Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 665/2003

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 456: Dieckstraße

1. Planungsanlass

Der Bereich zwischen der Bahnstrecke Münster - Osnabrück, Schifffahrter Damm und Dieckstraße unterliegt seit 1965 dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 78: Dieckstraße einschließlich Änderungen. Der Plan setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Gewerbegebiete fest. Einzelhandelsnutzungen sind in diesen Gebieten nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist mittlerweile durch Einzelhandel geprägt. Einige Anbieter sind in ihren Sortimenten nahversorgungs- und zentrenrelevant.

In der Vergangenheit gingen bei der Verwaltung weitere Bauvoranfragen mit der Absicht ein, die ehemaligen Räumlichkeiten der Firma Flamme für Einzelhandelsangebote zu nutzen. Von den Antragstellern wurden überwiegend Warensortimente angestrebt, die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 78 zwar zulässig, die aber in Bezug auf Art und Häufung stadtstrukturell problematisch sind. Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan soll eine geordnete, an gesamtstädtischen Zielen orientierte Entwicklung der gewerblichen Bereiche gesichert werden.

2. Geltungsbereich

Der aufzustellende Bebauungsplan erstreckt sich auf den gewerblich genutzten Bereich zwischen der Bahnstrecke Münster-Osnabrück, der Kleingartenanlage „Haus Dieck“, dem Wohngebiet südöstlich der Dieckstraße, dem Schifffahrter Damm und dem landwirtschaftlichen Betrieb Schifffahrter Damm 171.

Innerhalb des Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster
Flur 117
Flurstück 1022, Teil des Flurstückes 964

Flur 124
Flurstücke 235, 263, 276, 279, 365, 413, 419, 423, 425, 427, 429, 431, 433, 435, 441, 443, 530-532, 544, 545, 547, 548, 556
Teil des Flurstückes 539.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Sowohl der rechtswirksame Flächennutzungsplan als auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan-Entwurf 2010 stellen das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise nicht mit der Darstellung übereinstimmen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Wegen der Dringlichkeit des Bebauungsplanes soll die Änderung im Parallelverfahren erfolgen.

…

4. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 78

Der Bebauungsplan Nr. 78 umfasst auch Teile der südöstlich angrenzenden Wohngebiete und einen Teil der nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Die Festsetzung Reiner Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbebetrieben ist ohne ausreichenden Immissionsschutz nicht mehr haltbar. Der Schutz kann jedoch ohne Eingriffe in den Bestand nicht sichergestellt werden. Deshalb wird davon abgesehen, die Wohngebiete in den Geltungsbereich des neuen Planes einzubeziehen. Bauvorhaben in diesen Gebieten unterliegen zukünftig der Beurteilung nach § 34 BauGB. In die Beurteilung ist die Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe einzustellen.

Eine besonders problematische Gemengelage besteht südlich der Einmündung der Dieckstraße in den Schifffahrter Damm. Hier grenzt ein größerer Kraftfahrzeugbetrieb unmittelbar an Wohngebiete an. Da seitens des Betreibers Verlagerungsabsichten bestehen, eröffnet sich die Möglichkeit, die vorhandene Wohnnutzung unter Beachtung von Verkehrs- und Immissionsschutzbelangen bis an die Dieckstraße und den Schifffahrter Damm zu erweitern.

Die im Bebauungsplan Nr. 78 ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche ist inzwischen zur Hälfte gewerblich genutzt. Die Ausweisung deckt den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb auch nur zum Teil ab. Da der größere Teil Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist, empfiehlt es sich, den Betrieb insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen. Er erhält dadurch Möglichkeiten der Entwicklung, ohne die verbindende Funktion seiner Freiflächen zwischen den Grünbereichen Mauritzheide und Hoppengarten zu verlieren.

Wegen der geplanten Änderungen zulässiger Nutzung ist es sinnvoll, den Bebauungsplan Nr. 78 insgesamt aufzuheben und für das reduzierte Plangebiet einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande des Stadtbezirks Münster-Mitte zwischen der Bahnstrecke Münster-Osnabrück und der Dieckstraße. Jenseits dieser Straße schließen neben der Erich-Kästner-Schule und der Pötterhoekschule, einer städtischen Sonder- bzw. einer Grundschule, Wohngebiete an, die zum Stadtteil Mauritz-Mitte gehören. Im Nordosten des Plangebietes grenzt ein Pferdezuchtbetrieb, im Südwesten die Kleingartenanlage „Haus Dieck“ an.

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend gewerblich, in den einzelnen Teilbereichen allerdings unterschiedlich genutzt:

– Der südliche, kleinteilig parzellierte Bereich weist Betriebe unterschiedlicher Funktion und unterschiedlichen Störungsgrades auf: Es sind dies eine Tonproduktion, zwei Kraftfahrzeug-Reparaturbetriebe mit Gebrauchtwagenhandel, ein Sanitär- und Heizungsbetrieb sowie ein Lager mit Kleingeräten. Die in diesem Bereich vorhandene Wohnnutzung ist mit einer Ausnahme der betrieblichen Nutzung zugeordnet.
– Die nördlich angrenzenden Hallen der ehemaligen Firma Flamme sind mit Lager und Verwaltung, gegenüber der Hofzufahrt auch mit Verkaufsstätten für Reitzubehör und Tiernahrung, belegt. Auch dieser Bereich weist nur in geringem Umfange außerbetriebliche Wohnnutzung auf.
– Das Grundstück am Schifffahrter Damm ist überwiegend geprägt durch Einzelhandel. Mehrere Betriebe ergänzen sich zu einem Nahversorgungsbereich mit Getränkemarkt, Bäckerei/Stehcafé, Discounter, Elektrogeräte- bzw. Fahrradhandel und Schnellimbiss sowie einer dem Schifffahrter Damm zugewandten Stellplatzanlage. Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich ein Ingenieurbüro, im Untergeschoss ein Gebrauchtmöbelhandel und ein Malerbetrieb.

...

– Diesem Bereich gegenüber liegt südlich der Dieckstraße ein Kraftfahrzeugbetrieb mit größeren Ausstellungsfreiflächen.

Mit Ausnahme des Nahversorgungsbereiches sind alle Grundstücke im Plangebiet unmittelbar von der Dieckstraße erschlossen. Die Straße ist im Nordosten an den Schifffahrter Damm angebunden und mündet nach ca. 500 m in einen Wendehammer; von dort führt sie als Rad- und Fußweg nach Südwesten weiter. Die Fahrbahn weist einen Querschnitt von 6,50 m auf, der im Einmündungsbereich zum Schifffahrter Damm auf ca. 10 m aufgeweitet ist. An der östlichen Seite ist ein Bürgersteig mit wechselnder Breite, an der westlichen Seite ein ca. 2 m breiten Grünstreifen vorhanden. Er verläuft teilweise auf städtischem, teilweise auf privatem Gelände. Entlang des Nahversorgungsbereichs ist der Straßenrand zum Teil als Grün-, zum Teil als Gehwegfläche ausgebaut.

Der Schifffahrter Damm verläuft nördlich der Dieckstraße in veränderter Trassenführung. Zur Bahnüberführung ansteigend ist er nach Osten verschwenkt. Über den gegenläufig verschwenkten und an die Dieckstraße angebundenen Teil der alten Trasse ist der Nahversorgungsbereich, der landwirtschaftliche Betrieb und im weiteren Verlauf die Kanalschleuse zu erreichen. Für Fußgänger ist an der westlichen Straßenseite ein Streifen abmarkiert. Der veränderten Straßenführung mussten in diesem Bereich die alten, für den Schifffahrter Damm charakteristischen Alleebäume teilweise weichen.

6. Planungsziele

Im Zentrenkonzept der Stadt Münster kommt dem Einzelhandelsstandort Dieckstraße keine Funktion zu. Der Standort ist aber im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit den ausgewiesenen Zentren Warendorfer Straße/Schifffahrter Damm und Coerde/Hamannplatz zu sehen. Gemäß den städtischen Leitzielen „Stärkung der Stadtteilzentren“ und „Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung“ dienen diese Zentren nicht nur der umfassenden Versorgung der Bevölkerung, sondern sollen auch lebendige Orte der Begegnung, Kommunikation und Identifikation sein. Die Sicherung der Angebote, insbesondere von Gütern des täglichen Bedarfs, ist deshalb von besonderer Bedeutung. Konkurrenzangebote größeren Umfanges an nicht integrierten Standorten wie der Dieckstraße können die Stadtteil- bzw. Grundversorgungszentren schwächen. Deshalb sollen sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 456 nach Art und Fläche eingeschränkt werden. Für Angebote, die zentrenunschädlich sind, sind solche Einschränkungen nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist auch Standort von Handwerks- und Reparaturbetrieben, die ihre Leistungen in günstiger Lage zur Innenstadt anbieten können. Problematisch ist allerdings ihre unmittelbare Nähe zu Wohngebieten. Die bei Neuplanungen einzuhaltenden Schutzabstände lassen sich ohne Eingriffe in die vorhandene städtebauliche Situation nicht durchsetzen. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind deshalb von den Betrieben Maßnahmen zu fordern, die die in Gewerbegebieten an sich zulässigen Immissionen soweit reduzieren, dass in den benachbarten Gebieten eine angemessene Wohnruhe gewährleistet ist. Planungsrechtlich soll die notwendige Verbesserung dadurch erreicht werden, dass die gewerbliche Nutzung auf nicht wesentlich störende Betriebe eingeschränkt und die Festsetzung Reiner Wohngebiete aufgehoben wird.

Nach der Bürgeranhörung wurde von den Eigentümern des Grundstückes Schifffahrter Damm 139 beantragt, anstelle des vorhandenen, den Standort wechselnden Kraftfahrzeugbetriebes einen Wohnbereich auszuweisen. Dadurch kann die im Plangebiet bestehende Nachbarschafts- und Entwässerungsproblematik wesentlich entschärft werden. Die gewerbliche Nutzung wäre auf den Bereich nordwestlich der Dieckstraße begrenzt, die Wohngebiete südöstlich dieser Straße würden sinnvoll arrondiert.

7. Planungsinhalte

Bauliche und sonstige Nutzung

Auf dem Grundstück des zu verlagernden Gewerbebetriebes sind **Allgemeine Wohngebiete** festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt neben der vorrangig angestrebten Wohnnutzung ergänzende Nutzungen, die das Wohnen nicht stören. Mit der Festsetzung wird außerdem der vorhandenen Immissionssituation Rechnung getragen.

Die Wohnnutzung soll überwiegend in Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen realisiert werden. Wegen der besonderen Lage kann die Hausgruppe am Schifffahrter Damm auch mit drei Vollgeschossen errichtet werden. In diesem Fall erreichen Grund- und Geschossflächenzahl die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO. Auf den Doppelhausgrundstücken liegen sie wegen der geringeren Geschosszahl und anderen Bauweise darunter. Auf allen Grundstücken steht in den festgesetzten, bis zu 38 Grad steilen Dachgeschossen eine Geschossflächenreserve zur Verfügung, die nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in vier Baufelder gegliedert. Sie grenzen zwar überwiegend an vorhandene Straßen an; die Baugrundstücke können aber zur Freihaltung von Aufstellflächen im Einmündungsbereich Schifffahrter Damm erst nach der Kurve an die Dieckstraße angeschlossen werden. Für die drei östlich geplanten Baufelder ist die Anlage einer Stichstraße Voraussetzung für deren Erschließung.

Nach den Festsetzungen lassen sich auf dem noch gewerblich genutzten Grundstück insgesamt 18 Einfamilienhäuser unterschiedlicher Größe auf 200 bis 430 qm großen Grundstücken errichten.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und der Freihaltung von Grundstücksflächen zu den vorhandenen Straßen. Ein harmonisches Erscheinungsbild von Gebäuden und Grundstücken sollen auch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Einfriedigungen sowie der Ausschluss von Abgrabungen und Aufschüttungen gewährleisten. Die Grundstücke sind zwingend mit lebenden Hecken einzufriedigen als Ausgleich für den Verlust von 13 Eichen, die nach dem Bebauungskonzept nicht zu erhalten sind. Die Kastanie an der Ecke Dieckstraße/Schifffahrter Damm wird ebenfalls nicht als zu erhalten festgesetzt, da sie offensichtlich von der Kastanienminiermotte befallen ist.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung sind in den **Gewerbegebieten** zukünftig nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen bleiben insbesondere Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass vom 02.04.1998 (MBl. NRW. 1998, S. 744).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandklasse VII (TF 1.4, Satz 3) ist i.S. einer Ausnahme-Gewährung städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich, wenn der Immissionsschutz gewährleistet bleibt. Diese Bedingung für die Gewährung der Ausnahme stellt die Generalklausel des mischgebietsverträglichen Emissionsverhaltens der Gewerbebetriebe nicht in Frage. Mit der Ausnahme wird die Ansiedlungspalette für neue Gewerbebetriebe oder gewerbliche Nachfolgenutzungen bestehender Betriebe nicht über Gebühr limitiert.

Zur Begründung:

Wesen des derzeit geltenden Bebauungsplanes von 1965 ist:

- das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe;
- der bestehende Schutzanspruch der südlich der Dieckstraße befindlichen Wohnbebauung als Reines Wohngebiet (WR – „höchste“ Schutzkategorie);
- keine die zulässigen Betriebsarten und/oder deren Emissionsverhalten differenzierende bzw. regelnde Festsetzungen im Gewerbegebiet.

...

Damit verbunden sind gleichwohl und unabhängig von der vermeintlich fehlenden Regelung in dieser Frage – im status quo – deutliche Einschränkungen für das Emissionsverhalten der Gewerbebetriebe bzw. absehbare Auflagen zur Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen und/oder Betriebszeiteinschränkungen in jedem Einzelfall. Grundlage hierfür ist das bestehende und zum Zeitpunkt der Aufstellung des alten Bebauungsplanes nicht mit der heutigen Form vergleichbare bzw. existente Bundesimmissionsschutzgesetz. Dieses ist jedoch in jedem Einzelfall aktueller Anhalt für die Baugenehmigungsbehörde im Benehmen mit dem Staatlichen Umweltamt hinsichtlich der Verträglichkeit von Neuansiedlungen, Nutzungsänderungen oder Nutzungserweiterungen von Gewerbebetrieben im Plangebiet.

Die aktuelle Neuaufstellung hat sich – neben dem primären Planungsanlass (Einzelhandelssteuerung) – ohne Frage auch mit der bestehenden und akuten Gemengelage (Gebot der Konfliktbewältigung) unter inzwischen neuen und veränderten (immissionsschutz)rechtlichen Gegebenheiten auseinanderzusetzen. Hiernach ist es nicht möglich, auf eine Differenzierung nach Zulässigkeit der Betriebsarten und damit indirekt der Steuerung des Emissionsverhaltens der Betriebe zu verzichten. Dies bedeutet, dass nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen den konfligierenden Nutzungsarten ein Interessenausgleich herzustellen ist, welcher im Idealfall einerseits die Wohnsituation südlich der Dieckstraße nicht wesentlich verschlechtert, andererseits die betriebliche Situation für die Gewerbetreibenden mindestens im status quo (s.o.) erhält.

Der Bebauungsplan trägt diesen Zielrichtungen in der Weise Rechnung, als er parallel zur Neuaufstellung den alten Bebauungsplan aufhebt, also die Wohnbebauung aus dem bestehenden Schutzanspruch „entlässt“, und damit neue planungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Beurteilungsgrundlagen gemäß § 34 BauGB gelten. Hinsichtlich der in der bestehenden Gemengelage zu beurteilenden Baugebietskategorien gilt somit als veränderter Anhalt künftig eine Kategorisierung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Den Gewerbetreibenden wird auf diese Weise ein gegenüber der jetzigen planungsrechtlichen Situation in der Tendenz sogar verbesserter Entwicklungsspielraum gegenüber dem status quo zuerkannt. Von einer Verschlechterung oder Einschränkung der Situation der Gewerbetreibenden kann in diesem Zusammenhang keine Rede sein.

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete werden unter Berücksichtigung der Bestände nach der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gegliedert. Nach den textlichen Festsetzungen ist in den GE_1-Gebieten Einzelhandel unzulässig, ausnahmsweise können in untergeordneten Betriebsteilen Waren angeboten werden, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion und/oder Dienstleistung stehen. Aufgrund des Bestandes kann ausnahmsweise ebenso der Handel mit Kraftfahrzeugen genehmigt werden. In dem GE_2-Gebiet ist nur der Handel mit Warengruppen zulässig, die die von der Stadt beauftragte GMA gemäß Einzelhandelsstudie 2001 als nicht zentrenrelevant für Münster ermittelt hat. Das GE_3-Gebiet unterliegt keinen Einschränkungen, so dass das bereits vorhandene Nahversorgungsangebot gesichert ist. Durch die differenzierten Festsetzungen werden so der weiteren Ansiedlung zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen Einhalt geboten, nachteilige Ziel- und Quellverkehre am Standort vermieden und das städtische Zentrenkonzept nachhaltig gestärkt.

Das im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird in die Neuplanung übernommen. Ergänzend wird festgesetzt, dass im GE_3-Gebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden kann, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird. Mit dieser Ausnahmeregelung wird dem genehmigten Bestand Rechnung getragen.

Die überbaubaren Flächen sind an die Bestände angepasst. Sie lassen eine weitere Bebauung im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zu. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind und eine an den jeweiligen Bedürfnissen orientierte, heterogene Bebauung aufweisen.

...

Soweit es die erforderlichen Zuwegungen zulassen, sollen die Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum und zur Kleingartenanlage hin durch private Pflanzstreifen abgegrenzt werden, so dass gestalterisch verträgliche Übergänge zwischen den unterschiedlichen Nutzungen entstehen. Überwiegend sind diese Pflanzstreifen bereits vorhanden; ein weiterer Pflanzstreifen ist zur Abschirmung des offen liegenden Teils des Edelbaches festgesetzt.

Im Zufahrtsbereich des GE_1-Gebietes bestehen in engem Verbund sieben Platanen. Sie sind von hoher gestalterischer und ökologischer Wirkung und deshalb als zu erhalten festgesetzt.

Das Plangebiet ist Standort einer Vielzahl von Betrieben, die durch Werbung auf sich aufmerksam machen. Die Werbung tritt gehäuft im Bereich des Nahversorgungszentrums auf. Da gestalterische Vorschriften bisher fehlten, entbehrt die vorhandene Werbung weitgehend einer gestalterischen Ordnung. Sie soll auf Dauer durch Vorschriften über den Anbringungsort, die Art und Größe von Werbeanlagen erreicht werden.

Aufgrund des Straßenwegegesetztes NW sind Anlagen der Außenwerbung auf der freien Strecke der Landstraße 587 (Schifffahrter Damm) in einem Abstand von 20 m ab Fahrbahnrand unzulässig; in einem Abstand bis zu 40 m bedürfen Werbeanlagen in jedem Einzelfall der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Verkehrsflächen

Zur verkehrsgerechten Erschließung aller Wohngebiete ist die Anlage einer Stichstraße erforderlich, die an die Dieckstraße in ausreichendem Abstand zu den Einmündungen am Schifffahrter Damm anbindet. Durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist gesichert, dass die an den Schifffahrter Damm und die Dieckstraße angrenzenden Baugrundstücke nur von dieser Straße angefahren werden können. Die ca. 95 m lange Stichstraße endet T-förmig, so dass für Müllfahrzeuge eine ausreichende Wendemöglichkeit gesichert ist. Nach Norden ist die Stichstraße mit der Dieckstraße wiederum über einen Fuß- und Radweg verbunden. In der Breite ist sie überwiegend so dimensioniert, dass Stellplätze oder Carports unmittelbar an der Straße angelegt werden können. Stellplätze für Besucher lassen sich an der Dieckstraße unter Inanspruchnahme der überbreiten Gehwegfläche schaffen. Im unmittelbaren Einmündungsbereich der Dieckstraße ist die Anlage von Stellplätzen allerdings nicht möglich. Hier kann der Gehweg zugunsten der angrenzenden Grundstücksfläche reduziert werden.

Im Übrigen reichen die vorhandenen Verkehrsflächen zur Erschließung der im Plangebiet gelegenen bzw. an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke aus. Die Dieckstraße muss allerdings an die gestiegenen Verkehrsbedürfnisse angepasst werden. In der Einmündung zum Schifffahrter Damm soll deshalb zu Lasten der angrenzenden Grünfläche eine Insel zur Trennung des ein- und ausfahrenden Verkehrs eingebaut werden. Um die Sicherheit von Fußgängern zwischen den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu verbessern, soll auch auf der Nordseite der Straße ein Fußweg angelegt werden. Dafür muss der vorhandene Grünstreifen entfallen. Die Breite der angrenzenden Fahrbahn erlaubt es, parallel zum Gehweg einen weiteren Längsparkstreifen anzulegen.

Ver- und Entsorgung

Aus den Wohngebieten soll das gesammelte Niederschlagswasser im freien Gefälle über Regenwasserkanäle den vorhandenen Kanälen in der Dieckstraße zugeführt werden. Die Ableitung des Schmutzwassers kann nur über ein Schachtpumpwerk erfolgen, da die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Dieckstraße zu flach liegen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen reichen für die Aufnahme der Entwässerungseinrichtungen sowie für die erforderlichen Versorgungsleitungen aus.

Die Ver- und Entsorgung des übrigen Plangebietes ist durch die vorhandenen Leitungen und Kanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die im Grünstreifen

an der Dieckstraße verlaufenden Stromleitungen werden durch Leitungsrechte, der vorhandene Trafostandort durch Planzeichen gesichert.

Da für eine Regenwasserbehandlungsanlage eine Fläche innerhalb oder außerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung steht, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass in Zukunft Gewerbebetriebe, die Verunreinigungen des Regenwassers verursachen, nur zugelassen werden können, wenn auf dem Betriebsgrundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage dauerhaft zur Verfügung steht.

8. Denkmalschutz

Das Plangebiet enthält keine Baudenkmäler. Auch liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei im städtischen Kataster geführte gefahrenverdächtige Altstandorte. Am Standort Nr. 150 (Schifffahrter Damm 139) wird eine Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt betrieben. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung ist erst nach Untersuchungen möglich, die zurzeit durchgeführt werden. Am Standort Nr. 214 (Dieckstraße 57) befand sich ein Bauhof. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung im Jahre 2001 haben keine Verunreinigung des Erdreichs aufgezeigt.

Das Plangebiet weist außerdem folgende historische Altstandorte auf: Nr. 3141 (Dieckstraße 73) Baugeschäft von 1939 - 1963 und Zimmereibetrieb von 1966 - 1976, Nr. 2772 (Dieckstraße 73) Druckerei im Jahr 1988 und Nr. 3141 (Dieckstraße 79) Vertrieb und Großhandel von Elementen für Schall-, Kälte-, Wärme- und Sonnenschutz, Verarbeitung von Kunststoffen, Betrieb von Industrievertretungen, Maler- und Lackierhandwerk von 1979 - 1982. Recherchen, die eine Aufnahme in das städtische Verdachtsflächen-/Altlastenkataster rechtfertigen, wurden bisher nicht durchgeführt. Deshalb enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass an diesen Standorten geplante Bodeneingriffe und bauliche Veränderungen anzuzeigen sind.

Immissionsschutz

Die Wohngebiete unterliegen Immissionen von den Gewerbegebieten, der Bahnstrecke und dem Schifffahrter Damm. Sie sind schalltechnisch untersucht worden. Im Rahmen der Untersuchung wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von bis zu 15,1 dB(A) durch nächtlichen Gewerbelärm und der Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 13,2 dB(A) durch nächtlichen Verkehrslärm festgestellt.

Ursache für den erheblichen Gewerbelärm ist die nächtliche Belieferung des Getränkemarktes und der Bäckerei auf dem Grundstück Dieckstraße 79, die abweichend von den Belieferungszeiten (8.00 bis 18.30 Uhr bzw. 17.00 Uhr) in den genehmigten Bauvorlagen erfolgt. Eine Belieferung in der Zeit von 7.00 (Bäckerei von 6:00) bis 20.00 Uhr lässt dagegen nur geringfügige Überschreitungen der Richtwerte bis zu 1,7 dB(A) am Tage erwarten. Da wegen der städtebaulichen Situation aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zu vertreten sind, ist spätestens bis zur Bezugsfähigkeit der betroffenen Wohngebäude die Anlieferung der Gewerbebetriebe umzustellen. Die Umstellung ist den Betrieben zuzumuten. Sie kann im Wege der Ordnungsverfügung durchgesetzt werden.

Aktiver Lärmschutz kommt auch zur Verringerung des erheblichen Verkehrslärms überwiegend nicht in Betracht. Allenfalls erscheinen Mauern zur Abschirmung von Terrassenbereichen städtebaulich verträglich. Deshalb sind in den Wohngebieten überwiegend passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen

ist gesichert, dass die Außenbauteile von Gebäuden ein für den Aufenthalt von Menschen ausreichendes Schalldämmmaß erreichen. Festgesetzt sind die Lärmpegelbereiche II bis IV. Im Übrigen gilt der Lärmpegelbereich I. Bei konventioneller massiver Bauausführung sind in der Regel die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II erfüllt.

Die Vorkehrungen gegen den Lärm sind allerdings nur voll wirksam, wenn Fenster und Türen geschlossen bleiben. Damit ein ausreichender Luftwechsel auch dort gewährleistet ist, wo die Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts überschritten werden, sind Lüftungen für Schlafzimmer in den festgesetzten Lärmpegelbereichen vorgeschrieben. Die Lüftungen sind nicht erforderlich, wenn in den Räumen weitere Fenster zu Gebäudeseiten eingeplant werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind.

Davon unabhängig ist den Bauherren grundsätzlich zu empfehlen, die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass die Räume für den ständigen Aufenthalt den hochbelasteten Straßen abgewandt sind. Das gilt auch für die Anlage von Wohnterrassen, da nur in den vom Straßenverkehr abgewandten und durch Bebauung abgeschirmten Gartenbereichen der Orientierungswert von 55 dB(A) einzuhalten ist. Die Überschreitungen auf den Grundstücken im Eckbereich Schifffahrter Damm, Dieckstraße können durch Anlage einer Schallschutzmauer entlang der Dieckstraße aufgefangen werden.

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan weist gegenüber der noch rechtskräftigen Fassung keine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten auf. Die Überplanung des öffentlichen Grünstreifens wird durch die Festsetzung von privaten Pflanz- und Erhaltungsgeboten kompensiert. Trotz des Verlustes vorhandener Bäume trägt auch die Festsetzung von Wohngebieten auf der bisher gewerblich genutzten und nahezu vollständig versiegelten Fläche zur Verbesserung der Grünbilanz bei. Der Abgleich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 456 lässt deshalb kein Ausgleichserfordernis nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erkennen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Wegen des bestehenden Planungsrechtes kommt eine obligatorische UVP-Pflicht nicht in Betracht.

Da der Bebauungsplan aber Erweiterungen der Einzelhandelsnutzung zulässt, war gemäß §§ 3 a ff. UVPG zu untersuchen, ob der Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erreicht wird. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dieser Schwellenwert nicht erreicht, so dass sich eine Vorprüfung erübrigt.

10. Flächenbilanz

Plangebiet	5,54 ha	100,0 %
Wohngebiete	0,56 ha	10,1 %
Gewerbegebiete	4,22 ha	76,2 %
Verkehrsflächen	0,76 ha	13,7 %.

11. Kosten und Finanzierung

Kosten entstehen der Stadt durch den geplanten Umbau im Bereich der Dieckstraße. Sie werden auf 55.000,00 € geschätzt. Die Kosten sind teilweise nach KAG umlagefähig. Vorbehaltlich verfügbarer Mittel kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadt erwartet werden.

Die Kosten für den Bau der Stichstraße südlich der Dieckstraße belaufen sich einschließlich Entwässerung auf ca. 310.000,00 €. Hinzu kommen bis zu 10.000 € Planungskosten Dritter. Der Bau soll von privater Seite im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Stadt erfolgen.

12. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich lebenden und arbeitenden Menschen; nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erkennen. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **08.10.2003** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 456: Dieckstraße.

Münster, **16.10.2003**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister