Anlage 2 zur
Vorlage an den
Rat Nr. 867/2001

Begründung

zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 427: Albachten - Ortsmitte

1. Planungsanlass

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Albachten - Ortsmitte gibt es im wesentlichen zwei Anlässe:

1. die Zielsetzung zur Stärkung von Stadtteilzentren,
2. gestalterische Defizite.

In der Vergangenheit mussten für diesen Bereich einige Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden, die nicht zur Gestaltverbesserung des Albachtener Ortszentrums beigetragen haben. Besonders der Abschnitt auf der nördlichen Seite der Dülmener Straße zeigt auffallende Maßstabsbrüche. Die Straßenraumkanten springen zurück zugunsten vorgelagerter, unbegrünter Stellplatzflächen. Langgestreckte Flachdachbauten und Freiflächen ohne Aufenthaltsqualität bestimmen das Bild.

Zur Stärkung des Ortszentrums als Grundversorgungsstandort - insbesondere im Hinblick auf das zu erwartende Einwohnerwachstum durch die geplanten Wohngebiete Albachten - West und zur Vermeidung weiterer unkontrollierter baulicher Entwicklungen - soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Deshalb hat der Rat der Stadt Münster am 24.05.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich im Stadtteil Albachten auf den Bereich nördlich und südlich der Dülmener Straße zwischen Osthofstraße und der Straße Alvingheide.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Albachten

Flur 1
Flurstücke 67 - 69, 71, 83 – 88
Teil des Flurstücks 80

Flur 2
Flurstücke 44, 45, 47, 48, 90, 95, 267, 268, 280, 300, 303, 305, 465, 492, 493, 502, 503, 580, 583, 584, 587, 588, 590, 593, 594, 676, 678 - 682, 686 - 688, 693, 695, 697 - 699, 711, 713 – 715
Teile der Flurstücke 508, 551, 709, 712

Flur 10
Flurstücke 3, 871, 888, 1139 - 1141, 1214, 1215, 1434, 1435, 1445, 1461, 1464, 1474, 1477 - 1482, 1489, 1491, 1494, 1503 – 1512, 1514, 1516, 1521, 1522, 1532, 1536, 1537, 1542, 1543, 1553, 1554,1630 - 1633
Teile der Flurstücke 1446, 1493, 1560, 1628

Flur 22
Flurstück 34
Teil des Flurstücks 35

…

Um einen nahtlosen Anschluss an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 437: Albachten – südlich der Dülmener Straße sicherzustellen, wurde die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 427 im Bereich der Dülmener Straße im südwestlichen Planbereich geringfügig verändert.

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

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Am südöstlichen Rand um die Ludgeruskirche und im Bereich der Feuerwehr werden Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Zuge des Verfahrens zur Fortschreibung des FNP 2010 bzw. durch die 113. und 118. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen für den Stadtteil Albachten geändert.

Die für das Eckgrundstück Osthofstraße/Dülmener Straße bisher dargestellte gemischte Baufläche - es handelt sich um eine Grundstücksnutzung durch Hotel/Gastronomie - wurde durch die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf zugeschlagen. Dies ist allein aus Gründen der Lesbarkeit des FNP geschehen. Aufgrund der konkreten Nutzung verbleibt das o.g. Grundstück in der Bebauungsplanung allerdings als Mischgebiet. Südlich der Dülmener Straße/westlich der Fläche für Gemeinbedarf ist die gemischte Baufläche im FNP zurückgenommen und die Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünfläche und Wasserfläche dargestellt worden. Diese Änderung ist auch in der Bebauungsplanung aufgegriffen worden, sodass der Grünzug "Offerbach" von der Bahnstrecke im Süden bis zur Dülmener Straße nicht unterbrochen wird.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet umfasst das Zentrum Albachtens beiderseits der Dülmener Straße. Die historisch bedingte Straßenführung bewirkt durch ihren Richtungswechsel in rhythmischen Abständen von ca. 150 m einen reizvollen räumlichen Eindruck mit unterschiedlichen Blickbeziehungen zur Straßenrandbebauung. Diese Versätze gliedern die Dülmener Straße in überschaubare städtebauliche Abschnitte.

Gleichzeitig durchschneidet die stark befahrene Dülmener Straße das Ortszentrum. 1964 wurde die Ortsdurchfahrt erheblich verbreitert, sodass bis dahin noch bestehende Fachwerkhäuser vor der Kirche abgebrochen und Alleebäume gefällt werden mussten. Trotz des Rückbaus der Dülmener Straße im Jahre 1989 konnte die Verkehrsbelastung zwar nicht verringert werden, die städtebauliche Trennwirkung wurde aber reduziert.

Albachten verfügt über ein intaktes Versorgungszentrum mit einer wohnungsnahen Grundversorgung. In der Erdgeschosszone der Straßenrandbebauung überwiegen Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, während die Obergeschosse zum Wohnen genutzt werden. In der Höhenentwicklung wird der dörfliche Maßstab gewahrt. Die Geschossigkeit der Straßenrandbebauung ist uneinheitlich und liegt zwischen einem bis drei Geschossen. Lediglich der Mietwohnblock an der Dülmener Straße 34 bis 38 fällt mit vier Geschossen und Flachdach aus dem Rahmen. Südlich an die Bebauung der Dülmener Straße angrenzend liegt die Teilfläche A der geplanten Wohngebiete Albachten-West, die über das Grundstück Dülmener Straße 29 und die nach Süden verlängerte Straße Alvingheide an das Ortszentrum angebunden werden soll.

5. Planungsziele

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Stärkung der Ortsmitte von Albachten. Besonderes Augenmerk gilt hier der Versorgungssituation und der gestalterischen Qualität. Ferner sollen die vorhandenen Betriebe am Standort akzeptiert und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Für das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung wird eine vertretbare Lösung angestrebt.

Die Anregung, planerische Zurückhaltung zu üben und die Situation weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen, würde die bauliche Entwicklung weitgehend von der “Macht des Faktischen” abhängig machen. Die Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich sind eher gering, was zur Verschärfung der vorhandenen Gemengelagensituation führen könnte. Die sowohl flächenmäßig als auch zahlenmäßig überwiegende Wohnnutzung würde keine Verbesserung der Situation erfahren. Für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Flächen wäre der Beurteilungmaßstab jeweils die weitestgehende derzeitige Nutzung. Möglichkeiten der Feinsteuerung, die sich hier anbieten wegen der gewachsenen Nachbarschaft wären nicht nutzbar. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist deshalb ein Bebauungsplan erforderlich.

Nach Realisierung der geplanten Wohngebiete wird die Gesamteinwohnerzahl Albachtens von ca. 4.800 Einwohnern im Jahre 1999 auf rd. 5.400 Einwohner im Jahre 2005 anwachsen. Für den zukünftigen Einwohnerzuwachs ergeben sich neue Potenziale für die Einzelhandels-entwicklung. Um einen angemessenen Ausstattungsstandard im Versorgungszentrum zu erreichen, müssen weitere Verkaufsflächen in der Grundversorgung geschaffen werden Zur Stärkung des Zentrums bedarf es nicht nur der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, sondern auch der städtebaulichen Aufwertung, hierzu zählen:

– Minderung der Trennwirkung der Dülmener Straße

– Entwicklung geschlossener Lauflagen und

– gestalterische Maßnahmen, die die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Aufgrund der zentralen Lage im Ort sollen an der Dülmener Straße Möglichkeiten für eine maßvolle, kleinteilige Ergänzung privater Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel) zur Deckung des täglichen Bedarfes, für eine Ergänzung nichtstörender Gewerbebetriebe und für eine Erweiterung von Wohnraum angeboten werden. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Verbesserung des Ortsbildes. Die Dülmener Straße soll als einheitlicher Straßenraum mit Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen nutzbar werden. Die Grundlage für eine Gestaltverbesserung des Ortskernes bildet der "Rahmenplan Ortszentrum-Albachten", den das Architekturbüro Saltzmann und Saltzmann-Stoll mit Prof. Korda erarbeitet hat. Mit diesen Zielen soll die Sicherung und Weiterentwicklung des Albachtener Ortszentrums gewährleistet werden, wobei die Potenziale zur Nutzungsmischung genutzt werden sollen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung stellen sich im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen dar:

1. Festsetzung von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten

2. Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch

   – ergänzende Straßenrandbebauung (Baulückenschließung) und
   – Erhöhung der Geschossigkeit in Teilbereichen.

3. Bildung von gebäudebezogenen Baugrenzen und flächenbezogenen Baugrenzen,

   – zusätzliches Angebot von überbaubaren Flächen für die rückwärtigen Grundstücksflächen.

4. Gestalterische Aufwertung des Ortskerns

   – durch Schaffung eines geschlossenen Straßenbildes,
   – durch Erhaltung der ortsbildprägenden Bebauung,
   – durch die textlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW,
   – durch Materialwahlbegrenzung und
   – durch Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung des Ortsbildes im privaten Bereich.

6.2 Bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die beiden Hauptnutzungsarten des Ortszentrums werden im Bebauungsplan als Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Lediglich am Südostrand südlich der Ludgeruskirche liegt eine Fläche für Gemeinbedarf. Die heutige Nutzung des Ortszentrums ist gekennzeichnet durch gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Um die Attraktivität des Ortskerns zu stärken und im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme der Einwohner durch die geplanten Wohngebiete Albachten-West wird durch den Bebauungsplan eine gemischte Nutzung für mögliche Neubauten an der Dülmener Straße und für eine bessere Ausnutzung der rückwärtigen Grundstücksteile durch eine Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche maßvoll ausgeweitet. In den geplanten Mischgebieten sollen Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander stehen. Die gewerbliche Nutzung ist in dem Maße eingeschränkt, als sie das Wohnen nicht wesentlich stören darf. Die Bewohner eines Mischgebietes müssen aber eine gewisse Störung in Kauf nehmen und ihre Anforderungen an den Grad der Wohnruhe mindern. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen geplant, wobei in den Mischgebieten Wohnungen im Erdgeschoß unzulässig sind.

Es trifft zu, dass ein Viehhandel bzw. ein Mühlenbetrieb im WA-Gebiet - auch ausnahmsweise - nicht zulässig wären. Der § 1(10) Baunutzungsverordnung bietet aber gerade das Instrument um einzelne an sich unzulässige Betriebe zuzulassen, wenn in den übrigen Plangebietsteilen die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies bedeutet, dass Maßstab für die Zulassung von Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen des Betriebes die Kriterien sind, die im Bebauungsplanentwurf gem. § 1 (10) Bau NVO festgesetzt wurden.

Um einen erweiterten Bestandsschutz zu ermöglichen wurden die Festsetzung so geändert, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Betriebe dann zulässig sind, wenn das Gesamtemmissionsverhalten die zulässigen Werte der TA-Lärm für ein Mischgebiet nicht übersteigt.

Damit wird die ausgeübte Nutzung über den genehmigten Bestand hinaus entwickelt werden können. Das dies in einer mit dem Wohnen noch verträglichen Weise geschieht, wird durch den Bezug auf die zulässigen Emmissionswerte eines MI-Gebiets gewährleistet. Mischgebiete dienen auch dem Wohnen, d. h. die zugrunde zulegenden Grenzwerte sichern die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Die TA-Lärm wurde zugrunde gelegt, da sie u.a. für die Nacht die ungünstigste Stunde einbezieht und hier besser zur Regelung für die tatsächlichen Lärmeinwirkungen geeignet ist als die DIN 18005.

Der Bestandsschutz basiert auf Artikel 14 Grundgesetz und erstreckt sich bei baulichen Anlagen auf deren genehmigten Bestand und deren genehmigte Funktion. Damit wird eine schutzwürdige legale Eigentumsausübung gewährleistet. Daher bedarf es zum

Bestandsschutz keiner eigenständigen Festsetzung im Bebauungsplan. Durch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes sind für den Bestandsschutz enge Grenzen gesetzt worden. Ansprüche auf Erweiterungen oder Erneuerungen bestandsgeschützter Anlagen und Nutzungen können auf der Basis des Artikel 14 GG nicht mehr begründet werden.

Die vorhandene Wohnbebauung muss aufgrund der gegebenen Immissionssituation als temporär lärmbelastet angesehen werden. Betriebe und Wohnbebauung existieren bereits seit langem nebeneinander. Unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitgen Rücksichtnahme ist es daher vertretbar - auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung - in der Abwägung der betrieblichen Belange mit denen des Wohnens dem Wohnen eine höhere Immissionsbelastung als im WA-Gebiet zuzumuten. Zugleich werden dem Betrieb für die nächtliche Nutzung strengere Auflagen auferlegt. Die Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung bezieht sich bewusst nur auf die vorhandenen Betriebe. Für Nutzungsänderungen soll die Regelung nicht gelten.

Die rückwärtige Bebauung soll sich der straßenseitigen Bebauung in seiner Höhenentwicklung unterordnen.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Nähe des Ortszentrums kann ein funktionsfähiger und lebendiger Ortskern mit einem vielfältigen Angebot gesichert und weiterentwickelt werden. Schließlich bedeutet die Ansiedlung von neuen Bewohnern zusätzliche Nachfrage und Kaufkraft, was wiederum die wirtschaftliche Grundlage der Versorgungsbetriebe im Ortszentrum stärkt und dazu beiträgt, die günstigen Strukturen dauerhaft zu erhalten. An zwei Stellen des Plangebiets werden Gebäude und Grundstücke überplant. Die bislang vorgesehene Anbindung über das Grundstück Dülmener Straße 31 wurde, aufgrund einer Anregung die dort eine Neubebauung vorsieht, verschoben. Über das Grundstück Dülmener Straße 29 soll das südlich an das Ortszentrum angrenzende Gebiet der geplanten Wohngebiete Albachten-West angebunden werden. Über dieses Grundstück wird der Marktplatz mit Bürgerhof, Lebensmittelmarkt und Altenwohnungen der geplanten Fläche A der geplanten Wohngebiete Albachten-West erschlossen, wobei kein Durchgangsverkehr für Kfz möglich ist. Außerdem soll über dieses Grundstück eine wichtige Wegeverbindung in Nordsüdrichtung führen.

Das zweite Grundstück, das überplant wurde, ist das Areal der Tankstelle gegenüber der St.-Ludgerus-Kirche. Die Tankstelle mit ihrem überdimensionierten Dach stört an dieser Stelle erheblich das Ortsbild. Außerdem wird sie mit ihrem hohen Anteil an versiegelten Flächen für großzügige Ein- und Ausfahrten und für einen Gebrauchtwagenabstellplatz an dieser Stelle gegenüber der St.-Ludgerus-Kirche als Fehlnutzung bewertet.

Maß der baulichen Nutzung

Um das Versorgungszentrum an der Dülmener Straße stärken zu können, werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung zugrundegelegt. Daher wurde als Grundflächenzahl in den Mischgebieten die höchstzulässige Ausnutzung mit GRZ = 0,6 und für die allgemeinen Wohngebiete die höchste zulässige Ausnutzung mit GRZ = 0,4 vorgesehen. In Albachten-Ortsmitte können die Einzelhandelsflächen um 2.500 qm, die Gewerbeflächen um 7.500 qm und die Wohnbauflächen um 20.500 qm (ca. 200 WE) erweitert werden. Das sind insgesamt **30.500** qm Bruttogeschossflächen, die hinzugewonnen werden können.

Da im Umfeld des Durchstichs auf dem Grundstück Dülmener Straße 29 überwiegend dreigeschossige Gebäude vorhanden bzw. geplant sind, ist es städtebaulich sinnvoll, die Bebauung am Platzbereich einheitlich mit drei Geschossen vorzusehen. Entlang des Platzbereiches wurde deshalb in einer Tiefe von ca. 14,0 m eine maximal dreigeschossige Bebauung ausgewiesen.

Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der vorhandenen kleinteiligen Straßenrandbebauung und ist typisch für das Albachtener Ortsbild, besonders am östlichen Ortseingang gegenüber der Kirche. Außerdem wird durch die offene Bauweise eine Gliederung des Straßenraums bewirkt und die Erschließungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücke gewährleistet.

6.3 Gemeinbedarf

Am östlichen Rand des Plangebietes, südlich der Dülmener Straße und westlich der Osthofstraße, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In dieser Fläche liegen zwei kirchliche Einrichtungen: die kath. St.-Ludgerus-Kirche mit angegliedertem Jugendheim und das ev. Gemeindezentrum.

In Anbetracht der Wohngebietsplanungen für den Bereich Albachten - West bietet der Bebauungsplan für beide kirchliche Einrichtungen Erweiterungsmöglichkeiten, ohne dass der großzügige Freiraum zwischen den Kirchenbauten aufgegeben wird.

6.4 Erschließung

Die Haupterschließung des Ortszentrums erfolgt über die in Ost-Westrichtung verlaufende Dülmener Straße. Die Dülmener Straße ist im Jahre 1989 im Bereich der Ortsdurchfahrt zurückgebaut worden. Durch den Einbau von Querungsmöglichkeiten soll ein sicheres Oueren für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht werden. Ein weiterer Rückbau ist nicht mehr möglich, da die Dülmener Straße eine klassifizierte Landesstraße (L 551) ist, die auch dem überregionalen Verkehr dient. Die lichtsignalgesteuerte Kreuzung Osthofstraße/Dülmener Straße ist erst 1992 bis 1994 mit öffentlichen Fördermitteln ausgebaut worden. Eine erneute Förderung für den Umbau zu einem Kreisverkehr ist daher auszuschließen.

Der Kreuzungsbereich Dülmener Straße/Alvingheide soll als Kreisverkehr ausgebaut werden. Dieses Vorhaben ist im südlich angrenzenden, Bebauungsplan Nr. 437 berücksichtigt. Aus diesen Gründen wurde dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entlassen.

ÖPNV

Albachten hat eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Mit dem im Süden des Stadtteils gelegenen Bahnhaltepunkt an der Strecke Recklinghausen-Münster ist Albachten an das Schienennetz angebunden. Die Stadtbuslinie 15 bedient Albachten im 20-Minuten-Takt. Ein neues ÖPNV-Verkehrskonzept der Stadtwerke sieht vor, das geplante Wohngebiet Albachten-West südlich der Dülmener Straße in die Linienführung einzubeziehen, die über die Straße Wierling und die Osthofstraße zum DB-Haltepunkt führen soll.

Ruhender Verkehr

Im Bereich des großen, asphaltierten Parkplatzes vor dem Lebensmittelmarkt (Dülmener Straße 22 a) sind die vorhandenen Stellplatzflächen festgesetzt worden, um das "One-Stop-Shopping" zu begünstigen. "One-Stop-Shopping" bedeutet, das Auto einmal an zentraler Stelle im Ortskern abzustellen und die Einkäufe zu Fuß zu erledigen. Die gestalterischen Mängel dieses Parkplatzes sollen durch Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume und Hecken behoben werden. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Grundstück Dülmener Straße 29) wird ein weiterer Parkplatz mit angeboten. Mit dieser Planung, an zentraler Stelle ein öffentliches Parkplatzangebot zu schaffen, wird die Zahl der Grundstückszufahrten beschränkt und unnötiger Parkplatzsuchverkehr reduziert.

Wegeverbindungen

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Möglichkeit einer fußläufigen Grundversorgung. Im Zusammenhang mit der Planung für die geplanten Wohngebiete Albachten-West sind mehrere wichtige Südwegeverbindungen vorgesehen, die den Ortskern mit seinen zentralen Einrichtungen auf kurzem Wege an die umliegenden Wohngebiete anbinden. Eine der wichtigsten Nord-Südwegeverbindungen führt aus Süden kommend am Offerbach entlang durch das geplante Wohngebiet südlich der Dülmener Straße über den geplanten Marktplatz. Um diese Wegeverbindung realisieren zu können, ist die Überplanung des Grundstücks Dülmener Straße 29 mit aufstehendem Gebäude nötig.

Die städtebauliche Zielsetzung, das vorhandene Ortszentrum über einen Durchstich auf dem Grundstück Dülmener Straße 29 nach Süden zu erweitern, geht auf den preisgekrönten Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs Albachten-West zurück.

Dabei war dieser Durchstich von Anfang an als breite, großzügig gestaltete Platzfläche vorgesehen, die von Geschäften begleitet werden soll. Es war nicht beabsichtigt, lediglich einen Durchgang zu einem sich auf der Südseite öffnenden Marktplatz zu planen. Der Durchstich soll als langgestreckter Platzraum von der Dülmener Straße bis zur Planstraße im Neubaugebiet auf der gesamten Länge großzügig bemessen werden. Damit wäre es nicht vereinbar, die Fußgänger über den Stellplatz an der Dülmener Straße zu führen.

Beidseits des Durchstichs an der Dülmener Straße befindet sich - bzw. wird z. Z. gebaut - eine dreigeschossige Bebauung. Der Durchstich wird samt Stellplatzfläche eine Frontbreite von ca. 27,0 m erhalten. Dies ist aus mehreren Gründen erforderlich:

- Die breite Öffnung an der Dülmener Straße bietet eine weite Einsichtmöglichkeit in den Platzbereich. Die Läden in der rückwärtigen Lage sind so auch wahrnehmbar.
- Das Ortszentrum entwickelt sich erkennbar in das Neubaugebiet hinein.
- Der Platzraum des Durchstichs soll so großzügig sein, dass die Aufstellung von Marktständen möglich ist.

In Ost-Westrichtung ist die Dülmener Straße mit beidseitigem Geh- und Radweg das Rückgrat der Fußwegerschließung. Querverbindungen in und aus den angrenzenden nördlich und südlich gelegenen Siedlungsgebieten werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt:

– westlich des viergeschossigen Wohnblocks (Dülmener Straße 34 - 38)
– westlich des ehemaligen Friedhofs - Fortsetzung nach Süden entlang der jetzigen Siedlungsgrenze
– westlich des PLUS-Marktes - Fortsetzung über den geplanten Marktplatz mit Bürgerhof
– östlich des SPAR-Marktes - Fortsetzung entlang des Offerbaches.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 427 war in der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage (alter Friedhof) – ein Rad- und Fußweg ausgewiesen. Die festgesetzte Wegefläche würde zum Teil über noch vorhandene Grabstätten verlaufen. Da der Friedhof nicht kurzfristig umgestaltet wird, soll über eine mögliche Wegeführung durch die Grünfläche erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem ehemaligen Friedhof wurde deshalb verzichtet.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind in der Dülmener Straße vorhanden. Leitungsanschlüsse an die rückwärtige Bebauung lassen sich ermöglichen. Für die Ortskernerweiterung und die zukünftigen Wohnbaugebiete südlich der Dülmener Straße ist ein Regenrückhaltebecken am Wierling geplant. Östlich des Gebäudes Dülmener Straße 33 liegt ein Mischwasserkanal DN 700. Die Kanaltrasse ist auf Dauer zugänglich zu halten.

Güter des täglichen Bedarfs

Im Zentrum nördlich und südlich der Dülmener Straße finden sich neben zwei SB-Märkten noch Drogerien, Nahrungsmittelläden und Angebote des mittleren und langfristigen Bedarfs sowie eine Reihe von Dienstleistungsbetrieben (z.B. Sparkasse, Bank, Gastronomie und Arztpraxen). Zur Zeit wird das Zentrum eher zum autoorientierten Versorgungs- und Vorratseinkauf als zur fußläufigen Versorgung bzw. zum Aufenthalt genutzt. Mit Blick auf die zu erwartende Zunahme der Einwohner durch die geplanten Wohngebiete Albachten-West ist eine Erweiterung des Grundversorgungsangebotes im Ortszentrum Albachtens erforderlich. Ein weiteres dezentrales Versorgungsangebot z.B. im geplanten Wohngebiet am Haltepunkt Albachten ist nicht erwünscht. Vielmehr sollen im Versorgungsschwerpunkt beiderseits der Dülmener Straße Potenziale für eine maßvolle, kleinteilige Ergänzung privater Infrastruktureinrichtungen angeboten werden.

6.6 Grünflächen

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen Frei- und Lebensräume für Mensch, Tier und Pflanzen zu sichern. Im Plangebiet liegen zwei größere Grünräume. Nördlich der Dülmener Straße liegt der alte Friedhof der kath. Ludgerusgemeinde, der langfristig aufgelassen werden soll. Beerdigt wird seit 1986 nicht mehr, Liegefristen (30 Jahre) werden nicht verlängert. Langfristig kann aus dem Friedhofsgelände ein kleiner Stadtteilpark entstehen, der die nördlichen Ortsteile mit den entstehenden südlichen Wohngebieten über einen geplanten Weg miteinander verbindet. Die zukünftige Mittelpunktlage des Stadtteilparkes würde diese Funktion begünstigen. Ein wichtiges Freiraumelement ist der "Grünzug Offerbach". Der Verlauf des Offerbaches markiert auf der ganzen Länge eine Grünschneise, die bis zur Querung der Dülmener Straße im Kirchplatzbereich spürbar ist, aber nicht genügend ortsbildprägend ausgebildet ist. Der Offerbach tritt z.Z. im Ortsbild als "Landschaftselement Wasser" nicht in Erscheinung. In der Vergangenheit ist der Offerbach begradigt und nördlich der Dülmener Straße verrohrt worden.

Durch die Renaturierung und Aufstauung des Offerbaches westlich des Kirchplatzbereiches direkt an der Dülmener Straße soll das Ortsbild aufgewertet sowie der Erlebniswert für Bewohner und Besucher gesteigert werden. Infolge des beschränkten Angebotes für öffentliche Grün- und Freiflächen im Ortskern ist es um so wichtiger, im Zusammenhang mit der Vergrößerung des Flächenangebotes, das Grün auf den privaten Grundstücksflächen aufzubessern. Eine Verbesserung der Grünbilanz wird bei Neuplanungen durch die textlichen Festsetzungen 1.7 bis 1.10 ermöglicht. Für eine Verbesserung des Grüns im Bestand auf den privaten Grundstücken bietet der vom Büro Saltzmann, Saltzmann-Stoll mit Prof. Korda erarbeitete Rahmenplan verschiedene Vorschläge. Durch Eingrünungsmaßnahmen (Bäume, Hecken) im Straßenraum könnte das Ortsbild verbessert werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen im privaten Bereich zur Verbesserung des Ortsbildes setzen allerdings auf die Initiative der Bürger.

6.7 Bauliche Gestaltung

Die städtebauliche Struktur des Gebietes wird durch die Stellung der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum (Straßenrandbebauung), durch die Zahl der Geschosse und durch die Dachform und -neigung geprägt. In den rückwärtigen Bereichen ist eine meist ungeordnete Bebauung von eingeschossigen Flachdachbauten oder Anbauten an die mehrgeschossige Straßenrand-bebauung vorhanden. Der Entwurf sieht vor, die Straßenrandbebauung im Bereich der Baulücken fortzusetzen in Form einer maßvollen, höchstens dreigeschossigen, meist traufständigen Bebauung. Die rückwärtige Bebauung soll sich in Volumen und Geschossigkeit der vorderen Bebauung unterordnen. Um ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet zu gewährleisten, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch gestalterische Festsetzungen ergänzt. Hierzu zählen die Festsetzungen über die Materialien für die Außenflächen und Dacheindeckungen, die Dachformen, Einfriedungen und schließlich die Werbeanlagen. Im

Rahmen des Gutachtens werden folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes vorgeschlagen. Im öffentlichen Bereich sind dies:

– Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs auf der Dülmener Straße
– Querungshilfen für Fußgänger
– Fuß- und Radwegeverbindungen
– Renaturierung des Offerbaches mit Angebot einer größeren Wasserfläche am westlichen Kirchplatz.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Dachform sollen für einheitliche städtebauliche Abschnitte sowohl auf der Nord- wie auf der Südseite der Dülmener Straße sorgen. Entsprechend der Festsetzung prägen die Dachflächen der Neigungsdächer das Erscheinungsbild im Straßenraum.

Um die Höhenwirkung der dreigeschossigen Bebauung zu begrenzen, sollen die zugelassenen Satteldachflächen vollflächig ohne Dachaufsätze zur Wirkung kommen.

Dies wurde einheitlich für die Südseite der Dülmener Straße vorgesehen. Auf der Nordseite gibt es dagegen mehrere Bezugsfälle vorhandener Gebäude mit steilerer Dachneigung. Deshalb wurde für die Nordseite der Dülmener Straße eine hiervon abweichende Dachneigung festgesetzt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen im privaten Bereich dienen als Anregungen an die Anlieger. Nur wenn die Bürger sich mit den Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes identifizieren können, wird sich langfristig ein Erfolg einstellen.

Die ehemalige Knabenschule ist ein wichtiges Ortsdokument Albachtens. Die architektonische Qualität des Gebäudes und seine historische Bedeutung rechtfertigen eine Kennzeichnung "erhaltenswert", damit es als Zeugnis der Ortsgeschichte, als Beleg der historischen Bebauung und mit seiner für die Jahrhundertwende typischen traditionellen Architektursprache erhalten bleibt (§ 172, (3) BauGB).

6.8 Denkmalschutz

Der Ortskern von Albachten wird von der B 51/Dülmener Straße durchschnitten. Diese von Napoleon als Chaussee Wesel-Dülmen-Münster-Hamburg angelegte Straße wurde 1964 großzügig ausgebaut. Der Ausbau der Straße bedingte den Abriss eines großen Teils der historischen Bebauung. Die neuen Gebäude sind weit von der Straße zurückgesetzt und geben durch ihren neuen Maßstab bei der Grundflächenausnutzung und der Geschossigkeit Albachten einen eher städtischen Charakter. Von der historischen Bebauung sind in Albachten die neugotische Kirche (Denkmal nach § 3 DSchG), die ehemalige Schule Dülmener Straße 17 sowie einige kleinere Handwerker- und Kötterhäuser südlich der Dülmener Straße erhalten. Die kleineren Gebäude sind stark verändert, erweitert und verbaut worden, so dass sie keine historische Aussagekraft mehr besitzen.

Die St. Ludgerus-Kirche ist eine neugotische Saalkirche mit eingezogenem Chor und markantem Westturm, nach Abbruch eines romanisch/gotischen Vorgängerbaues 1884 bis 86 von August Hanemann errichtet. Trotz Anbau eines modernen Südseitenschiffes 1977 bis 78 blieb die Wirkung des neugotischen Sakralraums gewahrt. Es handelt sich um das typische Beispiel eines dörflichen Kirchenneubaus gegen Ende des 19. Jahrhunderts. Unweit der Kreuzung Dülmener Straße/Osthofstraße setzt der weithin sichtbare Bau den entscheidenden architektonischen Akzent und prägt die unmittelbare Umgebung ebenso wie das gesamte Dorfbild. Als historischer und architektonischer Mittelpunkt des ehemaligen Dorfes ist die St.-Ludgerus-Kirche aus künstlerischen, architekturhistorischen, städtebaulichen, religions- und lokalgeschichtlichen Gründen denkmalwert.

Um die Jahrhundertwende wurden in Albachten zwei neue Schulgebäude errichtet, 1893 die Mädchenschule und 1909 die Knabenschule. Die Mädchenschule befand sich auf dem

Grundstück der heutigen Bäckerei Kiesfeld an der Dülmener Straße. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück an der Dülmener Straße an die Kirche angrenzend, wo vormals der Schulkotten stand, wurde die Knabenschule errichtet. In dem Gebäude befand sich ein Klassenraum mit einer Lehrerwohnung. Schon bald war die nutzbare Fläche der Knabenschule zu klein und der Erweiterungsbau mit einem weiteren Klassenzimmer und einer Lehrerwohnung war 1914 bezugsfähig. Während der ältere Teil giebelständig zur Dülmener Straße steht, ist der westliche Erweiterungsbau traufständig. 1951 nach Fertigstellung eines neuen Schulgebäudes wurden die Klassenräume der Knaben zu Wohnungen umgebaut. Die ehemalige Knabenschule ist ein eingeschossiges, verputztes Massivgebäude auf T-förmigem Grundriss und wird heute als Wohnhaus genutzt.

6.9 Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten

Im B-Plangebiet Albachten-Ortsmitte liegen fünf Altstandorte. Davon stammen vier aus der historischen Altstandorterfassung, bei denen noch keine Erstbewertung durchgeführt wurde.

Altstandort 532, Dülmener Straße 22 a

Auf dem Grundstück stand eine Tankstelle, die bis 1990 betrieben wurde, z.Z. wird die Fläche als Stellplatzfläche genutzt. Bodenverunreinigungen wurden in Teilbereichen bei Untersuchungen festgestellt. Die Teilbereiche wurden ausgekoffert. Die restlichen Flächen wurden versiegelt. Sollte die Fläche entsiegelt oder umgenutzt werden, sind weitere Untersuchungen oder ggf. auch eine Sanierung notwendig.

Historischer Altstandort 5038, Dülmener Straße 18

Hierzu liegt eine Gewerbekartei für eine Schnellreinigung von 1973 bis 1991 vor. Weitere Informationen sind nicht bekannt.

Historischer Altstandort 5039, Dülmener Straße 14 - 16

Hierzu liegen zwei Gewerbekarteien für eine Tankstelle aus den Jahren 1983 und 1986 vor. Der Betrieb besteht heute noch (Shell-Tankstelle). Boden- und Grundwasserverunreinigungen wurden festgestellt, z.Z. wird eine Grundwassersicherung durchgeführt. Der Umbau ist abgeschlossen.

Historischer Altstandort 5040, Dülmener Straße 22

In einem Adressbuch aus dem Jahre 1988 ist hier eine Aral-Tankstelle verzeichnet; es ist zu vermuten, dass es sich hierbei um den Altstandort 532 handelt, da diese Aral-Tankstelle genau angrenzend liegt.

Historischer Altstandort 5042, Dülmener Straße 21

Hierzu liegt eine Gewerbekartei für eine Schnellreinigung von 1977 bis 1987 oder 1988 vor. Weitere Informationen sind nicht bekannt.

Weitere Bodenbelastungen durch Ablagerungen, Altlasten oder kontaminierte Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.9.2 Klima

Albachten liegt am Rande des westlichen Belüftungskorridors, umgeben von Auenräumen. Aufgrund seiner südwestlichen Lage zum Stadtzentrum kommt der Entwicklung Albachtens aus Sicht des Immissionsschutzes eine besondere Bedeutung zu. Die Hauptwindrichtung im Klimabezirk Münster ist Südwesten. Für die lufthygienische Situation ist daher die Luftqualität der aus dieser Richtung einströmenden Luft von besonderer Bedeutung. Der B-Planentwurf versucht die günstigen klimatischen

Bedingungen zu berücksichtigen dadurch, dass im Ortszentrum nicht mehr als höchstens drei Geschosse entstehen und dass durch die offene Bauweise eine Riegelwirkung der Straßenrandbebauung verhindert wird.

6.9.3 Immissionsschutz

Hauptimmissionsquelle für das Plangebiet ist der Straßenverkehr auf der Dülmener Straße. Eine erhebliche Lärmquelle stellt der Mühlen- und Mischfutterbetrieb auf dem Grundstück Dülmener Straße 32, nordwestlich hinter dem alten Friedhof dar. Das Grundstück grenzt an ein Wohngebiet. Die größte Lärmbelastung für die umliegende Wohnbebauung erfolgt durch den Lieferverkehr der LKW. Eine weitere Lärmquelle für das geplante WA-Gebiet wird durch den Speditionsbetrieb (Viehtransporte) auf dem Eckgrundstück Dülmener Straße/Alvingheide verursacht. Da der Betrieb aber nicht wie der Mühlenbetrieb mitten im WA-Gebiet liegt, sondern am Rande und an zwei Straßen, hält sich die Lärmbelastung für die nördliche Wohnbebauung in Grenzen. Die wesentlichen Immissionsquellen sind im Plangebiet zu berücksichtigen. Hauptimmissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Dülmener Straße. Für den Straßenlärm gilt die RLS 90. Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen aus der Verkehrsbelastung durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen u. a. entlang der Dülmener Straße getroffen.

Die zweite Immissionsquelle stellen die beiden gewerblichen Betriebe mit ihrem LKW-Verkehr dar. Hierfür ist die TA-Lärm i.d.F. vom 28.08.1998 zugrunde zu legen. Die Zulässigkeit von Betriebserweiterungen, - erneuerungen und -änderungen ist von der Einhaltung der in einem MI-Gebiet zulässigen Grenzwerte abhängig.

Die Immissionsschutzproblematik zwischen dem Mühlenbetrieb und der umgebenden Wohnbebauung wurde im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanentwurf aufgegriffen und einer verträglichen Lösung zugeführt.

Die derzeitige Situation stellt sich als historisch gewachsene Kleingemengelage dar, die wesentlich auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme der nebeneinander existierenden Nutzungen Gewerbe / Wohnen setzt.

Das Bauplanungsrecht bzw. der Bebauungsplan ist mangels fehlender Rechtsgrundlage und städtebaulicher Begründung nur bedingt in der Lage, einzelfallbezogene Genehmigungs- oder Betriebsauflagen, die im Detail zu den zu erteilenden Nutzungs- und Baugenehmigungen relevant sind, vorwegzunehmen.

Dem grundsätzlichen Gebot der Konfliktbewältigung wurde im Bebauungsplan dahingehend Rechnung getragen, dass

- der Betrieb trotz der Festsetzung WA Bestandsschutz genießt,
- bewusst ein deutlich erweiterter Bestandsschutz gewährt wurde,
- dieser erweiterte Bestandsschutz dem Betrieb ein Immissionsverhalten wie im Mischgebiet (trotz Baugebietskategorie WA) zugesteht.

Der Bebauungsplan trifft Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entlang der Dülmener Straße. Außerdem wird die Erneuerung bzw. Erweiterung des Mühlenbetriebes davon abhängig gemacht, dass bestehende Schalldämmaße nicht überschritten werden. Um dem vorhandenen Betreiber einen Bestandschutz zu ermöglichen wurden die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Damit wird die ausgeübte Nutzung über den genehmigten Bestand hinaus entwickelt werden können. Das dies in einer mit dem Wohnen noch verträglichen Weise geschieht, wird durch den Bezug auf die zulässigen Emmissionswerte eines MI-Gebiets gewährleistet. Mischgebiete dienen auch dem Wohnen, d. h. die zugrunde zulegenden Grenzwerte sichern die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Die TA-Lärm wurde zugrunde gelegt, da sie u.a. für die Nacht die ungünstigste Stunde einbezieht und

hier besser zur Regelung für die tatsächlichen Lärmeinwirkungen geeignet ist als die DIN 18005.

Die vorhandene Wohnbebauung muss aufgrund der gegebenen Immissionssituation als temporär lärmbelastet angesehen werden. Betriebe und Wohnbebauung existieren bereits seit langem nebeneinander. Unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitgen Rücksichtnahme ist es daher vertretbar - auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung - in der Abwägung der betrieblichen Belange mit denen des Wohnens dem Wohnen eine höhere Immissionsbelastung als im WA-Gebiet zuzumuten. Zugleich werden dem Betrieb für die nächtliche Nutzung strengere Auflagen auferlegt. Die Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung bezieht sich bewusst nur auf die vorhandenen Betriebe. Für Nutzungsänderungen soll die Regelung nicht gelten.

Von den beiden vorhandenen Betrieben können Geruchseinwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete in der Nachbarschaft des Viehhandels und des Mühlenbetriebes ausgehen. Eine Prüfung vor Ort kann zu dem Ergebnis, dass geringfügige Geruchswahrnehmungen aus beiden Betrieben in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht auszuschließen sind. Nach überschlägiger Betrachtung liegt die Geruchshäufigkeit jedoch voraussichtlich weit unterhalb von 10 % der Jahresstunden und damit unterhalb der Richtwerte für Wohngebiete gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

6.9.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a BNatSchG. Zu den zu erwartenden Eingriffen bei Realisierung der Bebauung zählen:

– Versiegelung von belebtem Boden durch Überbauung mit Gebäuden und
– Verkehrsflächen
– Erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Versiegelung des Bodens.

Die vorliegende Planung vermeidet Eingriffe in Natur- und Landschaft durch den Erhalt

– der Grünfläche des ehemaligen Friedhofs an der Dülmener Straße
– des Grünzuges Offerbach auf der südwestlichen Seite der Dülmener Straße
– der Hausgärten und Baumbestände am vorhandenen südlichen Siedlungsrand

Im Plangebiet werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß der BauNVO zugelassen, um Grund und Boden sparsam zu nutzen: Für die Mischgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und in den allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4. Diese Dichtewerte sind für den Ortskern eines Stadtteils vertretbar, insbesondere da eine maßvolle Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung im Hinblick auf das geplante Wachstum Albachtens notwendig ist. Außerdem sind Festsetzungen zur Begrünung in den textlichen Festsetzungen enthalten (Punkte 1.7 bis 1.10).

Aufgrund des im Planbereich bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und aufgrund der im wesentlichen bereits vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung ist nach § 8 a BNatschG ein Ausgleichserfordernis nicht gegeben.

7. Flächenbilanz

	Fläche (ha)	Anteil in (%)
Gesamtfläche	10,09	100,0
WA-Gebiet	3,28	32,5
MI-Gebiet	2,61	25,9
Öffentliche Verkehrsfläche	2,20	21,8
Fläche für den Gemeinbedarf	1,25	12,4
Öffentliche Grünfläche	0,57	5,6
Wasserfläche - Gräfte	0,18	1,8
Versorgungsfläche	0,00	0,0

8. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z.Z. auf ca. 1.500.000,-- DM geschätzt. In diesen Kosten ist die Übernahme des bisherigen Friedhofes berücksichtigt. Diese ist aber erst nach dem Ablauf der Ruherechte im Jahr 2016 vorgesehen. Bis dahin sollen alle Rechte und Pflichten bei der Kirchengemeinde verbleiben.

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

9. 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.

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

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 12.09.2001 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan 427: Albachten - Ortsmitte.

Münster, **24.09.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister