

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 471: - Amelsbüren - südlich Wiedastraße

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Wiedastraße, im Westen durch den vorhandenen Gewerbebetrieb Autohaus Wiesmann, im Süden und Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Amelsbüren,
Flur 38, Flurstück 55, Teile der Flurstücke 54 und 56.

2. Bestehendes Planungsrecht

Die geplante Ausstellungshalle liegt in einem Bereich, der zurzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist.

3. Planungsanlass

Der Eigentümer und Vorhabenträger (Autohaus Wiesmann) beabsichtigt, den bestehenden Gewerbebetrieb an der Wiedastraße um ein dreigeschossiges Gebäude in östlicher Richtung zu erweitern. Die Nutzung des Gebäudes ist als Ausstellungshalle für Pkw's mit anschließendem Verwaltungsteil und Betriebswohnung geplant.

Gleichzeitig soll der bereits bestehende Gebrauchtwagenparkplatz zwischen der geplanten Ausstellungshalle und der vorhandenen Werkstatt mit Waschhalle so gestaltet werden, dass er die neuen Funktionsbereiche berücksichtigt. Die vorhandene Zufahrt an der Wiedastraße bleibt unverändert erhalten, so dass keine zusätzliche Zu- oder Abfahrt benötigt wird.

Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage des § 35 BauGB ist nicht gegeben. Somit ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich als Gewerbefläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planungsinhalte

Das Plangebiet ist insgesamt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Für den Bereich der geplanten Ausstellungshalle wird ein entsprechendes Baufenster durch Baugrenzen festgelegt. Die Geschossigkeit wird auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt. Um benachbarte Wohnnutzungen vor Störungen zu schützen, werden die zulässigen gewerblichen Nutzungen nach unzulässigen Abstandsklassen (I - VI) eingeschränkt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind darüber hinaus Betriebe der Abstandsklasse V ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz gewährleistet wird. Außerdem wird festgelegt, dass Einzelhandel nur mit KfZ und KfZ-Zubehör zulässig ist.

Die Lage der Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Gewerbebetrieb wurden aufgrund der Bitte des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein Westfalen vom 12.07.2004 ermittelt. Die Forderung, dass die Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m frei sein müssen, ist erfüllt. Da die Sichtdreiecke jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist die Festsetzung der Sichtdreiecke im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht möglich.

6. Baugestaltung / Werbeanlagen

Die geplante Ausstellungshalle soll als Stahlbinderhalle mit vorgehängter Glasfassade, die Büro- und Wohnteile als Stahlbetonsklettbauweise mit Klinkerfassade errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind weitergehende gestalterische Vorschriften nicht erforderlich. Aus Gründen der Gestaltungspflege sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden L 885 werden blinkende und sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation in der Wiedastraße entsorgt werden. Das Regenwasser kann wie bereits für die vorhandenen Gewerbeflächen in das angrenzende Fließgewässer eingeleitet werden. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8. Eingriff/Ausgleich

Das geplante Bauvorhaben unterliegt der Eingriffsregelung. Die durch das Gebäude und die geplanten Stellplatzflächen sich ergebende zusätzliche Bodenversiegelung ist soweit als möglich auszugleichen. Diesem Ausgleich dienen die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen entlang der Wiedastraße sowie am östlichen und südlichen Plangebietsrand. Gleichzeitig erfolgt hiermit eine landschaftsgerechte Einbindung in den angrenzenden Freiraum.

Durch die Vorschrift, dass jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist, wird ein weiterer Ausgleich für die geplante Versiegelung geschaffen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kommt die durchgeführte Eingriffsbilanzierung zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von ca. 0,25 ha einen vollständigen Ausgleich gewährleisten würden.

Der Vorhabenträger verfügt südwestlich des Plangebietes über geeignete Flächen, die auch unter Berücksichtigung der langfristigen, weiteren gewerblichen Entwicklungsperspektiven gem. FNP für diese Zwecke zur Verfügung gestellt werden können. Die Sicherung und Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

9. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 unterliegt die Planung keiner UVP-Pflicht, da die einschlägigen Schwellenwerte nicht erreicht werden.

11. Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt den sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend dem Durchführungsvertrag. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

12. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden 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 dem durch den Rat der Stadt Münster am **09.02.2005** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 471: Amelsbüren - südlich Wiedastraße

Münster, **11.02.2005**
gez. Tillmann (L.S.)
 Dr. Tillmann
 Der Oberbürgermeister