

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 287: Gelmer - Industriegebiet Hessenweg / östlich Dortmund-Ems-Kanal

1. Anlass

Die Fa. Westfalenland (Hessenweg 2) beabsichtigt eine umfangreiche bauliche Erweiterung, die sich auf dem bestehenden Betriebsgrundstück nicht unterbringen lässt. Vor diesem Hintergrund ist eine Erweiterung in nordwestlicher Richtung, jenseits der bestehenden Stichstraße „Hessenweg“, vorgesehen. Auf Grund zwingender betrieblicher Erfordernisse müssen Erweiterungsbau und Bestandsgebäude ebenerdig miteinander verbunden werden. Dies ist nur unter Verlegung der bestehenden Stichstraße möglich.

2. Inhalt der Planänderung

Die bisherige Anbindung der bestehenden Stichstraße an den Hessenweg wird aufgegeben. Die entfallenden Straßenverkehrsflächen werden in Industriegebiet (GI) umgewidmet. Gleiches gilt für die Flächen der nicht mehr benötigten Wendeanlage am Ende dieser Stichstraße.

Die Anbindung der teilweise entfallenden Stichstraße an den Hessenweg wird um ca. 400 m nach Nordwesten verlegt. Die neue Trasse der Stichstraße endet in einer neu auszubauenden Wendeanlage unmittelbar nordöstlich des heutigen Betriebsgrundstückes „Westfalenland“.

Mit der so geänderten Straßenführung wird die Erschließung aller angrenzenden Betriebsgrundstücke sichergestellt.

Die geplante Stichstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und soll in Aufteilung, Querschnitt und Begrünung entsprechend der bisherigen Situation ausgebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden der neuen Straßenführung entsprechend angepasst. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

3. Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle in der umgewidmeten Straßenverkehrsfläche dienen künftig ausschließlich der privaten Grundstücksentwässerung. Ersatzweise ist auf dem südlichen Abschnitt des Hessenweges der Bau einer neuen Schmutz- und Regenwasserkanalisation erforderlich. Ebenso wird in der Trasse der neuen Erschließungsstraße der Bau einer Schmutz- und Regenwasserkanalisation erforderlich, die (wie bisher) an das vorhandene Rückhaltebecken bzw. an das Schmutzwasserpumpwerk im Norden des Plangebietes anbindet. Des Weiteren wird eine vorhandene städtische Kanalisationstrasse auf dem Betriebsgrundstück Hessenweg Nr. 6 als eine mit Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt.

Im Bereich der aufzugebenden Wendeanlage befindet sich eine Trafostation. Künftig ist die Erreichbarkeit dieser Station durch entsprechende Wegrechte (GFL-Fläche) sicherzustellen.

Der Investor wird mit allen Leitungsträgern verbindliche Vereinbarungen treffen, die die Sicherheit bzw. Verlegung von Leitungen zum Gegenstand haben. Insofern sind weitere Auswirkungen bzw. zusätzliche Änderungen des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

4. ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Buslinie Nr. 7 an das städtische Busliniennetz angebunden. Es befindet sich eine Haltestelle in Höhe der bisherigen Stichstraßeneinmündung. In Höhe der Einmündung der verlegten Erschließungsstraße in den Hessenweg soll eine zusätzliche Haltestelle eingerichtet werden.

5. Umweltaspekte

5.1 Umweltprüfung

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, da infolge der Planänderung keine nachhaltigen, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.2 Altlasten

Nördlich des Einmündungsbereiches Schiffahrter Damm / Hessenweg befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, (ehemalige Eigenverbrauchertankanlage) die gem. § 9 Abs. 5 BauGB entsprechend gekennzeichnet wird.

5.3 Eingriffsregelung

Die Trasse der geplanten Stichstraße berührt eine Teilfläche einer vorhandenen Wallhecke, die einen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil darstellt und nach bisherigem Planungsrecht als zu erhalten festgesetzt ist.

Für die Erfassung und Bewertung der landschaftsökologischen Qualitäten der Bestandssituation wurden die planrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 287, in der Fassung der 2. Änderung zu Grunde gelegt. Im Rahmen der Bewertung wurden von dem rd. 1,6 ha großen Änderungsbereich 32.384 Werteinheiten erzielt. Dies entspricht einer relativ geringen durchschnittlichen Bestandsqualität von 2,02 Wertstufen.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgabe, Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren, wurde der Gehölzstand der Wallhecke eingemessen und die Trassierung der Straße so verträglich wie möglich platziert. Eine Rodung einzelner Stieleichen lässt sich dennoch nicht ausschließen. Unter anderen deswegen ist mit der Änderung des Bebauungsplans eine weitere Verschlechterung der Biotopqualitäten auf Basis der geplanten Nutzungsstrukturen zu verzeichnen. So erreicht die Planung insgesamt lediglich 28.942 Werteinheiten und eine durchschnittliche Wertstufe von nur 1,80.

Im Abgleich der landschaftsökologischen Qualitäten zwischen Bestand und Planung ergibt sich hinsichtlich der Eingriffsbilanz somit ein Defizit von 3.442 Werteinheiten. Bezogen auf eine angenommene Wertsteigerung von 2,5 Wertstufen ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsflächenbedarf von 1377 m². Eine entsprechende Kompensationsfläche steht innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Abwägung auf eine flächenhafte Kompensation verzichtet. Vielmehr erfolgt eine Teilkompensation in Form von zusätzlichen Baumpflanzungen entlang der verlegten Erschließungsstraße.

6. Durchführungsmaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen und die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt. Insoweit wird den Planungszielen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Somit sind die Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch gegeben.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine Bedenken vorgebracht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 28.08. bis 28.09.2006 öffentlich ausgelegen. Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Plan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287 ersichtlich.

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und 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 _____ als Satzung beschlossen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 287: Gelmer – Industriegebiet Hessenweg / östlich Dortmund-Ems-Kanal.

Münster,

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister