B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 279: Mecklenbeck - Weseler Straße/Ossenkampstiege

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 279 erstreckt sich im Stadtteil Mecklenbeck auf das Gebiet zwischen der Ossenkampstiege, der westlichen Wohnbebauung am Kerkheideweg und der Weseler Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 214	Teil des Flurstücks 4
Flur 216	Teil des Flurstücks 254
Flur 217	Flurstücke 6; 7; 8; 242; 243; 278; 282; 428-430; 432 und Teil des Flurstücks 431

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, als Fläche für die Forstwirtschaft und als Verkehrsfläche - sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße - dargestellt.

Die an der Weseler Straße gelegene Teilfläche, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, wird durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BBauG entsprechend der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 279 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 279 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes für die VEW im Bereich nördlich der Weseler Straße gegenüber der Einmündung der Mersmannsstiege schaffen.

Ein besonderer Vorzug des Standortes gegenüber anderen geprüften Standortalternativen ist die unmittelbare Nähe zum zentralen Umspannwerk und zur Technischen Verwaltung der VEW südlich des Plangebietes auf der gegenüber liegenden Seite der Weseler Straße.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines weiteren Teilstücks der öffentlichen Grünfläche entlang der Weseler Straße geschaffen werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 279 setzt zur Errichtung des VEW-Verwaltungsgebäudes im südlichen Planbereich ein MK-Gebiet für eine III - V-geschossige abgestufte Bebauung fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde unter dem zulässigen Maß gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Der Abstand der geplanten Bebauung zur Weseler Straße ergibt sich aufgrund der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche und der Stellplatzfläche mit einer geplanten Baumreihe. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen und Geschoßabgrenzungen ist eine ausreichende Gliederung und Abstufung der Baumasse gegeben, zumal die ausgewiesenen Bauflächen weite Freiräume beinhalten, die aufgrund der ausgewiesenen Nutzungszahlen bei weitem nicht ausgenutzt werden können. Der Abstand der ausgewiesenen bis zu 3-geschossig bebaubaren Grundstücksflächen zu den vorhandenen Wohngebäuden beträgt ca. 35 m, während der Abstand zu der bis zu 5-geschossig bebaubaren Grundstücksfläche ca. 70 m beträgt. Diese Abstände liegen erheblich über den nach der Abstandflächenverordnung erforderlichen Mindestabständen. Darüber hinaus sieht der Entwurf der geplanten Bebauung an dieser Seite überwiegend technische Räume und keine Büros vor, so daß eine unzumutbare Beeinträchtigung für das angrenzende Wohngebiet nicht erkennbar ist.

Das Flurstück 428 soll planungsrechtlich den vier angrenzenden bebauten Grundstücken am Kerkheideweg zugeordnet werden. Aus diesem Grunde wurde es als WR-Gebiet ausgewiesen. Eine Bebauung dieses Flurstücks wird planungsrechtlich nicht ermöglicht. Erforderliche Stellplätze und Garagen sind als Ausnahme zulässig.

Verkehrliche Erschließung

Das MK-Gebiet wird über eine Zufahrt von der Weseler Straße - gegenüber der Einmündung der Mersmannsstiege - aus erschlossen. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, soll die Weseler Straße im Bereich der Zufahrt ausgebaut werden. Die Anlage eines Radweges auf der Nordwestseite der Weseler Straße ist nicht erforderlich, da auf der Südostseite der Weseler Straße ein Radweg vorhanden ist, der in beiden Richtungen befahren werden kann und die vorhandenen und geplanten Ampelanlagen ein sicheres Überqueren der Weseler Straße ermöglichen.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet und die Mersmannsstiege werden zu einer ampelgesteuerten Kreuzung zusammengefaßt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Die Weseler Straße wird von Autobussen im Linienverkehr benutzt. Damit diese zukünftig auch von den Beschäftigten und Besuchern des geplanten Verwaltungsgebäudes genutzt werden können, werden zwei Bushaltestellen vorgesehen, die im Kreuzungsbereich beiderseits der Weseler Straße liegen sollen.

...

Der ruhende Verkehr soll im MK-Gebiet im südwestlichen Bereich in einer Tiefgarage und auf zwei Stellplatzflächen untergebracht werden.

Grünflächen

Zwischen der Weseler Straße und dem MK-Gebiet ist in einer Breite bis zu 20 m eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Diese bildet ein weiteres Teilstück eines geplanten durchlaufenden Grünstreifens der - entsprechend der Grünordnung der Stadt Münster - die Weseler Straße begleiten soll. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Waldfläche ist von der Echelmeyerstraße und vom Kerkheideweg ausreichend erschlossen, so daß sich eine weitere Anbindung an die Weseler Straße erübrigt.

Um das geplante Gebäude mit Nebenanlagen städtebaulich verträglich in die Umgebung einzufügen und um den Eingriff in die Landschaft zu mildern, wird entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grenze des MK-Gebietes ein Pflanzgebotsstreifen festgesetzt. Entlang der nordöstlichen Grenze des Kerngebietes wird zur besseren Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet ebenfalls ein Pflanzgebotsstreifen ausgewiesen. Im Hinblick auf die ausgewiesenen Pflanzgebote wurde die Art der Grundstückseinfriedigung nicht festgesetzt, um die Abgrenzungsmaßnahme nicht unnötig einzuengen.

Sonstige Nutzungen

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 279 wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes.

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 605 000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt werden. Die vorgenannten Kosten sind bis auf einen Teilbetrag von 40 000 DM im Finanz- und Investitionsplan 1980-84 noch nicht enthalten. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden, soweit die Stadt Münster als Träger der Ausbaumaßnahme infrage kommt.

...

6. Durchführungsmaßnahmen:

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 279 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

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

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 02.12.81 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 279: Mecklenbeck - Weseler Straße/Ossenkampstiege -.

Münster, den 9.12.81

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister