

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 416 Amelsbüren – Davertstraße / Zur Windmühle / Am Dornbusch / Böckenhorst

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Planungsrechtliche Situation	2
4. Planungsziel	2
5. Städtebauliche und absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen	2
6. Planinhalte	3
6.1 Baugebiete	3
6.2 Maß der baulichen Nutzung	3
6.3 Baugestaltung	3
6.4 Erschließung	4
6.5 Grüngestaltung	4
7. Altlasten	4
8. Auswirkungen auf die Umwelt	4
8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung	4
8.1.1 Menschen	5
8.1.2 Naturhaushalt	5
8.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung	6
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	6

1. Planungsanlass

Die Stadt Münster beabsichtigt, im Bereich des Baugebietes Amelsbüren-Süd / Davertstraße einen Einzelhandelsbetrieb zu etablieren. Diese Planungsabsicht geht zurück auf einen gemeinsamen Antrag der CDU/FDP Ratsfraktionen „Für eine zukunftsgerechte Einzelhandelsversorgung in Amelsbüren“, der im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 31.05.2007 zustimmend beraten wurde.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich nordöstlich des Kreisverkehrs, im zentralen Bereich des Baugebietes „Davertstraße“. Er liegt im 3. Bauabschnitt des Wohngebietes, zwischen den Straßen Davertstraße, Tengkamp und Wildenkamp und ist ca. 6100 qm groß. Er ist vollständig in städtischem Eigentum.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Amelsbüren, Flur 21,
Flurstücke 656-662, 671-677, 688, Teil des Flurstücks 690.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des seit dem 08.11.2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 416, der hier ein Allgemeines Wohngebiet für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in bis zu zweigeschossiger Bauweise festsetzt. Er ist zurzeit unbebaut. Jenseits der Verkehrsflächen grenzen im Norden, Westen und Süden Grundstücke für 1 1/2 geschossige Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) an.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der hier ein Wohngebiet darstellt.

4. Planungsziel

Mit der Planänderung soll die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes einschließlich der erforderlichen Stellplatzanlage nordwestlich des Kreisverkehrs im Baugebiet Davertstraße planungsrechtlich ermöglicht werden.

Andere, im Rahmen einer Standortprüfung für die beabsichtigte Marktansiedlung untersuchte Standorte im Stadtteil Amelsbüren sind entweder strukturell und/oder unter Marktgesichtspunkten weniger geeignet oder es sind erhebliche, als nicht lösbar eingestufte Zielkonflikte vorhanden (Festplatz und Wochenmarktnutzung des Parkplatzes am nördlichen Ortseingang / Kirche). Die Verwaltung hatte mit der Vorlage V/0238/2007 über das Ergebnis der Standortplanung berichtet und hinsichtlich des beabsichtigten Standortes am Kreisverkehr auf Chancen und Risiken hingewiesen.

5. Städtebauliche und absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Münster (bestehendes Konzept 2004 und aktuelle Fortschreibung, Stand Juni 2008) ist Amelsbüren als Stadtteil mit Grundversorgungsfunktionen eingeordnet. Der zentrale Versorgungsbereich, in dem die privaten und öffentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen räumlich und funktional konzentriert sind, befindet sich in der Stadtteilmitte in einem Bereich entlang der Davertstraße zwischen Kirche und Kreuzung Davertstraße / Ottmarsbocholder Straße. Dieser zentrale Versorgungsbereich, so die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes in Übereinstimmung mit den relevanten rechtlichen Grundlagen (Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm NRW), soll in Bezug auf die unterschiedlichen Aspekte seiner Funktionsfähigkeit (Versorgung, Kommunikation, Identifikation etc.) gesichert und weiterentwickelt werden. Die heutigen Versorgungsangebote und das lockere Funktionsgefüge des Stadtteilzentrums sind jedoch eher schwach ausgeprägt und gegen äußere Einflüsse anfällig.

Amelsbüren liegt mit heute gut 5.800 Einwohnern und trotz erwartetem anhaltenden Wachstums auf über 6.200 Einwohner im Jahr 2015 (gemäß kleinräumiger Bevölkerungsprognose) an der unteren Grenze des erforderlichen Einwohnerpotenzials im Einzugsbereich, ab der sich Betreiber marktgängiger Lebensmittelbetriebe für eine Ansiedlung interessieren. Das für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zugrunde zu legende lokale Kaufkraftpotenzial im Segment der Nahversorgung ist begrenzt und wird bereits zu einem großen Teil durch die vorhandenen Geschäfte im Stadtteilzentrum (K&K, Getränkemarkt, Bäckerei, etc.) gebunden. Das noch ungebundene Kaufkraftpotenzial steht darüber hinaus nur theoretisch bis zu einer max. Bindungsquote von 100 % zur Verfügung, da die Einwohner Amelsbürens auch trotz verbesserter Angebote im eigenen Stadtteil einen Teil ihrer (Lebensmittel-)Einkäufe außerhalb tätigen werden (z. B. auf dem Weg von und zur Arbeit).

Die zu berücksichtigenden städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

machen deutlich, dass eine überdimensionierte Marktansiedlung (Verkaufsfläche, Stellplatzanlage) sich ungünstig zu Lasten der Funktionsfähigkeit und der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des gewachsenen Stadtteilzentrums auswirken könnte. Um entsprechende städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Baunutzungsverordnung auf das als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept (Entwurf, Stand Juni 2008) festgelegte Stadtteilzentrum zu verhindern, wird für den Ansiedlungs- bzw. Änderungsbereich die bestehende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beibehalten. Diese planungsrechtliche Festsetzung stellt sicher, dass die Dimension des Ansiedlungsvorhabens auf einen „der Versorgung des Gebietes dienenden Laden“ gemäß § 4 (2) BauNVO begrenzt wird. Unter Würdigung dieser Vorgabe besteht mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Wohngebiet am Kreisverkehr die Chance, die Versorgungssituation in Amelsbüren zu verbessern ohne belastende Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum zu erzeugen.

6. Planinhalte

6.1 Baugebiete

Der Änderungsbereich ist unverändert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass baurechtlich nur ein der Versorgung des Gebietes dienender Nachbarschaftsladen unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des §11 (3) BauNVO zugelassen werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von max. 7,00m festgesetzt.

Die geplante Baukörperstellung wird durch die Anordnung einer überbaubaren Grundstücksfläche im nordwestlichen Planbereich definiert. Die sich südlich anschließende Fläche bleibt der Aufnahme einer Stellplatzanlage mit einer Kapazität von ca. 75 Plätzen vorbehalten.

Es wurde kein Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) festgesetzt, da dies aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe nicht erforderlich ist.

6.3 Baugestaltung

Als Dachform ist zwingend ein Flach- oder Pultdach vorgesehen. Damit soll in Kombination mit der festgesetzten max. Gebäudehöhe sichergestellt werden, dass sich der Baukörper verträglich in sein städtebauliches Umfeld einfügt.

Um das, gemäß seiner Nutzung typische Erscheinungsbild eines gewerblichen Gebäudes, im engen, räumlichen Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung, wohngebietsverträglich wirken zu lassen, werden die typischen Außenwandmaterialien der umliegenden Wohnbebauung für die nördliche und westliche Fassade aufgenommen und festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 2.1).

Des Weiteren enthalten die textlichen Festsetzungen Bestimmungen zu Standort, Anzahl und Dimensionierung von Werbeanlagen. Diese Bestimmungen dienen ebenfalls dem Ziel, die Einzelhandelsnutzung verträglich in das städtebauliche Umfeld einzufügen, ohne das Bedürfnis nach werblicher Darstellung über Gebühr einzuschränken (siehe textliche Festsetzung 2.2).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 416 gelten nicht für den Bereich der 1. Änderung.

6.4 Erschließung

Der Änderungsbereich wird für den motorisierten Verkehr ausschließlich über eine Zufahrt unmittelbar von der Davertstraße aus erschlossen. Damit wird sichergestellt, dass die umliegenden Wohnbereiche nicht von einzelhandelsbezogenem Verkehr tangiert werden. Die Lage der geplanten Zu- und Abfahrt ist so gewählt, dass eine zentrale Erschließung für Kunden und Anlieferer die geringsten Konfliktpotenziale und die größte Übersicht gewährleistet. Außerdem ist die Zu- und Abfahrt weit genug vom Kreisverkehr geplant, um so ausreichend Abstand zu möglichen Staubereichen zu erhalten. Um eine verkehrstechnisch einwandfreie Zu- und Abfahrt sicher zu stellen, bedarf es hinsichtlich der erforderlichen Schleppkurven, insbesondere für den LKW-Verkehr, eines Eingriffs in den Baumbestand außerhalb des Plangebietes. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen. Ansonsten ist für den motorisierten Verkehr ein allseitiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Der das Grundstück einfassende Begrünungsstreifen ist an drei Stellen für schmale Durchgänge unterbrochen, um so eine fußläufige Erreichbarkeit der Einzelhandelsnutzung ohne Umwege zu gewährleisten.

6.5 Grüngestaltung

Zur optischen Einfassung und Abschirmung ist allseitig ein 5,00m breiter Pflanzgebotsstreifen festgesetzt, der mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen ist. Nur an drei Stellen wird er für schmale Durchgänge unterbrochen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur verbesserten Einsehbarkeit soll die Bepflanzung zur Davertstraße und zum Wildenkamp hin weniger dicht ausgeführt werden (vgl. textliche Festsetzung 1.1.).

In einem westlichen Teilbereich des Grundstücks ist eine Fläche mit Leitungsrechten belastet. Unterhalb dieser Fläche befinden sich Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und nur eingeschränkt zu begrünen.

Um die Fläche der Stellplatzanlage grüngestalterisch zu gliedern, sind im mittleren Bereich, unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Darstellung der Stellplatzanordnung, drei Baumstandorte mit ausreichenden Baumscheibengrößen festgesetzt. Die exakten Standorte sind in Abhängigkeit von der gewählten Stellplatzanordnung zu bestimmen (siehe textliche Festsetzung 1.2).

Zur Optimierung der gestalterischen Wirkung sowie zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz des Bauvorhabens wird eine Vorschrift zur Begrünung der Dachflächen eingeführt. Die vorgesehene extensive Begrünung führt baukonstruktiv nur zu geringfügigem Mehraufwand, so dass die wirtschaftlichen Belange gewahrt bleiben (siehe textliche Festsetzung 1.3).

Die von der Maßnahme des verkehrstechnisch notwendigen Ausbaus der Zu- und Abfahrt betroffenen zwei Bäume an der Davertstraße, außerhalb des Plangebietes, müssen versetzt bzw. ersetzt werden.

7. Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Änderung des bestehenden Bebauungs-

planes Nr. 416) handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ausgeschlossen. Ebenso wird durch den Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 416 wurde bei seiner Aufstellung bereits einer Umweltprüfung unterzogen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränkt sich daher auf zusätzliche oder veränderte Auswirkungen.

8.1.1 Menschen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine im bestehenden Bebauungsplan für Wohnbebauung (WA als Einzel- und Doppelhausbebauung, z. T. Mehrfamilienhausbebauung) vorgesehene Fläche von 0,61 ha Größe. Die Fläche soll durch die Planänderung die Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne von § 4 BauNVO ermöglichen. Bei den angrenzenden Bauflächen handelt es sich allseitig ebenfalls um allgemeine Wohngebiete. Westlich grenzt unmittelbar die Kreisstraße 39 (Davertstraße) an den Änderungsbereich an. Für die Davertstraße wird für das Jahr 2020 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 3.200 Kfz/Tag prognostiziert.

Lärmimmissionen:

Mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes kann es in Verbindung mit den im Plan vorgesehenen Stellplatzeinrichtungen zu gewerblichen Lärmimmissionen kommen, die sich auf das Umfeld auswirken können. Es ist daher eine Abschätzung der Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Stellplatzanlage vorgenommen worden.

Die Abschätzung hat ergeben, dass durch den zu erwartenden Kunden- und Anlieferungsverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes an allen untersuchten Immissionsorten (nächstgelegene Wohnbebauung) die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag von 55 dB(A) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 unterschritten werden. Voraussetzung dafür ist ein Betrieb des Marktes ausschließlich im Tageszeitraum.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm, die vom Wert her den o. g. Orientierungswerten entsprechen, zu gewährleisten. Hierbei sind insbesondere Aspekte der Anlieferung, der Lüftungsanlage, der Einkaufswagenboxen sowie der Betriebszeiten zu berücksichtigen.

8.1.2 Naturhaushalt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 416 sind gegenüber dem bislang geltenden Plan keine wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verbunden, da die Art der Nutzung unverändert bleibt. Insbesondere mit Blick auf das rund 90 m südlich gelegene FFH-Gebiet Davert ist eine relevante Beeinträchtigung auszuschließen.

Gegenüber dem bisherigen Plan mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist allerdings mit einer deutlich höheren Versiegelung von rd. 75 % zu rechnen. Grundsätzlich erfüllt die Planung durch ihre Lage im Innenbereich, d.h. durch den Verzicht auf Neuausweisung im Außenbereich, jedoch das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Durch die vorgesehenen Flächen für Anpflanzungen, die den geplanten Einzelhandelsbetrieb und die Stellplätze auf einer Breite von 5 m nahezu vollständig eingrünen, lassen sich die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes teilweise kompensieren. Durch die Pflanzgebote erfolgt eine optische Abschirmung und gestalterische Aufwertung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 416 ermöglicht den Bau eines örtlichen Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen ist nach einer Vorabschätzung nicht zu erwarten. Detailprüfungen sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Im Vergleich zur bisherigen Planung ist von einer höheren Versiegelung auszugehen. Durch Bepflanzungsmaßnahmen erfolgt eine gestalterische Abschirmung des Betriebes gegenüber dem umgebenden Wohngebiet. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei dem im beschleunigten Verfahren durchgeführten Bebauungsplan nicht erforderlich.

Weitere Umweltaspekte sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, -insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer- wurden die zuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren wurden keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich, die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken. Nachteilige Auswirkungen in sozialer und wirtschaftlicher Sicht sind jedoch nicht erkennbar. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 416: Amelsbüren – Davertstraße / Zur Windmühle / Am Dornbusch / Böckenhorst

Münster, _____

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister