

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 483: Amelsbüren – Hansa-BusinessPark Münster – Industrie- und Gewerbegebiet (Autobahn A 1 / Kappenberger Damm / Wiedau / Liekfor / Bahnlinie Münster-Lünen / Dortmund-Ems-Kanal)

Inhalt	Seite
1. Anlass der Änderung	1
2. Geltungsbereich	1
3. Bestandssituation	2
4. Planungsrechtliche Situation	2
5. Inhalte der Planänderung	2
5.1 Bauliche Nutzung	2
5.2 Verkehrserschließung	2
5.3 Straßenbäume / Private Grünflächen	3
5.4 Pflanzgebote	3
5.5 Ver- und Entsorgung	3
5.6 Textliche Festsetzungen	3
6. Umweltschutz/Artenschutz	3

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 483 ist seit dem 22.05.2009 rechtsverbindlich. Durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Münster als Entwicklungs- und Erschließungsträgerin konnten bisher für alle Interessenten unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans geeignete Grundstücke gefunden werden.

Die GAD eG als Dienstleistungsunternehmen des Bankensektors beabsichtigt nach intensiver Standortrecherche ein neues Rechenzentrum im nordöstlichen, bisher noch unerschlossenen Bereich des Bebauungsplans Nr. 483 zu errichten. Die speziellen Anforderungen an das Grundstück sowie dessen Umfeld machen begrenzte Anpassungen des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die übrigen, im § 13 (1) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen ebenfalls vor.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 483 kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 (3) BauGB abgesehen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 483 „Amelsbüren – Hansa-BusinessPark Münster – Industrie- und Gewerbegebiet (Autobahn A 1 / Kappenberger Damm / Wiedaustraße / Liekfor / Bahnlinie Münster-Lünen / Dortmund-Ems-Kanal)“ erstreckt sich auf einen Bereich zwischen der geplanten Stockholmer Straße im Osten und einem vorhandenen Wirtschaftsweg im Westen, der auch die Westgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 483 bildet. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Amelsbüren, Flur 8, Teile der Flurstücke 221, 306, 321, 323, 325.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist im Plan durch einen dunkelgrauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich höherwertige Biotopstrukturen. Nördlich im weiteren Umfeld befinden sich einzelne Hofstellen und Wohngebäude.

4. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster ist der Planbereich überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der 3. Änderung Straßenverkehrs- und Gewerbeflächen fest.

5. Inhalte der Planänderung

5.1 Bauliche Nutzung

Die festgesetzte Nutzung (GE-Gebiet) sowie die Grundflächenzahl bleiben unverändert. Für das Baufeld 15 wird die maximale Bauhöhe von 10,0 m auf 18,0 m erhöht. Untergeordnete technische Anlagen können diese Höhe um bis zu 5,0 m überschreiten (vgl. textliche Festsetzung).

Die Erhöhung der maximal zulässigen Bauhöhe um 8,0 m entspricht den speziellen Bedürfnissen des hier anzusiedelnden Betriebs und wird sich auf die angestrebten städtebaulichen Strukturen der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet nur geringfügig auswirken.

Die technische Infrastruktur des Rechenzentrums unterliegt einer Vielzahl von Anforderungen an die Sicherheit der Anlage und technischen Belangen wie z. B. maximalen möglichen Leitungslängen. Es ist daher zwingend erforderlich, die technischen Nebenanlagen des eigentlichen Rechenkerns in bis zu 3 Geschossen um diesen herum anzuordnen. Darüber hinaus sind einzelne Abluftkamine für die Notstromversorgung über Dieselgeneratoren notwendig, die aus brandschutztechnischen Gründen über die eigentliche Gebäudehöhe hinausragen müssen. Vor diesem Hintergrund ist für diese Nebenanlagen eine erweiterte Höhenbegrenzung festgelegt.

Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld 15 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Anlieger im Westen und Norden außerhalb des Plangebietes verbunden. Das Baufeld 15 wird nach Norden durch Bauflächen begrenzt, die nicht Bestandteil der 3. Änderung sind und für die damit weiterhin eine maximale Bauhöhe von 10,0 m festgesetzt ist. Im Westen ergibt sich eine Abschirmung durch die vorhandenen Gehölzstrukturen. Eine Sichtbeeinträchtigung oder Verschattung der Anlieger durch die Erhöhung der Gebäude kann damit ausgeschlossen werden.

5.2 Verkehrserschließung

Die bisher wirksame Planung sieht für den Änderungsbereich eine Erschließung über eine Ringstraße (Stockholmer und Osloer Straße) vor. Aufgrund der Größe des geplanten Rechenzentrums sowie der notwendigen Sicherheitsabstände zwischen Gebäude und angrenzenden Nutzungen besteht die Möglichkeit, das Gewerbegebiet über eine reine Stichstraße zu erschließen. Die Realisierung der nicht mehr benötigten Straßenverkehrsflächen (Osloer Straße) kann damit entfallen. Die neue Stichstraße (Stockholmer Straße) erhält eine Wendemöglichkeit für Schwerlastverkehr.

Die nördlich an das Baufeld 15 angrenzenden Grundstücke werden von der Stockholmer Straße aus über eine Privatstraße erschlossen, die planungsrechtlich über die Festsetzung einer Gestattungsfläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert ist. Der Umfang der zu bauenden Privatstraße wird von der Größe und Anzahl der Grundstücke in diesem Teilbereich abhängen, die nachfrageabhängig festzulegen ist.

5.3 Straßenbäume / Private Grünflächen

Das geplante Rechenzentrum unterliegt strengen Sicherheitsanforderungen. In einem Abstand von ca. 25 m zum Gebäude wird das Gelände über eine Zaunanlage geschützt. Weitere 5,0 m Abstand zu angrenzenden Nutzungen gewährleisten, dass die Zaunanlage im Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers gewartet und gesichert werden kann.

Um ein Eindringen in den Sicherheitsbereich zu unterbinden, sind Übersteigmöglichkeiten der Zaunanlage zu vermeiden. Daher wurde von einer Festsetzung von Straßenbäumen im Nahbereich des geplanten Rechenzentrums in Abänderung von der bisherigen Planfassung abgesehen. Des Weiteren wird wegen der vorgenannten Sicherheitserfordernisse darauf verzichtet, über die textliche Festsetzung 1.7 eine Begrünung mit Baumpflanzungen zwischen Baugrenze (=Sicherheitszaun) und Straßenbegrenzungslinie planerisch zu fixieren.

Unabhängig von den baurechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass die angesprochenen Freiflächen im Einklang mit den Vorgaben des Sicherheitskonzepts landschaftsgärtnerisch begrünt und gestaltet werden.

5.4 Pflanzgebote

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 483 setzt entlang der westlichen Grenze des Plangebiets östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges ein Pflanzgebot fest. Dieses wird im Änderungsbereich aufgehoben.

Eine frei wachsende Baum- und Strauchpflanzung entlang der Grundstücksgrenze steht im Widerspruch zu den Sicherheitsanforderungen des anzusiedelnden Betriebes. Bei einem Erhalt des Pflanzgebotes müsste das Baufeld 15 insgesamt nach Osten verlagert werden. Dies wäre ohne eine grundsätzliche Verschiebung von Straßenverkehrsflächen nicht möglich und würde überdies zu viel zu geringen Grundstückstiefen der östlich verbleibenden Baugrundstücke führen.

Insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass auf ungefähr zwei Drittel der Grundstücksgrenze des Baufelds 15 Gehölzbestände im Westen angrenzen und diese in diesem Bereich eine ausreichende Abschirmung der künftigen Gewerbeflächen zur freien Landschaft gewährleisten, ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Wegfall der Osloer Straße wird der vorgeschlagene Standort für eine Trafostation verlegt. Der neue Standort ist durch ein entsprechendes Symbol im Änderungsplan gekennzeichnet.

5.6 Textliche Festsetzungen

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 483 gelten unverändert (vgl. Aufdrucke a)+b) auf der Planzeichnung).

6. Umweltschutz/Artenschutz

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 483 wurde eine umfangreiche Umweltprüfung durchgeführt, in der die planungsbedingten Auswirkungen auf die Umweltmedien (z. B. Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft, Landschaft und Mensch) beschrieben, bewertet und durch entsprechende planerische Vorkehrungen ausgeglichen werden.

Eine Umweltprüfung im Rahmen der 3. (vereinfachten) Änderung ist daher nicht erforderlich (§ 13 BauGB).

Öffentliche Grün- oder Ausgleichsflächen werden von der Planänderung nicht berührt. Die zulässigen Grundflächenzahlen sowie die zulässigen baulichen Eingriffe bleiben gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen unverändert.

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Änderung des Planungsrechts im Rahmen der 3. Änderung nicht berührt.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 483:
Amelsbüren – Hansa-BusinessPark Münster – Industrie- und Gewerbegebiet (Autobahn A 1 / Kappenberger Damm / Wiedau / Liefkor / Bahnlinie Münster-Lünen / Dortmund-Ems-Kanal).

Münster, den _____

Oberbürgermeister