

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 114 Teilabschnitt III:  
Zentrum Nord - südlich Gut Nevinghoff

Der seit dem 04.09.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt III wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich südlich Gut Nevinghoff aufgestellt. Entsprechend dem Bedarf und den geänderten städtebaulichen Zielen soll der Bebauungsplan in mehreren Teilbereichen geändert werden.

### 1. Planungsziele

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die einzelnen konkreten Nutzungen für die Flächen in den Kern- und Gewerbegebieten noch nicht feststanden, wurden nur die grundsätzlichen städtebaulichen Festsetzungen für die künftige Bebauung getroffen, ohne auf Detailprobleme eingehen zu können. Es hat sich erwiesen, daß die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in aller Regel ausreichen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes sicherzustellen. Aufgrund sehr unterschiedlicher Nutzeransprüche und besonders wegen einer unerwartet kleinteiligen Parzellierung einzelner Baugrundstücke hat sich jedoch in Teilbereichen die Notwendigkeit ergeben, zusätzliche Erschließungsanlagen im Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern. Weitere Änderungen betreffen die Verkleinerung einer Versorgungsfläche für ein Umspannwerk im Gewerbegebiet und das Entfallen von Lärmmis-sionsgrenzwerten. Ferner soll anstelle der bislang ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - ein Kerngebiet ausgewiesen werden, da diese Fläche für die Errichtung eines Krankenhauses nicht mehr benötigt wird.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus -, Verkehrsfläche und als Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken sowie ein Umspannwerk dargestellt.

Entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III wird durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 (3) Baugesetzbuch) anstelle der bislang dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - eine gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III wurde insofern gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Planungsinhalte

#### 3.1 Änderungsbereich 1 (nördlich und westlich der Straße Nevinghoff)

Das Grundstück nördlich bzw. westlich der Straße Nevinghoff wird für ein Krankenhaus nicht mehr benötigt. Anstelle der bisher ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus - wird deshalb entsprechend der benachbarten Nutzung ein Kerngebiet ausgewiesen. Auf die Abgrenzung der unterschiedlichen Bauhöhen im südlichen Bereich des Grundstücks wurde verzichtet, da sich das hier geplante viergeschossige Verwaltungsgebäude gestalterisch in das Zentrum Nord eingliedern läßt und keine städtebaulichen Bedenken bestehen.

Der Anregung, das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich tlw. zu erhöhen, wurde nicht entsprochen, da dies dem städtebaulichen Ziel - zur Mitte des Plangebietes steigende bauliche Ausnutzbarkeit - widersprechen würde.

Im südlichen Bereich des Grundstücks werden zusätzlich Stellplätze ausgewiesen und das hier bislang teilweise festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot wird aufgehoben.

#### 3.2 Änderungsbereich 2 (nördlich der Albrecht-Thaer-Straße/östlich der Straße Nevinghoff)

Entsprechend dem Bedarf werden auf der Westseite der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße Nevinghoff Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze zusätzlich festgesetzt.

#### 3.3 Änderungsbereich 3 (östlich Albrecht-Thaer-Straße, nördlich der Verbindungsstraße zur "Bahntangente")

Alle Grundstücke in diesem Bereich sind bereits bebaut. Die Bebauungsplanänderung vollzieht die bei der Bebauung eingetretenen und durch Befreiungen planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigten Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach. Auf der Südseite des Bereiches wurde die Fläche für Versorgungseinrichtungen - Umspannwerk - entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen der Stadtwerke Münster verkleinert. Die Versorgungsfläche erhält auf der Südseite eine direkte Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus. Da mit Ausnahme der Bauten auf dem nördlichsten Baugrundstück alle Bauwerke mit Flachdach ausgeführt wurden, wird für den Bereich

...

insgesamt Flachdach festgesetzt. Die vorhandenen Bauten mit geneigten Dächern genießen Bestandschutz. Als gliederndes Element wird zum Änderungsbereich 2 hin eine 3 m breite Fläche mit einem Pflanzgebot für Sträucher festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einer Auflage in der für dieses Grundstück erteilten Baugenehmigung.

Die unter den Bahnanlagen der Bahnstrecke Münster-Rheine dargestellte Fußgänger- und Radfahrerunterführung wird entsprechend der geänderten Planung nach Norden verschoben im Plan neu dargestellt.

#### 3.4 Änderungsbereich 4 (östlich Albrecht-Thaer-Straße, südlich der Verbindungsstraße zur "Bahntangente")

Dieser Bereich ist etwa zur Hälfte bereits bebaut. Da eine erhebliche Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken bestand, wurde eine von der Albrecht-Thaer-Straße ausgehende zusätzliche schleifenförmige öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend geändert. Die Bauhöhen und die Dachform wird entsprechend der vorhandenen Bebauung bzw. den erteilten Baugenehmigungen festgesetzt.

Die Öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der "Bahntangente" und der Albrecht-Thaer-Straße wird um ca. 5 m nach Süden verbreitert, um eine in Ost-West-Richtung verlaufende durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der geplanten Fußgänger- und Radfahrerunterführung unter der Bahnanlage und der Straße Nevinghoff zu ermöglichen.

Da die Gewerbebetriebe, die in diesem Bereich angesiedelt worden sind, keinen außergewöhnlich hohen Stromverbrauch haben, wird auf die bislang ausgewiesene Trafostation im Süden dieses Bereiches verzichtet. Die Trafostation soll bei Bedarf gegebenenfalls weiter südlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt V errichtet werden.

#### 3.5 Änderungsbereich 5 (zwischen der Straße Nevinghoff und der Josef-König-Straße)

In diesem Bereich wurde eine kleinteilige Grundstücksparzellierung vorgenommen, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordert. Aus diesem Grund wird als Verbindung zwischen der Straße Nevinghoff und der Josef-König-Straße eine private Erschließungsstraße ausgewiesen, von der aus auch private Garagen und Stellplätze erschlossen werden. Die überbaubaren Flächen und die Bauhöhen werden der tatsächlich vorhandenen Bebauung angepaßt.

#### 3.6 Zulässiger Dauerschallpegel

Um gegenseitige Störungen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche auszuschließen, setzt der rechtsver-

bindliche Bebauungsplan Emissionsgrenzwerte für die zulässigen Dauerschallpegel von Betrieben fest, die in Kerngebieten oder Gewerbegebieten angesiedelt werden.

Diese Festsetzung hat sich in der getroffenen detaillierten Art in der Praxis nicht als sinnvoll erwiesen und wird deshalb aufgegeben. Da nach der DIN 18005 für Kerngebiete und Gewerbegebiete die gleichen schalltechnischen Orientierungswerte gelten, ist daher eine unterschiedliche Festsetzung nicht erforderlich, zumal die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus - in ein Kerngebiet geändert wird. Aus dem gleichen Grund wird auch die Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB allgemeiner gefaßt. Bei zukünftigen Bauvorhaben muß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall geprüft werden, ob Störungen auf benachbarte Gebiete anzunehmen sind. Sie sind durch entsprechende Auflagen im Bauschein zuverlässiger auszuschließen als durch die allgemein formulierte Festsetzung im Bebauungsplan.

### 3.7 Änderung der textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB

Gemäß § 1 (9) Baunutzungsverordnung müssen die in Ziffer 1.1 und 1.2 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffenen Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Die Festsetzungen werden daher wie folgt begründet:

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der durch die Promenade umschlossenen Innenstadt verfolgt die Stadt Münster grundsätzlich das Ziel, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Im Einzugsbereich des Zentrums Nord liegen die Stadtteile Kinderhaus und Coerde, in denen gut funktionierende Versorgungszentren in städtebaulich günstiger Lage vorhanden sind, ferner die Wohngebiete beiderseits der Greverer Straße und des Hohen Heckenweges sowie das Nordviertel, in denen für den periodischen Bedarf ebenfalls Einzelhandelsgeschäfte in verbrauchernaher Lage vorhanden sind. Im Zentrum Nord werden daher nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von max. 1.000 qm = ca. 600 - 700 qm Verkaufsfläche allgemein zugelassen, da diese Betriebsgröße dem Typ eines "Nachbarschaftsladens" (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.05.1987) entspricht, der nur einen begrenzten Einzugsbereich hat und somit weitgehend ohne städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche bleibt. Da das Zentrum Nord größeren Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 7 (2) 2 BauNVO nicht generell verschlossen bleiben soll, sind diese in Kerngebieten ausnahmsweise zulässig, soweit von ihnen nach der Art der angebotenen Waren keine Verdrängungseffekte auf Einzelhandelsbetriebe benachbarter Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

...

Der Anregung, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben über das festgesetzte Maß einzuschränken, wurde nicht gefolgt. Eine weitergehende Beschränkung ist aus den genannten Gründen städtebaulich nicht notwendig.

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB werden aufgrund der Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und soweit nötig zur Verdeutlichung der jeweiligen Rechtsgrundlage unter den Ziffern 2.1 und 4.3 geringfügig geändert.

### 3.8 Änderung der textlichen Festsetzung gemäß § 81 Landesbauordnung NW

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW werden unter Ziffer 3.2 zur Verdeutlichung der gestalterischen Absicht neu gefaßt.

Da ein berechtigtes Interesse der ansässigen Firmen besteht, auf freistehenden Werbetafeln an der Straße auf ihren Betrieb aufmerksam zu machen, wird Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW so neu gefaßt, daß je Baugrundstück eine derartige freistehende Tafel zugelassen werden kann. In einem weiteren Absatz wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Litfaßsäulen und Sammelhinweisschildern geregelt.

Über die Ausnahmeregelung hinaus ist nicht beabsichtigt, beispielsweise die ohne Genehmigung aufgestellten Fahnenmasten im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu legalisieren, da Fahnen als Werbeträger nur einen geringen Informationswert haben, durch ihre Größe und Gestaltung und die dauernde Bewegung der Fahnentücher jedoch zu einer gestalterischen Uneinheitlichkeit führen, die nicht im Einklang mit der Bestimmung des Zentrums Nord als innenstadtnahem Bereich für anspruchsvolle Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen steht, bei denen auch das Umfeld besonders sorgfältig gestaltet sein muß.

Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW, wonach nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit auf ihnen Kfz.-Stellplätze unzulässig sind, als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten sind, wird dahingehend ergänzt, daß Ausnahmen in Gewerbegebieten zulässig sind. Durch diese Ergänzung soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen in Gewerbegebieten ermöglicht werden. Als Ausgleich wird an der Ostgrenze der Gewerbegebiete ein drei Meter breiter Geländestreifen mit einem Pflanzgebot für Sträucher festgesetzt. Hierdurch soll eine Einsicht in die häufig als Lagerflächen genutzten Grundstücksfreiflächen der Gewerbegrundstücke von der geplanten "Bahntangente" aus verhindert und ein einheitliches Bild geschaffen werden.

Der Anregung, Hinweisschilder zuzulassen, wurde nicht gefolgt, da durch eine größere Anzahl von Wegweisern die gleiche gestalterische Uneinheitlichkeit entstehen kann wie durch Werbeanlagen. Das Plangebiet mit den gestalterisch sensiblen angrenzenden Bereichen soll nicht gestalterisch belastend wirken.

#### 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt ersichtlich.

Nähere Einzelheiten der Bebauungsplanänderung sind aus der Darstellung in den Beiblättern Nr. 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt III ersichtlich.

#### 5. Kostenschätzung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

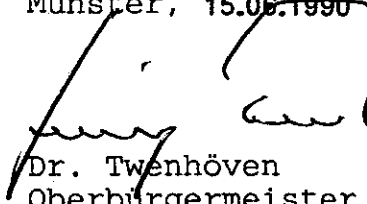
#### 6. Durchführungsmaßnahmen

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen stehen bereits im städtischen Eigentum. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden somit nicht erforderlich.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 06.06.1990 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III: Zentrum Nord - südlich Gut Nevinghoff -.

Münster, 15.06.1990

  
Dr. Twenhöven  
Oberbürgermeister

