Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1256/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 327: zwischen Südpark und Clevornstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 327 erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Südpark, Friedrich-Ebert-Straße, Clevornstraße, Plöniesstraße, Augustastraße und Dahlweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 181, Flurstücke: 439 - 449; 451; 453; 456 - 460; 462 - 477; 1077; 1078; 1129; 1132; 1133; 1185 - 1189; 1251; 1252; Teil des Flurstücks 1210

Flur 182, Flurstücke: 228 - 233; 240 - 247; 250 - 257; 259; 261 - 266; 268; 271; 315; 320; 544 - 546; 554 - 557; 559; 569 - 572; 577; 587; 588; Teile der Flurstücke 562 und 563.

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

2. Ausweisungen des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Die Straßenrandbebauung entlang der Augustastraße, der Friedrich-Ebert-Straße, der Clevornstraße und der Plöniesstraße besteht überwiegend aus III- bis IV-geschossiger Wohnbebauung. Im Bereich der Augustastraße und Friedrich-Ebert-Straße befinden sich einige Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes sowie im Blockinnenbereich vereinzelt gewerbliche Betriebe.

...

Im Kerngebiet des Blockes "Augustastraße/Friedrich-Ebert-Straße/Clevornstraße" bestehen eine Tiefgarage mit Garagenhof, in welcher ca. 70 Pkw Platz finden, sowie eingeschossige Nebengebäude, aus denen bereits ein Gewerbebetrieb verlagert wurde. Zwischen Augustastraße und Clevornstraße befindet sich das ca. 7 900 m² große ehemalige VEW-Gelände.

Die Clevornstraße wurde durch Aufpflasterungen in den Einfahrtbereichen und durch Baumpflanzungen verkehrsberuhigt. Die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr zwischen Clevornstraße und Plöniesstraße ist heute bereits unterbrochen, so daß hier ein kleiner Aufenthaltsbereich für die Anwohner entstanden ist.

Nördlich dieses Platzes, auf dem ehemaligen VEW-Gelände an der Plöniesstraße und auf dem Grundstück Plöniesstraße 9 bis 13 steht jeweils eine große erhaltenswerte Kastanie.

4. Planungsziele:

Das Innenstadtprogramm der Stadt Münster, welches der Rat am 01.03.1978 einstimmig beschlossen hat, fordert städtische und private Maßnahmen, um die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort zurückzugewinnen.

1979 hat der Rat einem städtebaulichen Neuordnungskonzept für das Gebiet "Alter Schützenhof" zugestimmt, auf dessen Grundlage bereits eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durchgeführt wurden. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet zwischen Südgrenze des Südparkes, Südstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Dahlweg hat der Rat der Stadt Münster am 15.07.1981 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan für den Bereich "zwischen Südpark und Clevornstraße" ist der nördliche Teil dieses Gebietes.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion, die Neuordnung vorhandener Stellplätze sowie das Mindern der negativen Einflüsse durch vereinzelt vorhandene Gewerbebetriebe in seinem Geltungsbereich.

Der inhaltliche Schwerpunkt des Bebauungsplanes liegt in der Neuordnung des ehemaligen VEW-Geländes mit dem Ziel, diesen Bereich der Wohnbebauung zuzuführen. Eine private Wohnbaugesellschaft beabsichtigt hier die Errichtung eines Projektes "betreutes Wohnen für ältere Mitbürger" (Wohnen im Alter) mit ca. 110 Wohneinheiten. Die Förderungsanträge für dieses Bauprojekt an das Land Nordrhein-Westfalen sind in 1993 gestellt worden. Die Straßenrandbebauung Augustastraße 42 bis 46 (Altenwohnungen) wurde bereits im Vorfeld der Rechtskraft des Bebauungsplanes realisiert.

Mittels des Bebauungsplanes soll zudem die wichtige Wegeverbindung aus dem Wohngebiet "Alter Schützenhof" über das ehemalige VEW-Gelände zum Südpark hin realisiert werden.

Wesentliche Elemente des Bebauungsplanes liegen in der Erhaltung und Stärkung dieses innenstadtnahen Wohnquartiers in seiner typischen Blockrandstruktur durch Absicherung des bau-

...

lichen Bestandes und behutsame Neuplanung - auch im Blockinnenbereich -, orientiert am Maß der Nutzung der näheren Umgebung. Neben der Ordnung des ruhenden Verkehrs werden zudem die bisher im Wohnquartier umgesetzten Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durch Ausweitung des bestehenden öffentlichen Platzbereiches "Olfersstraße/Plöniesstraße/Clevornstraße" sowie Absicherung der Wegeverbindung durch das Wohnquartier zum Südpark hin gestützt. Im Bereich der Platzsituation wird eine sinnvolle, bauliche Fassung der aufzuweitenden Verkehrsfläche geschaffen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die besonderen Vorschriften des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes angewandt. Hierdurch soll der großen Nachfrage nach Wohnraum möglichst kurzfristig teilweise abgeholfen werden, indem die Errichtung von Wohngebäuden entsprechend den Planungszielen ermöglicht wird.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplanes werden die im Geltungsbereich befindlichen Wohngebiete bestandsorientiert als allgemeine oder reine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung als reine Wohngebiete erfolgt im Grundsatz im Bereich der Augustastraße und Clevornstraße, da diese Straßenzüge nahezu ausschließlich mit Wohnnutzungen belegt sind. Die Wohnbereiche am Dahlweg, der Friedrich-Ebert-Straße und der Plöniesstraße werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da sich hier auch andere als Wohnnutzungen etabliert haben.

Im Hinblick auf die bauliche Nutzung berücksichtigt die Zahl der Vollgeschosse mit bis zu IV Vollgeschossen die bestehende Baustruktur. Im Bereich der neuzuplanenden Wohnbebauung erfolgt analog im Bereich der Blockrandschließung zur öffentlichen Platzfläche hin die Festsetzung einer maximalen III-Geschossigkeit; im Blockinnenbereich wird diese auf maximal II Vollgeschosse reduziert. Die ausnahmsweise Überschreitung der Höchstgrenze der Vollgeschoßzahl im Dachgeschoß im Bereich des ehemaligen VEW-Geländes wird, bedingt durch die für die geplante Bebauung geltenden Fördervoraussetzungen für betreutes Wohnen des Lands Nordrhein-Westfalen, die bei Wohn- und Aufenthaltsnutzung im Dachgeschoß den Charakter eines Vollgeschosses fordern, ermöglicht. Um eine Begrenzung von Neubauten in Baulücken bzw. der neuen Wohnbebauung auf dem ehemaligen VEW-Gelände hinsichtlich ihrer Höhe und Dimension im Verhältnis zur näheren Umgebung anzupassen, erfolgt zudem eine Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von Gebäuden - bezogen jeweils auf die zulässige Höchstgeschoßzahl -. Gleiches gilt für die Festsetzung der Höhenlage von Tiefgaragen, um die bestehende Höhenentwicklung im Wohnquartier weiterhin zu gewährleisten.

...

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

In den Baugebieten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend die geschlossene Bauweise, der bestehenden Blockstruktur auch im weiteren Umfeld des Planungsbereiches Rechnung tragend, festgesetzt.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen manifestieren diese bestehende und städtebaulich zukünftig gewünschte Straßenrandbebauung durch Absicherung des Bestandes und Ergänzung für die Wohnbau-Neuplanung im Bereich des ehemaligen VEW-Geländes. Hier wird der Straßenraum der Clevornstraße durch Verlängerung der Straßenrandbebauung in Richtung Westen gefaßt, zum Quartiersplatz im Bereich der Plöniesstraße hin die Bebauung in Form einer Torsituation - die das ehemalige VEW-Gelände querende Wegeverbindung einfassend - mit weiterem Anschluß an die bestehende Bebauung Plöniesstraße 1 bis 5 geschaffen. Die räumliche Fassung des erweiterten Quartierplatzes wird somit mit einer eindeutigen Signalwirkung für die Auffindbarkeit der zum Südpark hinführenden Wegeverbindung versehen. Im Blockinnenbereich erlauben die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung östlich parallel zur geplanten blockinneren Wegeverbindung, um dann in Richtung Osten parallel zur Bebauung an der Augustastraße und Clevornstraße in den tieferen Blockinnenbereich abzuknicken. Auf diese Weise entstehen gut nutzbare, kleinteilige Blockinnenhöfe; südlich der Bebauung Augustastraße 38 bis 42 und westlich der geplanten Wegeverbindung wird die Errichtung eines I-geschossigen Solitärbaukörpers planungsrechtlich ermöglicht.

Die Stellung der Baukörper wird analog der durchgängigen Blockstruktur durch die festgesetzte Haupt-Firstrichtung vorgegeben.

Baugestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB bestimmen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Landesbauordnung den übergeordneten einheitlichen Rahmen für die wesentlichen stadtbildprägenden Elemente.

Die vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein von drei oder vier Vollgeschossen mit 30°- oder 40°-geneigten Walmdächern sowie rotes Klinker- und Dachziegelmaterial. Insbesondere die geplante Bebauung auf dem ehemaligen VEW-Gelände soll sich durch die gestalterischen Festsetzungen, die gleichermaßen für die vorhandene Bebauung gelten, in die gestalterische Eigenart ihrer Umgebung einbinden. Die Festsetzungen beziehen sich auf die wesentlichen Architekturmerkmale wie Dach, Fassade und Einfriedigung.

Die geordnete Stellung der Gebäude ist für das harmonische Erscheinungsbild von Straßenabschnitten und Plätzen von grundlegender Bedeutung. Sie wird im Bebauungsplan mittels Festsetzung der Haupt-Firstrichtung geregelt, so daß ein zufälliger Wechsel der Firstrichtung verhindert und die bestehende Blockstruktur gestalterisch geschützt wird.

...

Das Einzeldach bzw. die Dachlandschaft prägen ein Gebäude bzw. eine Hauszeile oder ein Wohnquartier am stärksten; bestimmende Merkmale sind Form, Neigung und Farbe. Als einheitliche Dachform für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Walmdach festgesetzt, welches auch im umliegenden Wohnquartier vorherrscht. Zur städtebaulichen Betonung und Gliederung einzelner Baukörper sind in den Wohngebieten, in denen eine Neubebauung entstehen kann, ausnahmsweise auch andere Neigungs-Dachformen zulässig. Als Dachneigung wird für die II- bis III-geschossige Bebauung das 40°-Dach mit lediglich zulässigen Einzelgauben in Verbindung mit Anordnungs- und Mengenbeschränkungen festgesetzt, damit die geschlossene Wirkung der Dachflächen erhalten bleibt. Um diese Wirkung zu verstärken, sind in Gebieten mit festgesetzter Dachneigung von 30° Dachausbauten ausgeschlossen.

Die Gestaltungselemente Gebäude, Fassade und Dach werden durch die Merkmale Farbe und Material bestimmt. Die aus der Stadtbaugeschichte ableitbare Gesetzmäßigkeit, daß gleiche Farbe und gleiches Material bei unterschiedlichen Baukörperformen eine übergeordnete Einheitlichkeit bewirken und das gesamte Erscheinungsbild eines Quartiers prägen, liegt den Gestaltungsfestsetzungen dahingehend zugrunde, daß Anpassungsvorschriften in Bezug auf die bestehenden Bauwerke und deren Vorprägung definiert werden.

Für den Gesamteindruck insbesondere eines Wohngebietes stellen die Einfriedigungen, soweit sie vom öffentlichen Raum aus erlebbar sind, ein vereinheitlichendes stadtgestalterisches Element dar. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Vorgartenbereich, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - wenn vorhanden - durch niedrige Hecken entlang der Verkehrsflächen geprägt ist. Von ihrer räumlichen Wirkung sind diese Flächen als Bestandteile des gesamten Straßenraumes anzusehen. Zur Erhaltung der Raumwirkung und Beibehaltung der Transparenz der Vorgartensituation sind in den vorhandenen und geplanten Vorgärten somit lediglich Hecken bis zu 0,50 m Höhe entlang der Verkehrsflächen zugelassen. Der Vorgartenbereich ist so als begrünter, in Verbindung mit den öffentlichen Straßenflächen erlebbarer Stadtraum definiert.

Durch die gestalterischen Festsetzungen werden die Bauwilligen nur geringfügig in ihrer Baufreiheit betroffen; die Festsetzungen führen zu keinen erheblichen Mehrkosten.

Bauerhaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 172 Abs. 1 BauGB ein Gebiet bezeichnet, in welchem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Diese Festsetzungen betreffen die Gebäude Augustastraße 58 und 60, welche im Rahmen der Bestandserhebung über denkmalwerte und erhaltenswerte bauliche Anlagen im Stadtgebiet Münsters als erhaltenswerte bauliche Anlagen qualifiziert wurden.

Bei dem Doppelhaus "Augustastraße 58/60" handelt es sich um ein III-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise, welches Mitte der 20er Jahre erbaut worden ist. Die Backsteinfassade wird im wesentlichen durch zwei symmetrisch angeordnete Erker gegliedert und ist mit expressionistischen Stilelementen (Ziegel-Werkstein) gestaltet.

Obwohl im Bereich des Daches (Aufbauten) sowie der Fassade (Fensterumbauten) bauliche Veränderungen stattgefunden haben, erlangt dieses Doppelhaus als städtebaulicher und siedlungsgeschichtlicher Beitrag mit architektonischem und künstlerischem Anspruch zum Wohnungsbau nach der Jahrhundertwende im südlichen Stadterweiterungsbereich seine Bedeutung. Gerade in diesem Gebiet, welches durch Kriegseinwirkung besonders in Mitleidenschaft gezogen wurde und heute im wesentlichen durch Nachkriegsbauten geprägt wird, gehört dieses Gebäude zu den ganz wenigen noch vorhandenen historischen Bauten, die belegen, daß es sich bei der Augustastraße um einen historischen Straßenverlauf handelt.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist aufgrund vorhandener und geplanter Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sichergestellt.

Hinsichtlich der Versorgung der Bewohner des Gebietes mit sozialer Infrastruktur können diese zwei vollständig ausgestattete Grundversorgungszentren an der Hammer Straße/Geiststraße und an der Hammer Straße/Josefskirche erreichen. Die Hammer Straße bietet eine bandartige Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und ist als City-Ergänzungsgebiet anzusehen.

Im Bereich des Wohngebietes "Alter Schützenhof" liegt die Hermann-Grundschule sowie Kindergarten und Jugendeinrichtungen. Westlich der Hammer Straße ist das Hittorf-Gymnasium gut zu erreichen.

Direkt nördlich an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend liegt der ca. 16 ha große Südpark mit einem ca. 7 000 m² großen Spielplatz (A-Bereich), welcher durch die bereits realisierte Wegeverbindung über die Augustastraße sehr gut erreichbar ist. Zusätzlich bietet der Spielplatz an der Herdingstraße mit ca. 1 700 m² Größe (B-/C-Bereich) auch kleineren Kindern gute Spielmöglichkeiten.

Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden erschlossen, begrenzt und durchquert von den bestehenden Straßenzügen der Augustastraße, der Friedrich-Ebert-Straße,

...

der Clevornstraße, der Plöniesstraße sowie des Dahlweges, welche bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Im Kreuzungsbereich Plöniesstraße/Olfersstraße/Clevornstraße erfolgt eine über die bestehende Straßen-/Platzfläche hinausgehende Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stadtplatz, um vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung und Unterstützung der bereits erfolgten Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen eine Vergrößerung der bestehenden Aktions- und Kommunikationsfläche für die Bewohner des Quartiers abzusichern. Eine Überfahrungsmöglichkeit in diesem Bereich für den motorisierten Individualverkehr ist bereits jetzt ausgeschlossen. Aufteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Wesentlich sind die mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Flächen in den festgesetzten Wohngebieten, um eine Verbindung durch das Planungsgebiet für die südlich angrenzenden Wohnquartiere zum Südpark zu schaffen bzw. abzusichern. Zur Erreichung der notwendigen Durchlässigkeit der Baustruktur wurden innerhalb der bestehenden und geplanten Blockrandbebauung Durchgänge im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben den Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum erfolgen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen-Festsetzungen in den Blockinnenbereichen einschließlich der Festlegung von deren Zufahrten und Rampen. Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze kommt diesen Festsetzungen vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung auf dem ehemaligen VEW-Gelände besondere Bedeutung zu. Zusätzliche Standorte im Bereich des Baubestandes konnten nicht geschaffen werden; durch Umorientierung der vorhandenen Garagenhöfe ist allerdings eine Erhöhung der Stellplatzanzahl möglich. Die Erreichbarkeit der Blockinnenbereiche für den motorisierten Individualverkehr wird durch Festsetzung von Durchfahrten gemäß Bestand und Planung in Verbindung mit der Festsetzung von Mindest-Durchfahrthöhen gewährleistet.

Grünflächen

Das Bebauungsplangebiet ist durch den angrenzenden Südpark mit öffentlichen Grünflächen in ausreichendem Maße versorgt.

Die ausgewiesene private Grünfläche - Spielplatz - soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines Spielplatzes schaffen.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch Erhaltungsgebote planungsrechtlich abgesichert. Die Festsetzungen zur Grüngestaltung und die bestandsergänzenden Anpflanzgebote für Bäume sollen zur weiteren Durchgrünung sowie zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen.

Immissionsschutz

Durch bereits erfolgte und geplante Umgestaltung der Verkehrsflächen wurde der Pkw-Verkehr im Wohngebiet verlangsamt, durch Umlenkung des Verkehrs die schnelle Durchfahrt (Schleichweg) durch das Wohnquartier unterbunden. Mittels Umsetzung dieser Planung konnte eine Verringerung des Verkehrsaufkommens, d. h. auch eine Reduzierung von Verkehrslärm und Abgasen, erreicht werden. Passiver Schallschutz an den Wohngebäuden gegenüber dem Verkehrslärm wird somit überwiegend nicht erforderlich; der erhöhten Verkehrsbelastung der Friedrich-Ebert-Straße wurde - nach entsprechenden Schallschutzuntersuchungen - durch Ausweisung der angrenzenden Wohnbereiche als allgemeines Wohngebiet sowie eingeschränkten passiven Schallschutz Rechnung getragen.

Die bereits seit längerem erfolgte Aufgabe des ehemaligen Gewerbebetriebes der VEW und die zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten, sowohl auf dem ehemaligen VEW-Gelände als auch auf dem daran östlich angrenzenden Grundstück (im rückwärtigen Bereich besteht dort ein Gewerbebetrieb) Wohnbebauung zu ermöglichen, bedingt eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität in diesem innerstädtischen Bereich.

Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden fünf Standorte aufgrund des für sie bestehenden Altlastenverdachtes untersucht:

- Bei dem Standort Dahlweg 7 handelt es sich um eine ehemalige Färberei und chemische Reinigung. Im III. Quartal 1991 durchgeführte Untersuchungen ergaben parzielle Belastungen der Bodenluft durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW), die als reinigungsspezifische Stoffe anzusehen sind. Im IV. Quartal 1992 veranlaßte weitergehende Untersuchungen belegen ebenfalls Verunreinigungen des Grundwassers und des Bodens. Eine genaue Einschätzung des Gefährdungspotentials und die damit verbundene Durchführung einer unter Umständen notwendigen Sanierung ist auf Grundlage noch weiterer, durchzuführender Untersuchungen zu beurteilen.

  Im Zuge der abgeschlossenen und avisierten Untersuchungen unterliegt die Fläche kontinuierlicher Überwachung durch die Sonderordnungsbehörde. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde das Grundstück Dahlweg 7 als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

- Für das ehemalige VEW-Gelände ergaben im I. Quartal 1989 durchgeführte Bodenuntersuchungen Kohlenwasserstoffverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Tankanlage. Durch Bodenaustausch wurde diese Kontamination noch im selben Quartal durch die ehemalige Eigentümerin saniert. Dieses hatte die Entlastung der Fläche aus der wasserwirtschaftlichen Überwachung zur Konsequenz, so daß sich kein weiteren Maßgaben für den Bebauungsplan ergeben.

...

- Recherchen im Hinblick auf einen ehemaligen Druckereibetrieb in der Augustastraße Nr. 25 bestätigten den Altlastenverdacht nicht. Die Räume des Wohnhauses Augustastraße Nr. 25 wurden lediglich als Dunkelkammer und für Schneidearbeiten genutzt; der Hauptsitz der ehemaligen Druckerei befand und befindet sich an einem anderen Standort.

- Auf dem Gelände Augustastraße Nr. 60 wurde 1963 eine Haustankanlage errichtet, welche 1972 nicht mehr in Betrieb war. Die Treibstoffe wurden in drei unterirdischen Tanks gelagert, so daß ein Gefährdungspotential nicht auszuschließen ist. Ein ebenfalls auf diesem Grundstück bis zu seiner Verlagerung 1983 ansässiger Kfz-Betrieb nutzte wahrscheinlich die Räumlichkeiten der ehemaligen Haustankanlage. Besichtigungen vor Ort ergaben, daß die Schächte der Tanks noch existieren; Angaben über einen Ausbau der Tankanlagen bestehen nicht. Der Standort wurde in das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Münster aufgenommen; Vor-Ort-Untersuchungen finden voraussichtlich noch in 1993 statt.

  Es ist davon auszugehen, daß es sich im vorliegenden Fall um eine punktuelle Verunreinigung handelt und bei Bestätigung des Altlastenverdachtes eine Sanierung notwendig wird. Die Verdachtsfläche wird prophylaktisch mit einer Kennzeichnung versehen.

- Ein auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße Nr. 100 ansässiger Malerbetrieb stellt sich als Groß- und Einzelhandel für Lacke und Farben (Verkaufsraum und Lager) dar. Ein Gefährdungspotential ist demnach nicht gegeben; es besteht kein Altlastenverdacht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen vorhandene Bilder Bombeneinwirkungen erkennen. Es wird darauf hingewiesen, daß in Absprache mit den zuständigen Stellen gegebenenfalls eine systematische Absuche vor der Errichtung baulicher Anlagen (Baugenehmigungsverfahren) erforderlich wird.

Der Versiegelungsgrad des Bodens innerhalb des Plangebietes ist innerhalb dieses verdichteten Wohnquartiers auch in den Blockinnenbereichen (Stellflächen, Nebengebäude, Tiefgaragen, Gewerbebetrieb) als sehr hoch zu bezeichnen. Mittels Festsetzung entsprechender Begrünungsvorschriften kann der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbessert werden.

Natur- und Landschaftsschutz, Klima

Im Wohngebiet "Alter Schützenhof" sind auf Grundlage des vom Rat 1975 beschlossenen Neuordnungskonzeptes Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes bereits durchgeführt worden. Hierzu gehören zusätzliche Angebote an Stellplätzen mit oberirdischen Freizeit- und Grünangeboten. Ebenfalls konnten durch die Planung beruhigte Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Verkehrsraum entstehen, die durch zusätzliche Baumbepflanzungen und Freizeitangebote für die Bewohner attraktiv wurden.

...

Das von der Planung betroffene Wohnquartier ist durch seinen hohen Anteil an Bebauung und versiegelter öffentlicher Verkehrsfläche geprägt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen demzufolge keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen. Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand in Form von zwei großen Kastanien konnte in die Planung einbezogen werden und wird mittels Festsetzung geschützt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird ferner sichergestellt, daß die für die Wohnbebauung erforderlichen Tiefgaragen mit einer ausreichenden Erdüberdeckung ausgeführt werden, die eine verbesserte Begrünung der Blockinnenbereiche ermöglicht. Darüber hinaus werden die heutigen, bereits vorhandenen privaten Grünflächen (Wohngärten) planerisch geschützt und flächenbezogene Festsetzungen für die Anlage von privaten Grünflächen im Bereich des ehemaligen VEW-Geländes getroffen.

Diese planungsrechtlich abgesicherte und zukünftig beabsichtigte Durchgrünung des Wohngebiets im öffentlichen und privaten Bereich trägt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Wohnquartier bei.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 48 500 m², davon

- Nettowohnbauland:	38 300 m²	(79 %)
- öffentliche Verkehrsflächen:	10 200 m²	(21 %).

Die Flächenverteilung spiegelt die Bebauungs- und Erschließungsstruktur des bestandsverfestigten Wohnquartiers wider.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. <u>Kostenschätzung:</u>

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 300 000 DM geschätzt. Sie werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt werden.

Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1993 - 1997 noch nicht veranschlagt. Sie 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.

6. <u>Durchführungsmaßnahmen:</u>

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 327 sind, soweit noch erforderlich, 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.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 16. DEZ. 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 327: zwischen Südpark und Clevornstraße.

Münster, 21. DEZ. 1993



Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister