

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 388: Nienberge
- Gewerbegebiet Steinfurter Straße/B 54/Autobahn A 1

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 388 erstreckt sich auf den Bereich östlich der Autobahn A 1 (Hansalinie) zwischen Steinfurter Straße und B 54 im Stadtteil Nienberge.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 55, Teile der Flurstücke 70, 71, 72, 73, 74 und 86;

Gemarkung Nienberge,

Flur 11, Flurstücke: 4, 7, 26, 31 - 35,
Teile der Flurstücke 3, 9, 22 und 29.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Wald und Wasserfläche dar.

Durch die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich als Gewerbegebiet, Sondergebiet - Fachmarkt -, Grünfläche, Wald und Regenwasserrückhaltebecken neu dargestellt werden. Hierdurch soll eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden und eine entsprechend den Planungszielen bedarfsorientierte gewerbliche Nutzung angestrebt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 388 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan durch die 86. Änderung im Bereich Umgebungsbahn/Dortmund-Ems-Kanal/Lechtenberger Busch im Stadtteil Hilstrup geändert, in dem die dort bislang dargestellte gewerbliche Baufläche insgesamt und die Grünfläche - Dauerkleingärten - teilweise als Fläche für die Landwirtschaft neu dargestellt wird. Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Bedarf und der Verkehrslagegunst im Bereich Nienberge und der höheren ökologischen Qualität im Bereich Hilstrup Rechnung getragen.

3. Anlaß der Planaufstellung

Der Gewerbeflächenbericht von 1987 kam zu dem Ergebnis, daß der Flächennutzungsplan der Stadt Münster keine nennenswerten, kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächenreserven in günstiger Zuordnung zum zentralen Stadtbereich und guter Erreichbarkeit aus der Region mehr bereit hält.

Mit dem Beschluß zum Gewerbeflächenbericht vom 07.12.1988 wurde die Verwaltung daher beauftragt, neue Gewerbeflächen in verkehrsgünstigen Lagen u. a. in der Nähe des Autobahnkreuzes Münster-Nord zu entwickeln. Zudem sollen entsprechend des Ratsbeschlusses vom 30.06.1993 zur "Weiterentwicklung der Einzelhandelspolitik der Stadt Münster" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein großflächiges Möbelhaus geschaffen werden. Das Plangebiet weist hierfür günstige Standortbedingungen vor.

Das Gewerbegebiet Steinfurter Straße/B 54/Autobahn A 1 ist Teil der gewerblichen Entwicklung entlang der Steinfurter Straße, welche das geplante Gewerbegebiet, den geplanten Technologiepark, das Gelände der ehemaligen Reiterkaserne, den Bereich *Grevener Straße/Steinfurter Straße/York-Ring* und das bestehende Gewerbegebiet Münster-Nienberge an der Feldstiege umfaßt.

4. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen stellen sich als ausgeräumte Feldflur dar und sind nur wenig gegliedert. Zu den ökologisch wertvollen Bereichen zählen die Streuobstwiese mit altem Baumbestand und das Restwaldstück (Heidbusch) mit Eichen und Hainbuchen im Süden des Plangebietes. Das Gelände weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Höhendifferenz beträgt ca. 6,0 m. Der Kinderbach durchfließt das Plangebiet von der A 1 aus als Graben und auf einer Strecke von ca. 240 m als begradigter, verrohrter Bachlauf zum südlich gelegenen Durchstich unter der B 54. Im südlichen Plangebiet befand sich der ehemalige Hof Haus Uhlenkotten, der zwischenzeitlich von der Stadt erworben wurde. Ein Wohnhaus auf weitläufigem Grundstück liegt an der Straße Haus Uhlenkotten. An der Steinfurter Straße befindet sich eine weitere Hofeslage.

Das Plangebiet wird umgeben von Verkehrsstraßen. Die B 54 wird auf einem bis zu 7,0 m hohen Damm geführt. Westlich des Plangebietes und der A 1 schließen sich - durch einen bis zu 12,50 m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt - die Wohngebiete des Ortsteils Nienberge an. Vom Norden grenzen die Erholungsflächen des Grünzuges Vorbergshügel und von Süden die des Grünzuges Westliches Kinderbachtal an das Plangebiet an.

Für den sechsstreifigen Ausbau der A 1 läuft zur Zeit das Planfeststellungsverfahren. Die Ausbauplanung reicht von km 269,0 bis km 278,83 und bezieht das Teilstück entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit ein.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet weist eine hohe Verkehrslagegunst auf. Der Bebauungsplan soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet mit gesamtstädtischer Funktion schaffen. Hier können u. a. Produktionsstätten der technologieorientierten Betriebe errichtet werden, die im Technologiepark ansässig sein werden. Ferner soll ein großflächiges Möbel- und Einrichtungshaus angesiedelt werden, um diesbezügliche Angebotsdefizite im nördlichen Stadtgebiet Münsters abzubauen. Die

wertvollen Landschaftselemente im Plangebiet bleiben erhalten, der vorhandene Bach wird naturnah ausgebaut. Das Gewerbegebiet wird von einem Ring öffentlicher Grünflächen umgeben, um es in die Landschaft einzubinden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes, ca. 22,0 ha Nettobaulandfläche, wird als Gewerbegebiet festgesetzt und bildet den Schwerpunkt der geplanten Nutzung. Wegen der Nähe der Ortslage von Nienberge und der Einbindung in die Landschaft kommen nur solche Gewerbebetriebe in Betracht, deren Ansiedlung nicht mit erheblich belästigenden Störwirkungen verbunden ist. Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Ansiedlung von Kfz-orientierten Dienstleistungen und von Produktionsstätten zukünftiger Betriebe des Technologieparks dienen. Sie werden entlang der Erschließungsstraßen mit wirtschaftlich günstigen Grundstücksgrößen und -zuschnitten vorgesehen. Die Verträglichkeit des Gewerbegebietes zur Ortslage Nienberge wird durch die Gliederung entsprechend der Betriebsartenliste des Absterberlasses von 1990 gewährleistet.

Um negative Auswirkungen auf die stadtteilorientierte Versorgungsstruktur zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet prinzipiell unzulässig. Lediglich zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um untergeordnete Betriebsteile handelt.

Auf einer südlichen Teilfläche - im GE 3-Gebiet - soll ausnahmsweise auch die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkerfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 5000 m² zugelassen werden. Da es im nördlichen Stadtgebiet kein ausreichendes Angebot gibt, sind die Bewohner auf Standorte im Süden der Stadt oder im städtischen Umfeld angewiesen, um ihren Baubedarf zu decken. Dies führt u. a. zu steigenden Verkehrsbelastungen. Aus Versorgungsgesichtspunkten ist der Standort deshalb sinnvoll. Eine Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO ist nicht erforderlich, da es sich durch die Festsetzung des Warensortiments entsprechend der sogenannten "Kölner Liste" um eine typische Fallgestaltung handelt.

Vorgesehen ist es, das Plangebiet aufgrund seiner verkehrlichen Lagegunst ausschließlich als Gewerbeflächenstandort zu nutzen. Dem widerspräche eine planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Wohnens im Gebiet. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen würden zu erheblichen Abstandsfordernungen bzw. zu einer deutlichen Einschränkung der zulässigen Nutzung im zukünftigen Gewerbegebiet führen. Eine intensive Nutzung des Gewerbebestandes und ein sparsamer Umgang mit Flächen wäre ausgeschlossen.

Auch die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Wohnens als Betriebswohnung ist kritisch zu beurteilen. Die Zulassung derartiger Wohnbedürfnisse setzt die enge Bindung an einen Betrieb im Gewerbegebiet voraus. Das vorhandene Wohnen erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Außerdem wäre das Wohnen im Gewerbegebiet generell den gebietstypischen erhöhten Emissionen ausgesetzt. Aus Erfahrung führt dies immer wieder zu Beschwerden der Bewohner, die das Staatliche Umweltamt daher auch veranlaßt haben, sich gegen eine generelle Zulassung von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet auszusprechen.

Das Sondergebiet wurde festgesetzt, um die Ansiedlung eines großflächigen Möbel- und Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von maximal 37 500 m², verteilt auf bis zu vier Geschosse, zu ermöglichen. Damit werden die Analyseergebnisse und Empfehlungen der Prognos AG (1988) sowie die Beschlüsse zur Weiterentwicklung der Einzelhandelspolitik der Stadt Münster (1993) umgesetzt. Diese sehen für großförmige, nicht innenstadtrelevante Güter, die auch schon traditionell außerhalb der Innenstadt ihren Handelsstandort haben, wie z. B. Möbel, in engen Grenzen dezentrale Standorte vor. Durch die flächenmäßige und inhaltliche Begrenzung der Randsortimente werden Beeinträchtigungen für den zentrenorientierten Einzelhandel vermieden.

Die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und Wald dienen einerseits dem Schutz vorhandener wertvoller Landschaftselemente und andererseits der Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Das notwendige Regenrückhaltebecken wird im südöstlichen Bereich planungsrechtlich ermöglicht.

Die Anordnung des RRB südlich der A 1/B 54 wäre nur mit erheblichem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich. Neben dem Kinderbach, der den Durchstich der B 54 durchfließt, müßte eine separate Rohrleitung zum RRB geführt werden, da das Regenwasser erst aus der Rückhaltung in den Kinderbach eingeleitet werden darf. Für den Leitungsbau im Vorpreßfahren wären nach grober Schätzung allein ca. 350 000 DM erforderlich. Hinzu käme der Grunderwerb. Auch aus landschaftsplanerischer Sicht ist der vorgeschlagene Standort abzulehnen, da er im Landschaftsschutzgebiet liegen würde.

Auf die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebietes kann als Ausgleichsfläche nicht verzichtet werden. Durch zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen würde der Ausgleichsbedarf, der möglichst im Plangebiet erfüllt werden soll, noch steigen. Einer Verlagerung der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes kann nicht zugestimmt werden, da der Grünstreifen auch zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft dient.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ)/Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8/1,6 festgesetzt. Das Sondergebiet weist eine GRZ/GFZ von 0,8/2,0 auf. Um die Standortgunst zu nutzen, wird eine maßvolle bauliche Verdichtung und eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung angestrebt. Gleichwohl werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) unterschritten.

Die ausnahmsweise zulässige Bauhöhe von 12,0 m in den Gewerbegebieten soll das mehrgeschossige Bauen im Gewerbegebiet fördern. Die betriebsbedingte Verwaltung soll möglichst nicht auf separater Grundstücksfläche entstehen. Die Einschränkung auf die Verwaltungsnutzung sowie die Reduzierung der Geschoßfläche im erhöhten Gebäudeteil dient der Gliederung von Baukörper und Fassade. Eine generelle Bauhöhe von 12,0 m, d. h. auch für sämtliche Hallenbauten, würde wegen der großen Wandflächen und seiner massiven Wirkung zu Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, um eine flexible Bebauung des gesamten Plangebietes zu ermöglichen. Ohne Festsetzung einer Bauweise gelten die Abstandregelungen der Landesbauordnung für die Ausführung der zukünftigen Bebau-

ung, d. h., die Bebauung muß einen seitlichen Abstand zur Nachbarbebauung einhalten.

Verkehr

Die Entscheidung für das Plangebiet als neuen Gewerbestandort fiel aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe der BAB A 1. Im Gegensatz zu anderen möglichen Standorten ist hier bereits eine leistungsfähige und gut ausgebaute äußere Erschließung über die Steinfurter Straße und die B 54 sowohl von der Innenstadt als auch vom Umland vorhanden.

Die Planung sieht vor, die kundenintensive Einrichtung des Möbelhauses direkt an der Zufahrt von der Straße Haus Uhlenkotten zum Gewerbegebiet anzuordnen. Auch der ausnahmsweise zulässige Bau- und Heimwerkermarkt ist am Anfang der zweiten Stichstraße vorgesehen. Damit wird verhindert, daß der Kundenverkehr das gesamte Plangebiet belasten wird.

Mit der Erschließung durch zwei Stichstraßen, die nur durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden sind, werden Durchgangsverkehre vermieden. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich damit auf den von den jeweiligen Anliegern verursachten Ziel- und Quellverkehr.

Die Straße Haus Uhlenkotten wird nach den Erhebungen von 471 Kfz/16.00 bis 17.00 Uhr im Querschnitt (1991) befahren. Nach den Prognoseberechnungen wird die Belastung mit dem Gewerbegebiet auf ca. 640 Kfz/Stunde ansteigen. Bei Verkehrsbelastungen dieser Größenordnung ist das Einfädeln in die Straße Haus Uhlenkotten, auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, in den fließenden Verkehr - bei zumutbaren Wartezeiten - durchaus gegeben. Es wird darauf hingewiesen, daß selbst an den Einmündungen der Erschließungsstraßen in das Gewerbegebiet keine Lichtsignalanlagen vorgesehen sind.

Die Steinfurter Straße wird zur Zeit von 1053 Kfz/16.00 bis 17.00 Uhr befahren. Nach den Prognoseberechnungen wird die Belastung mit dem Gewerbegebiet und der SEM-Häger (1. Stufe) auf ca. 1300 Kfz pro Stunde ansteigen. Diese Situation wäre annähernd der heutigen Situation auf der Wolbecker Straße (ca. 1600 Kfz pro Stunde) vergleichbar. Unter Berücksichtigung der Ausbildung des Knotenpunktes Steinfurter Straße/Vorbergweg/Haus Uhlenkotten als Kreisverkehr ist das unproblematische Einfädeln in den fließenden Verkehr der Steinfurter Straße gegeben.

Eine zwischenzeitliche verkehrstechnische Überprüfung hat ergeben, daß die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Steinfurter Straße/Vorbergweg/Haus Uhlenkotten auch bei einer Ausbildung als Kreisverkehrsplatz gegeben ist.

Lediglich die Stadtwerke - Verkehrsbetriebe - haben Bedenken gegen einen Kreisverkehr geäußert, da diese Knotenpunktsform keine Beschleunigungsmöglichkeit für den ÖPNV zuläßt. Außerdem würde der Kreisverkehr insbesondere durch Mitbenutzung des gepflasterten Innenkreises zu Komforteinbußen bei den Fahrgästen führen.

Die tiefbautechnische Überprüfung ergab, daß die Straßenbaukosten für einen Kreisverkehr mit 1,3 Mio. DM Gesamtkosten ca. 350 000 DM geringer sind, als bei einem konventionellen Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage, dessen Baukosten mit 1,65 Mio. DM veranschlagt werden müssen.

Aus Gesichtspunkten des Landschafts- und Umweltschutzes ist der Kreisverkehr ebenfalls günstiger zu beurteilen, da die Bäume entlang der Steinfurter Straße vollständig erhalten werden können. Bei einer signalisierten Kreuzung müßten dagegen vier Bäume mit einem Durchmesser von 30 - 35 cm entfernt werden.

Außerdem ist der Anteil der versiegelten Fläche bei einer Kreuzung größer als bei einem Kreisverkehr.

Nach Abwägung der genannten Vor- und Nachteile kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, daß der Knotenpunkt als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden sollte. Dieses Ergebnis wird verstärkt, wenn die allgemeinen Vorteile eines Kreisverkehrs

- geringere Fahrgeschwindigkeiten
- größere Verkehrssicherheit
- größere Wirtschaftlichkeit durch geringere Folgekosten
- gute Orientierbarkeit
- städtebauliche Qualität

in die Abwägung einbezogen werden.

Der Straßenbaulastträger der Steinfurter Straße, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe hat der Stadt Münster die Zustimmung zu einem Kreisverkehr in Aussicht gestellt.

Aufgrund der publikumsintensiven zukünftigen Nutzung im Plangebiet durch ein Möbeleinrichtungshaus und gegebenenfalls einen Bau- und Heimwerkermarkt wird die Zufahrt zum Plangebiet allein über die Steinfurter Straße, wegen ihrer zukünftig steigenden Belastung insbesondere in den Knotenpunktsbereichen, nicht ausreichen. Die Anbindung zum Horstmarer Landweg ist als zusätzliche Erschließung für den Kundenverkehr erforderlich.

Die innere Erschließung erfolgt mit zwei Stichstraßen von der Straße Haus Uhlenkotten. Die nördliche erschließt die gesamten äußeren Gewerbegrundstücke und endet an einem Wendeplatz. Die südliche führt als kurze Stichstraße mit Anbindung nach Süden zum Regenrückhaltebecken in das südliche Plangebiet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen eine Fahrbahnbreite von 6,5 m, einen Längsparkstreifen für Besucher sowie beidseitige Fußwege. Baumpflanzungen im Straßenraum sollen ein Grüngrundgerüst liefern.

Im Norden knüpft der Rad- und Fußweg an den Radwanderweg Vorbergweg/Gasselstiege an. Außerdem wird das Ortsteilzentrum an der Sebastianstraße in ca. 500 m Entfernung erreicht. Der zweite Rad- und Fußweg verbindet die beiden Erschließungsstiche miteinander. Die festgesetzte Breite von 5,5 m erlaubt das Befahren durch Lkw im Notfall.

Das Plangebiet befindet sich im Verbindungskorridor zwischen den Erholungsschwerpunkten im westlichen Stadtgebiet (Kinderbachtal) und den Bereichen Gasselstiege (Vorbergshügel). Entlang der Straße Haus Uhlenkotten entsteht die Grünverbindung zwischen den beiden Erholungsschwerpunkten. Sie ist daher auch für den Erholungsverkehr von großer Bedeutung. Um einen möglichst ungestörten Erholungsverkehr zu ermöglichen, ist die landschaftsbezogene separate, vom motorisierten Verkehr getrennte Führung des Fuß-/Radweges erforderlich, zumal aufgrund der Erschließungs-

funktion der Straße Haus Uhlenkotten für das Gewerbegebiet mit einer entsprechend erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen sein wird.

Das Plangebiet ist zur Zeit an der Kreuzung Haus Uhlenkotten/Steinfurter Straße an den ÖPNV angebunden. Eine weitere Haltestelle an der Steinfurter Straße ist am nördlichen Rad- und Fußweg vorgesehen.

Der vorhandene Wald wird zukünftig von einer öffentlichen Grünfläche umrahmt, in die der Kinderbach verlegt werden soll. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Ausbau des Kinderbaches wird über die Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche entschieden. Dabei werden auch die Zuwegungserfordernisse zum Wald berücksichtigt. Eine Festsetzung einer öffentlichen Zuwegung würde die Ausbauplanung für den Kinderbach vorab binden. Sie ist auch nicht erforderlich, da die öffentliche Grünfläche an den Erschließungsstich zum Regenrückhaltebecken angrenzt, so daß die Erreichbarkeit des Waldes über öffentliche Flächen gewährleistet werden kann.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Grünflächen

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft wird eine 20 - 40 m breite Grünzone, die das Gebiet umgibt, angelegt. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gewährleistet, daß eine landschaftsverträgliche Gestaltung mit mehrreihigen heimischen Gehölzen nach einem einheitlichen Grünkonzept erfolgen wird. Dies ist von besonderer Bedeutung, da das Gewerbegebiet im Übergangsbereich zwischen den Erholungsschwerpunkten Vorbergshügel und Westliches Kinderbachtal liegt. Innerhalb des Gewerbegebietes soll durch die Baumpflanzungen und die begrünten Grundstücksvorzononen ein attraktiver Straßenraum entstehen. Die Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen übernehmen gliedernde Funktionen und sorgen für eine Grünvernetzung im Plangebiet.

Eingriffsregelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen zwar erst bei der Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen, dennoch sind die gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan aufgrund des § 8a (1) BNatSchG zu treffen.

Die Planung berücksichtigt vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planungsrechtliche Sicherung des Waldbestandes und der Obstwiese im südlichen Plangebiet. Auch die bedeutenden Feldgehölzbestände im Bereich der Kinderbachunterführung unter der A 1 und auf der Böschung der Straße Haus Uhlenkotten werden im Rahmen der festgesetzten Gewerbegebietseingrünung gesichert. Die Planung konzentriert sich auf die landschaftsökologisch wenig wertvollen Ackerflächen. Als unvermeidbare Eingriffe verbleiben demnach die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die Versiegelung von belebten Böden, der erhöhte oberflächige Abfluß des Niederschlagswassers und die damit verbundene Absenkung des Grundwassers.

Diese verbleibenden Eingriffe durch die Planung sind aufgrund des drängenden Bedarfs an Gewerbegebietsflächen mit günstiger Zuordnung zum vorhandenen Verkehrsnetz und in Verbindung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander notwendig. Durch die textlichen

Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke, der Vorzonen und der Fassaden werden die Eingriffe minimiert. Darüber hinaus sind die öffentlichen Grünflächen am westlichen und südlichen Rand der Baugebietsflächen zur ökologischen Umgestaltung des Kinderbaches vorgesehen. Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für eine *Verlegung und naturnahe Gestaltung* werden durch ein Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 WHG geschaffen.

Zur Kompensation verbleibender Eingriffe wird ein bis zu 40 m breiter öffentlicher Grünzug als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, der das Plangebiet nahezu vollständig umgibt. Er wird durch Gehölzpflanzungen gestaltet und trägt entscheidend zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bei.

In Anlehnung an die "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" (MURL, 1986) verbleibt unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ein zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf von ca. 5,4 ha. Legt man die festgesetzte Begrünung entlang der vorgesehenen Grundstücke zugrunde, reduziert sich der Kompensationsflächenbedarf weiter auf ca. 4,6 ha.

Im Bebauungsplan werden mit 13,8 ha unversiegelter Fläche 75 % des Gesamtkompensationsflächenbedarfs von 18,4 ha nachgewiesen. Bei einer Plangebietsgröße von 34,8 ha weist die Planung somit ein Verhältnis von 60 % potentiell versiegelter Fläche zu 40 % unversiegelter Fläche auf. Nach Abwägung der Umweltschutzelange mit denen der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung scheidet eine weitere Reduzierung der Bauflächenausweisung zugunsten eines 100%igen Eingriffsausgleichs im Plangebiet aus. Aufgrund des großen Gewerbeflächenbedarfs wären erhöhte Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet die Folge. Eine intensive Nutzung im geplanten Gewerbegebiet trägt dagegen zum sparsamen Umgang mit Boden, aber auch zur optimalen Nutzung der verkehrlichen Standortgunst für die wirtschaftliche Entwicklung Münsters bei.

Dies wird auch unterstützt durch die Tatsache, daß die Stadt im Ausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen in Nienberge eine im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene, gewerbliche Baufläche gleicher Größe, aber mit höherer ökologischer Qualität, am Lechtenberg in Münster-Hiltrup durch die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgegeben hat.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entwässerung müssen neu hergestellt werden. Der Bebauungsplan sieht im nördlichen Teil an der Rad- und Fußwegeverbindung einen Standort für eine Elektroschaltstation sowie für eine Gas- und Wasserreduzierstation vor. Für drei Trafostationen werden Standorte entlang der Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Schmutzwasserentwässerung soll mit Hilfe eines Pumpwerks und einer Druckrohrleitung zum Vorflutssammler Vorbergweg erfolgen.

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend bindig und von so geringer Wasserdurchlässigkeit, daß selbst für die Herstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens keine weiteren Abdichtungsmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse kann die Versickerung von Niederschlagswasser von den zukünftigen Grundstückseigentümern nicht verlangt werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Münster ist zu beachten. Von einer Regelung im Bebauungsplan kann daher abgesehen werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Zur Aufbereitung des Regenwassers ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich, das aufgrund des Geländegefälles im Südosten des Plangebietes angeordnet und naturnah ausgebaut wird. Der Kinderbach dient als RW-Vorflut. Durch die relativ tiefe Sohlenlage des Kinderbaches am Durchlaß der B 54 ist eine ausreichende Vorflut für den freien Auslauf der RW-Kanalisation gegeben. Zur Errichtung einer Basisstation für das Mobilfunknetz D 2 ist am Rand des RRB ein Standort für einen Sendemast vorgesehen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr der umgebenden Straßen - besonders der A 1 und der B 54 - ausgesetzt.

Durch ein schalltechnisches Gutachten (Juli 1994), gemäß den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90), wurde der lärmtechnische Einfluß auf das geplante Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan vorgesehenen aktiven Lärmschutzes ermittelt. Geplant ist eine Lärmschutzwand von mindestens 4,0 m Höhe östlich der A 1 und nördlich der B 54 auf privater Grundstücksfläche. Um die Grundstücksflächen flexibel nutzen zu können, können alternativ zur Lärmschutzwand auch Gebäude bzw. Gebäudeteile errichtet werden, sofern eine durchgehende Abschirmung erzielt wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes an den der A 1 und der B 54 zugewandten Gebäudefronten die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Für die Baugrenzen, die maßgeblich im Einflußbereich der Steinfurter Straße und der Straße Haus Uhlenkotten liegen, gilt dies nicht.

Ein besserer Wirkungsgrad der Lärmschutzwand könnte zwar durch ein Heranrücken an die Lärmquellen A 1 und B 54 erzielt werden. Dies kommt jedoch wegen der geplanten Verlegung des Kinderbaches nicht in Betracht. Auch durch eine wesentliche Erhöhung der Lärmschutzwand ließe sich der aktive Lärmschutz wesentlich verbessern. In einem früheren Gutachten (Nov. 1992) wurden hierfür aber erforderliche Wandhöhe bis zu 9,20 m über dem vorhandenen Gelände ermittelt. Diese Lösung wäre jedoch unvereinbar mit einem attraktiven Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und einer Einbindung in die Landschaft. Ergänzend zum aktiven Lärmschutz wurden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt.

Im übrigen stellt das Gutachten (Nov. 1992) fest, daß sich für die westlich der A 1 vorhandene Wohnbebauung, durch die zu erwartenden Lärmbelastigungen des geplanten Gewerbegebietes keine Überschreitung der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ergeben. Die Abschirmwirkung des vorhandenen Lärmschutzwalls (12,50 m hoch) wurde berücksichtigt.

Altlasten

In dem Plangebiet besteht nach heutigem Kenntnisstand eine Altablagerung. Es handelt sich hierbei um zwei Gräben am Haus Uhlenkotten, die mit Boden, Bauschutt und Kampfmitteln verfüllt wurden. Kontaminationen sind zur Zeit nicht bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, hat die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen mit der gebotenen Sorgfalt zu erfolgen.

8. Flächenbilanz

	ha	%
Netto-Bauland (Gewerbe)	17,70	50,85
Netto-Bauland (Sondergebiet)	4,30	12,35
Verkehrsflächen	3,30	9,50
Öffentliche Grünflächen	6,84	19,65
Regenrückhaltebecken	1,20	3,45
Wald	1,46	4,20
Gesamtfläche	34,80	100,00

9. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll kurzfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Träger des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 10,25 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

10. 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.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll ab 1996 auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 22.5.96 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 388: Nienberge - Gewerbegebiet Steinfurter Straße/B 54/Autobahn A 1.

Münster, 10. 6. 96

de. 
Marion Tün
Oberbürgermeister

