

Zusammenfassende Erklärung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 506: St. Mauritz – südlich Wolbecker Straße / östlich B 51



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	13.09.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	17.01.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.03.2008
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	20.08.2008
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	27.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.09.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung im Amtsblatt	05.09.2008
Offenlegung des Planentwurfs	15.09.-15.10.2008
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	25.03.2009
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	04.12.2009

2. Planungsziele

Das südlich der Wolbecker Straße im Stadtteil Mauritz gelegen Baumschulgelände Niederbeckmann soll aufgegeben und als neues Wohngebiet entwickelt werden. Gleichzeitig wird in einem Teilbereich eine Einzelhandelsnutzung integriert, um die Versorgung der Anwohner in den angrenzenden sowie im neuen Wohngebiet zu sichern.

In Vorbereitung auf die Umnutzung des Geländes hat der Vorhabenträger im Frühjahr 2006 ein Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren durchgeführt. Darin wurde der städtebauliche Entwurf von Bleckmann und Krys Architekten mit dem 1. Preis prämiert, auf dessen Grundlage das Gebiet nun entwickelt werden soll.

Im Nordwesten berührt das Plangebiet die Planung zum Ausbau der Bundesstraße 51 (B 51) / Wolbecker Straße. Da das abschließende Ergebnis des laufenden Planfeststellungsverfahrens zurzeit noch nicht feststeht, müssen die Bebauungsplaninhalte auf diesen Sachverhalt entsprechend flexibel reagieren. Zu diesem Zweck ist entlang der Wolbecker Straße und der Umgehungsstraße ein „Vorbehaltsstreifen“ als Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Nur bei der „Maximalvariante“ der Straßenplanung wird dieser Streifen in Gänze in Anspruch genommen. Kommen weniger flächenintensive Straßenbauvarianten zum tragen, wird dieser Vorbehaltsstreifen entsprechend nur teilweise benötigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend eine Gemischte Baufläche dar, im Süden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und den Lohausbach. Ferner sind von dem bestehenden Funkmeldeturm ausgehend Richtfunktrassen dargestellt. Da für den Bereich der angestrebten Wohnnutzung die Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Gemischten Baufläche den Zielsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 506 der FNP mit der 25. Änderung im so genannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) geändert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht dargelegt. Für die Belange des Immissionsschutzes wurde das Gutachten des Planungsbüros Uppenkamp und Partner (Ahaus 2007/ 2008) zugrunde gelegt. Die Eingriffsregelung beruht auf den Ergebnissen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne des Baugesetzbuchs.

Die Gestaltung und Eingrünung mit Landschaftsgehölzen unter Erhalt wichtiger Bestandsstrukturen erfolgt entsprechend den Zielen des Landschaftsplans. Der öffentliche Grünraum steht der Allgemeinheit zur Verfügung. Langfristig sind Erholungs- und Grünnetzungen nach Süden (Haus Lütkenbeck) geplant.

Die Herstellung eines Rückhaltebeckens führt zu einer Entlastung für den Naturhaushalt im Bereich der Wasserführung des Kloster- und Lohausbaches.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Biotope, Flora, Fauna, Landschaftsbild) sind in Bezug auf die Bestandflächen durch die Festsetzung zum Erhalt und zur Neuanlage von Frei- und Gehölzflächen festgesetzt worden.

Die zunächst als erheblich festgestellten Umweltauswirkungen im Bereich des Lärmschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand im nördlichen und westlichen Planbereich und als Lärmschutzwall im südwestlichen Planbereich) und ergänzenden Festsetzungen zu einzelnen Baufeldern gemindert wor-

den. Damit kann eine wirksame Reduzierung der Lärmpegel erreicht werden, so dass in den Erdgeschossen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Die Überschreitungen im Gebiet sind durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und entsprechende Bautechnischen Regelungen als aktive und passive Maßnahmen minimierbar.

Nach Einschätzung des Lärmgutachters bestehen somit aus schallschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Realisierung von Wohnbauflächen. Im Hinblick auf eine verträgliche Nachbarschaft von Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung an der Wolbecker Straße (Gewerbelärm) wurde keine Überschreitung der Werte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) festgestellt.

Der mit der Planung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere die Neuversiegelung von rund 12.000 qm wird neben den Maßnahmen im Plangebiet durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert.

Vorgesehen sind auf der Fläche verschiedene Aufwertungsmaßnahmen wie z. B. die Herstellung von Hecken- und Gehölzanpflanzungen im Wechsel mit offenen Sukzessions-, extensiven Hochstauden- und Grasstrukturen. Es ist somit sichergestellt, dass die aufgezeigten Auswirkungen durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen weitgehend vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und bilanziert worden. Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird mit geeigneten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Allerdings ist das Gebiet auch nach Realisierung der geplanten Schutzmaßnahmen insbesondere in den Obergeschossen bzw. deren Außenräumen wie Balkone und Terrassen Immissionsbelastungen ausgesetzt, die im Wesentlichen aus der bestehenden Vorbelastungssituation resultieren. Diese Auswirkung ist in Abwägung zu dem Belang in innenstadtnaher Lage familiengerechten Wohnraum schaffen zu können tolerierbar.

Die beschriebenen Beeinträchtigungen der Umwelt könnten bei Nichtdurchführung der Planung zum Teil vermieden werden. Allerdings ist aufgrund des Strukturwandels im Baumschulsektor und der relativ kleinen Betriebsgröße ein dauerhafter Verbleib des Betriebes an diesem Standort nicht gesichert. Der Betrieb würde kurz bis mittelfristig aus wirtschaftlicher Sicht umgesiedelt oder aufgegeben werden müssen, so dass die Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden müssten. Dabei käme eine gewerbliche Nachnutzung oder auch - wie im vorliegenden Fall - eine wohnbauliche Nachnutzung in Frage. Eine landwirtschaftliche Nutzung wäre für den südlichen Teil (Fläche Rückhaltebecken) denkbar.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 17.01.2008 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im März 2008 durchgeführt. Die Äußerungen während dieser Beteiligungen wurden soweit wie möglich in der Planung berücksichtigt.

Während der Offenlegung vom 15.09. bis zum 15.10.2008 wurden Stellungnahmen vorgetragen, denen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt wurde:

- Der südöstliche Teil des Wohngebietes (WA) sollte als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die angeführten Emissionen des direkt angrenzenden, gewerblich genutzten Areals sind bei der Planung berücksichtigt worden und führen für das geplante Wohngebiet zu keinen unverträglichen Belastungen.

- Die Überplanung von Teilbereichen sowohl im laufenden Planfeststellungsverfahren (Umbau Verkehrsknoten B 51 / Wolbecker Straße) als auch im Bebauungsplanverfahren führe zu Konflikten. Zudem sollte im Bebauungsplan aufgenommen werden, dass die geplanten Lärmschutzeinrichtungen erst nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme B 51 / Wolbecker Straße realisiert werden dürfen.

Die Planung wurde in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Stadt Münster und Straßen NRW entwickelt. Mit der Festsetzung „Verkehrsgrün“ ist sichergestellt, dass materielle Konflikte zwischen dem Vorhaben „Wohngebiet“ und der Straßenbaumaßnahme ausgeschlossen sind. Da die angeregte zeitliche Fixierung des Bauablaufs von Straßenbaumaßnahmen und den vorhabenbedingt erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger verbindlich im Sinne des Eingegers geregelt wurden, ist eine besondere Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich.

- Die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude Wolbecker Straße 270 bis 270f und 280a würden durch zusätzliche Immissionen unzumutbar beeinträchtigt. Daher sollte das neue Wohngebiet alternativ über die B 51 oder die Wolbecker Straße erschlossen werden.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Ausgangssituation ist eine Erschließung des Baugebietes ausschließlich über die vorhandene Stichstraße (Zufahrt Funkturm) möglich. Alternativen mit den verkehrsfunktionalen Erfordernissen des Knotens B 51 / Wolbecker Straße bestehen nicht. Für das bestehende, bereits vorbelastete Gebiet werden nach vorliegender schalltechnischer Untersuchung die Emissionsgrenzwerte nach der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchVO) von 59 dB(A) bzw. 64 dB(A) nicht überschritten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich durch die Schallschutzmaßnahmen gegenüber der B 51 bzw. Wolbecker Straße die induzierten Belastungen gegenüber der heutigen Situation reduzieren werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 506 nicht geändert oder ergänzt wurde, konnte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster am 25.03.2009 gefasst werden.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundlegende Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (siehe 25. Änderung des FNP) erörtert worden. Bezüglich räumlicher Alternativen besteht für die geplanten Nutzungen aufgrund der besonderen Zielplanung keine Alternativfläche. Der Vorhabenträger hat im Vorfeld entsprechende Standortalternativen geprüft, die jedoch aufgrund unterschiedlichster Konstellation weniger geeignet erschienen.

Zur Abstimmung mit den Interessen der Stadt Münster wurden zahlreiche Entwürfe vorgelegt. Ergänzt wurde das Verfahren um einen Wettbewerb auf dessen Ergebnis das vorliegende Bauleitplanverfahren fußt.

Insbesondere die Abstimmung hinsichtlich des Ausbaues der Bundesstraße B 51 fanden hier ihre Berücksichtigung. Das vorliegende Konzept ist als die optimale und umweltverträglichste Lösung ausgewählt worden. Wertvolle Strukturen werden dabei planerisch berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen geschützt.