

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
5. Planungsziele und Inhalte der Planung	2
5.1 Art der baulichen Nutzung	2
5.2 Maß der baulichen Nutzung	3
6. Verkehr	4
7. Fläche für die Wasserwirtschaft	4
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	4
8.1 Immissionsschutz	4
8.2 Altlasten / Altstandorte	4
9. Denkmalschutz / Archäologie	5
10. Durchführungsmaßnahmen	5

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Planungsanlass ist die künftige Nutzung auf dem Areal des ehemaligen Kfz- Betriebes mit Handel im Plangebiet vor dem Hintergrund wiederholter Anfragen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen oder Spielstätten in diesem Bereich. Angesichts der Größe des Areals und seiner städtebaulichen Lage im Stadtteil ist seine künftige Entwicklung für Nienberge von besonderer Bedeutung.

Um sicherstellen zu können, dass die künftige Nutzung des Areals in Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen wird, hat der Rat am 11.02.2009 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gefasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Münster-West, im Stadtteil Nienberge, südwestlich begrenzt durch die Altenberger Straße (L 510), südlich und östlich durch Grundstücke an der Straße Am Baumberger Hof und nördlich durch eine Waldfläche südöstlich der Hägerstraße.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Nienberge: Flur 20, Teil des Flurstücks 182, Flurstück 274.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Wohnnutzung ist das Langfristziel für eine bauliche Entwicklung und Nutzung der Fläche.

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527 erfolgt vor dem Hintergrund des für die Fläche bestehenden Erbbaurechts und soll unerwünschte Nutzungen ausschließen. Mischgebiete dienen gem. § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vor diesem Hintergrund sind die Inhalte des Bebauungsplans im Sinne des § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Bereich ist planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und entspricht in seiner vorhandenen Struktur einem Mischgebiet.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“. Der Landschaftsplan weist hier ein Landschaftsschutzgebiet aus. Die nördlich angrenzende Waldfläche sowie das Gewässer sind Bestandteil des Schutzgebietes und gleichzeitig Teil des Landschaftsplanes. Es handelt sich um den Wasserlauf Nienberger Bach (Hagelbach) und um einen namenlosen Seitengraben. Als Fläche für die Gewässerentwicklung und -unterhaltung ist im nördlichen Plangebiet ein 5,00 m breiter Streifen oberhalb der Böschungskante – als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt – von jeglicher Nutzung freizuhalten.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Ca. sieben Kilometer nordwestlich der Innenstadt Münsters liegt der Stadtteil Nienberge, an dessen nordöstlicher Grenze in unmittelbarer Nähe des Zentrums Nienberge sich das Plangebiet befindet.

Der Stadtteil hat heute ca. 6.500 Einwohner. Die Lage im Nordwesten Münsters mit einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt und der universitären Einrichtungen hat die kontinuierliche Entwicklung von einem dörflich geprägten Ort zu einem überwiegend dem Wohnen dienenden Stadtteil begünstigt.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist im Norden und Osten hauptsächlich durch die freie Landschaft gekennzeichnet, in der die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt. Unmittelbar am nördlichen Plangebietsrand grenzt eine kleine Waldfläche mit Bachlauf (Nienberger Bach) an. Die Ortsmitte mit dem Gräftenhof Mersmann befindet sich südlich des Plangebietes. Östlich besteht eine Randbebauung als Arrondierung zur freien Landschaft und südwestlich befindet sich der Ortskern von Nienberge mit der Sebastiankirche und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Das stadtteilorientierte Gewerbegebiet ist südwestlich der Altenberger Straße Richtung Altenberge angesiedelt. Eine größere Nutzungsvielfalt von gewerblich genutzten Bereichen und Wohngebäuden ist ein weiteres prägendes Element der direkt angrenzenden Bereiche.

Das Gebiet wird von Gebäuden für die Wartung von Kraftfahrzeugen sowie von Ausstellungsflächen eines ehemaligen Kfz-Handels geprägt. Für das ca. 0,7 ha große Plangebiet wird zurzeit eine angemessene Nachfolgenutzung gesucht.

5. Planungsziele und Inhalte der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wird, der bestehenden Nutzungsstruktur entsprechend, ein Mischgebiet festgesetzt.

- **Entwicklung des Wohnens und verträglicher gewerblicher Nutzungen**

Entsprechend den Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes soll die Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich gefördert werden. Die zentrale Lage im Stadtteil und zu seinen Versorgungsangeboten prädestiniert den Bereich hierfür. Zugleich bieten sich die vorhandenen Baustrukturen für eine weitere gewerbliche Nutzung an. Die Festsetzung eines Mischgebietes stellt die Verträglichkeit einer möglichen gewerblichen Nutzung mit einer Wohnnutzung hinsichtlich des Lärmschutzes sicher.

- **Steuerung des Einzelhandels**

In Übereinstimmung mit dem vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 und dessen Leitlinien für die räumliche Entwicklung, soll sich die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die Zentren der Stadt, hier auf das Zentrum Nienberge an der Sebastianstraße und die daran räumlich und funktional anknüpfenden Abschnitte der Altenberger Straße, konzentrieren. Konkurrenzstandorte außerhalb dieses räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, wie auf dem Grundstück des ehem. Kfz-Handels, würden dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.

Um die ausgeführten Ziele umzusetzen, wird durch textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Die angestrebte Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteilzentrums von Nienberge erfordert den Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.

Damit im Plangebiet zukünftigen Betrieben die Möglichkeit der Vermarktung ihrer eigenen Produkte in einem begrenzten Umfang gegeben wird bzw. erhalten bleibt, wird in den textlichen Festsetzungen dieses durch die sog. Handwerkerklausel berücksichtigt:

„Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von max. 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines produzierendes, verarbeitenden oder handwerklich tätigen Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem unmittelbaren räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).“

- **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Spielstätten im engeren Umfeld des Stadtteilzentrums erzeugt werden können, sind geeignet, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hier zu beeinträchtigen. Damit eine Niveauabsenkung – Trading-Down-Effekt – im Stadtteilzentrum sowie negative städtebauliche Auswirkungen auf die nahen Wohngebiete vermieden werden, soll eine Entwicklung zum Spielhallenstandort hier nicht erfolgen.

Aus den genannten Gründen sollen Vergnügungsstätten für den engbegrenzten Bereich des Mischgebietes ausgeschlossen werden. Außerhalb dieses Bereiches sind Alternativstandorte im weitläufigen Gewerbegebiet im Bebauungsplan 306 „Nienberge – Gewerbegebiet und Sportzentrum Feldstiege“ grundsätzlich denkbar.

Demgemäß wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig sind (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird einerseits eine GRZ von 0,6 sowie großzügige Baugrenzen festgesetzt, was eine flexible Bebauung ermöglichen soll. Insbesondere wird ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Altenberger Straße von 5,0 m bis 7,5 m und zur nördlichen Waldfläche von 21,0 m gewahrt. Der Bestandsschutz für die

bestehenden Gebäude erlaubt auch weiterhin die Nutzung im Rahmen der Zulässigkeit dieses Bebauungsplans.

6. Verkehr

Das Plangebiet grenzt an den Knotenpunkt Altenberger Straße / Hägerstraße / Hülshoffstraße. Um verkehrliche Beeinträchtigungen im Kreuzungsbereich durch Anliegerverkehre zu vermeiden, wird ein Zu- und Abfahrtsverbot auf ca. 65 m Länge zur Altenberger Straße – bis zum Ende der Ortsdurchfahrt – festgesetzt.

7. Fläche für die Wasserwirtschaft

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich der Wasserlauf Nienberger Bach (Hagelbach) Nr. 328.8000.300 sowie der namenlose Seitengraben Nr. 328.8000.310. Als Fläche für die Gewässerentwicklung und –unterhaltung wird im Plangebiet ein 5 m breiter Streifen oberhalb der Böschungsoberkante von jeglicher Nutzung freigehalten und als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Gegenüber der bisherigen Rechtslage des § 34 Baugesetzbuch werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch durch den künftigen Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13a Baugesetzbuch abgesehen.

8.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen insbesondere von der Altenberger Straße ausgesetzt, die gemäß den Angaben der Lärminderungsplanung Tagwerte von 68 dB(A) und Nachtwerte von 60 dB(A) erreichen. Die Verkehrsbelastung auf der Altenberger Straße stadtauswärts beträgt ca. 11.300 KFZ/24 h bis zur Kreuzung und ca. 9.300 KFZ/24 h im weiteren Verlauf. Die Belastung auf der Hägerstraße liegt bei ca. 4.700, die der Hülshoffstraße bei ca. 6.700 KFZ/24 h. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis des ausreichenden Immissionsschutzes durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zu erbringen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis (H 2.1).

8.2 Altlasten / Altstandorte

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Kfz- Handel mit angeschlossener Werkstatt sowie eine Tankstelle auf einem gemeinsamen Gewerbegrundstück. Auf dem Gewerbegrundstück befindet sich die Altlast-/ Verdachtsfläche 546 bzw. die schädliche Bodenveränderung 50003.

Altlast-/ Verdachtsfläche 546

Bereits 1989, wie auch bei weiteren Untersuchungen 2008, wurden im Bereich der Entwässerungsführung (Abscheider) der Kfz- Werkstatt / Tankstelle Verunreinigungen im Boden festgestellt. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist derzeit nicht gegeben.

Eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche ist im Bebauungsplan enthalten.

Schädliche Bodenveränderung 50003

Untersuchungen im Bereich der Tankstelle haben 1993 Verunreinigungen des Bodens durch tankstellentypische Schadstoffe ergeben, die sich auch im Grundwasserschwankungsbereich („Stauwasser“) zeigten. Eine mit Blick auf die Gewerbenutzung durchgeführte Sanierung der Bodenluft wurde 1994 abgeschlossen.

Im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Auf den vorhandenen Luftbildern ist eine Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) zu erkennen. Spezifische Hinweise auf Bomberblindgänger-Einschlagsstellen liegen jedoch nicht vor. Zur Überprüfung des Baugrundstückes auf das Vorhandensein von Kampfmitteln wird eine systematische Absuche der zu bebauenden Grundfläche (diese nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden und / oder der ausgehobenen Baugruben) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

9. Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster (Tel. 0251/492 6148) oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Bröderichweg 35, 48159 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

10. Durchführungsmaßnahmen

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 nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße.

Münster,
Der Oberbürgermeister
I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor