

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227: Nienberge - Ortskern

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen.....	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele	3
6. Inhalte des Bebauungsplans	4
6.1 Grundzüge der Planung	4
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	4
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	4
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe	5
6.2.3 Material, Farbgebung, Dachform	5
6.2.4 Erschließung, Stellplätze, Anlieferung, Nebenanlagen.....	6
6.2.5 Freiflächen, Begrünung.....	6
6.2.6 Werbeanlagen	7
6.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	7
6.4 Ausgleichsflächen.....	7
6.5 Immissionsschutz	7
6.6 Altlasten / Altstandorte.....	8
6.7 Denkmalschutz / Archäologie.....	8
7. Flächenbilanz.....	9
8. Auswirkungen auf die Umwelt	9
8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung.....	9
8.1.1 Menschen.....	9
8.1.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt.....	10
8.1.3 Boden	11
8.1.4 Wasser	11
8.1.5 Klima / Luft	11
8.1.6 Landschaft.....	11
8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	11
8.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung.....	12
9. Gesamtabwägung.....	12
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	12

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Mit der Zielsetzung, eine Stärkung der Ortsmitte von Nienberge vorzubereiten, wurde bereits 2001 ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Das Plangebiet umfasste die gesamte Ortsmitte von der Altenberger Straße bis zum Festplatz an der Plettendorfstraße. Dieser soll zugunsten einer dichten, publikumsintensiven Nutzung an einen neuen Standort innerhalb des Stadtteils verlagert werden. Im Bereich des Nienberger Kirchplatzes wurden die Wettbewerbsergebnisse durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses bereits umgesetzt. Das Areal des Festplatzes soll, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, insbesondere dazu dienen, einen Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt innerhalb des Ortszentrums bereitzustellen. Diese Zielsetzung entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster und soll bewirken, dass das Ortszentrum als Ort der täglichen Versorgung für den Stadtteil langfristig gesichert wird.

In den Jahren 2007 / 2008 wurde ein städtebauliches Optimierungsverfahren für das Festplatzareal durchgeführt. Der in gestalterischer und nutzungsstruktureller Hinsicht überzeugendste Entwurf wird durch den Bebauungsplanentwurf aufgegriffen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Stadtteilzentrum Nienberge. Es wird im Osten durch die Plettenbergstraße und die Straße Am Haus Nienberge und im Westen durch die L 529 Hülshoffstraße begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Nienberge,

Flur 8, Flurstück 594, Teil des Flurstücks 571

Flur 10, Flurstück 1541, Teil des Flurstücks 1538

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Bebauungsplan Nr. 227 „Nienberge Ortskern“ ist seit 1982, mit der 1. Änderung seit 1983 und mit der 2. Änderung seit 1986 rechtskräftig und wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke für die Ortsmitte Nienberge aufgestellt.

Für den betroffenen Planbereich in der 2. Änderung dieses Bebauungsplans ist „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, öffentliche Verkehrsfläche und Reines Wohngebiet festgesetzt.

Damit entspricht der Bebauungsplan nicht den im Weiteren dargestellten Zielen und bedarf einer Änderung.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Plangebiets wird durch das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 geschaffen.

Diese soll als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 verfolgt das Ziel der Nachverdichtung des bebauten Ortskerns von Nienberge. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine Fläche außerhalb der Ortslagen, vielmehr steht sie im engen Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsfläche des Ortskerns Nienberge. Sie hat eine Flächengröße von 7940 m². Damit werden die Maßgaben des § 13a BauGB eingehalten und in diesem Verfahren angewendet. Eine UVP-Pflicht besteht nicht (vgl. Kap. 8.1).

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die Änderung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die im Flächennutzungsplan für einen Bereich der Änderung dargestellte gemischte Baufläche bezieht sich auf die gesamte Fläche des Stadtteilzentrums Nienberge. Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet - Stadtteilzentrum mit zentrentypischen Nutzungen entspricht damit der Intention der Darstellung des Flächennutzungsplans.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Standort für die geplante Zentrumserweiterung umfasst das Festplatzareal entlang der Plettendorfstraße. Umgeben wird das Areal von Bebauung unterschiedlicher Geschossigkeit. Östlich der Plettendorfstraße befindet sich das evangelische Gemeindezentrum mit einer weitläufigen Vorplatzfläche, die durch eine Skulptur geprägt wird. Westlich grenzt der Standort der alten Mühle mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung an. Im Süden erstreckt sich das Wohngebiet an der Kurneistraße mit Einfamilienhäusern, während die Hülshoffstraße - neben der Altenberger Straße eine der beiden Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils - den nördlichen Abschluss bildet.

Entlang der Sebastianstraße erstreckt sich das Stadtteilzentrum mit einem deutlichen Schwerpunkt rund um den Nienberger Kirchplatz. Dort befindet sich eine vielfältige Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung. Die Bebauung ist mehrgeschossig mit steilen Dächern und von eher kleinteiligem Maßstab geprägt. Demgegenüber wird die Wohnbebauung im westlichen Teil der Sebastianstraße deutlich durch den größeren Maßstab des Geschosswohnungsbaues der 1970/80er Jahre geprägt.

Durch Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Nienberger Kirchplatzes sowie durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Sebastianstraße wurde die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Ortszentrums deutlich verbessert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist den größten Teil der Flächen entlang der Sebastianstraße einschließlich des historischen Ortszentrums sowie die Bereiche westlich des Festplatzes als Allgemeines Wohngebiet WA aus. Als „Reine Wohngebiete (WR)“ werden die Bereiche entlang der Kurneistraße sowie der Straße Am Haus Nienberge festgesetzt. Gemeinbedarfsflächen für das kirchliche Gemeindezentrum und öffentliche Grünflächen für den Festplatz ergänzen die Festsetzungen.

5. Planungsziele

Zentrale Zielsetzung für den Bereich südlich der Plettendorfstraße ist die Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums durch eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen, mit Service und / oder Pflege:

- Es soll ein Lebensmittelmarkt mit zukunftsfähiger Ladengröße (mindestens 800 m² Verkaufsfläche) entstehen.

- An diesem zentralen Standort sollen insbesondere Wohn- und/oder Pflegeangebote mit Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituation (mit/ohne Pflegebedarf) entstehen.
- Zusätzlich sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen denkbar.
- Es soll eine mehrgeschossige Bebauung mit maximal drei Geschossen entstehen, die so auf dem Grundstück angeordnet wird, dass die Sebastianstraße einen räumlichen Abschluss erhält.
- Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Zielsetzung für den Bereich nördlich der Plettendorfstraße ist eine Anpassung an die vorhandenen und geplanten Bau- und Nutzungsstrukturen des Stadtteilzentrums.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Einhaltung der Baugrenzen sowie
- die Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

von substantieller Bedeutung und stellen die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

– Art der baulichen Nutzung –

Für das Baugebiet südlich der Plettendorfstraße setzt der Bebauungsplan die bauliche und sonstige Nutzung als **Sondergebiet - Stadtteilzentrum** fest, damit die beabsichtigte multifunktionale Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Servicewohnen und/oder Pflege vom Grundsatz her realisiert werden kann. In diesem Sondergebiet wird im Erdgeschoss nur Einzelhandel zugelassen, in der konkreten Ausformung, dass im Erdgeschoss ein **Lebensmittelmarkt** mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche und ergänzende **kleinflächige Einzelhandelsnutzungen** vorzusehen ist. Damit wird das Ziel, dass ein Lebensmittelmarkt mit zukunftsfähiger Ladengröße entstehen soll, ausreichend gesichert (**TF: 1.1**). Anstelle von Misch- oder Kerngebietsfestsetzung wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes eine zielgerichtete Steuerung der beabsichtigten Nutzung erreicht.

Die Festsetzungen stimmen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster überein, bzw. setzen dieses um und bilden damit die nutzungsstrukturellen Maßgaben für die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich.

In den darüber liegenden Geschossen sind **überwiegend Wohnen und Büro- und Dienstleistungsnutzungen** zugelassen (**TF: 1.1**). Das Ziel, ein Wohn- und/oder Pflegeangebot an diesem zentralen Standort zu schaffen, das insbesondere Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituation (mit/ohne Pflegebedarf) bietet, wird damit in ausreichendem Maße gesichert, allerdings so, dass bei gegebenenfalls fehlendem Bedarf, alternative Nutzungen möglich sind.

Für das Baugebiet nördlich der Plettendorfstraße - bislang als Reines Wohngebiet festgesetzt - setzt der Bebauungsplan die bauliche und sonstige Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet**, in dem neben den zulässigen Nutzungen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** sowie **Anlagen für Verwaltung** zulässig sind, fest. Weitere Ausnahmen werden ausgeschlossen (**TF: 1.2**). Damit wird eine wesentlich größere Nutzungspalette als bisher im Reinen Wohngebiet eröffnet und das Ziel einer Anpassung an die vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen des Stadtteilzentrums erreicht.

– Maß der baulichen Nutzung –

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl mit 0,6 in beiden Baugebieten und die Geschossflächenzahl mit 1,2 im Sondergebiet und 1,0 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt und ermöglicht damit die beabsichtigte städtebauliche Maßstäblichkeit, unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Stadtteil und der vorhandenen Nachbarbebauung. Darüber hinaus ergibt sich die bauliche Entwicklung aus den durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen, aus den festgesetzten Geschosszahlen zusammen mit den festgesetzten Bauhöhen und ermöglicht im Sondergebiet damit einerseits die Realisierung der beabsichtigten Erweiterung des Ortskerns und andererseits die hierfür erforderlichen Frei- und Stellplatzflächen.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

– Überbaubare Grundstücksflächen –

Die durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen geben den Rahmen für die zukünftigen Gebäude. Die überbaubaren Grundstücksflächen können im Sondergebiet weitestgehend ausgeschöpft werden und schaffen im Allgemeinen Wohngebiet eine möglichst große Flexibilität in Bezug auf mögliche zukünftige Baumaßnahmen.

Sie entsprechen auch dem Ziel, dass die Sebastianstraße einen räumlichen Abschluss erhält und dass eine städtebaulich kompakte Bebauung entstehen wird.

– Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhen –

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Sondergebiet teils mit zwingend ein und teils mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt, damit ein einheitlicher, klarer Baukörper zur Plettendorfstraße entstehen kann. Im Allgemeinen Wohngebiet können bis zu zwei Vollgeschosse realisiert werden, damit eine Anpassung und Vermittlung einerseits an die angrenzende Eingeschossigkeit im Norden und andererseits zum höhergeschossigen Bereich des Stadtteilzentrums hin möglich wird.

Ebenso ist die Bauhöhe im Sondergebiet entsprechend der beabsichtigten Baumaßnahme und im Allgemeinen Wohngebiet die Trauf- und Firsthöhe in Anpassung zur Umgebung mit jeweils einem konkreten Maß festgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Grundstücksfläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (**TF: 1.3**).

6.2.3 Material, Farbgebung, Dachform

Damit auch im Fassadenmaterial eine Anpassung an das Ortsbild erfolgen kann, ist für alle Außenwände überwiegend roter Klinker zu verwenden (**TF: 2.1**). Ebenso sind für alle Gebäude im Sondergebiet Flachdächer und im allgemeinen Wohngebiet Satteldächer festgesetzt.

Damit berücksichtigen diese Festsetzungen die städtebauliche Maßstäblichkeit, gebildet einerseits durch die zentrale Lage im Stadtteil und andererseits durch die vorhandene Nachbarbebauung.

6.2.4 Erschließung, Stellplätze, Anlieferung, Nebenanlagen

Die Erschließung insgesamt und die KFZ- Anbindung des Areals erfolgt vorrangig über die nördliche Plettendorfstraße und reduziert so eine mögliche Belastung der angrenzenden südlichen Wohngebiete auf ein Minimum. Zur Anbindung muss die Plettendorfstraße im Zufahrtsbereich umgebaut werden. Der Kreuzungsbereich mit der Hülshoffstraße wird am WA- Gebiet durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt - wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan – und im Sondergebiet durch die Festsetzung eines geschlossenen Pflanzgebotes gesichert.

Das erforderliche Stellplatzangebot verteilt sich nördlich (ca. 48 St) und südlich (3 St) der überbaubaren Flächen mit jeweiliger Ein- und Ausfahrt von der Plettendorfstraße. Stellplätze und Garagen sind im Sondergebiet nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig (**TF: 1.4**). Damit werden einerseits die Aufteilung der Stellplatzflächen und die Art der Unterbringung bestimmt und andererseits gestalterische unerwünschte Baumaßnahmen ausgeschlossen aber auch ein Mehrbedarf an Stellplätzen ermöglicht. Um in ausreichender Zahl Bewohner- und Mitarbeiterstellplätze nachweisen zu können, ist unter dem zukünftigen Gebäude eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Kurneystraße vorgesehen.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes soll ohne Rangieren im öffentlichen Straßenraum auf dem Grundstück abgewickelt werden. Unter dem Gesichtspunkt von Lärmemissionen muss eine Einhausung erfolgen.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Einkaufswagenüberdachungen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen (**TF: 1.5**). Damit werden gestalterisch unerwünschte Nebenanlagen soweit als notwendig ausgeschlossen.

6.2.5 Freiflächen, Begrünung

Damit die Aufenthaltsqualität des zukünftigen erweiterten Stadtteilzentrums für die Öffentlichkeit gewährleistet wird, sowie stadtgestalterische Gründe und Belange des Umweltschutzes beachtet werden, sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke zu begrünen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, soweit sie nicht für notwendige Zuwegungen und Stellplätze benötigt werden.

Aus den gleichen Gründen sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt. Diese Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Sträucher wie z. B. Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn) vollflächig, in einem Abstand von 1,25m in und zwischen den Reihen, zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Ebenso ist innerhalb der ebenerdigen Stellplatzanlagen pro sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Stieleiche oder Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6,5 m², die in einer Mindestbreite von 1,5 m angelegt wird, vorzusehen.

Zum Teil können die im nördlichen Grundstücksbereich vorhandenen Bäume (Kastanien) nicht erhalten bleiben. Als Ersatz werden zusätzlich 4 weitere Baumstandorte vorgeschlagen.

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Wegekreuz, das durch Festsetzung einer großzügigen Eingrünung einen neuen Rahmen erhält.

Damit eine hohe Wohnqualität möglich wird, sind darüber hinaus die Dachflächen der Gebäude die in Massivbauweise errichtet werden, zu mindestens 60 % fachgerecht, mit mindestens 5 cm Substratschicht zu begrünen (**TF: 1.6**).

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie Abgrabungen im direktem Umfeld der Gebäude unzulässig (**TF: 2.2**).

6.2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form (**TF: 2.3**). Damit soll die Prägung des öffentlichen Raums durch die Architektur sichergestellt werden.

Diese Festsetzung trägt den Zielen dieses Planes Rechnung und ordnet die Ausstattung des Gebietes mit Werbeanlagen im Grundsatz in die des gesamten Bebauungsplans Nr. 227 ein und ergänzt sie.

6.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Zur Stromversorgung des Areals wird eine Trafoanlage benötigt, in die südliche Freifläche integriert und durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Feinjustierung dieser Anlage innerhalb der Fläche erfolgt im Rahmen des Bauantrages unter Abstimmung des Versorgungsträgers mit dem Bauherrn.

Die Gas- und Wasserversorgung wird über die angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen eine Wasserleitung und ein Stromkabel. Die Trassen werden durch entsprechende mit Leitungsrechten für den Erschließungsträger zu belastende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

6.4 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

6.5 Immissionsschutz

In einem Lärmgutachten (Wenker & Gesing 07.08.2008) ist die immissionsschutzrechtliche Bewertung der beim künftigen Betrieb zu erwartenden und auf die vorhandenen bzw. geplanten schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft und innerhalb des Plangebietes einwirkenden Geräusche durchgeführt worden.

Neben diesen gewerblich bedingten Schallimmissionen sind, bezogen auf die möglichen Wohnnutzungen, auch die Lärmimmissionen des öffentlichen Straßenverkehrs beurteilt worden.

Gewerbelärm

Das lärmtechnische Gutachten hat ergeben, dass durch den zu erwartenden Kunden- und Güterverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit etwa 1.000 m² Verkaufsfläche an allen der untersuchten Immissionsorten und an den Wohnungen in dem geplanten Objekt die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 unterschrit-

ten werden. Voraussetzung dafür ist jedoch ein Betrieb des Marktes ausschließlich im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr.

Aus Schallschutzgründen ist eine Einhausung der Verladezone zwingend erforderlich. Auch bei der Anordnung und Ausgestaltung der Einkaufswagenbox(en) sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Klimatechnische Anlagen sind so einzurichten, dass auch im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr die Einhaltung der entsprechenden Orientierungs- und Immissionsrichtwerte gewährleistet ist.

Straßenverkehr

Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschemissionen, die vom Straßenverkehr der Hülshoffstraße (L 529) und der Plettendorfstraße auf das Plangebiet einwirken, ergab an den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Fassaden im Sondergebiet - Stadtteilzentrum eine Unterschreitung der für die geplante Nutzung zu Grunde gelegten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um mindestens 2 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts. Bauliche oder sonstige technische Schallschutzvorkehrungen gegenüber Straßenverkehrslärm sind daher hier nicht erforderlich.

Dagegen treten im nördlich der Plettendorfstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet, bei Mittelungspegeln von bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts, deutliche Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf. Aus diesem Grund müssen entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitungen der Orientierungswerte aufweisen. Zusätzlich wird, um auch die Außenflächen des Grundstücks von Verkehrslärm zu entlasten, im Allgemeinen Wohngebiet an der Hülshoffstraße im gekennzeichneten Bereich eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedigung (Zaun oder Mauer) als Schallschutzeinrichtung zugelassen (**TF: 1.7**).

6.6 Altlasten / Altstandorte

Altlasten / Altstandorte sind nicht vorhanden.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

– Bodendenkmale –

Da es sich bei dem Plangebiet um eine über Jahrhunderte hinweg besiedelte Kulturlandschaft handelt, können bei Bodeneingriffen jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten. Daher wurden entsprechende Hinweise zur Benachrichtigung der Stadt Münster oder des Westf. Museums für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege im Bebauungsplan aufgenommen (**Hinweise 3.1**).

– Baudenkmale –

Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

7. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	7.940 m ²	0,79 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.387 m ²	0,14 ha	17,5 %
Sondergebiet	4.209 m ²	0,42 ha	53,0 %
Allgemeines Wohngebiet	2.344 m ²	0,23 ha	29,5 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 227) handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ausgeschlossen. Im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass für den geplanten großflächigen Einzelhandel im Sinne von Anlage 1 Nr. 18.8/18.6.2 UVPg keine UVP-Pflicht besteht.

8.1.1 Menschen

Der Bebauungsplan umfasst vorwiegend eine vorhandene Grünfläche (Festplatz) in der Ortsmitte von Nienberge. Daneben werden Wohnbauflächen nördlich der Plettendorfstraße integriert. An das Plangebiet grenzen im Norden ein Reines Wohngebiet und im Süden ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Osten befindet sich das evangelische Gemeindezentrum und im Westen die Hülshoffstraße (L 529).

Lärmimmissionen:

Mit der beabsichtigten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels (Vollsortimenter) sind Immissionen im Umfeld des Standortes zu erwarten. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Wenker & Gesing 07.08.2008) wurden die von der Planung ausgehenden und auf diese einwirkenden Lärmimmissionen untersucht.

Gewerbelärm

Das lärmtechnische Gutachten hat ergeben, dass durch den zu erwartenden Kunden- und Güterverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit etwa 1.000 m² Verkaufsfläche an allen der untersuchten Immissionsorten und an den Wohnungen in dem geplanten Objekt die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 unterschritten werden. Voraussetzung dafür ist jedoch ein Betrieb des Marktes ausschließlich im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm, die vom Wert her den o. g. Orientierungswerten entsprechen, zu gewährleisten. Hierbei sind insbesondere Aspekte der Teil-/ Volleinhausung der Verladezone, der Lüftungsanlage und der Einkaufswagenboxen zu berücksichtigen.

Straßenverkehr

Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen, die vom Straßenverkehr der Hülshoffstraße (L 529) und der Plettendorfstraße auf das Plangebiet einwirken, ergab an den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Fassaden des Stadtteilzentrums eine Unterschreitung der für die geplante Nutzung zu Grunde gelegten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um mindestens 2 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts. Bauliche oder sonstige technische Schallschutzvorkehrungen gegenüber Straßenverkehrslärm sind daher hier nicht erforderlich.

Dagegen treten im nördlich der Plettendorfstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiet, bei Mittelungspegeln von bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts, deutliche Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf.

Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit der vorgesehenen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Empfindlichkeit gegenüber dem bislang im Bebauungsplan Nr. 227 festgesetztem reinen Wohngebiet deutlich vermindert wird.

Zur Gewährleistung verträglicher Innenraumpegel werden für das Allgemeine Wohngebiet Lärmpegelbereiche der Klassen III-IV festgesetzt. Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gem. den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Gebäudefronten mit gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (vgl. TF 1.7).

Zusätzlich wird an der Hülshoffstraße im gekennzeichneten Bereich eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedigung (Zaun oder Mauer) zugelassen, um auch die Außenflächen des Grundstücks von Verkehrslärm entlasten zu können (vgl. TF 1.7).

Im Baugenehmigungsverfahren sind weiterhin schalltechnische Details zu lösen, um den Schutz gegenüber gewerblich induzierten Immissionen sicherzustellen.

Luftschadstoffe:

Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub / PM10) liegen keine Hinweise auf erhöhte Belastungen oder gar Grenzwertüberschreitungen vor. Eine erhebliche planbedingte Verschlechterung der Luftsituation ist bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

8.1.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird südlich der Plettendorfstraße zurzeit etwa zur Hälfte durch Schotterrasen und Wegeflächen eingenommen, um hier die notwendigen Voraussetzungen für die Festplatznutzung zu gewährleisten. In den übrigen Bereichen befinden sich Rasenflächen mit Einzelbäumen sowie standortheimische Gehölzanpflanzungen. Nördlich der Plettendorfstraße ist neben den bestehenden Gebäuden eine Gartennutzung vorzufinden. Sonstige für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutsame Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten gemäß der Auflistung des LANUV ist für das Plangebiet nicht anzunehmen.

Mit der Planung, d.h. durch Hochbauten und Stellplätze, ist im Bereich des Festplatzes von einer Versiegelung der heutigen Grünfläche von rund 90 % auszugehen. Die im Gebiet vorhan-

denen Gehölzstrukturen mit ihren Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt gehen abgesehen von einzelnen Bäumen weitgehend verloren. Nördlich der Plettendorfstraße ergeben sich durch die geänderte Gebietskategorie keine relevanten Veränderungen gegenüber dem bisherigen Plan.

Durch die vorgesehenen Flächen für Anpflanzungen und die geplante Begrünung von Gebäuden, die mit Flachdächern ausgestattet und in Massivbauweise errichtet werden, lassen sich die Beeinträchtigungen teilweise kompensieren (TF 1.6).

Mit dem Zu- und Abfahrtsverbot nördlich der Plettendorfstraße wird auf den vorhandenen Baumbestand im Straßenraum Rücksicht genommen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.3 Boden

Altlasten-/ Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Mit dem Bauvorhaben ist eine Neuversiegelung von ca. 4.000 m² verbunden. Eine Vorbelastung besteht hinsichtlich des Bodenschutzes durch den vorhandenen Schotterrasen des Festplatzes. Grundsätzlich dient die Planung durch ihre Lage im Innenbereich dem Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

8.1.4 Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die verminderte Grundwasserneubildung ist durch die Kleinflächigkeit des Vorhabens in Verbindung mit den geringen Durchlässigkeiten der anstehenden Böden vernachlässigbar. Die Entwässerung des Plangebietes ist über eine Trennkanalisation vorgesehen.

8.1.5 Klima / Luft

Klimatisch relevante Auswirkungen sind durch die innerstädtische Lage nicht gegeben.

Eine Nutzung von Solarenergie ist durch die Ausbildung der Dächer als Flachdach grundsätzlich möglich.

Hinsichtlich der Lufthygiene erfolgt eine Einschätzung in Kap. 8.1.1

8.1.6 Landschaft

Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können ausgeschlossen werden. Der aus der Festplatznutzung resultierende grüne Charakter der innerörtlichen Fläche kann durch die geplante intensive Nutzung der Fläche nicht erhalten bleiben. Durch Pflanzgebote (TF 1.6) erfolgt eine Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen und eine gestalterische Aufwertung im Kreuzungsbereich von Hülshoffstraße und Plettendorfstraße. Pro 6 Stellplätze ist zudem ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Das vorhandene Wegekreuz mit Baumbestand bleibt als markantes Raumelement erhalten.

8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Wegekreuz, dessen Erhaltung durch die Planung gesichert wird. Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde handelt es sich bei dem Wegekreuz nicht um ein Denkmal.

8.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 wird insbesondere der Bau eines Stadtteilzentrums für Nienberge ermöglicht. Zudem umfasst der Plan in geringem Umfang Wohnbauflächen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den Betrieb des Einzelhandels kann nach den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Nähe zur Hülshoffstraße (Kreuzung) sind für das geplante allgemeine Wohngebiet Vorkehrungen zum passiven Schallschutz zu treffen, da hier die Orientierungswerte der DIN 18005-1 deutlich überschritten werden.

Die geplante Überbauung der bestehenden Grünfläche (Festplatz) hat nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Überbauung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt, Versiegelung). Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei dem im beschleunigten Verfahren durchgeführten Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Planung dient grundsätzlich dem Ziel die Innenentwicklung zu fördern und Beeinträchtigungen im unbebauten Außenbereich zu minimieren.

Weitere Umweltaspekte sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

9. Gesamtabwägung

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Für entfallendes Grün wird ausreichend Ersatz geschaffen. Dem Schallschutz vor dem neu entstehenden Gewerbelärm und vor dem vorhandenen Straßenlärm wird sowohl durch Festsetzung von aktiven und passiven Schutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Der Umsetzung des zentralen Ziels für den Planbereich: die Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums durch eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen, mit Service und/oder Pflege ist damit im Verhältnis zu den verbleibenden Auswirkungen auf die Umwelt deutlich der Vorrang zu geben.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **09.12.2009** als Satzung beschlossenen dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 – Nienberge – Ortskern

Münster, den **10.12.2009**

Lewe (L.S.)
Lewe
Oberbürgermeister