Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 464/93 Bau.

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 299 (Neufassung):
Sportzentrum Münster-Ost
(Dortmund-Ems-Kanal/Wolbecker Straße/Andreas-Hofer-Straße/
Mauritz-Lindenweg/Zum Guten Hirten)

## 1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 299 (Neufassung) erstreckt sich auf das Gebiet westlich des Dortmund-Ems-Kanals zwischen dem Kloster Vom Guten Hirten, dem Mauritz-Lindenweg und der Hoffschultestraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

| | | |
|---|---|---|
| Flur 134, | Flurstück: | 114;<br>Teil des Flurstücks 666 |
| Flur 139, | | Teile der Flurstücke 459; 492 und 523 |
| Flur 140, | Flurstücke: | 37; 41; 45; 81; 82; 107; 132; 143; 161; 183; 185; 187; 189; 190; 192 - 195; 197 - 200; 203;<br>Teile der Flurstücke 181; 182; 186; 196 und 214 |

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

## 2. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf - Schule, kirchliche Einrichtung, Hallenbad - und als Grünfläche - Parkanlage, Friedhof, Sportplatz, Spielbereich A - sowie als Wasserfläche dargestellt.

Durch die 19. Änderung (Neufassung) des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren, entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 299 (Neufassung), südlich der Straße Zum Guten Hirten ein Wohngebiet neu dargestellt. Darüber hinaus werden die bislang dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf zugunsten der Grünflächen erheblich reduziert.

Der Bebauungsplan Nr. 299 (Neufassung) wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

...

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Südlich der Manfred-von-Richthofen-Straße liegt die Sportanlage des SC Münster 08. Die vorhandene alte Turnhalle erfordert hohe Unterhaltungskosten und wird den Anforderungen des Vereins und des Schulsports nicht mehr gerecht. Das gleiche gilt für die getrennt errichteten Umkleide- und Vereinsräume. Der Neubau einer Fünffach-Turnhalle konnte im 1. Bauabschnitt bereits fertiggestellt werden.

Das 08-Stadion ist mit einem ca. 5 m hohen Erdwall umgeben, der unwirtschaftliche Unterhaltungskosten verursacht und eine zweckdienliche Aufteilung des Gesamtgeländes für die erforderlichen Sportplatzflächen verhindert. Die Oberfläche des Sportplatzes ist ebenfalls erneuerungsbedürftig.

Das Gelände nördlich der Manfred-von-Richthofen-Straße wird außerhalb der durch das Hallenbad in Anspruch genommenen Fläche bis zur Straße Zum Guten Hirten heute als Wiese bzw. Weideland genutzt. Südlich des Klosters Vom Guten Hirten befindet sich ein zugehöriger Kinderspielplatz.

Die Vegetation des Geländes zeichnet sich durch einen zusammenhängenden Baumbestand westlich des Dortmund-Ems-Kanals, durch eine Obstwiese und mehrerer Baumalleen südlich des Klosters aus.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die Manfred-von-Richthofen-Straße gesichert. Ein dem Hallenbad und den Sportflächen zugeordneter Parkplatz ist vorhanden. Die Straße Zum Guten Hirten ist noch nicht endgültig ausgebaut.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 299 (Neufassung) wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, aus allgemeinen Bedarfsuntersuchungen sowie zahlreichen Einzelgesprächen mit verschiedenen Bedarfsträgern und aus den Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 299 unter Berücksichtigung der grundsätzlichen stadtentwicklungsplanerischen Zielvorstellungen entwickelt. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung schaffen. Dabei ist im Rahmen des langfristig geplanten Angebotes an Freizeitsporteinrichtungen im Osten der Innenstadt vordringlich die Deckung des Bedarfs für den regelgebundenen Vereins- und Breitensport sowie an Schulsportflächen vorgesehen. An den Schulen im unmittelbaren Einzugsbereich des Sportzentrums werden zur Zeit ca. 13 000 Schüler unterrichtet. Der Ausbau der Sportflächen hat daher eine besondere Dringlichkeit.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen zum 1983 offengelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 299 kann eine neue Zuordnung von Grundstücksflächen erfolgen, die eine städtebaulich wesentlich günstigere Ausnutzung für die Sport- und Parkanlagen ermöglicht.

...

Der bislang vorwiegend als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzte Bereich südlich der Straße Zum Guten Hirten wird aufgrund der Änderung der Aufgaben der Unterstützungsanstalt Vom Guten Hirten nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf benötigt. Unter Berücksichtigung des erheblichen Bedarfs an Wohnbauflächen, der im Bereich der Straße Zum Guten Hirten vorhandenen Wohnbebauung sowie der zentrumsnahen Lage, der umgebenen Grünzonen und der Anbindung an vorhandene Erschließungsstraßen soll im Bereich zwischen dem Kloster Vom Guten Hirten und dem Dortmund-Ems-Kanal südlich der Straße Zum Guten Hirten ein Wohngebiet für ca. 66 Einfamilienhäuser entstehen. Der vorhandene kleine Klosterfriedhof sowie die vorhandene Kapelle sollen dabei erhalten und gesichert werden.

Die zwischen dem Hallenbad Münster-Ost und Kloster bzw. dem geplanten Wohngebiet vorgesehenen Sportanlagen sollen, um Immissionsschutzkonflikte zu vermeiden, erheblich von der Wohnbebauung abgerückt und mit einem Lärmschutzwall abgegrenzt werden.

In dem Teil des Sportzentrums südlich der Manfred-von-Richthofen-Straße soll die vorhandene Sportanlage vorwiegend für den Schulsport so umgebaut werden, daß auf mehreren Spielfeldern gleichzeitig verschiedene Sportübungen durchgeführt werden können. Die geplante Fünffach-Turnhalle ist in einem 1. Bauabschnitt bereits realisiert worden.

Um dem umweltfreundlichen Transport von Gütern auf dem Dortmund-Ems-Kanal in Zukunft vermehrt Rechnung tragen zu können, ist für Schiffe und Schubverbände bis ca. 185 m Länge und ca. 11,4 m Breite eine Verbreiterung des Kanals auf der Westseite erforderlich.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Im Bereich südlich der Straße Zum Guten Hirten werden reine Wohngebiete festgesetzt.

Die Ausweisung von Wohngebieten im Bereich südlich der Straße Zum Guten Hirten ist städtebaulich und stadträumlich sinnvoll und trägt dem erheblichen Bedarf auch nach Einfamilienhäusern - insbesondere für kinderreiche junge Familien - Rechnung.

Um eine entsprechende Rentabilität zu erhalten und eine entsprechende Mietpreisgestaltung zu ermöglichen, bedingt der soziale Wohnungsbau unter den heutigen Bedingungen verdichtete Bauformen in Mehrfamilienhaus-Bauweise. Auf den für eine Wohnbebauung hier vorgesehenen Flächen sprechen die Vorprägung des Gebietes, seine Lage zum Frei- und Erholungsraum sowie verkehrliche Belange für eine wenig verdichtete Bauweise.

In diesem Bereich wird die Errichtung von ca. 66 Einfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht. In Anlehnung an das nördlich der Straße Zum Guten Hirten vorhandene Wohngebiet ist hier die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen möglich. Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt im wesentlichen unter den Obergrenzen der

...

Baunutzungsverordnung. Mit der Festsetzung, das je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

Die festgesetzte Geschossigkeit und die max. festgesetzten Bauhöhen des geplanten Baugebietes basieren auf der vor dem Hintergrund der südlich angrenzenden Sportnutzung bestehenden Lärmschutzproblematik und dem Bemühen, das Landschaftsbild durch noch höhere Wallausbildung aufgrund höherer Wohngebäude, die bei einer Mehrfamilienhaus-Bauweise zwingend nötig wäre, nicht noch mehr umzuformen und zu beeinträchtigen.

Die Höhe der Bebauung im geplanten Wohngebiet - manifestiert durch Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der Dachneigung sowie der maximal zulässigen Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Bautiefe durch die überbaubaren Grundstücksflächen - ist in erster Linie durch die Lärmschutzproblematik begründet. Die Höhe des Lärmschutzwalles basiert auf diesen Festsetzungen. Das Gesamtplanung zugrunde liegenden Lärmschutzgutachten berücksichtigt insbesondere die maximale Höhe von Öffnungen im Dachgeschoß. Jede planungsrechtlich gegebenen Möglichkeit einer höheren Bebauung mit der sensiblen Wohnnutzung führte zu einer städtebaulich - vom Flächenverbrauch und Landschaftsbild her - nicht mehr tragbaren Ausprägung dieser für eine immissionsschutzgerechte Zuordnung der Nutzungen notwendigen Aufschüttungen. Im übrigen ist eine Ausbaubarkeit des Dachgeschosses bei einer festgesetzten Dachneigung von 37° ± 3° technisch problemlos und effektiv möglich, zumal bei einer höheren Dachneigung nahezu automatisch ein unzulässiges zweites Vollgeschoß - das geplante Wohngebiet orientiert sich in diesem Zusammenhang auch an der nördlich angrenzenden Bebauung - stände.

Private Grünfläche

Der vorhandene Friedhof des Klosters wird in das Gesamtkonzept des angrenzenden reinen Wohngebietes einbezogen und erhalten. Der Klosterfriedhof wird durch eine ca. 1,6 m hohe Mauer abgegrenzt; ein privater Weg führt von hier axial auf einen Platz zu, auf dem die vorhandene Klosterkapelle im Mittelpunkt einer Wohngruppe steht.

Öffentliche Grünflächen

Ausgehend von langfristig prognostizierten ca. 40.000 Einwohnern im Einzugsbereich des Sportzentrums Münster-Ost - zwischen der Umgehungsstraße und Bahnlinie Osnabrück/Hamm - besteht bei Berücksichtigung des Bestandes von ca. 80.000 qm Sportnutzfläche in diesem Bereich noch ein erheblicher Bedarf, insbesondere an Sportaußenanlagen (hier sind im Status quo kaum Einrichtungen nennenswert). In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß sich im Einzugsbereich dieser Anlage viele Schulen befinden, deren Bedarf ebenfalls zu berücksichtigen ist (ca. 13.000 Schüler - ca. 130 Vollzeitklassen und fast 450 Teilzeitklassen - im unmittelbaren Einzugsbereich des Sportzentrums).

...

Dem Ausbau der Sportflächen am Dortmund-Ems-Kanal kommt neben dem Bezug zu den Einzugsbereichen der Bevölkerung in der östlichen Innenstadt (Bedarfe im Bereich Breitensport) und den verschiedenen Schulsystemen (Bedarfe im Bereich Schulsport) vor dem Hintergrund einer grundlegend zu verbessernden Sportstättenversorgung im Bereich des Vereinssportes - besonders für die Sportvereine SC Münster 08 und Eintracht Münster - besondere Dringlichkeit und Bedeutung zu. Einschränkungen im Bereich des Schulsportes sowie im Vereinssport - den Bestand an Sporteinrichtungen im Plangebiet betreffend - sind bereits jetzt eklatant. Die bestehenden Sportanlagen stellen für den Schulsport in diesem Stadtbereich die einzig nutzbaren dar und befinden sich z. T. in desolatem Zustand. Im Zuge des Neubaus der Sporthalle Münster-Ost hat der SC Münster 08 einen Teil seiner Trainingsflächen für die Fußballmannschaft verloren, so daß momentan lediglich eine provisorisch hergerichtete Trainingsfläche verfügbar ist. Zielsetzung der Planung ist neben der dringend notwendigen, aufgrund der verfügbaren Flächenpotentiale im Plangebiet lediglich in Teilen erreichbaren Deckung der Sportflächenversorgung auch die Umgestaltung, Optimierung und Sanierung der bestehenden Anlagen im Plangebiet. Durch eine für die berufsbildenden Schulen in 1991 erlassene Verordnung mit dem Inhalt, auch an diesen - in Anpassung an die geltenden Richtlinien in den Regelschulen - ein gewisses Maß an Sportunterricht zu erteilen, tritt zusätzlich eine Bedarfsverstärkung ein.

Aus den Programmwünschen von Gruppierungen und Vereinen vor Ort sowie der allgemeinen Bedarfssituation ergab und ergibt sich ein Raumprogramm, welches im Laufe des nunmehr seit über 10 Jahren laufenden Planungsverfahrens auf den für eine Neuplanung zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich des Sportzentrums Münster-Ost bei weitem nicht realisiert werden kann. Somit wurden vorhandene Einrichtungen wie der vom Kloster Vom Guten Hirten gebaute Kinderspielplatz am Mauritz-Lindenweg und die von einem Erdwall umgebene Sportanlage des SC Münster 08 bei der Planung im Sinne einer Optimierung berücksichtigt und das Sportprogramm vor dem Hintergrund der Aspekte Lärmschutz sowie weitestgehender Erhalt der vorhandenen Landschaftselemente - in erster Linie des Kanalbegleitgrüns, markanter Baugruppen innerhalb des Geländes und vorhandener Obstbaumreihen - bereits erheblich reduziert.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden in zwei Funktionsbereiche getrennt.

A. Bereich nördlich der Manfred-von-Richthofen-Straße

Dieser Bereich soll besonders dem Vereins- und Breitensport dienen, und

- ein Großspielfeld (Trainingsplatz)/109 m x 73 m mit Tennenbelag und Trainingsbeleuchtung,
- Tennisanlage mit fünf Freiplätzen;
- Hallenbad mit Liegewiese;
- Hausmeisterwohnung;

...

- Zubehörgebäude der Sportanlage mit sanitären Einrichtungen, Umkleide- und Clubräumen;

- Trimm- und Freizeitanlagen (z. B. Trimmgeräte, Freiluftspiele, Boccia-Bahn, befestigte Flächen für Rollschuhlaufen/Modellautos);

- Spielbereich A und Ballspielfeld;

- zwei Speckbrettplätze mit besandetem Kunstrasen oder Asphaltdecke

aufnehmen.

Zur Abschirmung des nördlich angrenzenden geplanten reinen Wohngebietes sind Lärmschutzwälle notwendig.

B. Südlich der Manfred-von-Richthofen-Straße

Hier soll die festgesetzte öffentliche Grünfläche überwiegend dem Schul- und Vereinssport dienen. Innerhalb dieser Bereiche sind folgende Anlagen vorgesehen:

- Kombinationsanlage Typ II, bestehend aus Großspielfeld (Rasen oder besandeter Kunstrasen), sechsbahnige Kreisbogenbahn (wassergebundene Decke oder Kunststoff) und weitere leichtathletische Einzelanlagen innerhalb der Rundbahn;

- Kleinspielfeld/44 m x 22 m (Kunststoffdecke) mit kopfseitig angrenzender Weitsprunggrube und längsseitig angrenzender Hochsprunganlage;

- Kugelstoßanlage mit fünf Wurfkreisen;

- zwei Speckbrettplätze (besandeter Kunstrasen oder Asphaltdecke);

- Mehrzweckspielfeld/74 m x 53 m (Rasen oder besandeter Kunstrasen) für Jugendfußball;

- Fünffach-Turnhalle;

- Zubehörgebäude der Sportanlage mit sanitären Einrichtungen, Clubräumen, Fitness-Studio, Kegelbahnen und Übernachtungsmöglichkeiten.

Der Sportbetrieb auf den Freiflächen wird bis 21.00 Uhr durchgeführt. Im Hallenbad und in den Sporthallen endet er in der Regel gegen 22.00 Uhr. Die Sportfelder werden zukünftig durch Zäune abgegrenzt, deren Tore nachts geschlossen werden. Tagsüber steht der Allgemeinheit während des Betriebs der Sportanlagen ein Wegenetz innerhalb der Gesamtanlage mit Anbindung an den öffentlichen Fußweg entlang des Dortmund-Ems-Kanals zur Verfügung.

...

Südlich der geplanten Wohnbebauung wurde eine ca. 80 m breite Grünzone zwischen dem Mauritz-Lindenweg und dem Dortmund-Ems-Kanal von intensiv genutzten Sportfeldern freigehalten. Dieser Bereich soll ständig zugänglich sein.

Dieser parkähnlich zu gestaltende Bereich mit eingebundenen Spiel-/Trimm- und Freizeitanlagen soll als allgemeiner Erholungs- und Spazierraum dienen und schafft damit eine ruhigere Pufferzone zwischen Wohn- und Trainingsbereich. Die Böschungen der Lärmschutzwälle werden auf der Südseite in die Gestaltung der Anlage eingebunden. Kindgerechte Freianlagen sollen darüber hinaus im Zuge des Erschließungsweges zwischen Trainingsplatz und Ballspielfeld geschaffen werden.

Die Planung des Spielbereiches A unmittelbar am Mauritz-Lindenweg innerhalb des Plangebietes trägt dem Defizit an Spielmöglichkeiten für Kinder/Jugendliche aller Altersstufen im weiteren Umfeld des Sportparkes Münster-Ost Rechnung und trägt sowohl zur Bedarfsdeckung des mit Spielflächen unterversorgten Ostviertels als auch der Wohngebiete zwischen Straße Zum Guten Hirten und Warendorfer Straße in dieser Nutzungskategorie bei.

Die Spielmöglichkeiten im B- (schulpflichtige Kinder) und C-(Kleinkinder) Bereich zwischen den Straßen Zum Guten Hirten und Warendorfer Straße sind unter Berücksichtigung des Einzugsbereiches dort anzulegen.

Der vorhandene Baumbestand wurde, soweit möglich, in die Planung einbezogen. Zwischen dem Betriebsweg am Dortmund-Ems-Kanal und der geplanten Wohnbebauung sichert die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - die vorhandene Vegetation ab. Ein Teil der aufzugebenden Bäume im Bereich der Sportanlage und des Lärmschutzwalles wird durch Neupflanzungen ersetzt, durch die mittelfristig eine verbesserte Situation erreicht wird.

Die geplante Erweiterung des Dortmund-Ems-Kanals greift in die vorhandene Grünfläche ein. Anstelle der bestehenden Spundwand als Kanalufer soll eine bepflanzte Böschung ausgebaut werden. Der erforderliche Betriebsweg, der mit begleitender Grünpflanzung parallel zur Böschung verlaufen soll, wird zugänglich sein und damit den vorhandenen Kanalseitenweg ersetzen.

**Erschließung**

Das geplante Wohngebiet wird über die Straße Zum Guten Hirten verkehrlich angebunden. Die Straße Zum Guten Hirten wird künftig mit den notwendigen Nebenanlagen ausgebaut; eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit soll durch Fahrbahnversetzung und Aufpflasterungen erreicht werden. Zur Zeit wird geprüft, ob weitere verkehrsregelnde Maßnahmen auf Dauer im Bereich zwischen Warendorfer und Wolbecker Straße notwendig sind und, ob diese für das Umfeld des Bebauungsplangebietes relevant sind.

Das Sportzentrum Münster-Ost wird über die Manfred-von-Richthofen-Straße und den Mauritz-Lindenweg verkehrlich erschlossen.

...

Von einer wesentlichen Verkehrsmehrbelastung durch Erweiterung der Sportstätten an dieser Stelle ist nicht auszugehen, da der Einzugsbereich für den künftigen Sportpark weniger stadtteilübergreifend, sondern stadtteilbezogen zu sehen ist, so daß eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer besteht und diese auch primär genutzt werden dürfte.

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Entsprechend dem Bedarf werden Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung - Elektrizität, Abwasser (Pumpwerk) - festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Düker unter dem Dortmund-Ems-Kanal durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz abgeleitet. Zur Drosselung der Abflußmengen bei starkem Niederschlag soll ein Erdbecken als Speicherraum ausgebildet werden, daß südlich des Lärmschutzwalles/östlich des Trainingsplatzes durch einen naturnahen Ausbau in die Grüngestaltung eingebunden wird. Die erforderliche Höhenlage der geplanten Kanäle macht eine Anhebung des Geländes der Wohnbauflächen bis zu 0,5 m gegenüber dem vorhandenen Niveau notwendig. Die geplante Schmutzwasserkanalisation wird an die bestehenden Kanäle in der Alerdinckstraße angeschlossen. Hierfür ist ein Pumpwerk erforderlich.

Bauliche Gestaltung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, neben der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung durch gestalterische Vorgaben dort Einfluß auf das Ortsbild zu nehmen, wo aufgrund des baulichen Bestandes, der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und der ökologischen Verhältnisse eine Abstimmung untereinander erforderlich ist.

Maßstäblichkeit, Dachform und Farbgebung von Bauvorhaben zählen zu den dominierenden Architekturelementen eines räumlich überschaubaren Bereiches.

Aus diesen Gründen sollen die Baukörper in der Außenwandgestaltung mit den traditionellen westfälischen Materialien erstellt werden.

Die festgesetzten Dachformen und Neigungen lehnen sich an die benachbarte Bebauung an und erlauben gleichzeitig eine sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses. Zur Erhaltung der geschlossenen Wirkung der Dachflächen sowie zur Erhaltung der Dominanz der Hauptdachflächen wurde die Größe der Dachausbauten begrenzt.

Durch die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung soll sichergestellt werden, daß die überwiegende Grüngestaltung aller Einzelgrundstücke zum wesentlichen Gestaltungselement der Siedlung wird. Um eine einheitliche Höhenlage der begrünten Grundstücksflächen zu erhalten, sind Abgrabungen teilweise ausgeschlossen.

...

Die textliche Festsetzung im Hinblick auf unzulässige Abgrabungen hat die sinnvolle Zielrichtung, die überwiegende Grüngestaltung aller Einzelgrundstücke des Baugebietes durch Festsetzungen der Art der Bodengestaltung für nicht-bebaute Grundstücksflächen zu einem wesentlichen Gestaltungselement der Siedlung zu machen, indem eine einheitliche Höhenlage der begrünten Grundstücksflächen erhalten bleibt. Zum anderen soll eine Ausdehnung der Wohnnutzung in Verbindung mit der Realisierung einer dritten - wenn auch unzulässigen - Wohneinheit im nur bedingt belichtbaren Kellergeschoß vorgebeugt werden.

Sonstige Festsetzungen

Um dem umweltfreundlichen Transport von Gütern in Zukunft vermehrt Rechnung tragen zu können, ist der Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals für Schiffe und Schubverbände bis ca. 185 m Länge und 11,4 m Breite erforderlich. Dies bedingt eine Verbreiterung des Dortmund-Ems-Kanals im Bereich des Bebauungsplangebietes.

Die zukünftige Realisierung der Kreuzungsbereiche des ausgebauten Dortmund-Ems-Kanals mit öffentlichen Straßen in Form von Brückenanhebungen im Zuge der Auslegung des Kanals auf Europa-Schiffe betrifft die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur insofern, als der Planung der Stand der Erweiterungsplanung für den Dortmund-Ems-Kanal in der Stellungnahme der Wasser- und Schiffahrtsdirektion West im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugrunde liegt. Längere Rampen der Straßen aufgrund der Brückenanhebungen sowie ein gegenüber dem status quo höherer Flächenbedarf für Abböschungen u. a. stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen. Eine veränderte Geländemorphologie erfolgte auf den als öffentliche Verkehrs- bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen im Bereich der jetzt schon bestehenden Rampen. Der Bebauungsplan hat im jetzigen Stadium der Planung nicht die Aufgabe, in gesonderten Abstimmungen zu prüfende technische Ausbaudetails festzusetzen.

6. <u>Auswirkungen auf die Umwelt:</u>

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes stehen sich die Ziele der Realisierung von Wohnbau-, Sport- und Freizeitflächen einerseits sowie die Zielsetzung des Erhalts wertvoller, schützenswerter und prägender Landschaftselemente andererseits gegenüber.

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Schaffung von dringend notwendigen Sportflächen und dem erheblichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bewußt Vorrang gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege eingeräumt. Die Abwägung zugunsten der höherrangigen Interessen "Wohnen" und "Sport" in Verbindung mit "Erholung/Freizeit" ist sinnvoll, da:

- ein erheblicher Bedarf an Einrichtungen für den Vereins-, Schul- und Breitensport vor allem in der östlichen Innenstadt besteht, welcher einer besonderen Dringlichkeit unterliegt,

...

- die Ausweisung von Wohnbauflächen in stadträumlich attraktivster Lage dem gestiegenen und nunmehr erheblichen Druck am Wohnungsmarkt Rechnung trägt,

- die Planung in Anlehnung an die grundlegenden Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes "Grünfläche" - Zweckbestimmung Parkanlage, Sportplatz, Spielbereich A - sowie "Fläche für den Gemeinbedarf" - Zweckbestimmung Hallenbad sowie in Teilen des neuentstehenden Wohnbaugebietes kirchliche Einrichtungen - erfolgt,

- die bei Realisierung der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne einer Eingriffsminderung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung gefunden haben und die noch verbleibenden, unvermeidbaren Eingriffe überwiegend durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgleichbar sind.

Die städtebauliche Planung ist somit weder willkürlich noch städtebaulich unbegründet, da gemäß oben genannten Bedürfnissen eine ausgewogene Interessenabwägung und eine städtebaulich sinnvolle Anordnung der beabsichtigten Grundstücksnutzungen erfolgt. Das Defizit an Naherholungsflächen insbesondere in der östlichen Innenstadt wird gesehen und in der vorliegenden Planung dahingehend beachtet, daß sich die Planung im Laufe ihres Fortganges von der reinen Bedarfsdeckung im sportlichen Sektor hin zu einer "Sportpark-Konzeption" entwickelt hat, in deren Rahmen - neben der weitestgehenden Berücksichtigung der wertvollen Landschaftselemente - auch eine der gesamten Bevölkerung ständig zugänglichen Parkanlage mit Freizeit- und Erholungsangeboten realisiert wird. In diesem Zusammenhang kann von einer völligen Vernichtung von Natur und Landschaft keine Rede sein. Unter der Maßgabe der sinnvollen Zielrichtung der Planung (Wohnbau- und Sportflächen) ist es unabdingbar nötig, dem Aspekt des Lärmschutzes zwischen sensibler Wohnnutzung einerseits und lärmemittierender Sportnutzung andererseits - basierend auf einschlägiger Rechtsprechung und unter Anwendung vorgegebener Verordnungen - Rechnung zu tragen, um eine entsprechende Rechtssicherheit zu schaffen und dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen.

Der Verlust an Natur und Landschaft im Plangebiet ist vor dem Hintergrund der Zielrichtung der Planung nicht vermeidbar, aber überwiegend ausgleichbar im Sinne des Landschaftsgesetzes NW. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind berücksichtigt und in den Bebauungsplan inhaltlich eingeflossen. In diesem Zusammenhang erfolgte die Erfassung und Bewertung der Landschaftselemente und Biotopstrukturen im Plangebiet. Die landschaftsökologische Wertigkeit sowie die kulturhistorische Bedeutung der Fläche - begünstigt durch extensive und in Teilbereichen gänzlich unterlassene Nutzung - wurde in diesem Zusammenhang entsprechend gewürdigt.

Die Bewertung des vorhandenen Bewuchses im Bebauungsplangebiet nach ökologischen Gesichtspunkten macht eine Trennung des Planbereiches in verschiedene Abschnitte erforderlich.

...

Das südlich der Manfred-von-Richthofen-Straße gelegene Sportplatzgelände unterliegt sowohl einer intensiven sportlichen Nutzung, als auch einer intensiven Pflege und Unterhaltung. Es ist miterfaßt in der "Kartierung schutzwürdiger Biotope im besiedelten Bereich der Stadt Münster" der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF), unter der Objektbezeichnung "Grünanlagen am Kanal und Brachflächen am Sportplatzgelände". Als Schutzziel ist hier die Erhaltung bzw. der Schutz der Hecken und Gebüsche im Randbereich der Fläche als Vernetzungsbiotope genannt. Die artenreichen Brachflächen auf den südlich des Sportplatzes gelegenen Ausläufern des Erdwalles sollen durch extensive Pflege erhalten werden.

Nördlich der Manfred-von-Richthofen-Straße besitzt das brachliegende Grundstück zwischen Schule und Parkplatz, bedingt durch seine Lage und seinen Bewuchs, einen ökologisch hohen Stellenwert. Eingerahmt durch die Randbepflanzung des Parkplatzes, die Kopfweidenreihe des Schulgrundstückes und den am südlichen Rand des angrenzenden Friedhofes stehenden Gehölzbestand dient es zahlreichen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum.

Auch das extensiv genutzte Obstwiesengelände zwischen Mauritz-Lindenweg, Dortmund-Ems-Kanal und der Straße Zum Guten Hirten ist besonders wegen des alten Obstbaumbestandes als ökologisch besonders wertvoll einzustufen. Alte Bestände von Obstwiesen/-weiden sind in der "Vorläufigen Roten Liste der in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Biotope" als gefährdete Kulturbiotope/Sonderbiotope aufgeführt.

Durch die dichte Vegetation im Bereich der verwilderten Gärten und am Kanal wird der besondere Wert dieser Flächen zusätzlich unterstrichen. Der quer durch das Gelände gezogene Erdwall inkl.. Maschendrahtzaun und Bepflanzung mit fremdländischen Gehölzen stellt dagegen eine gewisse Beeinträchtigung dar.

Das südlich angrenzende Sukzessionsgelände nördlich des Stadtbades Münster-Ost bildet durch wechselnde Pflanzengesellschaften weitere unterschiedlich strukturierte Lebensräume.
In Verbindung mit dem nördlich in Ost-West-Richtung verlaufenden Baumbestand übernimmt es eine Vernetzungsfunktion von den Freiräumen am Mauritz-Lindenweg (Friedhof, Parkplatz) bis zum Kanal.

Der langwierige Planungsprozeß in Verbindung mit der extensiven oder auch in Teilbereichen ganz unterlassenen Nutzung begünstigte die Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Es entstanden ökologisch wertvolle Refugien für Pflanzen und Tiere, die in der Planung soweit wie möglich berücksichtigt wurden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aber aufgrund der geplanten Wohnbebauung und der Sport- und Freizeiteinrichtungen nicht zu vermeiden. Funktionale Sachzwänge hinsichtlich der Zu- und Anordnung spezieller Programmpunkte lassen die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur in begrenztem Maße zu. Dies gilt insbesondere für die Hochbauten im Wohn- und Sportbereich und die intensiv genutzten Sportflächen. Sie wurden den bereits vorhandenen Hochbauten und Erschließungseinrichtungen, vor allem dem zentral gelegenen Park-

...

platz, zugeordnet. Hierbei wurden Landschaftsbestandteile, die auch nach vorgenommener Nutzungsänderung ihre bisherigen Funktionen ganz oder teilweise erfüllen können, wie das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände oder alte Obstbäume, in der Planung als zu erhalten berücksichtigt.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine Eingriffsminderung stellt die Kürzung des ursprünglich noch umfangreicheren Sportprogramms auf ein Maß dar, das neben der Berücksichtigung grünordnerischer Belange auch ausreichend Raum für Aspekte des Naturschutzes läßt.

So sind im Bereich des Kanalgrüns weitgehend Einrichtungen und Anlagen vorgesehen, die diesen Belangen Rechnung tragen.

Das Landschaftsgesetz beschreibt in § 4 als Eingriff in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der vorliegende Bebauungsplan wird die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ermöglichen, die als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten sind:

- Überbauung/Versiegelung von Vegetationsstandorten durch Sportanlagen, Straßen, Parkplatz, Gebäude, Wege usw.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und sonstigen Vegetationsbeständen

- Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes (z. B. durch Lärmschutz-, Schutzzaun- sowie Flutlichtanlagen)

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege im weiteren Planverfahren folgende Punkte berücksichtigt:

- Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen, insbesondere Laub-, Obstbäume und Hecken, werden in die Planung einbezogen und, soweit wie möglich, erhalten. Für jeden nicht zu erhaltenden Baum, auch für jeden Obstbaum, wird im Rahmen der Grünflächengestaltung entsprechender Ersatz geleistet.

- Die Eingrünung der Sportplatzanlagen wird durch mindestens 5,0 m breite Gehölzstreifen mit einheimischen Landschaftsgehölzen im Pflanzverband von 1,0 m erfolgen.

- Die erforderlichen Einzäunungen der Sportplatzanlagen werden so in die Bepflanzung eingefügt, daß sie nach außen so wenig wie möglich sichtbar sind.

- Durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die planungsrechtlichen Voraussetzung für Ausgleichsmaßnahmen aus Anlaß von Eingriffen in die Natur und Landschaft geschaffen.

...

Als Voraussetzung für eine städtebauliche, grünplanerisch und ökologisch wirksame Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Gesamtplanung erarbeitet, in der die möglichen und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienenden Maßnahmen festgelegt sind. Diese können u. a. beispielsweise darin bestehen, verbleibende Obstwiesenbestände zu optimieren, Vogelschutzgehölze und Feuchtbiotope anzulegen. Hierin wurde das erforderliche Regenrückhaltebecken für die Niederschlagsentwässerung einbezogen.

Zusammenfassend ist als Ergebnis festzustellen, daß bei Berücksichtigung der genannten Vorgaben die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bereich der Sport- und Grünanlagen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Dies gilt nicht für die geplanten Gebäude des Sportzentrums einschließlich ihrer Nebenanlagen. Die Inanspruchnahme wertvoller Flächen durch die Bauvorhaben kann vor Ort nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit, das in Form einer Ersatzmaßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet abzudecken ist.

Es ist vorgesehen, die im Rahmen der Eingriffsregelung noch erforderlich werdenden Ersatzmaßnahmen über einen Wertausgleich abzuwickeln. Es sollen vor allem Maßnahmen realisiert werden, die aus grünordnerischen Gesichtspunkten besondere Bedeutung haben. Hierdurch soll ein gesamtstädtischer Ausgleich für die Inanspruchnahme von Frei- und Erholungsraum durch die Schaffung neuer Angebote erreicht werden (z. B. durch die sukzessive Realisierung des Grünzuges Hoppengarten).

Im Rahmen des Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan hat die Untere Landschaftsbehörde bei der Stadt Münster eine umfassende, fachlich fundierte Stellungnahme in landschaftsökologischer Hinsicht abgegeben, in welcher neben der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Landschaftselemente und Biotopstrukturen auf dieser Grundlage insbesondere eine Abschätzung zur Schwere und zum Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW in Verbindung mit der Formulierung von Anforderungen und Auflagen für die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes einerseits sowie für die detaillierte Grünordnungsplanung im Rahmen der Realisierung des Sportparkes erfolgte. Eine umfassende Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und Landschaftspflege hat im Rahmen dieses "Verfahrens" somit in ausreichender Weise Eingang gefunden.

**Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

...

Immissionsschutz

Ein Gutachten über die zu erwartende Lärmbelastung des geplanten Wohngebietes durch den Sportbetrieb hat ergeben, daß bei Zugrundelegung des VDI-Richtlinienentwurfes 3724 und der 18. Verordnung vom Bundesimmissionsschutzgesetz eine Abschirmung des geplanten Wohngebietes durch einen ca. 5,8 m hohen Wall erforderlich wird. Unter Berücksichtigung der Aufschüttung des Geländes im Bereich der Wohnbaufläche ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 6,3 m bezogen auf das vorhandene Geländeniveau der Sportanlagen/Parkanlagen.

Durch die geplanten Tennisplätze werden die zulässigen Lärmwerte auch zu Ruhezeiten (sonn- und feiertags 07.00 Uhr bis 09.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und werktags 06.00 Uhr bis 08.00 Uhr, 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) für die Wohnbebauung auf der Ostseite des Kanals/nördlich Manfred-von-Richthofen-Straße eingehalten. Andererseits wird hierdurch zum Schutz der geplanten Wohnbaufläche im Norden eine zusätzliche Abschirmung in 2,8 m Höhe nördlich des Tennisplatzes notwendig; diese kann in Form eines biegeweichen Lärmschutz-Systems (doppelwandige Gewebebahn mit Sandinnenschüttung) erfolgen, die gleichzeitig als erforderliche Einzäunung des Tennisplatzbereiches dient. Für das Gebiet östlich Dortmund-Ems-Kanal/südlich Manfred-von-Richthofen-Straße ist aufgrund der Nähe des geplanten Jugendspielfeldes mit einer maximalen Lärmbelastung von 48 dB (A) zu rechnen. Da dieses Spielfeld ausschließlich von Schulen benutzt wird, sind Ruhezeiten nicht durch den Sportbetrieb belastet und somit zulässige Lärmwerte nicht überschritten.

Die Eingriffe in den vorhandenen Bestand werden durch die festgesetzten umfangreichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend kompensiert. Somit sind unvertretbare negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Gesamtfläche ca. | 21,96 ha | |
| Wohnbaufläche | 3,15 ha | |
| Verkehrsflächen | 2,73 ha, | davon 1,47 ha Bestand |
| private Grünfläche | 0,18 ha | |
| öffentliche Grünfläche | 15,90 ha | |

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 299 (Neufassung) soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes.

Die finanziellen Auswirkungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 14,9 Mio. DM geschätzt.

Die für die geplanten Hochbauten im Sportbereich entstehenden zusätzlichen Kosten werden zur Zeit auf ca. 13,3 Mio. DM geschätzt.

...

8. Durchführungsmaßnahmen:

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

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 30. JUNI 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 299 (Neufassung): Sportzentrum Münster-Ost (Dortmund-Ems-Kanal/Wolbecker Straße/ Andreas-Hofer-Straße/Mauritz-Lindenweg/ Zum Guten Hirten).




Münster, 20. JULI 1993

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister