Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 240/89 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 338: Schiffahrter Damm/Weserstraße/Emsstraße/ Warendorfer Straße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 338 erstreckt sich auf den Bereich Schiffahrter Damm/Weserstraße/Emsstraße/Warendorfer Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 116,	Teile der Flurstücke 522 und 523.
Flur 128,	Flurstücke 63; 240-250; 260-268; 289-292; 300-321; 323-325; 329; 332; 349; 353; 365; 369; 372; 389; 391; 425; 426; 430-432; 439; 444; 455; 458; 464; 467-470; 472; 474-476; 480; 487; 520-531; 534-539; 545; 546; 553; 556; 558; Teile der Flurstücke 543; 549; 550 und 557.
Flur 141,	Flurstücke 583, 585, 587; Teile der Flurstücke 437; 584 und 586.
Flur 142,	Flurstück 389 und Teil des Flurstücks 420.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung, Kindergarten -, Verkehrsfläche - sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße - und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan wird u. a. die bislang im Bereich Warendorfer Straße/Lahnstraße dargestellte gemischte Baufläche im Rahmen der

...

47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 (3) Baugesetzbuch) teilweise als Sondergebiet - Verbrauchermarkt - neu dargestellt. Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 338 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der im wesentlichen bebaute Bereich des Bebauungsplanes ist durch unterschiedliche Nutzungen - großflächige Handelsbetriebe, Gewerbebetriebe, Wohngebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen - geprägt. Die im Bereich Warendorfer Straße/Bundesbahnlinie Münster - Rheda/Schiffahrter Damm vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe - Depot-Markt (ca. 2800 qm Geschloßfläche). Bau- und Hobbymarkt (ca. 1100 qm Geschoßfläche) und ein großflächiger Handelsbetrieb für Büroeinrichtungen (ca. 2800 qm Geschoßfläche) wirken sich sowohl auf das Bebauungsplangebiet als auch auf die angrenzenden Bereiche und die Nachbargemeinden aus.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen dieser geplanten baulichen Erweiterung wurden umfangreiche Untersuchungen über die vorhandene Einzelhandelsstruktur und die derzeitige Versorgungsstruktur im Bereich Bundesbahnstrecke Münster-Osnabrück, Dortmund-Ems-Kanal, Zum Guten Hirten, Mauritz-Lindenweg, St. Mauritz Freiheit und Kaiser-Wilhelm-Ring (statistischer Bezirk 45) durchgeführt. Innerhalb dieses Bezirkes wohnen ca. 10 600 Personen. Der Einzelhandel konzentriert sich hier an der Warendorfer Straße und der Ostmarkstraße wobei vereinzelte Einzelhandelsgeschäfte auch im Bereich westlich des Schiffahrter Dammes/nördlich der Ostmarkstraße,vorhanden sind. Der angesprochene Einzelhandel hat sich dabei bezüglich seines jeweiligen Angebotes auf die bestehenden großflächigen Handelsbetriebe im v. g. Bereich eingestellt. Die Einzelhandelsstruktur innerhalb dieses Bezirkes stellt sich wie folgt dar:

Anzahl der Betriebe	Wirtschaftszweig	Verkaufsfläche ca.
20	Lebensmittel	1.200 qm
13	Bekleidung/Kurzwaren	900 qm
7	Eisenwaren/Baubedarf/ Elektrogeräte/Raumausstattung	500 qm
37	Sonstige	2.600 qm
77		5.200 qm
	= ca.	8.000 qm Geschoßfläche

...

Von den geschätzten ca. 103 Millionen DM Kaufkraft der Einwohner des Bezirkes dürften die vorhandenen Geschäfte insgesamt ca. 64 % (bei Lebensmittel 87 %) binden. Hierbei ist die von außen zufließende Kaufkraft nicht berücksichtigt.

Der Depot-Markt stellte bei einer Befragung fest, daß 55 % seiner Kunden aus weiter entfernten Stadtteilen bzw. aus Nachbargemeinden stammten. Auf den Grundstücksflächen der großflächigen Handelsbetriebe sind ausreichende Freiflächen vorhanden, um die nach den Richtlinien erforderlichen Kfz-Stellplätze nachweisen zu können.

Der Bereich zwischen Lahnstraße und Schiffahrter Damm wird durch eine III bis IV-geschossige Bebauung geprägt. Auf dem Grundstück Schiffahrter Damm 28-30 befindet sich ein Speditionsbetrieb, der neben einer Zufahrt vom Schiffahrter Damm auch eine Ausfahrt zur Lahnstraße hat. Durch die geschlossene Bebauung am Schiffahrter Damm sind die den Häusern zugeordneten Grundstücksteile auf der Ostseite weitgehend von Straßenlärm abgeschirmt. Störend ist hier ein vorhandener Garagenhof mit Zufahrt über das Grundstück Lahnstraße 2. Im nördlichen Teil dieses Bereiches befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der gut angenommen wird.

Im Bereich zwischen Elbestraße und Weserstraße befindet sich auf dem Grundstück Elbestraße 5 das Spezialunternehmen Hansa-Luftbild. Aufgrund der in der Nachkriegszeit errichteten Erweiterungsbauten dieses Unternehmens wurde die Grundstücksfreifläche so eingeschränkt, daß die erforderlichen Stellplätze nicht mehr nachgewiesen werden können. Da die Mitarbeiter dieses Betriebes ihre Fahrzeuge in den umliegenden Straßen parken, wirkt dieser Betrieb für die angrenzenden Bereiche insofern störend. Von den innerhalb der Gebäude ausgeübten Tätigkeiten gehen keine Störungen auf die Umgebung aus. Östlich des Gebäudekomplexes der Firma Hansa-Luftbild befindet sich eine Wohnbebauung mit eingeschossigen Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß, die als Baugruppe einen in sich geschlossenen einheitlichen Eindruck macht und als erhaltenswert einzustufen ist.

Im Bereich zwischen Elbestraße und Lahnstraße befindet sich das Grundstück der St. Pius-Kirchengemeinde mit Kindergarten und Pfarrhaus. Die daneben vorhandene II- und III-geschossige Wohnbebauung, teilweise als Mehrfamilienhäuser genutzt, dürfte in der Zeit um 1930 entstanden sein und macht ebenfalls einen städtebaulich einheitlichen in sich geschlossenen erhaltenswerten Eindruck.

Die zwischen Lahnstraße und Warendorfer Straße vorhandenen Wohngebäude sind wahrscheinlich um 1930 entstanden und teilweise als erhaltenswert einzustufen. Lediglich an der Warendorfer Straße sind nach 1945 einige Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Die Wohngrundstücke liegen unmittelbar neben

...

dem vorhandenen Depot-Markt und dem Baumarkt. Soweit nicht Gebäudeteile unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen stehen, sind auf den Grundstücksgrenzen auch mindestens 2,0 m hohe Mauern errichtet. Nach einer Untersuchung ergeben sich aus dem direkten Nebeneinander von großflächigen Handelsbetrieben und Wohngebauung keine für die Wohnbevölkerung unzumutbaren Lärmbelästigungen. Durch die vorhandenen Gebäude des Depot-Marktes und des Baumarktes werden mögliche Geräusche der südlich vorgelagerten Stellplatzflächen von der Wohnbebauung abgeschirmt. Lediglich für das Gebäude Warendorfer Straße 191 und 191 a sowie für das Gebäude Lahnstraße 6 ist eine solche Abschirmung nicht lückenlos gegeben. Die Untersuchung zeigt jedoch, daß an keiner Stelle der zulässige Mittelpegel bzw. der zulässige Spitzenpegel überschritten wird.

Im Einmündungsbereich Schiffahrter Damm/Warendorfer Straße ist ein IV-geschossiges Geschäfts- und Verwaltungsgebäude errichtet worden. Von diesem Objekt gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus.

4. <u>Planungsziele:</u>

Der Bebauungsplan soll im v. g. Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Dabei sollen die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Bereich Warendorfer Straße/Bundesbahnlinie Münster-Rheda/Schiffahrter Damm durch die Ausweisung als Sondergebiet planungsrechtlich abgesichert werden, wobei ihnen in begrenztem Maße Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die Größenordnung der vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen in diesem Bereich soll, durch umfangreiche Festsetzungen zum zulässigen Warensortiment und zur zulässigen Geschoßfläche, beschränkt werden. Hierdurch sollen unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Versorgung sowie der Auswirkungen auf die städtebauliche Mischgebietsstruktur mit Einzelhandelsgeschäften im v. g. Bezirk mögliche, aber städtebaulich unerwünschte Änderungen der Angebotsstruktur in diesem Sondergebiet verhindert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet ferner diejenigen Flächen, die unmittelbar an das Sondergebiet angrenzen oder über deren Erschließungsstraßen das Sondergebiet erreichbar ist. Einbezogen wird ferner der Einmündungsbereich des Schiffahrter Damms in die Warendorfer Straße und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen unmittelbar südlich der Warendorfer Straße.

Im Bereich nördlich des Grundstücks Warendorfer Straße 183/185 soll an der das Plangebiet kreuzenden Bundesbahnstrecke Münster-Rheda langfristig ein Haltepunkt angelegt werden, um hierdurch günstige Umsteigemöglichkeiten in die sich hier treffenden verschiedenen Linien des öffentlichen Personennahverkehrs zu ermöglichen.

...

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bereich der großflächigen Handelsbetriebe Warendorfer Straße 189/Schiffahrter Damm 22 und 24 wird unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nutzungen sowie der städtebaulichen Ziele als Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - festgesetzt. Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte und erlaubt in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle bauliche Erweiterung der vorhandenen Bebauung.

Nach den textlichen Festsetzungen werden in dem Sondergebiet drei unterschiedliche Wirtschaftszeige (Nahrungsmittel, Baumarkt, Büroeinrichtungen) mit den jeweils zulässigen Geschoßflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Wirtschaftszweige sind darüber hinaus die zulässigen Warensortimente festgesetzt. Hierdurch soll eine mögliche aber städtebaulich unerwünschte Veränderung der Angebotsstruktur in diesem Sondergebiet verhindert werden, die nicht gewollte Auswirkungen auf die Mischgebietsstruktur mit Einzelhandelsgeschäften besonders an der Warendorfer Straße und an der Ostmarkstraße haben würde. Solche nicht gewollten Auswirkungen könnten dann eintreten, wenn durch ein entsprechend breites Warenangebot und/oder durch die Präsentation der Waren in Einzelhandelsfachgeschäften in dem Sondergebiet ein Einkaufszentrum entstehen würde, in dem der Käufer neben Gütern des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) auch eine breite Auswahl höherwertiger Verbrauchsgüter vorfinden würde, die nur in größeren Zeitabständen (aperiodischer Bedarf) gekauft werden. Durch diese Festsetzungen soll tiefgreifenden Veränderungen in der städtebaulichen Struktur des Einzugsbereiches des Sondergebietes entgegengewirkt werden. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan auch fest, daß in dem Sondergebiet nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe zulässig sind. Einzelhandelsgeschäfte, die mit maximal 200 qm Geschoßfläche je Warensortiment oder Warengruppe den im Einzugsbereich des Sondergebietes vorhandenen Fachgeschäften vergleichbar sind, sind aus dem gleichen Grunde nur bis insgesamt 600 qm Geschoßfläche zulässig. Andere als die nach den textlichen Festsetzungen zulässigen Warensortimente und sonstige Einrichtungen - z. B. Vergnügungsstätten - sind in dem Sondergebiet unzulässig.

Nach einer Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge vom August 1985 ergeben sich aus dem direkten Nebeneinander von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Wohnbebauung keine für die Wohnbevölkerung unzumutbaren Lärmbelastungen. Durch die vorhandenen Gebäude des Depot-Marktes und des Baumarktes werden mögliche Geräusche der südlich vorgelagerten Stellplatzflächen von der Wohnbebauung

...

abgeschirmt. Lediglich für die Gebäude Warendorfer Straße 191 und 191 a sowie für das Gebäude Lahnstraße 6 ist eine solche Abschirmung nicht lückenlos gegeben. Die Berechnungen zeigen jedoch, daß an keiner Stelle der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Mittlungspegel von 55 dB (A) überschritten wird. Kurzzeitige Geräuschsspitzen sollen diesen Richtwert am Tage um nicht mehr als max. 30 dB (A) überschreiten. Auch hier zeigt die Untersuchung, daß dieser Pegel an keinem der Wohngebäude erreicht wird.

Die Abgasbelastung der Luft im Bereich des geplanten Sondergebietes wird in erster Linie durch Kfz auf den Hauptverkehrsstraßen Warendorfer Straße und Schiffahrter Damm ausgelöst. Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebietes und die Erweiterung der Verkaufsflächen ist eine wesentliche Änderung des heutigen Zustandes nicht zu erwarten.

Es ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, das geplante Sondergebiet durch Maßnahmen der Verkehrsführung und der Begrünung besser in das gesamte Umfeld zu integrieren. Diesem Ziel dient die Schließung der Ausfahrt zur Lahnstraße und die Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, wonach für je sechs Kfz-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Hierdurch dürfte langfristig sowohl eine bessere Gestaltung der Parkplatzflächen als auch eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen kann in erster Linie nur einer besseren Organisation der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und einer besseren Präsentation der Waren dienen. Dies wird dadurch garantiert, daß unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das heutige Warensortiment festgeschrieben wird. Im übrigen ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen nur dann möglich, wenn der erforderliche Stellplatznachweis geführt werden kann. Insofern wäre lediglich von einer Festschreibung der heutigen Verkaufsflächen keine positive Auswirkung für das Umfeld der Einzelhandelsbetriebe zu erwarten.

Nur durch den Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, auf die weitere Entwicklung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und die Gestaltung ihres Umfeldes wirksam Einfluß zu nehmen. So werden durch den Bebauungsplan die Einzelhandelsbetriebe auf das von ihnen heute angebotene Warensortiment festgelegt, die maximal zulässigen Geschoßflächen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzt und Warendarbietungen und -verkauf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ferner wird der Ziel- und Quellverkehr des Sondergebietes von benachbarten Wohngebieten ferngehalten und eine Verbesserung des Umfeldes durch eine Neuordnung der Kfz-Stellplätze und deren Begrünung bewirkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Einzelhandelsaktivitäten der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf diejenigen Warensortimente festgeschrieben,

...

die von diesen schon heute angeboten werden. Dies gibt den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des geplanten Sondergebietes die Möglichkeit, sich mit ihrem Warensortiment auf Bereiche zu konzentrieren, die durch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe nicht abgedeckt werden. Sie müssen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht befürchten, daß die Betriebe im geplanten Sondergebiet ihre Warensortimente ändern können. Aufgabe und Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, zu verhindern, daß durch unkontrollierbare Handels- und Angebotsaktivitäten im Sondergebiet städtebaulich gewachsene Mischgebietsstrukturen an der Warendorfer Straße, dem Schiffahrter Damm und der Ostmarkstraße und der angrenzenden Gebiete beeinträchtigt oder zerstört werden könnten.

Nennenswerte Auswirkungen des geplanten Sondergebietes auf den inneren Stadtkern sind nicht zu erwarten. In der durch den Promenadenring umschlossenen Kernstadt befinden sich ca. 170 000 qm Geschäftsfläche gegenüber ca. 8.300 qm Geschäftsfläche im geplanten Sondergebiet, so daß schon von der Größenordnung her ein Einfluß ausgeschlossen ist.

Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer 1.1.1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB ausdrücklich fest, daß nur bis zu 15 % der Geschoßflächen des Lebensmittelmarktes (=max. 600 qm) für Einzelhandelsfachgeschäfte genutzt werden dürfen, wobei die Größe des einzelnen Geschäftes 200 qm nicht überschreiten darf. Die demnach zulässige Gesamtfläche von 600 qm liegt erheblich unter dem Wert von 1.000 qm Geschoßfläche, den das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 27.05.1987 für einzelne, sogenannte "Nachbarschaftsläden" genannt hat, die nach Meinung des Gerichts nur einen begrenzten Einzugsbereich haben und damit ohne städtebauliche Auswirkungen bleiben. Es ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, die befürchteten Auswirkungen auf den Einzelhandel zu unterbinden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Erhöhung der Geschoßfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Büroeinrichtungen um bis zu 50 % soll innerhalb des geplanten Sondergebietes eine größere Flexibilität des Unternehmens ermöglichen. Die Ausnahme kann nur gewährt werden, wenn zum einen die gesamtzulässige Geschoßfläche im Sondergebiet von 8.300 qm nicht überschritten wird und zum anderen die festgesetzten Sortimentsbeschränkungen eingehalten werden. Die Büroeinrichtungsfirma hat einen akuten Bedarf an zusätzlichen Geschoßflächen. Sie ist in einem Wirtschaftszweig tätig,der keine gravierende Konkurrenz für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich des geplanten Sondergebietes darstellt. Eine Erweiterung der Firma hat daher auch keine städtebaulichen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur. Durch die Anhebung der zulässigen Bauhöhe auf 8 m wird eine maßvolle Geschäftserweiterung ermöglicht. Eine Erweiterung des Baumarktes um 50 % könnte selbst bei Einhaltung des heutigen Warensortiments eher Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe haben. Aus diesem Grunde wurde die Erweiterung des Baumarktes über 1.500 qm Geschoßfläche ausgeschlossen.

...

Der Anregung, auch Haushaltswaren in das Warensortiment für den Baumarkt aufzunehmen, wurde nicht gefolgt, da diese Artikel bereits im Lebensmittelmarkt angebot werden dürfen.

Das im Einmündungsbereich des Schiffahrter Damms in die Warendorfer Straße liegende Grundstück Warendorfer Straße 183/185 ist mit einem Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bebaut. Unter Berücksichtigung dieser Bebauung und Nutzung wird dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandene Nutzung ist gemäß § 6 (2) 2 Baunutzungsverordnung in einem Mischgebiet uneingeschränkt zulässig. Es ist kein planungsrechtlicher Gesichtspunkt erkennbar, der für dieses Grundstück die Festsetzung als Kerngebiet wünschenswert erscheinen ließe. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung und ermöglicht in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine zur Bundesbahnlinie gerichtete bauliche Erweiterung des Baukörpers. Die Einzehandelsnutzung im Erdgeschoß steht zu den Einzelhandelseinrichtungen im ausgewiesenen Sondergebiet in Wechselbeziehung. Angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Verkaufsfläche ist es nicht erforderlich, bestimmte Arten von Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungsnutzungen einzuschränken. Lediglich Vergnügungsstätten werden in diesem Bereich ausgeschlossen um u. a. einer unerwünschten Verdrängung der Einzelhandelsnutzung entgegenzuwirken.

Der Bereich zwischen Schiffahrter Damm und Lahnstraße wird entsprechend der derzeitigen Bebauung und Nutzung als WA- bzw. MI-Gebiet ausgewiesen. Die in diesem Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und erlauben eine Schließung der Baulükke zwischen den Gebäuden Lahnstraße 2 und 6. Um eine mögliche Störung der Wohnnutzung zu verhindern, wird die Errichtung von Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen.

Das Grundstück der Firma Hansa-Luftbild, Elbestraße 5, wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt den vorhandenen Bestand, wobei die teilweise Aufstockung planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Die vorhandenen Wohngebäude östlich der Firma Hansa-Luftbild sind als erhaltenswert einzustufen. Dieser als WA-Gebiet ausgewiesene Bereich berücksichtigt sowohl die denkmalpflegerischen als auch die privaten Belange zur maßvollen baulichen Erweiterung der Wohngebäude im rückwärtigen Bereich. Hierdurch wird das straßenseitige Erscheinungsbild der Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Das an der Lahnstraße liegende Grundstück der St. Pius-Kirchengemeinde wird entsprechend dem vorhandenen Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche, Kindergarten - festgesetzt.

...

Die nördlich und südlich der Lahnstraße vorhandene Wohnbebauung ist teilweise als erhaltenswert einzustufen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll auch in diesem Bereich der vorhandene Gebietscharakter mit - im Sinne der Denkmalpflege - überwiegend erhaltenswerten Gebäuden gewahrt bleiben. Um eine maßvolle bauliche Erweiterung des Gebäudes Lahnstraße 9 zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich um ca. 3 m nach Norden aufgeweitet festgesetzt.

Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen.

Die Verkehrserschließung des Sondergebietes erfolgt wie bisher über je eine Zu- und Abfahrt von der Warendorfer Straße bzw. vom Schiffahrter Damm aus. Die vorhandene Zufahrt zur Lahnstraße wird geschlossen, um einen Anlieferverkehr sowie Ziel- und Quellverkehr über die Lahnstraße auszuschließen. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer soll jedoch erhalten bleiben, um den Kunden aus den benachbarten Wohngebieten einen günstigen Zugang zu den Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen. Um sicherzustellen, daß die vorhandenen Grundstücksfreiflächen für die Anordnung von Kfz-Stellplätzen uneingeschränkt zur Verfügung stehen, wird festgesetzt, daß außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet die Aufstellung, der Verkauf und die Lagerung von Waren aller Art unzulässig ist. Auf diese Weise wird gleichzeitig eine schleichende Ausweitung der Verkaufsflächen über das festgesetzte zulässige Maß hinaus unterbunden.

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe über je eine Zufahrt von der Warendorfer Straße und vom Schiffahrter Damm ist ausreichend. Die Anordnung der Stellplätze im Sondergebiet erfolgt so, daß der einfahrende Verkehr kaum behindert wird. Hierzu wurden unabhängig vom Ausgang des Bebauungsplan-Aufsstellungsverfahrens mit den heutigen Betreibern der Einzelhandelsbetriebe Gespräche geführt. Es zeichnet sich eine Lösung ab, die die vorhandenen Behinderungen des einfahrenden Verkehrs vermindert und so einen besseren Verkehrsablauf auf den Kfz-Stellplatzflächen gewährleistet. Die Auffassung, wonach allein der Ziel- und Quellverkehr der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe für den Verkehrsstau auf den Hauptverkehrsstraßen verantwortlich sei, ist nicht zutreffend. Der Verkehrsstau tritt sowohl auf der Warendorfer Straße in westlicher Richtung als auch auf dem Schiffahrter Damm südlich der Einmündung der Ostmarkstraße in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 und 8 Uhr zu einer Zeit auf, in der die Einzelhandelsbetriebe nur einen sehr geringen Kunden- und Lieferverkehr haben, so daß ein- und ausfahrender Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen nur insoweit zu Behinderungen führen kann, als zahlreiche Kraftfahrer das Grundstück zur Umgehung der Lichtsignalanlage Schiffahrter Damm/Warendorfer Straße verbotswidrig befahren.

...

Die Ausfahrten der Anwesen Schiffahrter Damm 24 und 28-30 zur Lahnstraße können aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation und der vorhandenen Bebauung nicht geschlossen werden, weil sie für den Betriebsablauf zwingend erforderlich sind. Ein Schließen der Zufahrten an der Lahnstraße würde bedeuten, daß Kfz nur noch zum Schiffahrter Damm ein- und ausfahren können und dementsprechend auf den Grundstükken selbst wenden müßten. Die vorhandene Bebauung und die Grundstücksfreiflächen lassen dies nicht zu.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen für Stellplätze im Sondergebiet fest. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Verwaltung können auf diesen Flächen die erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen und geplanten Nutzungen untergebracht werden. Die vorgeschlagene Darstellung von Stellplätzen und Fahrgassen im Bebauungsplanentwurf ist hingegen planungsrechtlich nicht verbindlich. Die Zahl und die Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück kann endgültig erst anhand eines konkreten Bauantrags unter Anwendung der einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und der technischen Richtlinien (z. B. Stellplatzrichtlinien, RAS E usw.) geprüft und festgelegt werden. Sollte sich bei diesen Prüfungen ergeben, daß die Zahl der Stellplätze nicht ausreicht oder ihre Anordnung, z. B. bei Anlieferverkehr, zu Problemen führen würde, wird der Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren zur entsprechenden Änderung seines Bauantrags aufgefordert. Falls erforderlich, muß die lt. Bebauungsplan zulässige Geschoßfläche im Sondergebiet soweit reduziert werden, daß die Stellplätze auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksfreiflächen ordnungsgemäß untergebracht werden können.

In den sonstigen Baugebieten im Bebauungsplan bestehen aufgrund der teilweise hohen Ausnutzung der Baugrundstücke und aufgrund des vorhandenen Bewuchses auf den Grundstücksfreiflächen kaum Möglichkeiten, über die vorhandenen Stellplätze hinaus zusätzliche Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Da ein hoher Anteil der Grundstücksfreiflächen innerhalb dieses Bereiches durch Straßen oder Kfz-Stellplätze schon heute versiegelt ist, erscheint es auch nicht vertretbar, heute vorhandene private Grünflächen als Stellplatzflächen herzurichten.

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze innerhalb des Bebauungsplanbereiches ergänzen das private Angebot zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Versorgungsflächen

Entsprechend dem Bestand wird die an der Elbestraße vorhandene Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festgesetzt. In den öffentlichen Verkehrsflächen liegen eine Vielzahl unterirdischer Versorgungsleitungen. Von der Systematik des Bebauungsplanes erscheint es nicht sinnvoll, einzelne Versorgungsleitungen darzustellen. Auf die Darstellung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan wurde deshalb verzichtet.

...

Grünflächen

Der vorhandene Kinderspielplatz im Bereich Schiffahrter Damm/Weserstraße/Lahnstraße wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - festgesetzt. Darüber hinaus wird der Bereich zwischen Warendorfer Straße und Admiral-Spee-Straße entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die in den unterschiedlichen Baugebieten ausgewiesenen zu begrünenden Flächen sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Planungsziele und des Erscheinungsbildes einer weiteren Bodenversiegelung entgegenwirken und den vorhandenen Bewuchs sichern und ergänzen. Darüber hinaus soll in den allgemeinen Wohngebieten der Erholungswert der zu begrünenden Flächen für die Wohnbevölkerung erhalten und gesichert werden.

Die Anordnung von Laubbäumen auf dem Parkplatzgelände führt zu einer wesentlichen Verbesserung der Gestaltung und langfristig zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Fläche für Bahnanlagen

Die das Bebauungsplangebiet kreuzende Bundesbahnlinie Münster-Rheda wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Im Bereich nördlich Warendorfer Straße 183/185 soll ein Haltepunkt der Bundesbahn angelegt werden. Hierdurch werden günstige Umsteigemöglichkeiten in die sich in diesem Bereich treffenden verschiedenen Linien des öffentlichen Personennahverkehrs eröffnet.

Bauliche Gestaltung

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend bebaut. Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB soll durch die Festsetzungen nach § 81 Landesbauordnung NW sichergestellt werden, daß sich die wenigen möglichen An-, Um- oder Neubauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Die äußere Gestalt eines Bauwerkes wird im wesentlichen durch die Art der Fassadengestaltung und die Form der Dachflächen geprägt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine große Anzahl von Gebäuden, die von den Denkmalbehörden als erhaltenswert eingestuft werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, daß diese Bauwerke zumindest in ihrer äußeren Erscheinungsform erhalten bleiben. Für die Gestaltungselemente - Fenster, Türen - wurden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung keine Festsetzungen getroffen.

Die sonstigen Gebäude in den Wohngebieten sollen sich zur Sicherung des Gebietscharakters gleichwohl in die Umgebung einfügen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die Verblendung der Gebäude mit Vormauerziegeln im roten Grundton festgesetzt.

...

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Wohn- und Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wesentlich durch die vorhandenen gärtnerisch genutzten Freiflächen geprägt. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, diese begrünten Flächen zu erhalten und andere Nutzungen in diesen Bereichen - Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen - zu verhindern.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird im besonderen Maße auch durch die Einfriedigungen der Vorgartenbereiche geprägt. Die im Bereich der erhaltenswerten Gebäude vorhandenen Einfriedigungen bestehen aus gemauerten Sockeln und Pfeilern mit dazwischen liegenden Gitterelementen und beziehen sich in ihrer Gestalt auf die Wohnhäuser und bilden mit diesen eine Einheit. Die diesbezüglichen gestalterischen Festsetzungen für diesen Bereich sollen ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild sicherstellen.
Die Einfriedigungen der Vorgartenbereiche von Häusern, die nicht im Sinne der Denkmalpflege erhaltenswert sind, sollen sich in ihrer Gestalt in etwa den vorstehend beschriebenen Einfriedigungen von Gärten erhaltenswerter Häuser anpassen. Diese Gestaltungsvorschriften entsprechen im übrigen den in diesem Bereich bereits vorhandenen Einfriedigungen.

In den textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden für das Sondergebiet, die Mischgebiete und die Wohngebiete unter Berücksichtigung der unterschiedlichen stadtgestalterischen Schutzwürdigkeit der verschiedenen Bereiche unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Im Sondergebiet werden freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Hierdurch wird erreicht, daß die Werbung nur an den Verkaufsstätten selbst angebracht wird. Durch die Beschränkung der Höhe, in der Werbeanlagen angebracht werden dürfen, wird erreicht, daß diese Anlagen im wesentlichen nur im Bereich des Dachrandgesimses oberhalb des Erdgeschosses angebracht werden, weil die Erdgeschoßflächen normalerweise für wechselnde Werbung für einzelne Produkte in Anspruch genommen werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Dachrandgesimse angebracht werden, weil anderenfalls kein klarer oberer Abschluß der Baukörper vorhanden wäre und weil solche Werbeanlagen eine Fernwirkung haben, die sich störend auf die benachbarten Bereiche auswirken kann.

Die Betreiber der großflächigen Handelsbetriebe haben ein berechtigtes Interesse daran, den Kfz-Verkehr auf den Grundstücksfreiflächen durch Hinweisschilder regeln zu können und durch solche Schilder auch für das geordnete Abstellen von Einkaufswagen zu sorgen. Aus diesem Grunde werden einzelne Hinweisschilder von begrenzter Größe zugelassen.

Die Festsetzungen für Werbeanlagen in dem Mischgebiet an der Warendorfer Straße orientieren sich an der heute vorhandenen Werbung in diesem Bereich. Auch hier werden freistehende Werbetafeln nicht zugelassen, insbesondere um zu verhindern, daß der Eindruck einer ungeordneten Nutzung der Grundstücksfreiflächen in diesem Bereich und in dem nördlich angrenzenden Sondergebiet zusätzlich durch freistehende Werbetafeln

unterstrichen und gesteigert wird. Durch Werbetafeln mit auffallender Plakatierung würden die sparsamen Ansätze zu einer geordneten Nutzung der Grundstücksfreiflächen für Kraftfahrzeuge und zu einer Begrünung dieser Flächen überspielt und damit in ihrer Wirkung wesentlich gemindert.

Das Mischgebiet an der Elbestraße (Hansa-Luftbild) ist heute trotz der hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen so gut gestaltet, daß sich das Grundstück in die umgebende Wohnbebauung einfügt. Es muß gewährleistet bleiben, daß auch in der Werbung an dieser Stelle sehr weitgehende Zurückhaltung geübt wird, wie dies heute der Fall ist. Die Werbung sollte sich daher auf einen Hinweis auf die Nutzung der Gebäude beschränken.

In den Wohngebieten ist nach § 13 BauO NW ohnehin nur Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Für erhaltenswerte Bauwerke wird auch in allgemeinen Wohngebieten eine Vorschrift übernommen, wie sie die Landesbauordnung für reine Wohngebiete vorsieht. Danach darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß der heutige Wohngebietscharakter gewahrt bleibt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Grundstücksflächen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind zu einem hohen Teil versiegelt und werden als Verkehrsflächen und Kfz-Stellplatzflächen genutzt. Es ist nicht möglich, hier wesentliche Verbesserungen zu schaffen. Zielsetzung ist es jedoch, noch vorhandene Grünflächen zu erhalten und die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die privaten Kfz-Stellplatzflächen durch Grün aufzulockern und zu gliedern. Aus diesem Grund werden Baugrundstücksflächen als private Grünflächen festgesetzt. Die hier zulässige Nutzung wird in den textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW beschrieben.

In dem Sondergebiet wird festgesetzt, daß je 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm z. B. Stieleiche, Ahorn u. ä. anzupflanzen ist.

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen im Verlauf Warendorfer Straße und Schiffahrter Damm durch Bepflanzung der Mittelstreifen etc. wird im Bebauungsplan ebenfalls festgeschrieben, auch wenn der vorhandene Grünbestand mit Sicherheit nicht ausreicht, um funktionell wirksam zu werden. Es kann festgestellt werden, daß unter Berücksichtigung des Bestandes und der vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisungen im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Altlasten

Im Bereich Warendorfer Straße 183 bzw. 185 befand sich bis in das Jahr 1979 eine Tankstelle und Autoreparaturwerkstatt. Dieser Bereich ist als Altstandort, bei dem mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, erfaßt. Im Hinblick auf

...

die ehemalige Nutzung des Geländes sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 338 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 5.000,-- DM geschätzt. Diese erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1988-1992 noch nicht enthalten. Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 338 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.09.1989 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 338: Schiffahrter Damm/Weserstraße/Emsstraße/Warendorfer Straße.

Münster, 14.09.1989

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER OBERSTADTDIREKTOR DER STADT MÜNSTER