Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 85/99

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 417: Amelsbüren - Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Amelsbürener Straße

1. Planungsanlaß

Durch die Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes der Firma Steinwerke Weber GmbH & Co. KG an der Amelsbürener Straße besteht die Möglichkeit, den jetzigen Betriebsstandort am Hafengrenzweg zu verlagern. Diese Verlagerung des dortigen Standortes wird im Rahmen der Realisierung des Bebauungpslanes Nr. 401 (Stadthafen I) erforderlich. Der Baustufenplan zu diesem Bebauungsplan sieht z.Z. eine Inanspruchnahme der von der Firma Steinwerke Weber genutzten Betriebsfläche für das Jahr 2004 vor.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich im Stadtteil Amelsbüren auf den Bereich zwischen Amelsbürener Straße und Dortmund-Ems-Kanal.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Amelsbüren

Flur 7, Teile der Flurstücke 164 und 169

Flur 8, Flurstücke 23, 230, 263, 264 und 298,
Teile der Flurstücke 269 und 299

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

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Durch die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Planbereich als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebsverlagerung sowie zur gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 417 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern aus ihm entwickelt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Im südwestlichen Bereich befindet sich das vorhandene Betriebsgelände der Firma Steinwerke Weber. Die Erschließung erfolgt im wesentlichen über eine vorhandene Zufahrt von der Amelsbürener Straße aus. Eine zweite Zufahrt befindet sich außerhalb des Bebauungsplanbereiches in der südwestlichen Spitze des Betriebsgeländes.

Außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt ca. 100 m östlich im Bereich der Getterbachaue der ehemalige Hof Schulze-Mieling. Die vorhandene Splittersiedlung im Bereich der Hörde-

...

mannstraße liegt ca. 150 m nordwestlich vom bestehenden Betrieb der Steinwerke Weber entfernt.

5. Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Betrieb der Steinwerke Weber mit der geplanten Erweiterungsfläche planungsrechtlich abgesichert. Die restlichen Gewerbeflächen östlich des Betriebsgeländes dienen der Abrundung des Gebietes und sichern gleichzeitig eine beidseitige und damit wirtschaftliche Erschließung über eine geplante Erschließungsstichstraße.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Grundzüge der Planung

Das Plangebiet liegt südlich der Amelsbürener Straße. Ein geplanter Erschließungsstich von der Amelsbürener Straße erschließt die westlich und östlich anschließenden gewerblichen Bauflächen.

Durch Abpflanzungen zwischen dem Industriegebiet und dem Gewerbegebiet, entlang der Amelsbürener Straße sowie zum freien Landschaftsraum sollen gegenseitiger Schutz, Abschirmung und Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen bewirkt werden.

Bauliche Nutzung

Für die Industriefläche wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

Die Gewerbeflächen wurden ebenfalls mit einer GRZ von 0,7 und mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt. Die Geschoßzahl wurde auf zwei Geschosse begrenzt. Das entspricht den Bedürfnissen der hier anzusiedelnden Betriebe.

Für das Industriegebiet gilt die Geschossigkeit nicht für die technischen Bauwerke (Silo, Kugelbehälter usw.). Ausnahmsweise erlauben die textlichen Festsetzungen auch das dritte Geschoß, wenn die festgesetzte GFZ/BMZ eingehalten wird.

Durch die textlichen Festsetzungen sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Damit soll sichergestellt werden, daß die ausgewiesenen Bauflächen vorrangig produzierenden Industrie-, Handwerks- und Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wäre angesichts der bestehenden stadträumlichen Lage strukturell unverträglich.

Um bestimmten Sonderbetriebsformen Rechnung zu tragen, soll es handwerklichen Betrieben am Produktionsstandort ausnahmsweise ermöglicht werden, auf untergeordneten Teilflächen die selbst hergestellten Waren an Endverbraucher zu verkaufen. Mit dieser Regelung wird betrieblichen Bedürfnissen Rechnung getragen, ohne die angeführten, grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen zu beeinträchtigen.

Bauliche Gestaltung

Für die Gewerbegebiete wird die zulässige Dachneigung der Gebäude auf 0° bis 25° beschränkt, um einen möglichst harmonischen Übergang zum östlich anschließenden Freiraum sicherzustellen.

Weitergehende Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind nicht getroffen worden, um hier einen breiten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Der Regelungsbedarf für die Ausgestaltung von Werbeanlagen ergibt sich aus der Lage des Gewerbegebietes in Nachbarschaft zum freien Landschaftsraum und aus der gebotenen Rücksichtnahme auf die nordwestlich benachbarte Wohnbebauung. Sie soll darüber hinaus verhin-

dern, daß durch optische Reize die Verkehrssicherheit auf der Amelsbürener Straße gefährdet wird.

Erschließung

Das Industrie- und Gewerbegebiet wird durch eine Erschließungsstichstraße, die an die Amelsbürener Straße anbindet, erschlossen. Von dieser Straße können sowohl das Betriebsgelände der Steinwerke Weber als auch die angrenzenden Gewerbeflächen sinnvoll erschlossen werden. Entlang der Amelsbürener Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, das nur durch eine geplante Zufahrt zum Betriebsgrundstück der Steinwerke Weber unterbrochen ist, die die ca. 80 m nordöstlich bestehende Zufahrt ersetzen soll. Im übrigen ist vorgesehen, daß die westlich des Plangebietes im Kurvenbereich der Amelsbürener Straße gelegene Zufahrt nicht mehr zur Erschließung des Betriebsgrundstückes Steinwerke Weber genutzt werden soll, um die Verkehrssicherheit auf der L 885 nicht zu beeinträchtigen. Das Zu- und Abfahrtsverbot wurde aufgrund der Anregung des Straßenbaulastträgers daher nach Westen verlängert.

Von dem geplanten Wendehammer der Erschließungsstraße verläuft ein 3 m breiter öffentlicher Weg (Betriebsweg) zum Leinpfad entlang des Dortmund-Ems-Kanals (DEK). Durch die geplante Verbreiterung des DEK und die in diesem Zusammenhang vorgesehene Liegestelle in diesem Bereich ist es erforderlich, von hier eine Zuwegung für die PKW der Binnenschiffer zu ermöglichen. Ein vorhandener Weg, der im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leistungsrechtsfläche für Anlieger, Erschließungsträger und Öffentlichkeit festgesetzt ist, ermöglicht auch weiterhin die Erschließung des ehemaligen Hofes Schulze Mieling.

Durch eine entsprechend dimensionierte Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Sinne einer Vorhalteplanung die Anlage eines kombinierten Rad- und Gehweges südlich der Amelsbürener Straße ermöglicht bzw. planerisch abgesichert. Die dargestellte Trasse ist Bestandteil einer langfristig vorgesehenen durchgehenden Radwegeverbindung entlang der Amelsbürener Straße zwischen Kappenberger Damm und Meesenstiege. Auch in den westlich und östlich anschließenden Abschnitten außerhalb des Plangebietes ist eine Führung auf der Südseite geplant. Aus diesen Gründen wurde der Anregung den geplanten Rad- und Gehweg auf der Nordseite vorzusehen nicht gefolgt.

Der vorhandene Radweg auf der Nordseite der L 885 zwischen Davertstraße und Hördemannstraße wurde seinerzeit angelegt, damit die Splittersiedlung Hördemannstraße eine Fahrradanbindung an den Ortsteil Amelsbüren hat. Dieser Radweg soll auch künftig bestehen bleiben.

Eine Querung der Amelsbürener Straße von Radfahrern ist somit künftig signalgesichert am Knotenpunkt Davertstraße/Amelsbürener Straße möglich. Lediglich Radfahrer aus dem Bereich Hördemannstraße in Richtung Hiltrup müssen (wie heute auch) die Amelsbürener Straße queren, sofern sie nicht den Umweg über den signalisierten Knotenpunkt in Kauf nehmen wollen.

Für die Erschließung wurde eine Gesamtbreite von 9,50 m gewählt (1,50 m Gehweg, 6,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg). Die erforderliche Umgestaltung im Einmündungsbereich Amelsbürener Straße (Abbiegespuren) wird ebenfalls durch eine entsprechende Aufweitung der Verkehrsflächen abgesichert.

Auf die Ausweisung von Sichtdreiecken wurde verzichtet, da die Einmündung der Stichstraße signalisiert werden soll. Im Bereich der direkten Zufahrt zur L 885 ist ein ausreichender Sichtraum gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität etc. ist von den überwiegend in der Amelsbürener Straße liegenden Hauptleitungen gewährleistet. Das Industriegebiet wird über das vorhandene Pumpwerk an der Amelsbürener Straße schmutzwassertechnisch erschlossen. Für das östlich anschließende Schutzgebiet ist ein Schachtpumpwerk im Bereich des geplanten Wendehammers vorgesehen. Die anfallenden Schmutzwässer werden sodann der Kläranlage Hiltrup-West zugeführt.

Das auf dem Betriebsgrundstück der Steinwerke Weber anfallende Regenwasser ist in das Gewässer an der südlichen Grundstücksgrenze einzuleiten. Rückhaltung und Klärung des Niederschlagswassers sind auf eigenem Grundstück vorzunehmen.

Niederschlagswässer aus den Gewerbegebieten werden dem geplanten Regenklär-/Regenrückhaltebecken im Bereich der vorhandenen Obstwiese östlich des Bebauungsplangebietes zugeleitet. Die geplante Rückhalteanlage soll in Form eines offenen Regenwasserableiters mit Aufwertungen naturnah ausgebildet werden und nach Osten in den Getterbach ausmünden.

Grünflächen

Die im Planbereich liegenden Flächen werden z.Z. überwiegend als Weide- bzw. Ackerland genutzt. Durch eine entsprechende Ausweisung der Baugrenzen ist gewährleistet, daß die erhaltenswerten Hecken und Bäume auch weiterhin Bestand haben. Die an der östlichen Grenze des jetzigen Betriebsgrundstückes Steinwerke Weber in Nordsüd-Richtung verlaufende, lückenhafte Hecke wurde aus Gründen einer zusammenhängenden, betrieblichen Nutzbarkeit nicht im Bebauungsplan dargestellt. Als Ersatzmaßnahme ist ein Pflanzgebot von 15 m Breite an der östlichen Erweiterungsfläche festgesetzt, die gleichzeitig eine Abschirmung zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet darstellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, im nordöstlichen Teil verbunden mit einem vorhandenen Gehölzstreifen) sollen das Industrie- und Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin abschirmen und die in der Nachbarschaft zur Erholung dienenden Grün- und Freiflächen so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt. Das Speichergebäude auf der Hofanlage Schulze-Mieling (außerhalb des Plangebietes) ist ein eingetragenes Baudenkmal.

7. Auswirkung auf die Umwelt

Altlasten

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Klima

Das Plangebiet befindet sich unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten in einem sensiblen Bereich, der eine wichtige Belüftungsschneise für das Zentrum darstellt. Auch vor diesem Hintergrund findet die nach § 1 Abs. 5 BauNVO vorgenommene Gliederung der Gewerbegebiete nach unzulässigen Abstandsklassen ihre Begründung. U. a. auch zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Immisionsschutz

Zum Schutze der Landschaft und der Splittersiedlung im Bereich Hördemannstraße wurde entlang der Amelsbürener Straße eine mindestens 5 m breite Pflanzgebotsfläche festgesetzt. Außerdem wurde ein Einschränkung des Industrie- bzw. Gewerbegebietes nach unzulässigen Abstandsklassen vorgenommen, um durch eine entsprechende Gliederung der GI- und GE-Gebiete den notwendigen Immisionsschutz sicherzustellen.

Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen einen nachhaltigen und nicht uner-

heblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen ist.

Die im Plan vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen (z. B. Pflanzgebote) können einen vollständigen Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe nicht gewährleisten.

Ein bewertender Vergleich zwischen dem bestehenden Ist-Zustand mit den gemäß Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen unter Zuhilfemaßnahme der Veröffentlichung „Bewertungsgrundlage für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Murl 1996“ ergibt einen Kompensationsflächenbedarf von ca. 5,0 ha.

Der durch die ausgewiesenen Erschließungsflächen bedingte Kompensationsflächenanteil beträgt ca. 0,64 ha.

Die ermittelten Kompensationsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht verfügbar. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan Nr. 396 Teilflächen nördlich der Mecklenbecker Straße in einer Gesamtgröße von ca. 5,6 ha für entsprechende Ausgleichszwecke in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Flächen ist ein Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 417 verbundenen Eingriffe vollständig möglich.

Durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan Nr. 396 wird die Inanspruchnahme nachgewiesen.

Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich, da eine Refinanzierung der Maßnahmekosten im Rahmen der städtischen Grundstücksvergabe sichergestellt werden kann. Die angesprochenen Ausgleichsflächen befinden sich ebenfalls in städtischem Eigentum.

Flächenbilanz	**ha**	**%**
Industriegebiet (vorh. 2.89 ha)	5,45	64,2
Gewerbegebiet	1,68	19,8
öffentliche Verkehrsfläche	1,34	15,8
private Verkehrsfläche	0,02	0,2
	8,49	**100,0**

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.

8. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung entstehen Kosten, die zur Zeit auf ca.4,9 Mio. DM geschätzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

9. 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 Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des 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.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **03.02.1999** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 417: Amelsbüren - Gewerbe- und Industrie- gebiet südlich der Amelsbürener Straße

Münster, **17.02.1999**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin