Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 759/2001

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 413: nördlich der Dreizehnerstraße (ehemalige Lincoln-Kaserne)

1. Planungsanlass/Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 413 wurde aufgestellt, um nach Freiziehung der ehemaligen Lincoln-Kaserne, dieses Areal insbesondere einer Wohnbebauung zuzuführen, aber auch in Ergänzung dazu, um an der Grevener Straße ein Angebot für Einzelhandel und Dienstleistungen zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist mit Wirkung vom 29.01.1999 rechtsverbindlich geworden und wird derzeit realisiert.

Nun beabsichtigt ein Investor im Eckbereich Grevener Straße/Fresnostraße einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu errichten, dessen bauliche Ausformung nicht mit den bestehenden Festsetzungen im Einklang steht und dessen Stellplatzbedarf nicht auf den festgesetzten Flächen gedeckt werden kann.

Damit diese Absicht in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisierbar wird, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 413 erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar.

Einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes bedarf es nicht. Die Bebauungsplanänderung ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Teilaufhebung des Landschaftsplanes "Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel"

Die Änderung des Bebauungsplanes überplant in einem kleinen Teilbereich (auf ca. 63 m Länge, in einer Breite zwischen 2,0-3,5 m, im Nordosten des Plangebietes) den rechtskräftigen Landschaftsplan "Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel" (LP2). Die Änderung des Bebauungsplans sieht an dieser Stelle keine hochbaulichen Anlagen vor, jedoch wird die Realisierung von zum freien Landschaftsraum hin eingegrünten Gemeinschaftsstellplätzen mit einer Tiefgarage ermöglicht.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist somit eine Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsplan "Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel" geboten, da die Festsetzungen dem Bebauungsplan und damit seiner Realisierung entgegenstehen.

Durch die kleinräumige Änderung des Landschaftsplanes werden die Grundzüge seiner Planung nicht berührt. Gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW gilt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft treten, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

…

4. Änderungsinhalte

Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet

Im Mischgebiet wird für den beabsichtigten Neubau das Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt. Die Änderungen sind vom Inhalt her geringfügig (Verschiebung des Baufensters bis an die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche und Verknüpfung zu einem 4- und 3-geschossigen Baukörper sowie Flachdachfestsetzung) und stellen keine Beeinträchtigung des bisherigen baulichen Konzeptes (Gestaltungsfibel "Wohnen an der Gasselstiege) und der dort vorhandenen Baudenkmale dar, sondern fügen sich städtebaulich in Form und Gestalt in die Umgebung ein.

Ausdehnung der Stellplatzflächen

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes für den geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und weiteren Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen wird neben einer kleineren zusätzlichen Gemeinschaftsstellplatzfläche südlich der beabsichtigten Bebauung die bislang festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage Ecke Fresnostraße/Grevener Straße im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes nach Westen (in die festgesetzte öffentliche Grünfläche) und nach Norden (in die private Grünfläche und über die derzeitige Grenze des Landschaftsplanes) vergrößert und zusätzlich als Tiefgarage festgesetzt. Die in der textlichen Festsetzung 1.5 Abs. 3 geltende Bestimmung (nicht mehr als 24 Stellplätze pro Ebene) wird für diese Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Tiefgarage ausgenommen.

Verschiebung und Verkleinerung der Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielplatz“ wird dementsprechend unter Verkleinerung der westlich anschließenden Gemeinschaftsstellplatzfläche in ausreichender Größe neu festgesetzt. Durch Festsetzung einer Lärmschutzwand an der westlichen und südlichen Seite dieses Ballspielplatzes wird möglichen Lärmbeeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten entgegnet.

Der Verlust an Stellplätzen in der westlich gelegenen Gemeinschaftsstellplatzanlage wird durch die neu festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Tiefgarage ausgeglichen.

Die Verkleinerung der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche auf ein Maß zwischen 3,50 m und 4,50 m aufgrund der neuen wirtschaftlichen Belange (ausreichendes und kundenfreundliches Stellplatzangebot für den geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb) ermöglicht nach wie vor die stadt- und landschaftsgestalterische Einbindung im Übergang zum Freiraum.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich der Änderungen angepasst und geringfügig verändert.

Ver- und Entsorgung

Eine Änderung, bzw. Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation ist nicht erforderlich.

Die Regenwasserkanalisation leitet weiterhin nur das Niederschlagswasser von den Straßenflächen zur nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Versickerungsmulde.

Der vorhandene Regenwasserkanal von der Fresnostraße zur Versickerungsmulde muß um ca. 40 Meter in westliche Richtung verschoben werden. Der vorhandene Kanal, einschließlich der Einleitung in die Versickerungsmulde ist zurückzubauen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Immissionsschutz

Hinsichtlich des näher an die Wohnbebauung gerückten Ballspielplatzes und der Vergrößerung der Stellplatzflächen im nordöstlichen Bereich haben sich die schalltechnischen Rahmenbedingungen im Plangebiet verändert.

Durch schallschutztechnische Gutachten sind beide Sachverhalte untersucht worden.

Das Ergebnis in Bezug auf die neu festgesetzte vergrößerte Gemeinschaftsstellplatzfläche mit Tiefgarage für das Nahversorgungszentrum besagt, dass sowohl im Mischgebiet als auch in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten keine Lärmbelastungen entstehen, die eine Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 hervorrufen.

In Bezug auf den verlagerten Ballspielplatz wird an den beiden nächstgelegenen Wohngebäuden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes – und zwar nur für diese – die Lärmsituation innerhalb der Ruhezeiten, für die tags 50 dB(A) zu berücksichtigen sind, ohne aktive Schallschutzmaßnahmen überschritten. Deshalb setzt der Bebauungsplan eine Lärmschutzwand an der westlichen und südlichen Seite des Ballspielplatzes fest und schreibt in Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.8 eine zwingende Höhe von 3,00 m oberhalb des Spielfeldniveaus des hier festgesetzten Ballspielplatzes vor. Es ist geplant, das Spielfeldniveau zur Oberkante der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 0,50 m abzusenken. Die Anliegerseitenhöhe der Ansichtsfläche ist daher mit 2,50 m vorgegeben.

Die ausgeprägte Höhe der Lärmschutzwand ist erforderlich, da die angrenzende Wohnbebauung bis zu 4 Geschosse beinhaltet und der aktive Lärmschutz seine Wirksamkeit auch bis in das oberste Stockwerk entfalten muss. Der Standort der Lärmschutzwand westlich des Ballspielplatzes wurde so gewählt, dass die Brüstung des oberen Parkdecks genutzt werden kann und diese zur Erreichung der erforderlichen Höhe über Spielfeldniveau mit einer transparenten Lärmschutzwand ausgestattet werden kann. Sollte eine Realisierung der Lärmschutzwand in Kombination mit der Brüstung des Parkdecks nicht möglich sein, kann die Lärmschutzwand unter Beibehaltung der notwendigen Höhe in Richtung Ballspielplatz verschoben und ebenfalls wie die südliche Wand als vegetative Lärmschutzwand oder mit Betonrastersteinen ausgeführt werden.

Zusätzlich wurde untersucht, welche Lärmbelastung durch den Betrieb des Ballspielplatzes sowie des Nahversorgungszentrums an der nördlich, außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung - Grevener Straße 199 - zu erwarten ist. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass aus schalltechnischer Sicht unter Berücksichtigung der Planvorgaben keine Bedenken bestehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Inanspruchnahme von bislang festgesetzten Grünflächen als Stellplatzflächen erhöht sich der Versiegelungsteil für den Gesamtbebauungsplan um ca. 0,3 % und führt zu einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der beabsichtigten Neuversiegelung von ca. 515 qm und einer Reduzierung der privaten Grünfläche um ca. 340 qm wurde bei einer angenommenen durchschnittlichen Wertstufensteigerung um 2,5, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 514 qm ermittelt.

Der nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Brachlandstreifen (städtische Liegenschaft: Gemarkung Münster, Flur 93, Parzelle 923) ist Bestandteil des städtischen Ausgleichsflächenpools. Die Fläche wird städtischerseits zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten und ist noch keinem Eingriff zugeordnet. Die durchschnittliche Wertstufensteigerung der Brachfläche beträgt 0,91. Dies entspricht, bezogen auf den oben genannten Ausgleichsflächenbedarf von 514 qm, einem Flächenanteil von 1400 qm.

...

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Eingriffsort eignet sich die Fläche hervorragend zur Kompensation des geplanten Eingriffs. Der Ausgleich wird auf dieser Fläche umgesetzt.

Die geringfügige Änderung der Grenze des Landschaftsplanes „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“ (LP 2) stellt keinen wesentlichen Eingriff dar.

Die im Bereich der Änderung festgesetzte Verminderung des ca. 9,00 m breiten Grünstreifens mit Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf ein Maß von ca. 3,50 – 4,50 m und in einer Länge von ca. 63 m beeinträchtigt zwar das Ziel, die stadt- und landschaftsgestalterische Einbindung im Übergang zum Freiraum durch notwendige Eingrünung vorzusehen, sie ist aber im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belange abzuwägen. Da der verbleibende Grünstreifen eine ausreichende Abgrünung der Stellplatzanlage und des Ballspielplatzes darstellt und sich in seiner Wahrnehmung aus der freien Landschaft nicht verändert, ist in der Abwägung der Belange die teilweise Verminderung vertretbar.

6. Kostenschätzung

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten. Diese (insbesondere aktiver Schallschutz, Umbau der Regenwasserkanalisation und Realisierung der Ausgleichsfläche) sind im Rahmen einer Ergänzung zum bestehenden Städtebaulichen Vertrag vom Vertragspartner der Stadt Münster zu tragen.

7. 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 der durch den Rat der Stadt Münster am **12.09.2001** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 413: nördlich der Dreizehnerstraße (ehemalige Lincoln-Kaserne).

Münster, **24.09.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister