Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 180/89 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8: Amelsbüren - Gewerbegebiet Im Mühlenfeld -

1. Geltungsbereich

Der seit dem 30.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan AM 8: Amelsbüren - Gewerbegebiet Im Mühlenfeld - wird geringfügig nach Nordwesten und Süden aufgeweitet sowie im westlichen und südlichen Bereich geändert.

Innerhalb des Bereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Amelsbüren:

Flur 9,	Teil der Flurstücke 294; 295; 307 und 315.
Flur 12,	Flurstücke 2; 205; 254; 444-446; 448-454; Teile der Flurstücke 122; 255 und 455.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind im Plan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist der v. g. Bereich als Gewerbegebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren (§ 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) u. a. die Abgrenzung zwischen diesen Darstellungen entsprechend den geplanten Ausweisungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 geringfügig verschoben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Der seit Ende 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan AM 8 steht teilweise den berechtigten Wünschen von Grundstückseigentümern sowie einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

...

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes AM 8 orientierte sich an einer vorhandenen 10 kV-Freileitung und ließ die vorhandene Topographie - Feldweg - unberücksichtigt. Diese Freileitung soll nun unterirdisch verlegt werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, das Gewerbegebiet Im Mühlenfeld sowie die angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Rahmen einer Aufweitung und Änderung des Bebauungsplanes im westlichen Bereich der vorhandenen örtlichen Situation anzupassen und somit eine kostengünstige und städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen, die auch den berechtigten Wünschen der Eigentümer entspricht.

Darüber hinaus soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im südlichen Bereich zur Anlage einer Buswende am Ende der Gropiusstraße geringfügig aufgeweitet werden.

4. Planinhalt

Der Bebauungsplan AM 8 wird aufgrund der genannten Planungsziele im nordwestlichen Bereich bis an den vorhandenen Feldweg aufgeweitet,wobei dieser Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Im südwestlichen Bereich wird das westlich des Feldweges bislang ausgewiesene Gewerbegebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete wird nicht verändert. Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bereich der Trasse der Schadowstraße und der Schinkelstraße unterbrochen, um bei einer langfristig möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen eine Verlängerung dieser Straßen nicht zu behindern. Weil diese Erweiterung kurzfristig nicht zu erwarten ist, werden abweichend vom bisherigen Bebauungsplan Wendeplätze am Ende der beiden Stichstraßen Schadowstraße und Schinkelstraße festgesetzt. Dabei ist es nötig, die Schadowstraße zu verlängern, um alle benachbarten Flächen zu erschließen. Der Wendeplatz der Schinkelstraße kann dagegen entsprechend den Erfordernissen unmittelbar am westlichen Rand der bisherigen Bebauung und Erschließung angeordnet werden. Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde die Baugrenze nördlich des geplanten Wendeplatzes am Ende der Schinkelstraße Richtung Wendeplatz verschoben, um die Errichtung einer geplanten Squashhalle zu ermöglichen.

Entlang der Wiedaustraße (L 885) wird zur Absicherung des vorhandenen Radweges eine öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt. Das Zu- und Abfahrtsverbot zur Wiedaustraße bleibt unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der Landstraße entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bestehen.

...

Die Buswendemöglichkeit am südlichen Ende der Gropiusstraße wurde aufgrund einer Abstimmung mit den Verkehrsträgern geplant. Die Verkehrsträger planen zur Zeit nicht mehr, die Stadtbuslinie 1 nach hierher zu verlängern. Die Buswendemöglichkeit ist jedoch für eine Schulbuslinie, die am Südende der Gropiusstraße eine Haltestelle hat, erforderlich, um ohne Rückwärtsfahrt wenden zu können. Durch die Buswende wird auch das Wenden für LKW's erleichtert, die das Gewerbegebiet verlassen wollen. Darüber hinaus wird die Möglichkeit geschaffen, später doch einmal eine Stadtbuslinie hierher zu führen.

Den während der Offenlegung der Änderung vorgebrachten Anregung, für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes AM 8 die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 als Rechtsgrundlage festzusetzen, wurde nicht entsprochen, da dies aufgrund von Zuschnitt und Größe der Grundstücke sowie ihrer Nutzung nicht erforderlich ist. Der Anregung, die Gewerbegebiete nach der Abstandsliste zu gliedern, wurde ebenfalls nicht entsprochen, weil der Abstand zwischen der Wohnbebauung Wiedaustraße/Mühlenfeld und dem Änderungsbereich ca. 160 Meter beträgt.

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Die vorhandene Umspannstation westlich des Grundstücks Gropiusstraße 12 wird entsprechend dem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festgesetzt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Um das extern gelegene Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin abzugrenzen und um einen harmonischen Übergang zu schaffen, wurden Anpflanzgebote für standortgerechte Flurgehölze in 8 Meter Breite festgesetzt. Die vorhandene Baumreihe an der Südgrenze des Änderungsbereiches ist nicht so wertvoll, daß sie als zu erhaltener Baumbestand festgesetzt werden sollte.

An der Ostgrenze des Änderungsbereiches beiderseits der Schinkelstraße ist ein heckenartiger Bewuchs vorhanden. Durch die Zusammenlegung von Grundstücken beiderseits der Hecke ist die Erhaltung dieser nicht in vollem Umfang möglich. Als Ausgleich ist westlich der Schinkelstraße ein Anpflanzgebotsstreifen festgesetzt.

Zwischen den Flurstücken 252 und 255 zieht sich ein breiter heckenartiger Bewuchs mit einem langgestrecktem Tümpel von der Ostgrenze des Änderungsbereiches etwa 20 m nach Osten in den unveränderten Teil des Bebauungsplanes hinein. Da die angrenzenden Nutzungen dem Wohnen und der

...

Freizeit dienen, ist auch ohne besondere Festsetzungen mit einer nachteiligen Veränderung nicht zu rechnen und es wird darauf verzichtet, diesen Bereich in die Änderung des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen für gewerbliche Zwecke ist mit dem betroffenen Grundstückseigentümer folgendes vereinbart worden:

Außerhalb des Bebauungsplangebietes - ca. 200-350 m westlich des Hofes Große-Beckmann - liegen 2 Tümpel, die vor mehreren Jahren angelegt worden sind und sich zusammen mit einem Strauchbewuchs zu einem wertvollen Feuchtbiotop entwickelt haben. Diese Tümpel sollen durch einen ca. 80 m langen Graben verbunden werden. Ferner soll der Strauchbewuchs beiderseits der beiden Tümpel und entlang dieses Grabens vervollständigt werden. In Verbindung mit den zuvor genannten Pflanzungen im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes und in Verlängerung der Schinkelstraße sowie mit dem vorhandenen Grün an der Hofstelle und am Dortmund-Ems-Kanal bildet sich dadurch eine wertvolle Netzergänzung der "Wanderungslinien" bezüglich der Tierwelt.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind auch die textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB und die zugehörigen Hinweise zur Artenwahl zu sehen. Mit diesen Festsetzungen wird ein Ausgleich für die Versiegelung der Erdoberfläche geschaffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß durch die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes AM 8 keine ökologisch wertvollen Landschaftsteile gefährdet, in Anspruch genommen oder vernichtet werden, sondern, daß sich durch die genannten teilweise im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Verbesserung der ökologischen Situation einstellen wird, zumal das Grundstück zwischen Schadowstraße und Schinkelstraße für eine Freizeitnutzung (Sauna und Zubehörbetriebe) vorgesehen ist, die für ihre Funktion viel Grün und wenig versiegelte Flächen benötigt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Plan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus der Bebauungsplanänderung ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung werden zur Zeit auf ca. 612.000 DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen

...

zum Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan zum Teil enthalten. Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 bei ihrer 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 sind, soweit noch erforderlich, freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau soll auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8 nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am *20.06.1989* als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes AM 8: Amelsbüren - Gewerbegebiet Im Mühlenfeld -.

Münster 21.06.1989

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

