

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 391: Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße/Alfred-Krupp-Weg/Königsweg

1. Der Bebauungsplan Nr. 391 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Hammer Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Alfred-Krupp-Weg und Königsweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 182, Flurstücke: 280, 287 - 290, 296, 298 - 300, 303, 336 - 338,
418 - 421, 426, 427, 480, 481, 483, 484, 509, 511,
526 - 529, 573 - 576, 582, 583,
Teile des Flurstücks 512

Flur 183, Flurstücke: 13 - 15, 18 - 23, 29, 31, 58, 59, 99, 144, 145, 147, 149,
150, 153 - 158, 162, 165 - 169, 172, 173, 180 - 184,
186 - 188, 190, 205, 222 - 225, 232, 237, 258, 264,
268 - 277, 288, 289, 296, 309, 310, 320 - 322, 325, 326,
329, 331, 332, 340 - 342, 345, 347, 349, 356, 357,
359 - 362, 365, 366, 368, 369, 374, 396, 399, 408 - 415,
438, 446 - 448, 450 - 454, 459 - 461, 465, 467 - 473,
477 - 480, 484, 488, 493 - 498, 500, 509, 515, 522, 523,
541, 542, 545 - 547, 552, 553, 555, 557, 561, 564, 573,
574, 579, 585, 589, 592, 597 - 601, 603 - 605, 514, 616,
657, 669, 670, 672, 675, 679, 681, 682, 685 - 688, 690,
691, 693, 713, 716, 717, 719, 721 - 724, 726, 727, 729,
730, 744, 746 - 750, 752, 754, 755, 760 - 765,
Teil des Flurstücks 606.

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

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gewerbegebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Post - dargestellt. Durch die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur weiteren, geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Dabei soll ein den Bestand berücksichtigendes Nutzungskonzept realisiert werden, welches im Sinne einer städtebaulichen und möglichst immissionsschutzgerechten Zuordnung die unterschiedlich empfindlichen Nutzungsarten beachtet sowie eine verbesserte Trennung der den jeweiligen Nutzun-

gen zuzuordnenden Verkehrsströme vorsieht. Ziel ist es ferner, einerseits durch Festsetzung neuer Kerngebiete den sich etablierenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen Rechnung zu tragen und ein zusätzliches Angebot zu ermöglichen, andererseits die vorhandenen Wohngebiete zu erhalten, zu stärken und zu schützen.

Der Bebauungsplan Nr. 391 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur gekennzeichnet.

Der östliche Teil des Plangebietes (Bereich Dahlweg) ist durch überwiegende gewerbliche Nutzung geprägt. Zum Teil sind diese Nutzungen aufgegeben oder durch Übergangs- und Zwischennutzungen ausgefüllt. Büro- und Verwaltungsgebäude etablieren sich in verstärktem Maße. Hier befinden sich unter anderem auch die zentralen Verwaltungseinrichtungen der Oberpostdirektion - Telekom -.

Der westliche Teil des Plangebietes (Bereich Scheibenstraße) dient vorrangig dem Wohnen, wobei der Geschößwohnungsbau überwiegt. Eine aufgegebene Schule wird zur Zeit als Aussiedlerunterkunft genutzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes (zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Alfred-Krupp-Weg) mit einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung weist zudem einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf, der überwiegend der Versorgung der benachbarten Wohngebiete dient. Im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße/Hammer Straße liegt das ehemalige Betriebsgelände einer Bauunternehmung.

Im weiteren Verlauf der Hammer Straße stellt sich die Struktur als mit Wohnnutzung belegte Straßenrandbebauung dar.

Für das vorgenannte Gebiet, mit Ausnahme des westlichen Bereiches des Königsweges stellte der seit 1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 271 die planungsrechtliche Grundlage dar.

4. Planungsziele

Neben der bereits erfolgten Errichtung des Zentralamtes für Mobilfunk, dem Bürogebäude der ATC-GmbH, einem weiteren beantragten Verwaltungsgebäude und dem geplanten Dienstgebäude des Arbeitsamtes beabsichtigt die Oberpostdirektion eine erhebliche bauliche Erweiterung. Für den Eckbereich Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße ist auf der Basis eines privaten Gutachterverfahrens der Bau eines Bürokomplexes und einer Wohnanlage vorgesehen. Diese Vorhaben können nicht auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 271 realisiert werden.

Um eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, welche dem allgemeinen Veränderungsdruck im Plangebiet i Hinblick auf die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen Rechnung trägt, soll der Bebauungsplan Nr. 391 als Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 271 der Realisierung eines den Bestand berücksichtigenden Nutzungskonzeptes dienen. Dabei soll im Sinne einer städtebau-

lichen und möglichst immissionsschutzgerechten Zuordnung, welche die unterschiedlich empfindlichen Nutzungsarten beachtet, eine verbesserte Trennung der den jeweiligen Nutzungen zuzuordnenden Verkehrsströme vorgesehen werden. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 391 ist zudem, einerseits durch Festsetzung neuer Kerngebiete den sich etablierenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen Rechnung zu tragen und ein zusätzliches Angebot zu ermöglichen, andererseits die vorhandenen Wohngebiete zu erhalten, zu stärken und zu schützen.

5. Planinhalt

Grundzüge der Planung

Gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes ist in diesem Zusammenhang die Gliederung der Baugebiete von grundsätzlicher Bedeutung.

Im südöstlichen Bereich sind entsprechend dem Bestand Gewerbegebiete ausgewiesen, wobei für das Gebiet zwischen Dahlweg und Alfred-Krupp-Weg aufgrund der Nähe zum Bahngelände und des größeren Abstandes zu den Wohngebieten die Zulässigkeit von Betrieben gemäß Abstandsliste weitergefaßt ist.

Anstelle der Gemeinbedarfsfläche der Oberpostdirektion und der Gewerbegebiete am Dahlweg und an der Roddestraße sind Kerngebiete im zentralen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Dieses Gebiet soll der Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen dienen. Der Bereich der Oberpostdirektion entspricht bereits einer kerngebietstypischen Nutzung.

Im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße/Hammer Straße ermöglicht die Festsetzung eines weiteren Kerngebietes in zentraler, städtebaulich prägender Situation auch die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen für die benachbarten Baugebiete.

Der vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Alfred-Krupp-Weg wird als Sondergebiet festgesetzt. Die geringfügige Reduzierung des Sondergebietes zugunsten eines Mischgebietes schränkt den vorhandenen Betrieb nicht ein, ermöglicht aber die Realisierung einer zusätzlichen Nutzungspalette an der Friedrich-Ebert-Straße.

Im nördlichen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist entsprechend dem Bestand an Wohn- und gewerblichen Nutzungen Mischgebiet festgesetzt.

Die übrigen Baugebiete sind in Übereinstimmung mit dem Bestand und in dessen Ergänzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die bislang als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte, aber aufgegebene Schule an der Scheibenstraße ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Wiederaufnahme der Schulnutzung ist damit ebensowenig ausgeschlossen, wie die Errichtung einer Kinder-Tagesstätte, falls sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der Bedarf ergibt.

Substantielle Bedeutung kommt darüber hinaus den konkreten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten zu. Diese schaffen die Grundlage für die Realisierung der städtebaulichen Nutzungsabsichten einerseits und die Grundlage für den Abbau und die Vermeidung möglicher Immissionskonflikte andererseits.

Damit die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt, sind die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, der festgesetzten Geschoßflächenzahl - soweit diese die Höchstmaße der Baunutzungsverordnung erreicht oder überschreitet -, die festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse, die festgesetzte offene oder geschlossene Bauweise und die zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin festgesetzte Baugrenze Bestandteil der Grundzüge der Planung. Ebenso gilt dies für die zur Erschließung der Grundstücke und zur Bewältigung des Verkehrs festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und deren Zweckbestimmung sowie für die zur Milderung des Fehlbedarfes erforderlichen öffentlichen Kinderspielplatzflächen.

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete ermöglichen Nutzungen entsprechend dem Abstandserlaß NW vom 21.08.1990 unter Berücksichtigung der Entfernungen zu den benachbarten Wohngebieten. Danach sind in dem Gewerbegebiet zwischen Alfred-Krupp-Weg und Dahlweg Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI und VII (Ifd. Nrn. 149 - 196) zulässig. In den Gewerbegebieten Dahlweg und Scheibenstraße Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VII (Ifd. Nrn. 179 - 196) zulässig. In den Gewerbegebieten können auch Anlagen und Betriebe der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß ihr Störverhalten den Emissionsgrad der im Baugebiet zulässigen Anlagen nicht überschreitet und erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können oder die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Immissionen nicht überschreiten.

Nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme sind die in den Gewerbegebieten vorhandenen Betriebe an der Scheibenstraße aufgrund zu geringer Abstände zur benachbarten Wohnbebauung in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt und von den innerhalb der Abstandflächen befindlichen Wohngebäude erhöhte Immissionsbelastungen, die u. U. bis an die Werte für Mischgebiete heranreichen, hinzunehmen. Die Sicherung der vorhandenen Betriebsstandorte - eine Wäscherei ohne chemische Reinigung, ein Holzbearbeitungsbetrieb, eine Kfz-Reparaturwerkstatt, eine Kunstakademie (mit handwerklichen Tätigkeiten), ein Stahlbaubetrieb, eine Druckerei und ein Apparatenbauunternehmen - ist ebenfalls, wie der Erhalt der angrenzenden bzw. nur durch die Trennung der Verkehrsfläche Scheibenstraße getrennten Wohnnutzung, unter Berücksichtigung gesamtplanerischer Belange realistisches städtebauliches Ziel. Die Situation hat bislang nicht zu erkennbaren Konflikten geführt. Die in der Abstandsklasse geplanten Kinderspielplätze erfahren ebenfalls aufgrund nur temporärer Aufenthaltsdauer keine unzumutbare Beeinträchtigung, so daß weitergehende einschränkende Festsetzungen nicht erforderlich sind. Aufgrund der abseitigen Lage und zur Freihaltung für produzierendes Gewerbe sind Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen, soweit sie nicht im funktionellen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt werden. Die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten entspricht im Regelfall der Obergrenze der BauNVO. Ausgenommen ist das nördliche Gewerbegebiet an der Scheibenstraße mit direkter Grenze zu Wohn- und Kerngebiet. Zur Angleichung an das Kerngebiet und zur Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung ist hier eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl entspricht den Festsetzungen der benachbarten Gebiete. Die festgesetzte Bauhöhe ist für das Gebiet zwischen Alfred-Krupp-Weg und Dahlweg wegen der abseitigen Lage und der Nähe zu den Bahngleisen höher

als in den übrigen Gebieten festgesetzt, um eine bauliche, abschirmende Wirkung gegenüber den Lärmemissionen durch den Bahnbetrieb zu erzielen. Darüber hinaus können bei zwingenden Erfordernissen von der Bauhöhe Ausnahmen in bestimmten Umfang zugelassen werden.

Die Baugrenzen sind entsprechend den betrieblichen Erfordernissen großflächig und damit flexibel nutzbar festgesetzt und schreiben nur einen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen vor, damit eine entsprechende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Begrünungsmaßnahmen im straßenzugewandten Grundstücksbereich möglich werden. Ausgenommen sind die Bereiche, in denen die vorhandene Bebauung bis an die Verkehrsfläche heranreicht.

Der Anregung, im Gewerbegebiet Wohnnutzung allgemein zuzulassen, wurde nicht gefolgt. Das Wohngrundstück der Eingebler - Dahlweg 101 - liegt bereits nach dem bisherigen Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 271 innerhalb eines Gewerbegebietes und dieser Rechtszustand wird mit diesem Bebauungsplan gewahrt.

Eine Änderung widerspräche gänzlich der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes und kommt aufgrund der damit verbundenen Immissionsproblematik nicht in Betracht. Aufgrund der weiterhin geltenden Festsetzung als Gewerbegebiet wirkt sich das Planungsrecht auf das o. g. Grundstück nicht nachteilig aus: der Bestandschutz garantiert die Weiterführung der vorhandenen Nutzung.

Kerngebiete

Die Kerngebiete am Dahlweg und an der Roddestraße sind aufgrund der beabsichtigten Maßnahmen, insbesondere Dienstleistungsbetriebe zu errichten, ihrer stadträumlichen Lage und ihres Abstandes zu Wohnnutzungen, in der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind unzulässig. Tankstellen, die ausschließlich dem privaten Dienstgebrauch dienen, sind davon ausgeschlossen, damit die Leistungsfähigkeit ansässiger Betriebe nicht eingeschränkt wird.

Höchstzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind in den Gebieten im wesentlichen einheitlich festgesetzt und schaffen ein für die beabsichtigten Nutzungen optimales Angebot, das in der Zuordnung der Gebiete untereinander, zu den Gewerbe- und Wohngebieten in der Nachbarschaft und im Verhältnis zur Lage im Stadtgebiet städtebaulich vertretbar ist. Die überbaubaren Flächen sind großflächig mit Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen - entsprechend den Ausweisungen in den Gewerbegebieten - festgesetzt. Eine flexible Ausnutzung mit variablen Baustrukturen ist somit gewährleistet. Das Kerngebiet im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße/Hammer Straße weist aufgrund seiner stadträumlich exponierten Lage im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen großzügigere Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung auf. Die Begrenzung auf 1200 m² Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, auf 100 m² Nutzfläche für Vergnügungsstätten und der Ausschluß von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern soll dazu beitragen, daß der Bezug zu den benachbarten Wohngebieten gewahrt bleibt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer größeren Geschoßfläche auf den an die Hammer Straße angrenzenden Grundstücksflächen für Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und -zubehör stellt eine sinnvolle Erweiterung des zulässigen Nutzungskataloges dar, da eine bauliche Realisierung keine Zentrenrelevanz aufweisen würde und durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße eine wesentliche Voraussetzung für

eine solche Nutzung gegeben ist. Im Eckbereich der beiden Hauptverkehrsstraßen ist als städtebauliche Dominante ein IX-geschossiges Gebäude möglich und daran anschließend entlang der Hammer Straße eine VI-geschossige Bebauung. Ansonsten entspricht das Gebiet in seinen Festsetzungen den übrigen Kerngebieten.

Der Anregung, im Eckbereich Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße anstelle einer IX-geschossigen Bebauung eine XI-geschossige Bebauung zuzulassen, wurde nicht gefolgt. Eine IX-geschossige Bebauung ermöglicht eine dominante Bebauung und ein deutliches "Inerscheintreten" des Punktes Einmündung Friedrich-Ebert-Straße in die Hammer Straße. Eine weitere Erhöhung auf XI Vollgeschosse ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Ein Gebäude mit der geforderten Höhenentwicklung würde darüber hinaus die nächste Dominante an der Hammer Straße (Sparkassen-Gebäude/Abzweig Geiststraße) mit mindestens gleicher Bedeutsamkeit deutlich überragen und damit im Kanon stadt-räumlicher Orientierungspunkte (Stadthaus II am Beginn der Hammer Straße, Josefs-Kirche und Stadtparkasse) überzogen wirken. Auch aus der Blickrichtung der Friedrich-Ebert-Straße wird eine solche, den Maßstab der vorhandenen Bebauung sprengende Dominanz in der Bauhöhe nicht gewünscht.

Sondergebiet

Der vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Alfred-Krupp-Weg wird durch die Festsetzung abgesichert. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 4000 m² entspricht einerseits den begrenzten Flächenressourcen, andererseits wird zur Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen mit denen des Stadtzentrums und damit der Bezug zu den benachbarten Wohngebieten erhalten, das zulässige Angebot auf maximal 3000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und maximal 1000 m² Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsnutzungen nach der Art der Nutzung beschränkt und nach dem Umfang begrenzt. Nicht erfolgt ist eine Beschränkung auf einzelne Arten von Einzelhandelsnutzungen oder der Größe des jeweiligen Sortiments für die maximal zulässigen 1000 m² Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsnutzungen. Dieses maximal zulässige Maß für sonstige Einzelhandelsnutzungen liegt unterhalb der Vermutungsgrenze für großflächigen Einzelhandel. Geschäfte in einer solchen Größenordnung sind in dem, das Sondergebiet umgebenden Mischgebiet, allgemein zulässig. Eine weitere Beschränkung dieses Maßes im Sondergebiet ist wegen der geringen Größe nicht erforderlich und stünde in einem Mißverhältnis zu den Nutzungsmöglichkeiten in der Umgebung. Zusätzliche, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Büro-, Verwaltungs- und Lagerflächen sind im Rahmen der festgesetzten Geschoßflächenzahl realisierbar. Zum Alfred-Krupp-Weg ist durch Festsetzung einer im Verhältnis zum Blockinnenbereich großzügigeren Bauhöhe in Übereinstimmung mit den benachbarten Gebieten eine bessere Abschirmung vor den Lärmemissionen des Bahngeländes möglich. Die sonstigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sind denen des angrenzenden Mischgebietes angepaßt.

Mischgebiet

Das Mischgebiet ist so gegliedert, daß in dem rückwärtigen, der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Bereich im Grundsatz gewerbliche Nutzung stattfinden soll. Die vorderen Bereiche an der Friedrich-Ebert-Straße, die bereits heute zum Teil auch mit Wohnungen belegt sind, sollen verstärkt auch in Zukunft dem Wohnen dienen. Ohne den grundsätzlichen Anspruch eines Mischgebietes zu verändern soll damit zum Ausdruck

kommen, daß die attraktiven Lagen (Vordergebäude/Wohnen auf der Straßenseite) für das Wohnen geeigneter und die sogenannten Hoflagen mit angrenzendem Sonder- und Kerngebiet sowie dem Bahngelände für gewerbliche Nutzungen geeigneter sind. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen - letztere auch wegen der vorhandenen und beabsichtigten Wohnung - ausgeschlossen.

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl entsprechen den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Dem Bestand entsprechend sind an der Friedrich-Ebert-Straße bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Die rückwärtigen Flächen lassen gestaffelte Bauhöhen von 7 m Höhe - zur deutlichen Abgrenzung der Vordergebäude - und zum Teil von 14 m Höhe im Bereich der hinteren Grundstücksflächen - zur Anpassung an die Festsetzungen benachbarter Gebiete und um eine baulich abschirmende Wirkung gegenüber den Lärmemissionen durch den Bahnbetrieb zu erzielen - zu und ermöglichen ein flexibles und optimales Ausnutzen der Grundstücke.

Wohngebiete

In den Wohngebieten sind aufgrund der dichten Bebauung in innerstädtischer Lage Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. In den Gebieten entlang der Hammer Straße, an der Friedrich-Ebert-Straße sowie im Eckbereich beider Straßen und am Königsweg sind, dem Bestand und ihrer Lage an den Hauptverkehrsstraßen entsprechend, auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung allgemein zulässig.

Grund- und Geschoßflächenzahl orientieren sich an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung oder unterschreiten diese Werte, um den Bestand vorhandener, gegenüber dem Umfeld nicht so hoch verdichteter, städtebaulicher Strukturen zu erhalten. In dem Gebiet Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Scheibenstraße ist die Geschoßflächenzahl mit 1,5 entsprechend dem Bestand höher festgelegt. Dafür erlauben die hier festgesetzte Grundflächenzahl und die engen Baugrenzen keine wesentlichen Erweiterungen. Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen orientieren sich in allen Wohngebieten, ebenso wie die überbaubaren Flächen und die Bauweise, am Bestand und ergänzen ihn so, daß zusätzliche Wohngebäude oder Anbauten errichtet werden können (Nachverdichtung). Im Bereich der Gebäude Scheibenstraße 86, Dahlweg 88, Königsweg 7 - 15 und 21, die direkt an die Straßenbegrenzungslinie gebaut sind, sind zur Vermeidung einer weiteren Verfestigung und zur langfristigen Ergänzung fehlender Vorgartenflächen - damit neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine bessere Wohnqualität erreicht werden kann - die Baugrenzen ebenfalls mit einem Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der Bestandsschutz für die betroffenen Gebäude entfällt damit nicht. An der Hammer Straße ist in zwei Abschnitten die Baugrenze direkt an die Straße gelegt worden. Die hier vorhandene Bebauung ist so verfestigt, daß eine, wie o. g. Entwicklung, auch langfristig nicht erreichbar erscheint.

Baugestaltung

Gemäß § 81 BauO NW werden Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt, um die städtebaulichen und gestalterischen Absichten zu verwirklichen. Aufgrund des überwiegend bebauten und historisch bedingt sehr heterogenen, die bauliche Gestaltung betreffend gewachsenen Planbereiches werden lediglich, sich auf Form und Neigung von Dächern sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen beziehende Mindestregelungen getroffen. Die Wahl der Farben und des Materials von

Dächern und Fassaden richten sich ausschließlich nach den allgemeinen Grundsätzen der Landesbauordnung NW. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind in den einzelnen Baublöcken bzw. Baugebieten dem Bestand entsprechend einheitlich oder in allen übrigen Gebieten variabel lediglich mit einer maximalen Dachneigung von $30^\circ \pm 3^\circ$ zugelassen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist auch in den Misch-, Gewerbe-, Kern- und Sondergebieten auf die Stätte der Leistung beschränkt. Damit eine, das Stadtbild verunstaltende Dimension, Häufung und Anordnung vermieden wird, ist die Höhe und die Art der zulässigen Werbeanlagen begrenzt.

Freiflächen und Begrünung

Pflanzgebote zwischen Kern- und Wohngebieten - im Bereich Hammer Straße/nördlich Scheibenstraße sowie nördlich Scheibenstraße/Dahlweg-Nord - zum Schutz der Wohnnutzung, ein Pflanzgebot für Stellplatzanlagen, die Begrünungspflicht fensterloser Fassaden und ein Pflanzgebot für die Flächen zwischen Straße und vorderer Baugrenze entlang des Alfred-Krupp-Weges gewährleisten aus klimaökologischen und stadtgestalterischen Gründen eine entsprechende Mindesteingrünung der privaten Grundstücke. Auf den privaten Grundstücken sind insgesamt sechs erhaltenswerte Bäume aufgrund ihres Alters, ihres Erscheinungsbildes und/oder ihrer Öffentlichkeitswirksamkeit festgesetzt.

Denkmalschutz

Im Bebauungsplan wird nachrichtlich darauf hingewiesen, daß das Gebäude Dahlweg Nr. 87 den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW gemäß als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen ist.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich am Bestand und ergänzen ihn.

Zur Ausrundung des Eckbereiches Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße sind geringfügig neue öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zur notwendigen Erschließung der überwiegend gewerblich genutzten bzw. zu nutzenden privaten Grundstücke wird der Alfred-Krupp-Weg in einer Breite von 9 m durchgehend als Verkehrsstraße mit beidseitig schmalen Fußweg festgesetzt. Ein Anschluß des Dahlweges, von der Umgehungsstraße B 51 über die Abfahrt Industrieweg, wird zusätzlich eingerichtet, so daß die Erreichbarkeit der vorhandenen und geplanten Betriebe und Verwaltungen nicht nur über die Innenstadt gewährleistet ist und hier eine wesentliche Entzerrung der Verkehre und die damit verbundenen Entlastungen für sensible Nutzungsarten, insbesondere für die im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße/Dahlweg bestehenden Wohnnutzungen herbeigeführt werden. Der Dahlweg und die Scheibenstraße werden lediglich durch Fuß- und Radwege in Ost-West-Richtung miteinander verknüpft. Dies unterstreicht die städtebauliche Absicht, die Wohngebiete einerseits und die Kern- und Gewerbegebiete andererseits angesichts zu erwartender Verkehrsströme und Beeinträchtigungen der sensiblen Wohnnutzungen möglichst eigenständig zu erschließen und Verkehrsbeziehungen im Bereich des motorisierten Verkehrs zu verringern. Aus diesem Grunde und zur besseren Erreichbarkeit des geplanten Spielplatzes wird eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Eichsfelderstraße und Scheibenstraße festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Die Art der Abstellflächen für Pkw kann auf den Grundstücken nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen ausgewählt werden. Stellplatzanlagen können auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden. Zu beachten ist, daß Stellplatzflächen im Sinne der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden BauNVO auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Öffentliche Grünflächen

Zur Deckung des Bedarfes unter Berücksichtigung der möglichen Zuwächse im Wohnungsbau sind zwei öffentliche Kinderspielplätze im Einzugsbereich der Wohngebiete an der Scheibenstraße vorgesehen. Die Lage ist so gewählt, daß die Erreichbarkeit aus den Wohngebieten über öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet ist bzw. ergänzt wird. Die Größe der festgesetzten Flächen ermöglicht jeweils den Standort eines B-/C-Bereich-Spielplatzes.

Der an das Grundstück Scheibenstraße 99/Münstermannweg 13 angrenzende Kinderspielplatz wird durch die zusätzliche - mit dem Beschluß über die Bedenken und Anregungen zur 1. Offenlegung eingefügte - Bebaubarkeit des o. g. Grundstücks bis an die Fläche des Kinderspielplatzes in seiner Funktionsfähigkeit nicht unzumutbar beeinträchtigt, so daß im Verhältnis zu der beabsichtigten Realisierung einer Betriebserweiterung mit neuen Arbeitsplätzen ein vertretbarer Kompromiß entstanden ist. Insgesamt entspricht die Festsetzung dem allgemeinen Ziel, Wohnen und Arbeiten in verträglichem Maße einander näher zu bringen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Wärmeenergie sowie die Entwässerung sind im Rahmen der bestehenden Infrastruktur gegeben.

Anlagen und Flächen sowie hierfür notwendige Leitungsrechte für die Stromversorgung sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Absicherung vorhandener Abwässerkanäle sind auf den Baugrundstücken zwischen Eichsfelderstraße und Scheibenstraße sowie zwischen Münstermannweg und Dahlweg insgesamt drei Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt. Diese sind auch innerhalb überbaubarer Flächen zu berücksichtigen.

Die Versorgung der im Plangebiet wohnenden Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarf ist durch ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelsflächen sowie durch Sparkasse und Postamt im Bereich der Hammer Straße - auf kurzem Wege erreichbar - gesichert. Ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb befindet sich im Plangebiet selbst.

6. Umweltschutz

Bodenschutz

Im Bebauungsplan werden drei Flächen gekennzeichnet, auf denen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die entsprechenden Kennzeichnungen besitzen lediglich Hinweischarakter. Für die Fläche im Bereich der ehemaligen Tank-

stelle Friedrich-Ebert-Straße 153 ergaben Bodenproben Kohlenwasserstoffgehalte in signifikanten Größenordnungen. Die Kontaminationen gehen über eine Tiefe von 3,00 m hinaus. Eine Beprobung des Grundwassers und der Bodenluft wird im Rahmen der noch ausstehenden Schadensumfangsermittlung durchgeführt. Eine Gefährdung des Grundwassers ist zur Zeit nicht auszuschließen.

Für die Fläche am Dahlweg "Hamel-Gelände" wurden CKW-Kontaminationen im Boden und im Grundwasser festgestellt. Zur Zeit wird eine Sanierung des Grundwassers im Umfeld durch die Stadt Münster und des Bodens mittels Bodenluftabsauganlage durch den Eigentümer durchgeführt.

Für die Flächen an der Roddestraße wurden in einem Auffüllbereich PAK-Belastungen des Bodens festgestellt. Diese wurden beim Bauvorhaben Telekom durch den Bodenaushub beseitigt.

Zudem befand sich auf dem jetzigen Telekom-Gelände eine Tränkegrube für Holzteile. Hieraus sind PAK-Verunreinigungen bis in Tiefen unterhalb der Aushubebene gelangt. Der hierdurch verunreinigte Bereich ist noch hydraulisch zu sichern.

In den entsprechenden, gekennzeichneten Bereichen der Baugebiete werden vorbeugende Maßnahmen durch die städtischen Ordnungsbehörden begleitet: Noch zu nutzende Flächen sind erst nach einer abschließenden Gefährdungsabschätzung sowie ggf. notwendigen Bodenaufbereitungsmaßnahmen ihrer festgesetzten Nutzungsart zuzuführen; der jeweilige Sanierungsumfang ist aus nutzungsdeterminierten Sanierungsanforderungen abzuleiten. Das Grundwasser im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist nicht für Trinkwasserzwecke geeignet. Grundwassernutzungen sind im Einzelfall zu prüfen.

Drei weitere Verdachtsflächen sind nicht in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf dem Gelände Friedrich-Ebert-Straße 143 war 1979 eine Verunreinigung des Bodens mit Kohlenwasserstoffen vorhanden. Durch Bodenaustausch und Setzen von Sanierungsschächten wurde der Schaden in der Zeit von 1979 bis 1982 saniert. Auf dem Grundstück Dahlweg 120 befindet sich eine Kraftstoffzapfanlage. In diesem Bereich sollen noch Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, um zu klären, ob eine Grundwassergefährdung besteht. Auf dem Grundstück Hammer Straße 169 befindet sich eine Tankstelle, wo die Abfüllplätze den gesetzlichen Anforderungen angepaßt werden müssen.

Aufgrund der Inhalte der neuen Baunutzungsverordnung in Verbindung mit der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl als Grundzug der Planung im Bebauungsplan sowie angesichts der Tatsache, daß der Geltungsbereich gewachsene, entsprechend verdichtete Baugebiet umfaßt, ist eine weitergehende Festsetzung, die der Bodenversiegelung entgegenwirkt, nicht erforderlich.

Wasserschutz

Ein wesentlicher Teil des Plangebietes liegt im Bereich der Wasserschutzverordnung "Münster-Geist" vom 18.06.1990, Schutzzone III. Die darin geltenden Schutzanordnungen gründen sich auf das WHG, wonach das Grundwasser vor nachteiligen Einwirkungen im Interesse der bestehenden oder der künftigen öffentlichen Wasserversorgung geschützt ist und finden ihre Ausformung über das LWG NW in der

Wasserschutzgebietsverordnung der Unteren Wasserbehörde. Gemäß § 29 Satz 4 BauGB gehen diese Richtlinien der Festsetzung des Bebauungsplanes vor.

Schallschutz

Neben den Nutzungsbeschränkungen insbesondere in den Gewerbegebieten ist auf der Basis einer durchgeführten Untersuchung im Bebauungsplan festgesetzt, inwieweit aufgrund der von den Hauptverkehrsstraßen und der von den Bahnanlagen ausgehenden Lärmemissionen Schallschutzfenster nach VDI-Richtlinie 2719 als passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Die Lärmberechnungen für den Straßenverkehr erfolgten auf Verkehrsprognosebelastungen, die die Nutzungsänderung, die Umgestaltung der B 51 und die in diesem Zusammenhang vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen mit berücksichtigen. Die Berechnungen für den Schienenverkehr erfolgten auf der Grundlage der Streckenbelastung und der Höhenangaben der Bundesbahn. Eine Beurteilung der Schallimmissionen erfolgte nach DIN 18005 getrennt für den Tag- und Nachtbereich.

Im Bebauungsplan sind die Schallschutzuntersuchungen aufgegriffen, indem für die betroffenen Baugebiete gemäß der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - die Verwendung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklassen 3, 4 und 5 festgesetzt wird. Diese Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für außenliegende Fenster und Fenstertüren von Wohn- und Schlafräumen, die den Lärmemitteln zugewandt sind, anzuwenden. Im Rahmen der Untersuchung ermittelte Notwendigkeiten für die Anwendung von Schalldämmung der Schallschutzklassen 1 und 2 werden implizit im Rahmen der bauordnungsrechtlich anzuwendenden Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982 im Baugenehmigungsverfahren erfüllt, da hiernach außenliegende Fenster und Fenstertüren von beheizten Räumen mit mindestens Isolier- oder Doppelverglasung auszuführen sind und diese vergleichbar der Bauart von Fenstern der Schallschutzklassen 1 und 2 sind.

Landschaftsökologische Eingriffe

Eingriffe im Sinne des LG NW durch Teile der neuen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Eichsfelderstraße und Scheibenstraße werden durch Entsiegelung des ehemaligen Schulhofes durch den öffentlichen Kinderspielplatz ausgeglichen. Die textlichen Festsetzungen zur Baumbepflanzung innerhalb der Stellplatzanlagen, die Festsetzung zur Fassadenbegrünung sowie das Pflanzgebot auf den Vorgartenflächen entlang des Alfred-Krupp-Weges sind als Ausgleich zu werten. Unter Beachtung, daß es sich um eine Neuordnung des Bestandes bzw. eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, sind darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Für das Plangebiet stellt sich die Verteilung der unterschiedlich genutzten Flächen wie folgt dar:

	ha	%
1. Plangebiet = Bruttobauland	28,90	100
davon:		
Verkehrsfläche	4,32	14,9
öffentliche Grünfläche	0,23	0,8
Versorgungsfläche	0,06	0,2
Nettobauland	24,29	84,1
2. Nettobauland	24,29	100
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	6,82	28,1
Mischgebiet	2,13	8,7
Kerngebiet	8,32	34,3
Gewerbegebiet	6,19	25,5
Sondergebiet	0,83	3,4

Neben den zusätzlichen gewerblichen Nutzungen in den Misch- und Gewerbegebieten ermöglicht der Bebauungsplan den Neubau von über 100.000 m² Geschoßfläche Büro- und Verwaltungsnutzung. In allgemeinen Wohngebieten (einschließlich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche) können ca. 180 und in dem Mischgebiet ca. 85 zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden.

Weitere Einzelheiten sind aus den Darstellungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

7. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 3,3 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1994 bis 1998 teilweise veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. 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 Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

9. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 271

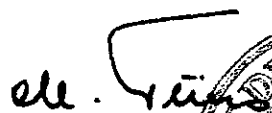
Der Bebauungsplan Nr. 391: Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße/Alfred-Krupp-Weg/Königsweg erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271.

Da die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 391 mit den Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 271 nicht insgesamt übereinstimmen und, um entgegenstehende Festsetzungen und Ausweisungen zu vermeiden, ist der Bebauungsplan Nr. 271 insgesamt aufzuheben.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 271 soll gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 391 rechtsverbindlich werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.12.95 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 391: Hammer Straße/Friedrich-Ebert-Straße/Alfred-Krupp-Weg/Königsweg.

Münster, 17.1.96


Marion Tüns
Oberbürgermeisterin

