das bestehende Erschließungskonzept bildet somit einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den Belangen der Grünordnung und den Wünschen nach optimaler Erreichbarkeit. Der Anregung wurde daher nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt.

3.2 Baugebiete / überbaubare Flächen

Der Änderungsbereich wird entsprechend der bisherigen Ausweisung als zweigeschossiges Gewerbegebiet mit einer GRZ/GFZ von 0,8/1,6 festgesetzt. Im Gewerbegebiet mit der Fußnote 8 (Großmarktgrundstück) wird auf die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit verzichtet, da das geplante Vorhaben nur eine Nutzungsebene besitzt. Die angestrebte Bauwerkshöhe von ca. 8,0 m vermittelt den Eindruck einer Zweigeschossigkeit, so dass die angestrebte städtebauliche Zielsetzung im Grundsatz hier beibehalten wird.

Durch die Änderung der Verkehrsflächen ergibt sich eine entsprechende Anpassung und Zusammenfassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Unter Abwägung mit den Belangen der gewerblichen Wirtschaft (betriebsfunktionale Erfordernisse) wird die bestehende städtebauliche Zielsetzung, durch die entsprechende Festsetzung einer Baulinie den Straßenraum „Loddenheide“ baulich auszubilden, zugunsten der vg. Belange aufgegeben. Insofern wird die hier festgesetzte Baulinie nordöstlich der Einmündung des Bertha-von-Suttner-Weges in die Loddenheide durch eine Baugrenze ersetzt.

Vom Betreiber des geplanten Großmarktes ist in diesem Zusammenhang zugesichert worden, den Eckbereich Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg durch Grünpflanzung in Verbindung mit Wasserflächen (Regenrückhaltung) in einer der städtebaulichen Eingangssituation angemessen Gestaltung auszubilden.

3.3 Textliche Festsetzungen

Pkt. 1.11 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 404 enthält die Bestimmung, dass innerhalb der ebenerdigen Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze eine Baumpflanzung vorzusehen ist.

Die dem geplanten Großmarkt zugeordnete Stellplatzanlage soll weitgehend überdacht werden, um den Großmarktkunden den verkehrsüblichen Ladekomfort bieten zu können.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten Stellplatzüberdachung wird die textliche Festsetzung unter Beachtung der Zielsetzung, die bestehenden, generellen Begrünungsvorschriften des Bebauungsplanes im Grundsatz beizubehalten, ergänzt.

3.4 Grünflächen und Umweltschutz

Öffentliche und private Grünflächen werden von der Planänderung nicht berührt. Die zulässigen Grundflächenzahlen sowie die Eingriffssituation verändern sich nicht. Insoweit ergeben sich keine zusätzlichen Ausgleichsflächenerfordernisse.

...

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 404 in der Fassung der 1. Änderung ersichtlich.

4. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

5. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **25.10.2000** als Satzung beschlossenen1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 404: Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen

Münster, **07.11.2000**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister