

GEMEINDE MÜNSTER



Bebauungsplan M42 „Bahnhofstraße 52“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Vorentwurf

volg müller-volg

STADT • LANDSCHAFT • FREIRAUM

Gemeinde Münster

Bebauungsplan M42 „Bahnhofstraße 52“

Groß-Bieberau, im Juni 2022

Auftraggeber:

Gemeindevorstand der Gemeinde Münster

Auftragnehmer:

Dr.-Ing. Frank Volg

Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau
Telefon (06166) 26 19 641

Projektleitung:

Dr.-Ing. F. Volg
Dipl.-Ing. E. Müller-Volg

INHALTSANGABE

	Seite
1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
1.1 Planungsanlass, -ziele und -zwecke.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	4
1.3.1 Raumordnung, Regional- und Landesplanung.....	4
1.3.2 Flächennutzungsplan.....	4
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	6
2.1 Topographie.....	6
2.2 vorhandene Nutzungen, städtebauliche Situation.....	6
2.3 Bebauung.....	7
2.4 Grundwasser und Überschwemmungsgebiet, Gewässerrandstreifen, wasserwirtschaftliche Belange.....	7
2.5 Altlasten.....	9
2.6 Kampfmittel.....	9
2.7 Landschaftsplanerische und grünordnerische Grundlagen.....	9
2.7 Verkehr.....	10
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS.....	11
QUELLENVERZEICHNIS.....	12

1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -ZWECKE

In der Bahnhofstr. 52, im Westen der Gemeinde Münster an der Gersprenz liegt ein ehemaliges Lagerhaus, das zum dort früher wirtschaftenden Mühlenbetrieb gehörte. Eine Baugenehmigung von 1961 liegt für das Lagerhaus vor. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich schon als Jugendzentrum (JUZ) und Kindertagesstätte (Kita) als genutzt, ohne dass eine Genehmigung der Nutzungsänderung vorlag.

Die Gemeinde strebt an das Gebäude jetzt wieder als Jugendzentrum zu nutzen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg hatte einen Anbau und die Nutzungsänderung für eine vor einigen Jahren noch geplante Kitaerweiterung abgelehnt und der Gemeinde empfohlen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Besonders problematisch ist die Lage des Gebäudes im Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Deshalb sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Möglichkeiten der baulichen Nutzung ausgelotet und ggf. abgesichert werden. Dabei sollte auf eine bauliche Erweiterung verzichtet werden, um den Retentionsraum der Gersprenz nicht zu vermindern.

1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,249 ha. Es wird bereits baulich genutzt. Die Bebauung Bahnhofstraße 52 ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Münsters. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 196, 197, 198 und den nordöstlichen Teil der Wegeparzelle 233/1. Die Flurstücke 196,

197 und 198 sind zum Teil bebaut bzw. sind Teil der Freiflächen dieser baulichen Nutzung.

An den Geltungsbereich des BP grenzt im Südosten der Geltungsbereich des BP M19 „Hinter der Mühle“ an das Plangebiet an.

1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

1.3.1 RAUMORDNUNG, REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der aktuelle beschlossene Regionalplan Südhessen 2010 (veröffentlicht im StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011) zeigt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung Bestand. Auf Grund der großmaßstäblichen Darstellung ist die Ablesbarkeit des Plans an dieser Stelle eingeschränkt. Eine Relevanz für die Raumplanung ist allein schon wegen der geringen Größe des Plangebiets nicht gegeben.

Die geplante Nutzung entspricht den Zielen der Raumordnung.

1.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet befindet sich nach dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) in einem Bereich mit „gemischter Bebauung (Bestand)“. Die Flurstücke liegen am Rand der Ortslage der Gemeinde Münster, nordwestlich der Gersprenz.

Flächen für Gemeinbedarf, hier für Gebäude und Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege und sonstige soziale Zwecke, wie sie im

Geltungsbereich geplant sind, können Teil einer gemischten Bebauung sein und sind auch in Mischgebieten zulässig.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände auf ca. 136 m ü. NHN. Es grenzt im Südosten direkt an die Gersprenz mit ihren abfallenden Uferböschungen.

2.2 VORHANDENE NUTZUNGEN, STÄDTEBAULICHE SITUATION

Auf dem Flurstück 197 und zu einem sehr kleinen Anteil auf dem Flurstück 196 liegt das ehemalige Lagerhaus, das ursprünglich zum östlich gelegenen ehemaligen Mühlenbetrieb gehört hat und mit diesem durch zwei Stege über die Gersprenz auf beiden Geschossebenen verbunden war. Das Gebäude wurde zuletzt als Kindertagesstätte (Kita) genutzt und steht derzeit leer. Es war bereits schon zu einem früheren Zeitpunkt als Jugendzentrum genutzt worden.

Südöstlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des BP M19 „Hinter der Mühle“ an das Plangebiet an. Dort liegen weitere zum ehemaligen Mühlenbetrieb gehörige Gebäude. In diesen sind Wohnungen und das Heimatmuseum untergebracht.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Bahnhofstraße und einen davon abzweigenden Weg. Auf der anderen Seite dieses Weges gegenüber dem ehemaligen Lagerhaus befindet sich das Gebäude der Wandergesellschaft Frisch-auf 1922 in der Bahnhofstr. 54. Mit diesem Gebäude endet die im Zusammenhang bebaute Ortslage.

Die Gersprenz und ihr Seitenarm, die für eine Insellage des Plangebiets sorgen, werden von einem raumwirksamen

Baumbestand begleitet, der gleichzeitig auch zur Eingrünung des Ortsrandes beiträgt.

2.3 BEBAUUNG

Das zweigeschossige Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss ist winkelförmig. Es hat ein sehr flaches Satteldach bzw. Pultdach. Auf der Südwestseite befindet sich ein kleiner eingeschossiger Anbau mit Pultdach. Die Freiflächen vor und hinter dem Gebäude sind größtenteils eingezäunt.



Eingangsseite am Weg

2.4 GRUNDWASSER UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET, GEWÄSSERRANDSTREIFEN, WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet in Zone 5. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Auf Grund der Nähe zur Gersprenz sind hohe Grundwasserstände zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei weniger als einem Meter (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2016). Es besteht daher Vernässungsgefahr. Diese ist im Bebauungsplan darzustellen.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser sind Wasserstände von bis 50 cm über Gelände zu erwarten (Regierungspräsidium Darmstadt 2015). Die Überflutungsgefahr bei Hochwasser ist groß.

Die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in § 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Diese schränken die bauliche Nutzung ein. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans in einem nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilenden Gebiet, wie im vorliegenden Fall, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.
(§ 78 Abs. 3 WHG)

Die zuständige Behörde hat jedoch in einem vorgegebenen Rahmen die Möglichkeit Ausnahmen von dieser Vorschrift zuzulassen.

Es ist der § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu Gewässerrandstreifen zu beachten. Gewässerrandstreifen sind im Innenbereich 5 m breit. In dem seit langem bestehenden Siedlungsgebiet wurde das Gebäude Anfang der 60er Jahre errichtet, also bereits deutlich vor der Frist 05.06.2018, die im § 23 Abs. 2 HWG benannt wird. Es war der Ersatzbau für ein zuvor schon dort vorhandenes

Lagerhaus. Eine Baugenehmigung hierfür wurde am 30.10.1961 erteilt. Daher besteht das Verbot über die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen nicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Möglichkeit zur Umnutzung des Gebäudes geprüft und geeignete Festsetzungen getroffen werden.

2.5 ALTLASTEN

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind keine Altstandorte und Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Münster, die Grundeigentümerin ist, sind keine Altstandorte und Altlasten bekannt.

2.6 KAMPFMITTEL

Wegen der nahen Lage des Plangebiets zu den Gleisen und zum Bahnhof im Osten besteht der Verdacht auf Bombenabwurf und Kampfmittel, da die Gleise Abwurfziel waren. Weiter südlich im Gemeindegebiet wurden nahe dieser Gleise durch den Kampfmittelräumdienst bereits ein Bombenabwurfgebiet und Verdachtspunkte festgestellt.

2.7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE GRUNDLAGEN

Die Flurstücke liegen am Rand der Gemeinde Münster, nordwestlich der Gersprenz auf einer durch einen Seitenarm gebildeten kleinen Insel. Dieser Teil der Insel ist laut FNP 1978 eine gemischte Baufläche (Bestand). Das Gebäude steht schon lange an diesem Standort. Es wurde Anfang der 60er Jahre nach ein Brand wieder

errichtet. Die Insel ist kein Teil des LSG Auenverbund Untere Gersprenz.

Zur Bahnhofstraße hin befindet sich eine Rasenfläche mit großen Laubbäumen (Fl.St. 198 und 197). Teile der Fassade sind hier mit Efeu bewachsen. Ein Teil dieser Freifläche und der hinter dem Gebäude liegenden größeren Freifläche (Fl.St. 196) sind eingezäunt. Die größere Freifläche besteht aus einer selten gemähten Rasenfläche mit teils nur schütterem Bewuchs und am Rand stehenden Obstbäumen und anderen Gehölzen.

2.8

VERKEHR

Die Flurstücke sind über die Bahnhofstraße und den davon abzweigenden Weg verkehrlich erschlossen. Vor und neben dem Gebäude können Fahrzeuge abgestellt werden.

Das Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße war zum Begehungszeitpunkt gering.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel dieses Bebauungsplans ist das Wiedernutzbarmachen eines Gebäudes mit seinen Freiflächen im Sinne der Innenentwicklung. Dazu ist eine Nutzungsänderung erforderlich. Eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ist nicht vorgesehen. Als bebaubare Fläche wird nur die Grundfläche des bestehenden Gebäudes ausgewiesen. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger im Bezug auf mögliche Überschwemmungen treten dadurch nicht auf. Ebenso ist keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu erwarten. Im Bebauungsplan wird für den gesamten Geltungsbereich klargestellt, dass besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser zu treffen sind, die für ein hochwasserangepasstes Gebäude notwendig sind (§ 78 Abs. 3 WHG).

Groß-Bieberau, im Juni 2022
Dr.-Ing. Frank Volg, Dipl.-Ing. Elke Müller-Volg

QUELLENVERZEICHNIS

GEMEINDE MÜNSTER, 1977: Flächennutzungsplan

GEMEINDE MÜNSTER, 2005: Landschaftsplan

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE, 2016: Hydrologisches Kartenwerk Hessische Mainebene, M. 1:50.000, Grundwasserflurabstand im Oktober 2015

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2015: Hochwasserrisiko-managementplan Main – Gersprenz, M.1:10.000

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN/
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2010: Regionalplan
Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010