

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 - Nienberge, Gewerbegebiet Steinfurter Straße / B 54 / Autobahn A1

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen
4. räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalte des Bebauungsplans
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte
 - 6.2.2 Überbaubare Flächen
 - 6.2.3 Stellplätze, Nebenanlagen
 - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
 - 6.5 Grünflächen / Begrünung
 - 6.5.1 Ausgleichsflächen
 - 6.6 Immissionsschutz
 - 6.7 Altlasten / Altstandorte
7. Flächenbilanz
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
 - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
 - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
 - 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
 - 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose
 - 8.4.1 Menschen
 - 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt
 - 8.4.3 Boden
 - 8.4.4 Wasser
 - 8.4.5 Klima / Luft
 - 8.4.6 Landschaft
 - 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter
 - 8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)
 - 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8.7 Überwachung (Monitoring)
 - 8.8 Zusammenfassung
9. Gesamtabwägung
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorhandene Möbelhaus (Sondergebiet) sowie für die umgebenden Gewerbegebietsstandorte geschaffen.

Anlass für die Planung ist:

- die Erweiterung des Möbelhauses Finke auf eine Gesamtverkaufsfläche von 42.000 qm,
- die Errichtung eines 3-geschossigen Lager- und Logistikzentrums,
- die Ansiedlungsvorhaben für zwei Möbelmärkte mit ca. 4.500 qm und 4.000 qm VKF südlich des vorhandenen Möbelhauses,
- die angestrebte Entwicklung der vorhandenen Betriebe Studio Casa und Aquasolar zu Möbelmärkten mit 2.500 qm bzw. 900 qm VKF,
- die Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen, Bauhöhen, Verkehrsflächen, Anpflanzungen sowie textlicher Festsetzungen,
- die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, mit dem die Stadt Münster Leitlinien für die künftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels in Stadtgebiet vorgegeben hat. Danach sollen Ansiedlungswünsche unterstützt werden, wenn sie im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes stehen und geeignet sind, eine zusätzliche Zentralitätssteigerung zu schaffen.

2. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 erstreckte sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 388. Der Verfahren für den Teilbereich westlich des Kreisverkehrs wurde aufgrund der besonderen Dringlichkeit als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 weitergeführt und zwischenzeitlich abgeschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich südwestlich der Steinfurter Straße gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Fachmarkt dar.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes stimmen die Festsetzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig überein.

Um dem Entwicklungsgebot genüge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der seit dem 04.10.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorhandene Möbelhaus geschaffen. Im Sondergebiet wird ein Möbelhaus mit einer Bauhöhe von max. 18 m und einer Verkaufsfläche von max. 37.500 qm, davon 3.550 qm für Randsortimente und 1.000 qm für Freisortimente, zugelassen. Die übrigen Plangebietsflächen werden als Gewerbegebiete für eine Bebauung bis 8 m – in Ausnahmefällen bis 12 m - Höhe festgesetzt. Im südlichen Plangebiet wird ausnahmsweise ein Baumarkt mit max. 5.000 qm VKF zugelassen. Aufgrund seiner Lage im Landschaftsraum Vorbergs Hügel wurde der Gewerbebestandort durch einen breiten Grünstreifen eingegrünt, der zugleich Ausgleichsfunktion übernimmt.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Beschluss des Rates eingeleitet. Inhalt des Änderungsentwurfes ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen für die Ansiedlung von vier weiteren Möbelmärkten sowie für ein Gartencenter. Aufgrund des unterschiedlichen Standes der Projektentwicklung wurde das Änderungsverfahren für das geplante Gartencenter aus dem Gesamtverfahren herausgenommen und vorab als 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Rechtskraft gebracht. Diese weist im nordöstlichen Plangebiet ein Sondergebiet für das Gartencenter mit max. 4.500 qm VKF aus.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet wird von den prägenden Verkehrstrassen der BAB A 1 und der B 54 sowie durch die Steinfurter Straße und die Straße Haus Uhlenkotten eingerahmt. Nördlich der BAB grenzen – durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt – Wohngebiete des Stadtteils Nienberge an. Jenseits der anderen Plangeietsgrenzen erstreckt sich der Landschaftsraum des Vorberg Hügel, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch das vorhandene Möbelhaus und die Gewerbebetriebe kleinerer und mittlerer Größe, die im Wesentlichen dem Kfz-Gewerbe, dem Baustoffhandel sowie der Gebäudetechnik zuzuordnen sind.

5. Planungsziele

Das Einzelhandelskonzept der Stadt zählt das Gewerbegebiet zum Standorttyp: Fachmarktzentrum / Themenstandort. Diese Standorte zeichnen sich durch vorhandene dezentrale Agglomerationen des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sowie durch eine direkte Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße aus. Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist es, solche Standorte weiter zu entwickeln und zu spezialisieren und ihnen ein unverwechselbares Profil zu geben.

Insofern entsprechen die geplante Erweiterung des Möbelhauses und die Ansiedlung weiterer Möbelmärkte in Nienberge den stadtstrukturellen Zielen der Stadt.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zu den Grundzügen der Planung zählen die Ausweisung zusätzlicher Sondergebietsflächen für Möbelmärkte sowie die Ausweitung des bestehenden Sondergebietes zur Erweiterung des vorhandenen Möbelhauses. Ferner zählen die Neufestsetzung der Gesamtverkaufsfläche und zu Art und Umfang zulässiger Rand- und Freisortimente, zur Bauhöhe und zur Neuordnung der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Grundzügen der Planung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung –

Das Möbelhaus der Firma Finke besteht seit Februar 1998. Das Gebäude verfügt auf vier Ebenen über ca. 34.000 qm Verkaufsflächen und Lagerflächen. Mit der Planung sollen die Entwicklungsabsichten der Firma Finke sowie anderer ansässiger Betriebe aufgegriffen werden. Dabei handelt es sich um die Erweiterung des **Möbelhaus (SO 1)** auf max. 42.000 qm Verkaufsfläche (VKF). Der Betreiber beabsichtigt nur das Hauptsortiment „Möbel“ großzügiger präsentieren zu können. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche für die Rand- und Freisortimente ist damit nicht vorgesehen. Die Bebauung soll als 3-geschossiger Anbau an das Möbelhaus erfolgen und zusammen mit dem Lager- und Lo-

Logistikgebäude auf den angrenzenden Gewerbegebietsflächen errichtet werden. Hierfür wird das **Sondergebiet** nach Westen in einer Tiefe von ca. 20 m vergrößert.

Dem Abstimmungsergebnis mit der Bezirksplanungsbehörde, der IHK Nord Westfalen und dem Betreiber entsprechend, werden die zulässigen Rand- und Freisortimente inhaltlich und flächenmäßig neu geregelt. Dazu gehört auch, dass die Sortimente nicht mehr entsprechend der Gütersystematik (Warenverzeichnis für die Binnenstruktur) definiert werden. Die Verkaufsfläche für die **Randsortimente** wird künftig nur noch bis zu 2.500 qm betragen. Entsprechend der Münsteraner Liste des Einzelhandelskonzeptes zählen Teppiche nicht zu den zentren-relevanten Sortimenten. Sie werden daher künftig zum Hauptsortiment des Möbelhauses gehören. Ferner wird die Verkaufsfläche für Haus- und Heimtextilien von 1.200 qm auf 1.000 qm reduziert. Neu aufgenommen werden Baby- und Kinderartikel im Randsortiment, wegen der Zentrenrelevanz aber auf max. 50 qm VKF begrenzt. Die Negativliste für das **Freisortiment** wird in Übereinstimmung mit der Münsteraner Liste um folgende Sortimente, die der Nah- und Grundversorgung zuzurechnen sind, ergänzt: Bilder, Skulpturen, Fahrräder und Zubehör, Telefone/ Zubehör, Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Blumen, Pharmazeutische Artikel, Tabakwaren, Tierfutter / Tierpflegeartikel erweitert. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert bei 1.000 qm.

Zusätzlich aufgenommen wird eine **Aktionsfläche** für wechselnde Sortimente und zeitlich befristete Aktionen. Wegen der möglicherweise zentrenrelevanten Angebote auf dieser Fläche wird sie mit 50 qm VKF eng begrenzt.

Mit diesen vorgesehenen Regelungen kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Entwicklung zum Fachmarktzentrum/Themenstandort gem. Einzelhandelskonzept nicht zu negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen führen wird.

Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Zubehörteilen wird im Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird der bereits eingeleiteten Gebietsentwicklung Rechnung getragen.

Gem. textlicher Festsetzung sind in den Gewerbegebieten die Betriebe der Abstandsklassen I – V des Abstandserlasses NRW unzulässig. Damit wären Speditionsbetriebe unzulässig. Die Ausnahmeregelung in derselben TF ermöglicht die Zulassung jedoch, wenn nachgewiesen werden kann, dass der erforderliche Immissionsschutz eingehalten wird. Über technische oder organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebszeiten) sollen verträgliche Lösungen ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung -

Für den Standort des bestehenden Möbelhauses (Sondergebiet 1) wird die gem. Bebauungsplan zulässige Gesamtverkaufsfläche von derzeit 37.500 qm auf 42.000 qm erweitert. Die max. zulässige Bruttogeschossfläche wird dadurch aber nicht ausgeschöpft und bleibt deshalb unverändert.

Anstelle einer Geschossigkeit setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im gesamten Plangebiet eine maximale Bauhöhe von 8,0 m und für das Möbelhaus von 18 m fest. Über eine Ausnahmeregelung sind auch 12 m Bauhöhe zulässig sofern sie zu Büro Zwecken genutzt wird.

Zukünftig soll generell eine Bauhöhe von 12 m gelten. Damit soll eine bessere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden, und das mehrgeschossige Bauen gefördert werden. Da das Lager- und Logistikgebäude in der gleichen Geschossgliederung wie das Möbelhaus errichtet werden soll, ist an dieser Stelle eine Bauhöhe von 14,50 m erforderlich. Diese höhere Entwicklung der Bebauung ist gestalterisch vertretbar, da der Standort zentral im Plangebiet liegt und direkt an das vorhandene Möbelhaus angrenzt.

6.2.2 Überbaubare Flächen

Überbaubare Grundstücksflächen -

Die überbaubare Grundstücksfläche im SO 2 – Gebiet soll auf der Südseite erweitert werden, um dem zu planenden Gebäude für einen Möbeldiscounter mehr Flexibilität geben zu

können, und eine vergleichbare Grundstücksausnutzung wie in anderen Plangebietsbereichen zu bieten.

6.2.3 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Haupteerschließungsstraße Haus Uhlenkotten als Ringstraße ist vom Profil für ein Gewerbegebiet entsprechend dimensioniert. Einseitige Parkstreifen mit Baumstandorten ca. alle 30 m, decken das Erfordernis von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ab.

Der durch die Erweiterung des Möbelhauses gewachsene Stellplatzbedarf soll auf den südlich angrenzenden Flächen nachgewiesen werden, wohin der vorhandene Parkplatz im Norden erweitert wird.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Der Gewerbestandort hat eine hohe Lagegunst. Unmittelbar an der Autobahn 1 und an der Bundesstraße 54 gelegen ist hier bereits eine leistungsfähige und gut ausgebaut äußere Erschließung sowohl von der Innenstadt als auch vom Umland vorhanden. Unmittelbar angebunden ist das Gewerbegebiet über einen Kreisverkehr an der Steinfurter Straße und eine zweite Anbindung vom Horstmarer Landweg. Zurzeit wird die gebietsinterne Erschließung des Gewerbegebietes über zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit geregelt.

Zukünftig sollen die Stichstraßen zu einer leistungsfähigeren Ringstraße verbunden werden.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom sowie die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind vorhanden und so bemessen, dass sie für die Anbindung weiterer Betriebe ausreicht.

Für die weitere Versorgung wurden für das Plangebiet die Standorte für drei Trafostationen, eine Gasstation und eine Sendeanlage eingetragen.

6.5 Ausgleichsflächen

Durch die geplanten Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden Neuversiegelungen ermöglicht, die zu einem zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf von 215 qm führen würden. Auf die Bereitstellung weiterer Ausgleichsflächen soll jedoch verzichtet werden, da im Plangebiet keine Flächen mehr verfügbar sind.

6.6 Immissionsschutz

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Plangebiet an der A1, an der B54 im Südwesten und an der Steinfurter Straße im Norden) ist eine durchgehende min. 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, wenn auf der rückwärtigen Baugrenze keine durchgehende min. 4,0 m hohe Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden.

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugrenzen müssen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gem. den festgesetzten Lärmpegelbereichen erfüllt werden.

Bezogen auf das jeweilige Betriebsgrundstück ist ein flächenbezogener A-Schallleistungspegel von 60 dB (A) tags bzw. 50 dB (A) nachts in Gewerbegebieten einzuhalten.

6.7 Altlasten / Altstandorte

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Der Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche im Bereich der Gräfte des ehem. Hauses Uhlenkotten ist entbehrlich, da zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchungen ergaben, dass hier keine Umwelt gefährdenden Stoffe vorhanden sind.

7. Flächenbilanz

	ha	%
Netto-Bauland (Gewerbegebiet)	8,65 ha	26,19 %
Netto-Bauland (Sondergebiet)	12,15 ha	36,77 %
Verkehrsflächen	2,51 ha	7,59 %
Öffentliche Grünflächen	6,16 ha	18,63 %
Private Grünflächen	0,54 ha	1,62 %
Regenrückhaltebecken	1,20 ha	3,62 %
Wald	1,76 ha	5,32 %
Versorgungsflächen	0,08 ha	0,26 %
Gesamtfläche	33,54 ha	100,00 %

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in nachfolgendem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Für die Belange des Immissionsschutzes fußt der Umweltbericht auf den Ergebnissen des Gutachtens des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge (1994).

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Das Gewerbegebiet Steinfurter Straße ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 388 in weiten Teilen bereits realisiert worden. Prägenden Charakter für das Gebiet hat das Möbelhaus „Finke“. Vor allem im Süden des Plangebietes liegen noch Gewerbeflächen brach. Um in diesen Bereichen eine weitere Entwicklung des Möbelstandortes zu ermöglichen, soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 sind insbesondere folgende Änderungen verbunden (vgl. Kap. 1 und 6):

- Umwandlung der geplanten Baunutzung von Gewerbe- zu Sondergebiet „Möbel und Einrichtungen“ auf einer Fläche von ca. **3,06 ha** (Netto-Bauland) einschließlich Festlegung der jeweils zulässigen Sortimente
- Erhöhung der Verkaufsfläche des Möbelhauses Finke von bislang 37.500 m² auf nunmehr **42.000 m²**
- verkehrliche Ringerschließung des Gebietes
- generelle Vergrößerung der zulässigen Bauhöhe von bislang 8,0 m auf **12,0 m** (außer Möbelhaus Finke mit unverändert 18,0 m zulässiger Bauhöhe **und westlich geplantem Logistikzentrum mit 14,50 m Bauhöhe**)
- Anpassung der Pflanzgebote südlich und westlich des Möbelhauses Finke an veränderte Nutzungsgrenzen
- Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel in den Sondergebieten analog der bestehenden Festsetzung für Gewerbegebiete

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzzielen insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgabe des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) - DIN 18005 und 4109 (technische Regelwerke) - TA-Lärm - 22. BImSchV
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Landschaft	
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz/-verordnung (BBodSchG/BBodSchV)

Die Art und Weise, wie die fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandsituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Vorstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Ausgangspunkt der Bewertung ist die planungsrechtlich zulässige Bestandssituation. Erhebliche Umweltauswirkungen konnten für die Änderungsbereiche im Hinblick auf einige Belange des Naturhaushaltes, d.h. für Wasser, Klima und Luft durch das bestehende Planungsrecht weitgehend ausgeschlossen werden, so dass auf eine ausführlichere Darlegung verzichtet werden kann.

8.4.1 Mensch

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 388 haben sich südöstlich des Ortsteils Nienberge verschiedene Gewerbebetriebe sowie das Möbelhaus Finke angesiedelt. Im Rahmen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans entsteht zudem im Osten des Gebietes ein Gartencenter. Das Gewerbe- bzw. Sondergebiet wird von Verkehrsstrassen (B 54 / A1 / Steinfurter Straße) eingefasst. Die nächste zusammenhängende Wohnbebauung (Reines Wohngebiet) liegt jenseits der Autobahn A1 in rund 200 m Entfernung. Einzelne benachbarte Wohngebäude im Außenbereich befinden sich östlich der Steinfurter Straße und südlich der Straße Haus Uhlenkotten. Das westlich der Steinfurter Straße gelegene

Wohngebäude ist durch den Bebauungsplan 388 seinerzeit als Gewerbegebiet überplant worden.

Vorbelastungen durch Immissionen:

Das Plangebiet ist Immissionsbelastungen durch den Verkehr auf den o.g. Straßen sowie durch internen gewerblichen Lärm ausgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan trifft daher schallschutztechnische Vorkehrungen in Form von aktivem Lärmschutz (Lärmschutzwand/Gebäude von 4,0 m Höhe) zur Autobahn, passivem Lärmschutz für betroffenen Gebäude innerhalb des Plangebietes (Lärmpegelbereiche III-V) sowie durch die Festsetzung von flächenbezogenen A-Schallleistungspegeln im Bereich von Gewerbegebieten.

Im unmittelbaren Umfeld der an das Plangebiet grenzenden Hauptverkehrsstraßen ist von erhöhten Luftschadstoffbelastungen auszugehen. Durch die vorhandenen breiten Pufferflächen (Ausgleichsflächen, öffentliche Grünflächen, Wald) und die gute Durchlüftungssituation ist im Plangebiet selbst nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub oder andere Luftschadstoffe zu rechnen.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Lärmimmissionen

Der bestehende Bebauungsplan begrenzt in Gewerbegebieten die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück entstehenden Emissionen durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 wird diese Festsetzung aufgrund der Substitution von Gewerbegebieten durch Sondergebiete auch auf die Sondergebiete ausgedehnt. Damit wird innerhalb des Plangebietes sichergestellt, dass die für Gewerbegebiete anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Der im Jahr 1994 erstellten schalltechnischen Untersuchung liegt eine Verkehrsprognose für das Jahr 2010 zu Grunde, die bereits den 6-spurigen Ausbau der Bundesautobahn A 1 berücksichtigt. Die Verkehrsentwicklung im Bereich der das Plangebiet umgebenden Hauptstraßen (A 1, B 54, L 510) tendiert in Richtung der Verkehrsprognose 2010. Für das noch nicht ausgebaute Autobahnteilstück nördlich des Autobahnkreuzes Münster-Nord liegt die aktuelle Belastung (noch) deutlich unter den Prognosewerten. Eine maßgebliche Erhöhung des Verkehrslärms gegenüber den im Lärmgutachten prognostizierten Belastungswerten ist an den genannten überörtlichen Straßen nicht zu erwarten, so dass die Übernahme der bisherigen Festsetzungen zum Schallschutz in diesen Bereichen ausreichend ist.

Für die Straße „Haus Uhlenkotten“ (K 12) liegt die derzeitige Verkehrsbelastung (DTV₂₀₀₁) bei 6850 Kfz/24h. Durch die Festsetzung von publikumsintensiven Sondergebieten anstelle von Gewerbegebieten ist eine ursächlich auf das Gewerbegebiet zurückzuführende Steigerung des Verkehrs und damit eine Erhöhung der Lärmimmissionen zu erwarten. Immissionsempfindliche Nutzungen sind im engeren Umfeld der Straße allerdings nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wohngebäude (Steinfurter Straße 413) weist bereits einen Abstand von rund 90-100m zur Kreuzung der aus dem Gewerbegebiet kommenden Erschließungsstraße mit der K 12 auf. Selbst bei einer nicht zu erwartenden Verkehrssteigerung auf 10.000 Kfz/24h werden nach vereinfachter Berechnung gemäß der RLS-90¹ an dem Wohngebäude die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht erreicht. Der gewerblich induzierte Verkehr auf der öffentlichen Straße führt gemäß Nr. 7.4 der TA-Lärm nicht zur Erforderlichkeit immissionsmindernder Maßnahmen.

¹ Die Berechnung gemäß RLS-90 erfolgte vereinfacht für eine lange gerade Straße bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einen Lkw-Anteil von 5%.

Hinsichtlich der Verkehrsentwicklung und der damit verbundenen Lärmimmissionen verbleiben insgesamt Prognoseunsicherheiten. Vor dem Hintergrund, dass erhebliche Veränderungen der Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind und diese zudem keine materiellen Auswirkungen auf das Plangebiet und das Umfeld haben können, wurde auf eine Fortschreibung des Lärmgutachtens verzichtet.

Luftschadstoffimmissionen

Durch die geplante Ausweitung der Einzelhandelsnutzung und der damit zu erwartenden Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs ist im Nahbereich eine geringfügige Erhöhung der Luftbelastung möglich, ohne dass allerdings mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22.BImSchV zu rechnen ist.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Die von einer Nutzungsänderung betroffenen Änderungsbereiche des Bebauungsplans im Süden des Bebauungsplans liegen gegenwärtig brach. Auf den Flächen haben sich z.T. feuchte Grünlandbrachen mit Gehölzaufwuchs entwickelt. Diese temporären Strukturen haben als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bis zur Realisierung eines Bauvorhabens eine Zwischenfunktion.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Schutzgebiete von europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete) sind in der Umgebung nicht vorhanden. Das Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der Lage zu benachbarten Waldflächen und dem Kinderbach sowie der gegenwärtig angebotenen Biotopstrukturen nicht auszuschließen. Beispielsweise ist die Nutzung der Gewerbebrachen als Jagdrevier für Fledermäuse in Betracht zu ziehen. Mit der Realisierung der Bauvorhaben kann es zu Beeinträchtigungen etwaiger Arten kommen, die aber die Existenz einzelner Arten oder gar Populationen nicht bedrohen, da in der Nachbarschaft geeignete Ausweichlebensräume als Jagdrevier vorhanden sind.

Eingriffsregelung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 388, der bereits einer Ermittlung des Eingriffs unterzogen wurde, stellt trotz des gegenwärtigen Bewuchses die Basis für die Prüfung der Eingriffsregelung dar. Ein Vergleich der mit der 1. Änderung vorgesehenen Planung mit dem geltenden Planungsrecht ergibt hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit eine geringe Differenz. Die Grundflächenzahl als Maß für die überbaubare Fläche beträgt auch in dem festgesetzten Sondergebiet nach wie vor 0,8, so dass sich die Änderung der Nutzungsart eingriffsneutral verhält. Durch die vorgesehene partielle Verbreiterung der Erschließungsstraße im Bereich einer bisherigen Gewerbefläche erfolgt allerdings eine Erhöhung der Versiegelung um ca. 250 m². Darüber hinaus werden zur Anpassung an die beabsichtigte Grundstücksausnutzung der Fa. Finke zwei Pflanzgebote auf einer Gesamtlänge von ca. 160 m zurückgenommen. Die Pflanzgebote beinhalten eine ca. 60 m lange Baumhecke. Die Aufhebung der Pflanzgebote einschließlich der Beseitigung der Hecke wird teilweise in unmittelbarer Nähe durch die Festsetzung neuer Pflanzgebote kompensiert.

Der mit der Neuversiegelung verbundene zusätzliche Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes abgedeckt werden kann, beläuft sich auf ca. 215 m². Ein Ausgleich des im Verhältnis zum Gesamtumfang des Gewerbegebietes geringen Eingriffs in Natur und Landschaft ist nicht vorgesehen.

8.4.3 Boden

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 befinden sich zwei im städtischen Altlasten-/Verdachtsflächenkataster geführte Flächen:

Für die Altlasten-/Verdachtsfläche Nr. 541, eine verfüllte Gräfte im Bereich des ehemaligen Hauses Uhlenkotten, ergaben zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchungen keine Hinweise auf Kontaminationen des Erdreiches.

Bei der Altlasten-/Verdachtsfläche Nr. 559 handelt es sich um das erweiterte Umfeld einer ehemaligen Flak-Stellung aus dem 2. Weltkrieg. Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Von den beiden Altlastenverdachtsflächen geht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung von Schutzgütern aus. Von einer Kennzeichnung der beiden Flächen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Die mit der Straßenverbreiterung verbundene zusätzliche Versiegelung von Böden wird im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt.

8.4.4 Landschaft

Das Plangebiet wird in gestalterischer Hinsicht durch die gewerbliche Nutzungen und insbesondere durch das „Möbelhaus Finke“ geprägt. In südlicher und nordwestlicher Richtung wird das Gebiet durch landschaftsprägende Verkehrsstrassen (B54 / A1) eingefasst. In östlicher Richtung grenzen offene landwirtschaftliche Flächen an das Gewerbegebiet. Waldflächen, Grün- und Ausgleichsflächen sowie Baumpflanzungen entlang der Straßen schirmen dienen der Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum. Gestalterische Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke (TF 6–9) fördern die Gestaltqualität der Gewerbe- und Sondergebietsflächen.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Bereich der bislang auf 8,0 m Höhe beschränkten Gewerbeflächen eine Erhöhung der maximal zulässigen Bauhöhe auf 12 m vorgesehen. Für das geplante Logistikzentrum westlich des Möbelhauses Finke ist in Anlehnung an die derzeitige Bauhöhe des Möbelhauses eine Bauhöhe von 14,50 m vorgesehen. Eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Fernwirkung ist unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Einbindungsmaßnahmen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, zumal durch den Gebäudekomplex „Möbel Finke“ (zulässige Bauhöhe 18,0 m) bereits eine Vorprägung vorhanden ist.

8.4.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen von erheblicher Relevanz sind nicht erkennbar.

8.4.6 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind solche Wirkungen zu verstehen, die auch unter Berücksichtigung von vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich die Umwelt beeinträchtigen.

Hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft verbleibt ein Kompensationsdefizit, das nicht ausgeglichen wird. Durch die passiven Lärmschutzvorkehrungen sind sonstige erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Beibehaltung der gegenwärtigen Planung lässt sich das Planungsziel eines themenbezogenen Fachmarktzentrums (Möbel) gemäß Einzelhandelskonzept nicht verwirklichen. Längerfristig wäre bei Verzicht auf die Planung die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gemäß Bebauungsplan zu erwarten.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist bei Beibehaltung der gegenwärtigen Planung entsprechend der Ausführungen des Kapitels 8.4 nicht von erheblichen Mehr- oder Minderbelastungen auszugehen.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten untersucht.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Sie werden damit in die Lage versetzt, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes zu überwachen wären, sind nicht abzusehen. Auf ein aktives Monitoring der Umweltauswirkungen kann daher verzichtet werden. Im Hinblick auf den Immissionsschutz können aus den Ergebnissen der durch die Stadt Münster durchzuführenden Lärminderungsplanung künftig Rückschlüsse auf die Immissionsbelastung an den Hauptverkehrsstraßen abgeleitet werden. Damit können auch Prognoseunsicherheiten in der Verkehrsentwicklung längerfristig überprüft werden.

Darüber hinaus unterrichten die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht die Stadt Münster, sofern sie im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangt haben (§ 4 Abs. 3 BauGB).

8.8 Zusammenfassung

Die Stadt Münster beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 eine Öffnung des Gewerbegebietes zu einem Fachmarktzentrum für Möbel. Zu diesem Zweck werden insbesondere anstelle von bisherigen Gewerbeflächen Sondergebiete festgesetzt und die verkehrliche Erschließung angepasst.

Der Umweltbericht fasst die geprüften Umweltauswirkungen der Planung zusammen und bewertet diese umweltfachlich. Mit der Planung ist eine geringfügige Erhöhung der Neuversiegelung innerhalb des Gewerbegebietes verbunden, die zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führt. Ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

Eine Überprüfung der verkehrs- und lärmtechnischen Grundlagen ergab, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine materiell beachtlichen Veränderungen oder gar Verschlechterungen einhergehen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben somit –abgesehen von dem verbleibenden Ausgleichsdefizit (ca. 215 m²) für den Eingriff in Natur und Landschaft- keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

9. Gesamtabwägung

Die Planung führt zu nachteiligen Umweltauswirkungen, die sich in einem zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf von 215 qm ausdrückt. Dieser soll angesichts des bereits geleisteten Ausgleichs für das Plangebiet nicht mehr ausgeglichen werden.

Durch die Berücksichtigung passiver Lärmschutzvorkehrungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Angesichts der Zielsetzung den vorhandenen Gewerbebetrieben und neuen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten in integrierter Lage zu bieten, ist die Planung in der Gesamtabwägung sinnvoll und vertretbar.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind, soweit erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Realisierung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im bzw. am Plangebiet wohnenden 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 gem. § 9 (8) BauGB als Anlage zum geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Nr. 388: Nienberge – Gewerbegebiet Steinfurter Straße / B 54 / A 1

Münster,
Der Oberbürgermeister
I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor