



## BEGRÜNDUNG

### zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 401: Stadthafen I / Albersloher Weg (Bereich Alte Feuerwache 2)

#### Inhalt

Seite

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 Bebaubare Flächen, Bauweise
    - 6.2.3 Gestaltung
    - 6.2.4 Stellplätze
    - 6.2.5 Freiflächen, Begrünung
  - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
  - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
  - 6.5 Grünflächen / Begrünung
    - 6.5.1 Öffentliche Grünflächen
    - 6.5.2 Ausgleichsflächen
  - 6.6 Immissionsschutz
  - 6.7 Altlasten / Altstandorte
  - 6.8 Denkmalschutz / Archäologie
7. Flächenbilanz (entfällt)
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
  - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
  - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
  - 8.3 Fachgesetzliche Ziele u. 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
  - 9.1 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich
  - 9.2 Sonstige Umweltbelange: verbleibende Auswirkungen
  - 9.3 Abwägungsergebnis
- 10. Durchführungsmaßnahmen

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 401 geht von der Voraussetzung aus, dass die Trassenführung des Albersloher Weges unter Inanspruchnahme des Grundstückes „Zum Landsmann“ geradlinig als Unterführung DB fortgesetzt würde, und setzt damit den Erwerb dieses Grundstückes voraus. Die hierfür geführten Erwerbsverhandlungen waren jedoch bis heute nicht erfolgreich.

Neuerliche verkehrsplanerische Prüfungen für den Bereich der DB-Unterführung ergeben, dass eine Verschwenkung des Albersloher Weges im Bereich Stadtwerke / Hafentplatz / Hafenweg / Parkplatz Feuerwache verkehrstechnisch möglich ist und keine städtebaulichen Nachteile impliziert. Da zudem die Flächen, die für diese vertretbare Verschwenkung östlich des Albersloher Weges benötigt werden, in städtischem Besitz sind, fehlt es an den Voraussetzungen für eine Enteignung von Grundstücksflächen westlich des Albersloher Weges.

Der Gesamtbereich DB-Unterführung Albersloher Weg / Hafenstraße wird Gegenstand eines neuen Bebauungsplanes sein. Davon unabhängig ist der Flächenbedarf für den Albersloher Weg im Bereich des Baublockes Albersloher Weg / Bernhard-Ernst-Straße / Hafenweg (Alte Feuerwache 2) durch den bisher erfolgten Ausbau bis zum Hafentplatz und das Grundstück Landsmann bereits heute so hinreichend fixierbar, dass die Entwicklung dieses Blockes zeitlich von der weiteren Straßenplanung abgekoppelt werden kann.

Der Planungsausschuss hat in nichtöffentlicher Sitzung am 07.11.2002 im Grundsatz die verschwenkte Straßenführung bestätigt und zur Grundlage für die Entwicklung der angrenzenden Grundstücke erklärt. Der Bebauungsplan Nr. 401 ist insofern in dem von der Verschwenkung der Verkehrsstrasse nach Osten betroffenen Teilbereich obsolet geworden und soll deshalb aufgehoben werden.

## 2. Geltungsbereich

Die Teilaufhebung wird begrenzt

- durch den Albersloher Weg im Südwesten,
- durch die Bahnlinie Münster – Lünen/Dortmund bzw. WLE im Nordwesten,
- durch die Bernhard-Ernst-Straße im Nordosten und
- durch den Hafenweg im Südosten.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Gemischte Baufläche dar. Durch die Teilaufhebung wird der Bereich zum unbeplanten Innenbereich, für den bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben nicht die Darstellungen des FNP relevant sind, sondern die in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen. Da diese aber der Darstellung des FNP entsprechen, birgt die Teilaufhebung keinen Konflikt mit dem vorbereitenden Bauleitplan.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 401 in der Fassung der 2. Änderung überplante seinerzeit unbeplanten Innenbereich, sodass dieser planungsrechtliche Status nach der Teilaufhebung wieder in Kraft treten wird.

Als Grundzüge der Planung benennt die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 401 explizit die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere den Ausbau des Albersloher Weges, und die erforderlichen öffentlichen Grünflächen, außerdem zusätzlich im Bereich des Feuerwachen-Blockes die Festsetzung des Baugebietes als Kerngebiet. Mit dieser Ausweisung soll der Bereich im Zusammenhang mit den übrigen Dienstleistungs- und Verwaltungsstandorten am Albersloher Weg zur Qualitätsverbesserung des Stadtbildes und der Nutzungsstruktur am südöstlichen Einfallstor zur Innenstadt beitragen. Darüberhinaus stellen die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ), Geschosshöhen und Bauhöhen sowie Baulinien bzw. Baugrenzen Grundzüge der Planung dar. Letztere sollen in Relation zur jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche gewährleisten, dass der Hauptanteil der Baumassen den stadträumlich wirksamen Erschließungsachsen und Räumen (insbesondere Hafenplatz) zugeordnet wird.

Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet unter Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Wohnungen (mit Ausnahme von betriebszugehörigen Wohnungen) und Tankstellen fest; ferner die GRZ mit 0,8, die GFZ mit 2,4 und die Bauhöhen mit 19 m im Bereich der vorhandenen Eckbebauung und 22 m am Albersloher Weg und Hafenplatz. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang den Erschließungsstraßen angeordnet und erstrecken sich auch auf den heutigen Anschluss des Albersloher Weges an den Hansaring. Dadurch wird die vorhandene Eckbebauung in diesem Abschnitt teilweise zu einer Hinterbebauung. Überbaubar ist ca. 3/4 der Blockfläche, wobei der Bereich rund um die Alte Feuerwache ausgespart bleibt. In der Südostecke des Blockes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Das Gebäude der Alten Feuerwache ist nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet.

Der Bereich der Teilaufhebung ist Teil des 1992 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Hafen II. Die Ziele der Sanierungssatzung, die flankierend zur damaligen Bauleitplanung erlassen wurde, sind im Umfeld des Feuerwachen-Blockes seitdem weitgehend verwirklicht und baulich umgesetzt worden. Die Sanierungssatzung soll parallel zum Teilaufhebungsverfahren des Bebauungsplanes ebenfalls teilaufgehoben werden.

## 4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Aufhebungsgebiet ist Teil des sog. Erneuerungsschwerpunktes Süd-Ost. Das Areal um die Halle Münsterland wurde in den letzten Jahren zu einem Veranstaltungs- und Kongresszentrum ausgebaut und um den Anziehungspunkt Cineplex (Multiplex-Kino) erweitert; mit den Verwaltungsneubauten der Stadtwerke Münster und des Technischen Rathauses der Stadt wurden am Albersloher Weg zentrale öffentliche Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Damit wurden die Nutzungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diesen Bereich bereits in größerem Umfang umgesetzt.

Der Bereich nördlich des Stadthafens I (Kreativkai) hat sich durch private Investitionen zu einer Adresse für kreative Dienstleister (u.a. Verleger, Designer, Projektentwickler, Architekten) und für Gastronomie entwickelt.

Der Feuerwachen-Block liegt an der Schnittstelle zwischen der größtenteils geschlossenen Blockstruktur des Hansa-Wohnviertels und dem durch die entstandenen Großsolitäre geprägten Bereich der Radiale Albersloher Weg. Gleichzeitig stellt er im Zusammenhang mit dem Hafenplatz ein zentrales Gelenk zwischen den vier wesentlichen Bereichen des Hafenviertels dar: dem Wohnquartier Hansaviertel, dem Stadteingangsbereich Albersloher Weg, dem Veranstaltungsschwerpunkt Halle Münsterland und Cineplex sowie, nicht zuletzt, dem Kreativkai am Hafen.

Das Gebiet selbst ist gekennzeichnet durch eine rudimentäre viergeschossige Eckbebauung im Mündungsbereich der Bernhard-Ernst-Straße / Albersloher Weg, die in Nutzung, Gestaltung, Material und Dachform dem Duktus der Blockrandbebauung des Hansawohnviertels folgt, und durch den leerstehenden Solitär der Alten Feuerwache 2, welche mit ihrer expressionistischen Backsteinarchitektur eine Verbindung zu den erhaltenen Industriebauten am Kreativkai herstellt und die historische Identität des Hafenviertels entscheidend mitprägt.

Stadträumlich ist der Bereich außer durch diese Bebauung vor allem durch die ihnen vorgelagerten Frei- bzw. Brachflächen - den Parkplatz südwestlich der Feuerwache, den Spielplatz gegenüber dem Hafenplatz, den Parkplatz östlich der Bahnlinie - und den ca. 2 m hohen Bahndamm geprägt. Der stadtauswärts in den letzten Jahren erfolgte Neuausbau des Albersloher Weges endet in Höhe des Hafenplatzes, sodass die städtebauliche Situation von der technisch und stadtgestalterisch unbefriedigenden Verkehrsführung um den Feuerwachen-Block herum zum Anschluss Hansaring dominiert wird.

Auf der der Feuerwache gegenüberliegenden nordöstlichen Straßenseite der Bernhard-Ernst-Straße grenzt an den Aufhebungsbereich unmittelbar Wohnnutzung an, während im Süden und Westen entlang dem Albersloher Weg und am Hafenplatz mit dem Cineplex und den Stadtwerken Kerngebietsnutzungen anschließen.

## 5. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 401 erstreckt sich im Aufhebungsbereich zwar nicht auf die südwestlich gelegene Verkehrsfläche des Albersloher Weges. Diese gehört zum Geltungsbereich des bislang ruhenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 369 und sollte dort geregelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401 zu den überbaubaren Grundstücksflächen entlang dem Albersloher Weg sind aber auf die dortige Straßenplanung bezogen und beruhen dementsprechend auf der Annahme, für den Straßenausbau könne das private Grundstück Albersloher Weg 12 „Zum Landsmann“ in Anspruch genommen werden.

In der seit Aufstellung des Planes vergangenen Zeit waren jedoch weder die hierfür erforderlichen Kaufverhandlungen erfolgreich, noch besteht hierauf in absehbarer Zeit Aussicht, noch liegen die Voraussetzungen für eine Enteignung vor, insbesondere da der Verkehr zumutbar auch über Teile des östlich angrenzenden städtischen Grundstücks geführt werden kann. Insofern liegen tatsächliche Gründe vor, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 401 in dem durch die notwendigerweise veränderte Verkehrsführung betroffenen Bereich funktionslos werden lassen.

Da der Bebauungsplan sich über ein umfangreiches Gebiet erstreckt, ist von dieser partiellen Funktionslosigkeit keinesfalls der gesamte Plan betroffen, sondern nur der Bereich des Feuerwachen-Blockes. Die Teilaufhebung des Planes für diesen Bereich soll dieser Tatsache Rechnung tragen und für Rechtsklarheit insbesondere hinsichtlich der Größe und Abgrenzung des obsolet gewordenen Teiles sorgen.

Inhaltliches Ziel der Teilaufhebung ist dementsprechend, innerhalb des Blockes eine neue und flexible Flächendisposition zwischen Verkehrsflächen und Bauflächen zu ermöglichen, so dass sowohl die bestehende Straßenführung als auch die künftige Verkehrsplanung berücksichtigt werden kann.

Darüber hinaus ist - zeitlich vorrangiges - Ziel die Bebaubarkeit des Blockes nach § 34 BauGB. Der bestehende Bebauungsplan steht einer Bebaubarkeit nur in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen entgegen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung stehen im Einklang mit dem umgebenden Bestand aus älteren und inzwischen auf der Grundlage des Bebauungsplanes am Albersloher Weg entstandenen Gebäuden. Diese Orientierung bleibt wegen der Lage des Blockes im stadtstrukturellen Zusammenhang auch weiterhin städtebaulich richtig und sinnvoll. Insofern ist es nicht erforderlich, den Bereich durch Bebauungsplan neu zu beplanen, sondern ausreichend und zweckmäßig, wenn sich die Zulässigkeit der Bebauung nach erfolgter Teilaufhebung nach § 34 Baugesetzbuch richtet.

## **6. Inhalte der Teilaufhebung**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 401 im Bereich der Teilaufhebung - angemessener Ausbau des Albersloher Weges, lageadäquate Baustrukturen und Nutzungen am südöstlichen Tor zur Innenstadt - werden durch die Teilaufhebung nicht behindert; vielmehr ermöglicht erst die Aufhebung die weitere Verkehrsplanung des Albersloher Weges und die gewünschte, der Lage angemessene Bebauung. Außerdem wird durch Aufgabe der Festsetzung des Anschlusses Albersloher Weg / Hansaring als Baufläche die wünschenswerte städtebauliche Aufwertung des Feuerwachen-Blockes zeitlich vom Bau der Unterführung Albersloher Weg / Bahnlinie abgekoppelt.

Die übrigen Festsetzungen der alten Planung wie Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Relation zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen bleiben indirekt auch nach der Aufhebung bestimmend, weil die dann nach § 34 BauGB maßgebende nähere Umgebung in Umsetzung des alten Planes in der Zwischenzeit die mit der Planung angestrebte Prägung erfahren hat.

Lediglich der festgesetzte Kinderspielplatz wird durch die Teilaufhebung zur Disposition gestellt. Dies ist erforderlich, damit der Block nach Abzug der für die Verkehrsführung notwendigen Fläche noch wirtschaftlich verwertbare Dimensionen aufweist, und soll außerdem auch dem stadtgestalterischen Ziel der baulichen Fassung des Hafensplatzes dienen.

### **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

### 6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte, Bauhöhen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Kerngebietsnutzungen am Albersloher Weg und Hafenplatz sowie durch die Mischgebietsnutzung an der Bernhard-Ernst-Straße und in der vorhandenen Eckbebauung. Nach der Teilaufhebung wird das zulässige Nutzungsspektrum diese Bandbreite umfassen, wobei einer Wohnnutzung innerhalb des Blockes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen enge Grenzen gesetzt sind (Immissionen aus dem bestehenden Heizkraftwerk südlich Stadthafen I, Verkehrslärm Albersloher Weg, Bahnlinie). Insofern werden nach § 34 BauGB ebenso wie nach derzeitigem Planungsrecht im Wesentlichen Kerngebietsnutzungen in Frage kommen.

Aus denselben Immissionsschutzgründen genießt die innerhalb des Aufhebungsbereiches vorhandene Wohnnutzung nach geltendem Planungsrecht lediglich passiven Bestandsschutz. Dieser Status wird auch nach der Teilaufhebung bestehen bleiben, da Wohnen nach dem im unbeplanten Innenbereich geltenden Kriterium der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr zugelassen werden könnte.

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann auch nach § 34 BauGB realisiert werden; insofern ergibt sich auch hier keine Änderung durch die Teilaufhebung.

### 6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauweise

Der bestehende Bebauungsplan sieht im Bereich der verschwenkten Straßenführung überbaubare Grundstücksflächen in der Flucht des Stadtwerkegebäudes bis in den Bereich des bestehenden Anschlusses Albersloher Weg / Hansaring vor. Beides ist wegen des Flächenbedarfs der zu ändernden Verkehrsführung und der derzeit fehlenden zeitlichen Perspektive ihrer Realisierung nicht haltbar. Gleichwohl bleibt der mit der damaligen Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen angestrebte städtebauliche Charakter – bauliche Fassung der Verkehrsachsen und Stadträume - auch nach der Aufhebung erhalten, da auch hier die Umgebungsbebauung am Albersloher Weg und Hafenplatz inzwischen einen eindeutigen Rahmen vorgibt.

Im Gegensatz zu den angrenzenden Baublöcken des Hansaviertels enthält der Bebauungsplan Nr. 401 für den Feuerwachen-Block nicht die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise, um die Bebauungsmöglichkeiten flexibel zu halten. Dieselbe Möglichkeit ist nach der Teilaufhebung ebenso gegeben. Durch textlich festgesetzte Ausnahmen ergab sich außerdem eine Variationsbreite, die der des Einfügungsgebietes entspricht.

### 6.2.3 Gestaltung

Das geltende Planungsrecht erlaubt durch die textlichen Festsetzungen nach § 86 BauO NRW sowohl Flachdächer als auch eine Anpassung an vorhandene Steildächer und ist insofern ebenso flexibel wie das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB. Weitere Gestaltungsvorschriften wurden - mit Ausnahme von Regelungen zu Werbeanlagen, deren Ziel aber auch mit Hilfe des Einfügungsgebotes erreicht werden kann - nicht gegeben.

### 6.2.4 Stellplätze

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Stellplätzen sind ebenfalls so flexibel, dass durch die Teilaufhebung keine gravierende Veränderung eintreten kann. Dies gilt auch für den enthaltenen Tiefgaragenbonus, der die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Fläche unterirdischer Garagen um bis zu 10 % zulässt.

### 6.2.5 Freiflächen, Begrünung

Die Begrünungsvorschriften des Bebauungsplanes, die eine Begrünung von mindestens 10 % der Grundstücksfläche, Baumpflanzungen für ebenerdige Stellplatzanlagen und Fassadenbegrünung fordern, überschreiten kaum die Maßnahmen, die nach § 9 BauO NRW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verlangt werden können. Auch insofern stellt die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung dar.

### 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Innerhalb des Aufhebungsbereiches sind keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Teilaufhebung lässt im Gegensatz dazu sowohl die Aufrechterhaltung der bestehenden Verkehrsführung als auch die teilweise Inanspruchnahme der Blockfläche durch die weitere Verkehrsplanung zu und ermöglicht damit die notwendig gewordene Flexibilität (s. 1 und 5).

Der Bebauungsplan sieht ein Ein- und Ausfahrtverbot am Albersloher Weg vor, um eine Behinderung des Verkehrsflusses auf der Hauptverkehrsstraße zu vermeiden. Diese Notwendigkeit muss nach der Teilaufhebung aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten (Rückstauraum zu den Kreuzungen) im Rahmen einer Genehmigung nach § 34 BauGB berücksichtigt werden. Zwar stellt die Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich das stärkere Rechtsinstrument dar; da sich im vorliegenden Fall jedoch die betroffene Fläche insgesamt in städtischem Eigentum befindet, kann die notwendige Beschränkung der Grundstückserschließung zusätzlich zur Auflage im Genehmigungsverfahren noch vertraglich gesichert werden, sodass die verkehrlichen Belange ausreichend gewahrt werden können.



## 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Innerhalb des Feuerwachen-Blockes ist eine Trafostation festgesetzt und vorhanden, die von der Teilaufhebung nicht berührt wird. Auch hier wird der Erhalt des Trafostandortes grundstücksvertraglich geregelt werden.

## 6.5 Grünflächen / Begrünung

### 6.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Eckbereich Bernhard-Ernst-Straße / Hafenweg ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die planungsrechtliche Festschreibung eines vorhandenen Spielplatzes, für den nach wie vor rechnerischer Bedarf besteht.

Seine Lage ist jedoch weder unter funktionalen noch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten als richtig oder zwingend anzusehen. Sein Einzugsgebiet besteht in den nordöstlich angrenzenden Wohnblöcken des Hansaviertels, und schon die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 401 erkennt die bauliche Fassung des Hafenplatzes als wünschenswert. Die mit der Teilaufhebung verbundene Möglichkeit der Überbauung des Spielplatzes bietet daher einen wesentlichen stadtgestalterischen Vorteil; gleichzeitig ist eine - funktional sinnvolle - Verlagerung in östliche Richtung wegen der dort vorhandenen Flächenpotentiale (Entwicklung des OSMO-Geländes) möglich und mittelfristig vorgesehen. Zur Kompensierung des Bedarfs in der Zwischenzeit ist die Einrichtung einer Trendsportfläche (z.B. Streetballfeld) am Rande des Hafenplatzes denkbar und mit vertretbaren Mitteln umsetzbar.

### 6.5.2 Ausgleichsflächen

Es besteht kein Ausgleichserfordernis.

## 6.6 Immissionsschutz

Der geltende Bebauungsplan sieht aus Immissionsschutzgründen an den südwestlichen und nordwestlichen Blockrändern die Festsetzung der Lärmpegelbereiche IV bis VII (Nachtwert in unmittelbarer Grenzlage zur Bahnlinie) vor und schließt Wohnnutzung - mit Ausnahme von Betriebswohnungen – für den gesamten Baublock aus. Im Gegensatz zu den übrigen Baublöcken südlich des Hansarings wurde für den Feuerwachenblock keine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass nur Gebäudelängen von max. 50 m - im Wechsel mit seitlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen bzw. den Gebäuden untereinander - hätten entstehen können. Aufgrund der mit der offenen Bauweise verbundenen Unterbrechungen ist nicht davon auszugehen, dass eine Straßenrandbebauung einen nennenswerten Immissionsschutz für die vorhandene Bebauung dargestellt hätte.

Im Übrigen handelte es sich bei dem bestehenden Bebauungsplan um eine reine Angebotsplanung, die seit Inkrafttreten des Planes auch noch nicht umgesetzt worden ist.

Für den Ausbau des Albersloher Weges ist ein Bebauungsplan erforderlich, der für die angrenzende Bebauung gesetzlichen Anspruch auf Lärmschutz begründet. Insofern ergibt sich aus der Teilaufhebung keine Schlechterstellung der vorhandenen Bebauung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Durch die Teilaufhebung wird also weder die planungsrechtliche noch die faktische Immissionssituation verändert. Die vorhandene Wohnnutzung genießt planungsrechtlich sowohl derzeit als auch nach der Teilaufhebung lediglich Bestandsschutz, da allgemeine Wohnnutzung im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen und auch nach § 34 BauGB neue Wohnnutzung nach dem Kriterium der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zulässig ist.

## **6.7 Altlasten / Altstandorte**

Für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Altlastenfläche besteht weiterhin Sanierungsbedarf, der jedoch auch im Rahmen einer Bebauung nach § 34 BauGB weiter untersucht und erfüllt werden kann.

## **6.8 Denkmalschutz**

Der expressionistische Backsteinbau der Alten Feuerwache wurde 1928 errichtet und ist seit 1986 als Objekt Nr. 40 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen und im Bebauungsplan als Denkmal nachrichtlich dargestellt. Da dessen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Bauhöhen am Albersloher Weg die Solitärwirkung des Denkmals schmälerten, benennt die Begründung zum Plan als Kompensation den Ausschluss von Anbauten, Abstand zur nördlichen Bebauung und die Freihaltung der Sichtbeziehung zum Hafenplatz durch Erhalt des Kinderspielplatzes.

Die gestalterische Berücksichtigung des Denkmals ist bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB keinesfalls schlechter steuerbar; im Gegenteil können durch den dann mit der Denkmalbehörde zu führenden Abstimmungsprozess iterativ eher bessere Ergebnisse im Sinne des Denkmal- und Umgebungsschutzes erzielt werden als mit der vorliegenden Angebotsbebauungsplanung.

## **7. Flächenbilanz**

entfällt

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

### **8.1 Rahmen der Umweltprüfung**

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung erforderlich, da hierfür nach dem Baugesetzbuch die gleichen Verfahrensanforderungen gelten wie bei einer Neuaufstellung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

### **8.2 Kurzdarstellung der Planung**

Mit der Entscheidung, den Bebauungsplan Nr. 401 in Teilen aufzuheben, werden die bisherigen Planungsabsichten nicht weiter verfolgt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich damit nach den innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortseile heranzuziehenden Maßstäben (vgl. § 34 BauGB).

### 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgabe des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

<b>Schutzgut</b>	<b>fachgesetzliche Vorgaben</b>
Menschen / Gesundheit	- Bundesimmissionsschutzgesetz (DIN 18005, Teil 1 als Fachnorm) - 22. BImSchV
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung)
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz
Klima/Luft	- 22. BImSchV
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz NRW

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

### 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

#### 8.4.1 Menschen

Im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes befindet sich eine 4-geschossige fragmentarische Blockrandbebauung, die überwiegend durch ein Hotel sowie im Erdgeschoss durch Geschäftsräume genutzt wird. Darüber hinaus findet entlang des Albersloher Weges auch Wohnnutzung statt. Die gegenwärtige Nutzung ist nicht eindeutig den Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung zuzuordnen; sie enthält Merkmale sowohl von Misch- als auch von Kerngebieten. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest, in dem andere als Betriebsleiterwohnungen unzulässig sind. Die vorhandene Wohnnutzung genießt derzeit also lediglich passiven Bestandsschutz.

Relevante Nutzungen ergeben sich des weiteren durch den Kinderspielplatz an der Ecke Hafenweg/Bernhard-Ernst-Straße und zwei Parkplätze beidseits des Albersloher Weges.

### Lärmimmissionen

Die zum Albersloher Weg ausgerichtete Bebauung ist gegenwärtig erheblichen Immissionen ausgesetzt. Die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr liegt nach den im Zuge der Lärminderungsplanung erhobenen Daten im Bereich der Gebäude Albersloher Weg 1-3 deutlich über Werten von 60 dB(A) nachts bzw. 70 dB(A) tags. Darüber hinaus sind erhebliche Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr sowie gewerbliche Immissionen des Heizkraftwerkes zu verzeichnen. Die gegenwärtige Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr liegt deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 und den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV). Nach geltender Rechtsprechung ist bei Lärmpegeln der genannten Größenordnung von einer möglichen Gesundheitsgefährdung auszugehen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird das ehemalige Plankonzept zur Entwicklung einer Blockrandbebauung im Westen des Aufhebungsbereiches aufgegeben. Die als Wohngebäude genutzten Gebäude entlang des Albersloher Weges verbleiben damit im Bereich der heutigen Immissionssituation und rücken nicht, wie ehemals vorgesehen, von den verkehrsbedingten Lärmquellen ab. Ein aus dem Bundesimmissionsschutzrecht ableitbarer Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen resultiert daraus nicht. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen kommen erst zum Tragen, wenn ein Bebauungsplan zum Ausbau des Albersloher Weges neu aufgestellt wird.

### Luftschadstoffe

Für den Albersloher Weg wurde 1998 zwischen Lippstädter Straße und Hafenweg ein Feinscreening der Luftschadstoffe nach § 40.2 Bundesimmissionsschutzgesetz durchgeführt. Für die geprüften Schadstoffe NO<sub>2</sub>, Ruß und Benzol wurden die Prüfwerte der damals geltenden 23. BImSchV deutlich unterschritten. Eine PM10-Belastung im Bereich der Grenzwerte der 22. BImSchV ist nicht auszuschließen. Gegenüber der gegenwärtigen Belastungssituation ergeben sich mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans jedoch keine relevanten Veränderungen.

### Erholungsnutzung / Kinderspielplatz

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird auch eine Bebaubarkeit des Kinderspielplatzes ermöglicht. Der Spielplatz (B-/C-Bereich) dient bislang der Versorgung des südlichen Hansaviertels. Eine kompensatorische Lösung für einen möglichen Wegfall des Spielplatzes wird gegenwärtig geprüft.

## **8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Lediglich der innerhalb des vorhandenen Spielplatzes stockende Baumbestand ist als lokalraumwirksame Grünstruktur in dem ansonsten von Gebäuden und Verkehrsflächen geprägten Umfeld als höherwertiger Teilbereich zu benennen. Der ca. 15-25 jährige Baumbestand dominiert den weitgehend versiegelten Spiel- und Sitzbereich. Der aus Nadel- und Laubgehölzen zusammengesetzte Gehölzbestand ist jedoch trotz seiner lokalen Raumwirkung für den Naturhaushalt und den innerstädtischen Biotopverbund von geringer Bedeutung. Dies resultiert aus der isolierten Lage, den vorhandenen Lebensraumbedingungen, der Artenzusammensetzung und dem Alter des Gehölzbestandes.

### Eingriffsregelung

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Eingriffsregelung grundsätzlich zu prüfen. Der Planungsraum weist aufgrund seiner innerstädtischen Insellage, fehlender Vernetzungsstrukturen zu angrenzenden Biotopen und seines hohen Flächenversiegelungsgrades eine nur sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 401 und die Überplanung des Gehölzbestandes stellt somit keine für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigung dar. Ein Eingriffstatbestand im Sinne des Gesetzes liegt nicht vor. Dennoch sollte im Rahmen der künftigen Neugestaltung des Teilbereiches eine mögliche Integration des vorhandenen Gehölzbestandes angestrebt und geprüft werden.

#### **8.4.3 Boden**

Im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes befindet sich die Altlastverdachtsfläche Nr. 184. Im Jahr 2002 wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die bei der gegenwärtigen Nutzung kein Gefährdungspotenzial ergab. Bei einer baulichen Entwicklung im Rahmen der Möglichkeiten des § 34 BauGB ist in Abhängigkeit von der angestrebten neuen Nutzung die Gefährdung für die nach dem Bundesbodenschutzgesetz maßgeblichen Wirkungspfade neu zu bewerten. Entsprechende Prüfungen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen. Darüber hinaus sind zwei historische Altstandorte (Nr.: 2897, 3551) im Gebiet zu berücksichtigen.

Erhebliche Auswirkungen für die Leistungsfähigkeit der Böden sind aufgrund der innerstädtischen Lage nicht zu erwarten, zumal bereits heute die Versiegelung sehr hoch ist.

#### **8.4.4 Wasser**

Im Kreuzungsbereich des Hafenweges mit der Bernhard-Ernst-Straße betreibt die Stadt Münster Probestellen für Grundwasser. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht absehbar. Eine konkrete Prüfung erfolgt bei Eingriffen in das Grundwasser im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

#### **8.4.5 Klima / Luft**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 401 ist insgesamt stark verdichtet, was sich klimatisch vor allem durch die Überwärmung ungünstig auswirkt. Jede weitere Verdichtung bisher unbebauter Flächen ist daher im Grundsatz für das Stadtklima ungünstig. Eine erhebliche Verschlechterung ist jedoch für den aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes nicht absehbar.

Die im Bebauungsplan unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung des Kleinklimas getroffenen Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen und zur Fassadenbegrünung kommen nach der Teilaufhebung nicht mehr zum Tragen, jedoch können gleichwertige Maßnahmen auch im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB gefordert werden..

#### **8.4.6 Landschaft / Stadtbild**

Der von der Teilaufhebung betroffene Block ist von seinem Erscheinungsbild heute in einem unbefriedigenden Zustand. Eine sinnvolle städtebauliche Ausnutzung des Areals kann mit Blick auf die Aufwertung des Ortsbildes positive Akzente setzen.

#### **8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Gebäude Bernhard-Ernst-Str. 12 (Alte Feuerwache 2) ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. Der Bebauungsplan Nr. 401 sieht ein Anbauverbot an das Gebäude vor und wirkt darauf hin, dass das Gebäude freistehend zur Geltung kommt, insbesondere auch im Hinblick auf die Sichtbeziehung zum Hafenplatz. Inwieweit eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB den Wert des Baudenkmals auch mit Blick auf den Umgebungsschutz schmälern kann, ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

#### **8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind über das bei den Schutzgütern bereits beschriebene Maß hinaus nicht erkennbar.

#### **8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen, die unmittelbar mit der Aufhebung des Bebauungsplanes zusammenhängen, sind nicht zu verzeichnen. Etwaige Umweltauswirkungen, die mit der Realisierung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB eintreten könnten, lassen sich erst im Baugenehmigungsverfahren prüfen, da erst zu diesem Zeitpunkt die erforderlichen Informationen über die geplanten Vorhaben vorliegen.

#### **8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)**

Unter der Nullvariante ist der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 401 zu verstehen. Da der voraussichtliche Ausbau des Albersloher Weges nicht mehr mit dem Bebauungsplan kompatibel ist und das Grundkonzept des Bebauungsplanes im betreffenden Baublock nicht aufrecht erhalten werden kann, stellt die „Nullvariante“, also die Umsetzung des geltenden Plans, keine realistische Alternative mehr dar.

#### **8.6 anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Zielsetzung der Teilaufhebung kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten, etwa durch Neubepanung des Bereiches, nicht in Betracht.

#### **8.7 Überwachung (Monitoring)**

Die Gemeinden haben die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Setzt man die mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mögliche bauliche Entwicklung mit einer Durchführung des Bauleitplans gleich, so sind insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz Überwachungsmaßnahmen sinnvoll. Im Zuge der von der Stadt durchzuführenden Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie (Lärminderungsplanung) werden auch die Lärmimmissionen am Albersloher Weg weiter verfolgt, so dass ggfs. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

## **8.8 Zusammenfassung**

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 401 soll die weitere Verkehrsplanung zum Ausbau des Albersloher Weges sowie die Bebaubarkeit des Feuerwachen-Baublockes nach § 34 BauGB ermöglicht werden. Der gültige Bebauungsplan steht diesen Entwicklungen bislang entgegen. Im Zuge der Umweltprüfung war darzulegen, inwieweit es durch die Teilaufhebung zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen kann, insbesondere im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind gegenwärtig im Bereich des Albersloher Weges Belastungen vorzufinden, bei denen eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen ist. Hinsichtlich der Luftschadstoffe ergeben Untersuchungen aus dem Jahr 1998 keine erhöhte Belastung. Für PM 10 ist eine Belastung im Bereich der Grenzwerte der 22. BImSchV allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Veränderung der heutigen Immissionssituation. Eine Minderung der Belastung kann durch die Teilaufhebung jedoch auch nicht erreicht werden; eine Entlastung kann voraussichtlich erst im Zuge künftiger Planungen zum Ausbau des Albersloher Weges erzielt werden.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht durch die geringe ökologische Wertigkeit und die bereits heute hohe Versiegelung der Fläche nicht.

Mögliche Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Feuerwache, die vorhandene Altlasten-/Verdachtsfläche sowie etwaige weitere, zur Zeit noch nicht absehbare Auswirkungen auf die Umwelt werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

## **9. Gesamtabwägung**

### **9.1 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich**

Es besteht kein Ausgleichserfordernis.



## 9.2 Sonstige Umweltbelange: verbleibende Auswirkungen

Die Immissionssituation wird sich durch die Teilaufhebung nicht verändern.

## 9.3 Abwägungsergebnis

Die mit der Teilaufhebung verbundene planungsrechtliche Rückführung des Bereiches ‚Feuerwachenblock‘ in den unbeplanten Innenbereich löst keine Konflikte aus, weder innerhalb noch außerhalb des Teilaufhebungsbereiches. Der Zielsetzung, räumliche und zeitliche Flexibilität für die angrenzende Verkehrsplanung und die Bebauung des Blockes zu gewinnen, stehen somit keine widerstreitenden Belange entgegen; die Teilaufhebung ist mit der städtebaulichen Ordnung ohne weiteres vereinbar.

## 10. Durchführungsmaßnahmen

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken. Nachteilige Auswirkungen sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 401: Stadthafen I / Albersloher Weg

Münster,  
Der Oberbürgermeister  
I.V.

Schultheiß  
Stadtdirektor