

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391: Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg

1. Planungsanlass / Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 391 wurde aufgestellt, um dem allgemeinen Veränderungsdruck im Plangebiet zur Ansiedlung von strukturell und städtebaulich vertretbaren Dienstleistungseinrichtungen zu entsprechen und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Er trat am 21.06.1996 in Kraft.

Dem gleichen Ziel diene die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des ehemaligen städtischen Bauhofes an der Roddestraße, die am 11.07.1997 rechtsverbindlich wurde. Die Realisierung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Baumaßnahme ist nicht erfolgt.

Nun beabsichtigen private Investoren, den im Sondergebiet bestehenden Verbrauchermarkt zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Roddestraße und Alfred-Krupp-Weg um die derzeit brachliegenden Flächen des ehemaligen städtischen Bauhofes zu vergrößern, neu zu ordnen und auszubauen. Nach dem Bebauungsplan Nr. 391 sind 4000 qm Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel im Sondergebiet bereits zulässig. Desweiteren wären im Kerngebiet weitere Einzelhandelsbetriebe bis jeweils 1200 qm Geschossfläche zulässig. Realisiert sind bislang jedoch lediglich 2600 qm Verkaufsfläche insgesamt.

Der im Sondergebiet vorhandene Verbrauchermarkt von mit ca. 2.600 m² Verkaufsfläche im Bestand soll erweitert werden. In weiteren Ladenlokalen sollen ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 900 m²; ein Getränkemarkt mit ca. 800 m², sowie Fachmärkte/Fachgeschäfte mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten mit ca. 1240 m², also in der Gesamtsumme ca. 5600 m² Verkaufsfläche, davon ca. 3000 m² zusätzlich, platziert werden. Gegenüber den bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten entsteht durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Vergrößerung der Verkaufsflächen. Zusätzlich sollen die erforderlichen Stellplätze errichtet werden.

Ein weiterer Investor plant, im Eckbereich Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße über das festgesetzte Maß des Bebauungsplanes (9 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) hinaus ein zwölfgeschossiges Dienstleistungsgebäude zu errichten.

Damit diese Absichten in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisiert werden können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391 in zwei Teilbereichen notwendig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Roddestraße / Alfred-Krupp-Weg als Sonderbaufläche - Verbrauchermarkt - und als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, indem die Fläche des ehemaligen städtischen Bauhofes sowie die Fläche an der Friedrich-Ebert-Straße insgesamt als Sonderbaufläche - Verbrauchermarkt - dargestellt werden.

Darüber hinaus bedarf es keiner weiteren Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Bebauungsplanänderung ist somit im Sinne des § 8 (2) Baugesetzbuch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Änderungsinhalt

3.1 Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Roddestraße / Alfred-Krupp-Weg

Auf Grund der Planungsziele wird die als Sondergebiet festgesetzte Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Roddestraße und Alfred-Krupp-Weg um die Fläche des ehemaligen städtischen Bauhofes an der Roddestraße und um die bereits heute als Stellplatzanlage genutzte Fläche an der Friedrich-Ebert-Straße ausgedehnt. In der textlichen Festsetzung gem. § 9 BauGB Nr. 5 wird die für großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässige Verkaufsfläche von 4.000 qm auf 6.000 qm und die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel von 3.000 qm auf 4.000 qm erhöht. An Stelle von sonstigen Einzelhandelsnutzungen, die bisher in der Summe 1.000 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten durften, darf die Summe der Verkaufsflächen für ergänzenden Einzelhandel mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten nunmehr 2000 qm nicht überschreiten.

Eine weitere Ausdifferenzierung im Hinblick auf einzelne Sortimente sowie deren max. Verkaufsfläche ist im Hinblick auf die Entwicklung des Standortes, die noch nicht konkretisierten Planungen der Grundstückseigentümer sowie die notwendige Vermarktung der Ladenlokale nicht zweckdienlich.

Zudem erscheint eine weitere Ausdifferenzierung nicht nötig, da der Standort aufgrund

- seiner Lage innerhalb des 2. Tangentenringes und damit der Zuordnung zur Innenstadt,
- der Zuordnung zum innerstädtischen Bereichszentrum im Kreuzungsbereich der Ausfallstraße Hammer Straße / Geiststraße / Friedrich-Ebert-Straße gemäß dem Funktionsmodell „Zentrensystem und Versorgungsbereiche“,
- der Nähe zu bestehenden und entstehenden Wohnquartieren sowie
- der räumliche Nähe zum zukünftigen Entwicklungsgebiet „Stückgutbahnhof/Bahnlinie“

grundsätzlich geeignet ist, großflächige Einzelhandelsbetriebe (auch Fachmärkte) mit nah- sowie zentrenrelevanten Sortimenten aufzunehmen.

Die überbaubaren Flächen werden dergestalt neu festgesetzt, dass sie die baulichen Absichten einschließlich der vorgesehenen Stellplatzflächen definieren. Die zulässige Bauhöhe wird einheitlich auf maximal 7 m und die Grund- und Geschossflächenzahl werden mit 0,6 und 1,2, dem bisherigen Sondergebiet entsprechend, festgesetzt.

Die Roddestraße wird entsprechend dem Bestand und den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan 391 wieder als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verbindung zum Alfred-Krupp-Weg war in der 1. Änderung des Bebauungsplanes reduziert worden. Die beabsichtigte Umstrukturierung ist aber nicht erfolgt.

3.2 Bereich Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße

Im Einmündungsbereich Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ein 12-geschossiges Dienstleistungsgebäude planungsrechtlich ermöglicht.

Daher wird dieser Bereich weiterhin als Kerngebiet, mit unveränderter Grundflächenzahl von 0,6, aber mit einer auf 2,6 erhöhten Geschossflächenzahl sowie mit einer erhöhten Geschosshöhe, die 12 Vollgeschosse ermöglicht, neu festgesetzt. Die Baugrenzen werden geringfügig korrigiert und die Straßenbegrenzungslinie im Einmündungsbereich Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße dem Ausbauentwurf angepasst.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391 bewirkt keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich

Altlasten

Die Böden im Bereich des ehemaligen Bauhofes sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Der Boden unterhalb des jetzigen Parkplatzes des vorhandenen Einkaufszentrums Friedrich-Ebert-Straße kann aber zur Geländeneivellierung für das Grundstück an der Roddestraße (ehemaliger Bauhof) verwendet werden. Die Errichtung von Grünanlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück Roddestraße (ehemaliger Bauhof) muss aber mit Maßnahmen einhergehen, die verhindern, dass Niederschlagswasser im kontaminierten Bereich der Grünanlagen versickern kann.

Verschattung

Anhand eines Verschattungsgutachtens wurde der Schattenwurf sowohl für die baurechtlich ohne Bebauungsplanänderung bereits genehmigungsfähige Variante als auch für die mit dieser Änderung mögliche zwölfgeschossige Variante zur Bebauung des Eckbereiches Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße ermittelt. Ergebnis der Untersuchung ist eine nur unwesentliche maximale Mehrverschattung durch die zwölfgeschossige Variante an folgenden Tagen und für folgende Gebäude:

20. März 12.00 Uhr – Gebäude Hammer Straße Nr. 157

21. Juni 9.00 Uhr – Gebäude Hammer Straße Nr. 176

21. Juni 19.00 Uhr – Gebäude Scheibenstraße Nr. 84.

Die maximale Mehrverschattung zu den vg. Tagen hat eine Zeitdauer von einer Stunde; die Dauer nimmt vor bzw. nach den genannten Tagen stetig ab. Die damit verbundene Mehrbelastung der Nachbarn wird als gering und somit zumutbar eingestuft.

5. Kostenschätzung

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

6. Durchführungsmaßnahmen

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **28.03.2001** als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 391: Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg

Münster, **02.04.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann

Oberbürgermeister