B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 305:
Mecklenbeck - Mecklenbecker Straße/
Zur Landwehr/Meckelbach

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 305 erstreckt sich im Stadtteil Mecklenbeck auf den Bereich nordwestlich der Mecklenbecker Straße zwischen der Straße Zur Landwehr und dem Meckelbach.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 225, Flurstücke 4; 23; 40 und 43;

Flur 226, Flurstücke 19; 577; 581 und Teil des Flurstücks 595;

Flur 231, Flurstück 68;

Gemarkung Albachten

Flur 15, Flurstück 54 und Teil des Flurstücks 33.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 305 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Grünfläche - Kleingärten - und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dieser Bereich wird durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 305 als Wohnbaufläche und als Fläche für die Forstwirtschaft neu dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 305 wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Für die Entwicklung der Stadt Münster ist es ein wesentliches Ziel, Wanderungsverluste in das Umland zu verhindern. Dies kann nur geschehen, wenn u. a. ein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnbaugrundstücken in unterschiedlicher Lage des Stadtgebietes zur Verfügung gestellt wird.

...

Diesem Ziel soll der Bebauungsplan Nr. 3o5 dienen, indem er die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern auf dem im Eigentum der Stadt stehenden Grundstück schafft. Bei der in diesem Bereich angestrebten Realisierung von kostensparenden Bauformen können bis zu 36o Wohneinheiten auf ca. 26o Grundtsücken entstehen.

4. Planinhalt

Bauliche Nutzung

Die Wohngebiete sind unter Berücksichtigung der benachbarten Gewerbegebiete, der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der geplanten Nutzungen in reine und allgemeine Wohngebiete gegliedert. Durch die ausgewiesene I- und II-geschossige Einfamilienhausbebauung soll in Verbidnung mit der Zweiwohnungsklausel gemäß § 3 (4) Baunutzungsverordnung (BauN VO) der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt werden. Zur Aufnahme von Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Erdgeschoß des WA[1] = Gebietes - gegenüber der Martin-Luther-Kirche - sind Flächen gemäß § 1 (7) BauNVO festgesetzt.

Um die Realisierung von kostensparenden Bauformen zu fördern, sind bei gruppenweiser Errichtung von Bauvorhaben Ausnahmen von der Bauweise sowie ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen zulässig. Für Einzelbauvorhaben wurde keine Ausnahme vorgesehen, da sich dies negativ auf das Straßenbild auswirken würde. Das gemäß § 17 (1) BauN VO jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Versorgungsanlage

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) kann weitgehend aufgrund der vorhandenen technischen Infrastruktur im Bereich der Mecklenbecker Straße und des Meckmannweges sichergestellt werden. Zur Energieversorgung ist im mittleren Teil eine Versorgungsfläche - Elektrizität - für eine Trafostation ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Mecklenbecker Straße und das daran anschließende neue Erschließungsnetz, das als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll.

Da der Bahnübergang Mecklenbecker Straße/Zur Landwehr geschlossen und der Meckmannweg nur für den Anliegerverkehr freigegeben ist, kann das geplante Wohngebiet nur über die Mecklenbecker Straße vom Dingbängerweg her erschlossen werden. Nach Sperrung des Bahnüberganges Mecklenbecker Straße/Zur Landwehr hat die Verkehrsbelastung dieses Teiles der Mecklenbecker Straße

...

erheblich abgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, daß nach Errichtung der geplanten ca. 36o Wohneinheiten etwa 18o Pkw/h diesen Teil der Mecklenbecker Straße zusätzlich belasten, so daß in etwa die Belastung wieder erreicht wird, die vor der Sperrung des Bahnüberganges bestand.

Es ist beabsichtigt, zwischen dem Bebauungsplanbereich und dem Dingbängerweg einen Fuß- und Radweg entlang der Mecklenbecker Straße anzulegen. Im Rahmen der Ausbauplanung soll neben einem möglichen Ausbau der Mecklenbecker Straße geprüft werden, ob für die Kreuzung Dingbängerweg/Mecklenbecker Straße eine Ampelanlage erforderlich ist. Ferner soll die Anlage sicherer Überwege für Fußgänger über die Mecklenbecker Straße bei der Ausbauplanung geprüft werden. Ein Fußgängerüberweg kommt insbesondere zwischen dem vorhandenen Kirchenzentrum und der geplanten Ladengruppe gegenüber der Einmündung des Meckmannweges in Betracht.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes ist vorgesehen, das mit Ausnahme der geplanten Ladengruppe alle Grundstücke im Neubaugebiet über Anliegerstraßen erschlossen werden. Dadurch ist gewährleistet, daß der an der Nordwestseite der Mecklenbecker Straße vorhandene Grünstreifen weitestgehend erhalten werden kann. Da im Teilbereich der Mecklenbecker Straße zwischen Meckmannweg und Bundesbahnstrecke keine Nebenanlagen vorhanden sind, ist beabsichtigt, auf der südöstlichen Seite im Bereich des vorhandenen Grünstreifens einen etwa 2 m breiten Gehweg anzulegen, wobei der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten werden soll.

Aufgrund der Anbindung der geplanten Erschließungsstraßen an die Mecklenbecker Straße ist nicht mit Durchgangsverkehr in der Siedlung Schürkamp/Rote Erde zu rechnen, zumal Durchgangsverkehr durch verkehrslenkende Maßnahmen ausgeschlossen werden kann. Die geplante Ladengruppe wird von der Mecklenbecker Straße erschlossen, so daß kein störender Verkehr in ruhige Wohnbereiche hineingetragen wird. Die im Bereich der Ladengruppe ausweisenen Stellplätze können gegebenenfalls von Kirchenbesuchern mitbenutzt werden.

Das gesamte Plangebiet wird von einem Fußwegenetz, teilweise getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen wird im westlichen und nördlichen Planbereich eine Erschließungsweg, der mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten ist, ausgewiesen. Der am Meckelbach geplante Fußweg soll langfristig Bestandteil einer überörtlichen Fußwegeverbindung nach Roxel werden. Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene weitere Führung dieses Weges soll im Rahmen der Strukturplanung untersucht werden.

In den Gebieten mit geschlossener Bauweise beträgt der Abstand der überbaubaren Flächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 6,oo m. Nur innerhalb dieses Vorgartenbereiches ist das Abstellen von Pkw's auf Stellplätzen bzw. in Carports zulässig. Da hierdurch weniger Grundstücksfläche in Anspruch

genommen wird und weniger umbauter Raum errichtet werden muß, wird dem städtebaulichen Ziel des kostensparenden Bauens Rechnung getragen. Von dieser Regelung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Bedürfnis kostensparend zu bauen nicht vorhanden und ein städtebauliches Einfügen gewährleistet ist. In den Gebieten mit offener Bauweise sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und als Ausnahme auch im Bauwich zulässig. Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und öffentliche Parkplätze in einer der Bebauung unter Berücksichtigung der geringen Straßenbreiten entsprechenden Zahl ergänzen das Stellplatzangebot.

Grünflächen

Der Bereich südlich des Meckelbaches wird zur Sicherung des vorhandenen Bestandes und als Übergang zur freien Landschaft als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Innerhalb dieses Grünzuges soll eine durchgehende Wegeverbindung angelegt werden, die als Bestandteil einer zukünftigen Wegeverbindung zwischen Mecklenbeck und Roxel in diesem Bereich planungsrechtlich abgesichert wird.

Entsprechend dem Bedarf wird im nördlichen Planbereich abseits vom Fahrverkehr eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - ausgewiesen.

Der am Meckelbach und an der Mecklenbecker Straße vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand wird durch Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) 25 b BBauG abgesichert. Zur Ergänzung des bereits vorhandenen Baumbestandes sollen aus stadtgestalterischen Gründen weitere Bäume angepflanzt werden.

Der ausgewiesene Anpflanzgebotsstreifen im westlichen und nördlichen Plangebiet grenzt die rückwärtigen Grundstücksflächen von den geplanten Fußwegen ab.

Sonstige Ausweisungen

Der westliche Planbereich wird in Ergänzung des nördlich angrenzenden Waldes zur Abschirmung der Wohngebiete von den westlich benachbarten Gewerbegebieten als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen, die mit Stieleichen, Hainbuchen und Wildkirschen bepflanzt werden soll.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Plangebietes in die Fläche für die Forstwirtschaft und in WR- und WA-Gebiete wird vorrangig den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß die Planungsrichtpegel der Vornorm zu DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - aufgrund der von der Autobahn Hansalinie ausgehenden Emissionen nur nachts um 7 dB (A) überschritten werden. Für Aufenthaltsräume reichen

...

Fenster der Schallschutzklasse1 (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") aus. Diese Schallschutzklasse wird bereits durch Fenster erreicht, die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauen sind. Die Anlage eines Lärmschutzwalles im Bereich der aufzuforstenden Fläche hätte nur eine begrenzte Wirkung und wäre auch gestalterisch bedenklich. Eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen konnte aus den v.g. Gründen unterbleiben.

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll die Gestaltungssatzung nach § 103 BauO NW den Rahmen für die die Siedlungsgestalt prägenden Elemente bilden. Für den Bereich der Satzung wird dabei eine Mischung von individuell gestalteten Einzel- und Gruppenbauten angestrebt, die durch grundsätzliche Übereinstimmung in Maßstab, Material, Dachform und Rücksichtnahme auf die Umgebung zu einem harmonischen Gesamtbild der Neubausiedlung beitragen sollen. Der durch die Gestaltungssatzung angestrebte Rahmen ist insbesondere erforderlich , weil wegen der Dichte der Bebauung die Grünpflanzungen auf den relativ kleinen Freiräumen nur begrenzt vermitteln können und die Gefahr besteht, daß sich auf engstem Raume unterschiedliche Formen und Baustoffe störend häufen.

Aufgrund der Lage am Rande des Ortsteiles Mecklenbeck soll das Erscheinungsbild an die typischen Merkmale der regionalen Bauweise angeglichen werden. Für die Außenwandflächen der Gebäude wird der in Westfalen allgemein übliche Vormauerstein in rotem Farbton festgesetzt mit der Maßgabe, daß Teilflächen der Fassade - z. B. aus konstruktiven Gründen - aus anderen Materialien hergestellt werden können. Die auch zur Auflockerung des Gesamtbildes wünschenswerte Ausnahmeregelung ist aber nur vertretbar, wenn die festgesetzte Wandfläche dominant bleibt.

Der Bebauungsplan sieht eine Gruppierung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen vor. Um eine Eintönigkeit der Baufluchten zu vermeiden und die Ausbildung unterschiedlicher Gebäudeformen zu ermöglichen, wurde auf die Beschränkung von Traufhöhen verzichtet und an ihrer Stelle maximale Firsthöhen festgesetzt. Diese Regelung ermöglicht die im Bebauungsplan vorgesehene Ausnutzung der Dachgeschosse als Vollgeschosse trotz der allgemein auf 35° beschränkten Dachneigung.

Da in Einfamilienhausgebieten das Dach ein Gebäude am stärksten prägt, wurde sowohl für die ein- als auch zweigeschossige Bebauung die gleiche Dachneigung gewählt. Angesichts der geringen Abstände, unterschiedlichen Gebäudestellungen und

Bauformen gewährleistet sie das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild der Neubausiedlung. Eine bis zu 5° geringere Dachneigung fügt sich in dieses Erscheinungsbild noch ein, wenn sie innerhalb einer Gebäudegruppe eingehalten wird. Zur Sicherung der geschlossenen Wirkung der Dachflächen und Dominanz der Hauptdachflächen ist es erforderlich, Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer Längenausdehnung und Lage zur Trauf- bzw. Giebelseite zu beschränken.

Die Dachfarbe wurde in Übereinstimmung mit der für die Wandflächen gewählten Farbe festgesetzt. Der rote Farbton korrespondiert mit dem Grün der angrenzenden freien Landschaft. Zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen unter den Bedingungen für Dachaufbauten und -einschnitte unbedenklich.

Die möglichen Garagen sind als Teil der raumbildenden Bebauung mit den gleichen gestalterischen Elementen wie die Hauptbaukörper zu errichten.

Der Bebauungsplan ermöglicht um Gartenhofbereiche gruppierte Gebäude auf überwiegend kleinen Grundstücken an relativ schmalen Anliegerstraßen. Um die Garten- und Vorgartenbereiche nicht einzuengen, sind Höhenbeschränkungen für die Einfriedigung der Grundstücke erforderlich. Von den Beschränkungen kann abgewichen werden, soweit die Einfriedigungen zur Abschirmung von Wohnterrassen erforderlich sind. Voraussetzung ist ein ausreichend großer Abstand zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen.

Dieser Abstand ist auch für Abgrabungen, z. B. zur Belichtung von Kellerräumen, erforderlich, die einen starken Eingriff insbesondere im Vorgartenbereich darstellen können. Ausnahmen sollen nur zugelassen werden, wenn zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Kellergaragen errichtet werden.

Die einschränkenden Festsetzungen zur Befestigung der Vorgartenbereiche und Anordnung von Müllbehältern sollen zu einer homogenen Gestaltung der halböffentlichen Zone zwischen Gebäuden und Verkehrsflächen beitragen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 305 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 5,9 Mill. DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt

...

zum überwiegenden Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1983 - 1987 mit ca. 3,9 Mill. DM enthalten. Die übrigen, bisher noch nicht veranschlagten Mittel (ca. 2 Mill. DM) sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden. Dem auf die Stadt Münster entfallenden Anteil der v.g. Kosten stehen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen gegenüber, da das Plangebiet im Eigentum der Stadt Münster steht.

6. Durchführungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sowie freihändige vertragliche Vereinbarungen sind, da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der Stadt Münster stehen, nicht erforderlich.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.
Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 305 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.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 19.09.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 305: Mecklenbeck - Mecklenbecker Straße/ Zur Landwehr/Meckelbach -.

Münster, 16.10.1984

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister