Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 307/90 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355: Mecklenbeck
- Echelmeyerstraße/Mecklenbecker Straße/ Ossenkampstiege -

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 355 erstreckt sich im Stadtteil Mecklenbeck auf den Bereich südöstlich der Mecklenbecker Straße beiderseits der Echelmeyerstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 218, Flurstücke 17 - 19; 28; 29; 62 - 64; 68; 81; 84; 136; 153; 190 - 192; 196; 203; 251; 297 - 302; 314; 316; 317; 320 - 335; 337 - 339; 341; 348 - 352; 354; 355; 357; 359; 360; 370; 371; 375 - 382; 395; 403 - 406; Teile der Flurstücke 10; 199; 202 u. 368.

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

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In Weiterentwicklung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die vorhandene Wohnbebauung nordöstlich der Einmündung der Ossenkampstiege in die Mecklenbecker Straße durch die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche zwischen dieser Wohnbaufläche und der Echelmeyerstraße wird durch die Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 355 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwikkelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Der Bereich südöstlich der Mecklenbecker Straße/nordöstlich der Echelmeyerstraße ist durch eine Reihe von Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen geprägt, die dort seit 1975 entstanden sind. Südwestlich der Echelmeyerstraße

...

liegt ein Wohngebiet, das von diesen Einrichtungen noch durch eine landwirtschaftliche Fläche getrennt ist. Ein Teil dieser Fläche wird von dem benachbarten Handwerkskammer-Bildungszentrum bereits provisorisch als Parkplatz genutzt. Die unbebaute westliche Teilfläche des Grundstücks Mecklenbecker Straße 277 wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da diese Fläche von geplanten Veränderungen im Verkehrsnetz des Stadtteiles betroffen sein könnte, die sich auf das übrige Plangebiet nicht unmittelbar auswirken werden.

Das Plangebiet ist im südwestlichen Teil von der vorhandenen 110-kV-Leitung Münster-Roxel II tangiert. Da unter Freileitungen die Nutzung von Grundstücken gewissen Einschränkungen unterliegt, wurde der zugehörige Schutzstreifen nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Das Plangebiet ist durch die Mecklenbecker Straße, die Echelmeyerstraße und die Ossenkampstiege erschlossen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll auch der Bebauungsplan Nr. 189: Echelmeyerstraße/Mecklenbecker Straße ersetzt werden, der das vorhandene Bildungszentrum der Handwerkskammer erfaßt. Durch den neuen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich nur teilweise geringfügig geändert.

4. Planungsziele

Ziel aller Planung in Mecklenbeck muß es sein, die Wohnqualität dieses Stadtteils zu sichern und zu verbessern. Wegen des bereits vorhandenen Bestandes ist die Errichtung weiterer, über die Versorgung des Stadtteils hinausgehender Einrichtungen deshalb nur vertretbar, wenn diese Einrichtungen in ihrer verkehrlichen Anbindung und baulichen Ausgestaltung Rücksicht auf die vorhandenen und geplanten Wohngebiete nehmen. Für die Einrichtungen der Handwerkskammer, die von der Weseler Straße entfernt an der Nahtstelle zwischen Wohnbebauung und Außenbereich liegen, gilt diese Forderung in besonderem Maße.

Neben der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Wohngebietes soll durch diesen Bebauungsplan unter anderem die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung der von der Handwerkskammer geplanten Bildungseinrichtung (Zentrum für Technologie, Energie und Umweltschutz) geschaffen werden.

5. Planungsinhalt

5.1 Bauliche Nutzung

Zwischen dem vorhandenen Handwerkskammer-Bildungszentrum an der Echelmeyerstraße und dem Wohngebiet an der Ossenkampstiege soll das von der Handwerkskammer geplante Zentrum für Technologie, Energie und Umweltschutz errichtet werden. Es soll die Bildungsstätte

...

für Metallberufe an der Körnerstraße ersetzen, deren beengte Lage inmitten eines Wohngebietes keine Erweiterung zuläßt. Nach Auskunft der Kammer ist eine Erweiterung des Bildungsangebotes aber unumgänglich, um den gestiegenen beruflichen Anforderungen im Handwerk gerecht zu werden. Auf dem Grundstück südwestlich der Echelmeyerstraße ist ein Bildungsangebot in dem erforderlichen Umfange möglich. Das Grundstück bietet sich auch wegen seiner Nähe zum vorhandenen Bildungszentrum an. Mit der Wohnbebauung unverträgliche Werkstattbereiche sollen nicht zur Echelmeyerstraße verlegt werden. Für sie ist ein Standort am Daimlerweg vorgesehen.

Das Neubaugrundstück soll als Kerngebiet ausgewiesen werden. Um Konflikte auch für die Zukunft auszuschließen, wird die Nutzung auf den vorgesehenen Zweck beschränkt. Das Grundstück soll III- bis IV-geschossig so bebaut werden können, daß die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung und Baumassengliederung zwischen dem vorhandenen Verwaltungs- und Bildungszentrum und dem Wohngebiet an der Ossenkampstiege vermittelt. Dabei bleibt das Maß der baulichen Nutzung weit hinter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete zurück.

Die Ausweisung des Kerngebietes südwestlich der Echelmeyerstraße stellt eine sinnvolle Abrundung der angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Baugebiete dar. Durch die Ausweisung werden Flächen in Anspruch genommen, die zum Teil noch landwirtschaftlich und zum Teil - im Vorgriff auf eine bauliche Nutzung - für Stellplatzzwecke genutzt werden. Landschaftlich schützenswerte Bereiche sind nicht betroffen. Die nach § 4 Landschaftsgesetz für das Bauvorhaben der Handwerkskammer zu fordernden Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Baugrundstück selbst verwirklicht.

Der Stadtteilplan Mecklenbeck enthält westlich des Bebauungsplangebietes eine Straße, die in der Verlängerung der sogenannten "GAD-Trasse" die Mecklenbecker Straße mit der Weseler Straße verbinden und insbesondere den Dingbängerweg von störendem Durchgangsverkehr entlasten soll. Für diese Straßenverbindung ist ein gesondertes Bauleitplanverfahren vorgesehen. Auch in dieses Verfahren sind die Belange des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege einzustellen. Die Führung der geplanten Straße weiter östlich scheidet dabei allerdings aus, da die Straße dann die ihr zugedachte Entlastungsfunktion nicht erfüllen und vorhandene und geplante Baugebiete zerschneiden würde.

Im Bereich des vorhandenen Bildungszentrums der Handwerkskammer wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die noch mögliche Bebauung gegenüber den bisherigen Festsetzungen reduziert neu festgesetzt. Eine weitere Reduzierung lassen Raumprogramm und Grundstück der Kammer nicht zu. Im übrigen wurden die

...

Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 189 in den Bebauungsplan Nr. 355 übernommen, wobei die Festsetzungen den genehmigten Beständen angepaßt wurden. Neben der Handwerkskammer sind die Grundstücke des Genossenschaftsverbandes und der R+V-Versicherung von diesen Änderungen betroffen. Wegen der städtebaulich und verkehrlich problmatischen Situation wurden die Geschoßflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich nicht erhöht.

Das Wohngebiet zwischen Mecklenbecker Straße und Ossenkampstiege wird in seinem Bestand gesichert. Die vorgesehenen Festsetzungen lassen angemessene Erweiterungen auf den Baugrundstücken zu. Neigung und Richtung der Steildächer sind dem Bestand angepaßt.

5.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Mecklenbecker Straße, Echelmeyerstraße und Ossenkampstiege verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen.

Der ruhende Verkehr für das geplante Zentrum für Technologie, Energie und Umweltschutz soll überwiegend unter dem Gebäude untergebracht werden. Da das Gelände von der Mecklenbecker Straße zur Ossenkampstiege um ca. 2 m ansteigt und eine natürliche Belüftung des Garagengeschosses erlaubt, werden die Störungen durch den Fahrverkehr minimiert, ohne daß die Förderungsfähigkeit der geplanten Anlage wegen zu hoher Kosten in Frage gestellt ist. Lediglich an der Westseite der geplanten Bebauung sind eine Fahrgasse und eine Stellplatzreihe offen vorgesehen. Sie sind wegen des hohen Stellplatzbedarfes unverzichtbar, sollen aber zur Wohnbebauung durch Geländemodellierung und Bepflanzung abgeschirmt werden. Wegen der geplanten Grünfläche können sie nicht östlich der Bebauung angeordnet werden. Da für den Neubau und die Außenanlagen des Bildungszentrums noch keine Details erarbeitet worden sind, die eine zeichnerische Festsetzung der Geländemodellierung sinnvoll erscheinen lassen, wurde auf eine entsprechende Darstellung im Bebauungsplan verzichtet.

Der Planung liegen die Richtwerte für Fachhochschulen zugrunde. Danach sind insgesamt 220 Einstellplätze zu schaffen. Sie sollen auch den Nutzern der vorhandenen Einrichtung zur Verfügung stehen und dazu beitragen, das aufgetretene Stellplatzdefizit des Bildungszentrums zu verringern. Die Stellplätze sollen unmittelbar von der Mecklenbecker Straße erschlossen werden. Über die Ossenkampstiege ist lediglich Anliegerverkehr vorgesehen. Durch die zur Mecklenbecker Straße orientierte Zufahrt sind Ossenkampstiege und Kerkheideweg für den Ziel- und Quellverkehr weniger attraktiv. Außerdem erscheint eine bessere Gestaltung der

...

Eingangsbereiche des Bildungszentrums möglich, ohne daß der Straßenzug Echelmeyerstraße - Ossenkampstiege unterbrochen werden muß.

Auf der südwestlichen Seite der Echelmeyerstraße wird auf Parkstreifen ganz verzichtet. Der hier vorhandene Gehweg soll von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen abgesetzt werden. Die geplante Grünfläche wird so optisch erweitert und ein geeigneter Übergang zur Wegeverbindung jenseits der Mecklenbecker Straße geschaffen. Nordöstlich der Echelmeyerstraße sollen für Besucher des Bildungszentrums Senkrechtparkstände angeboten werden, so daß die gewünschte verkehrliche Orientierung zur Mecklenbecker Straße erleichtert wird. Zu diesem Zweck kann auch eine Durchfahrt zwischen den vorhandenen Stellplätzen der Handwerkskammer geschaffen werden. Der Eingangsbereich des Bildungszentrums soll in diesem Bereich vorgezogen und der Übergang zum Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch Aufpflasterung in der Fahrbahn sichtbar gemacht werden.

5.3 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 189 für das Bildungszentrum der Handwerkskammer und die Grundstücke des Genossenschaftsverbandes und der R+V-Versicherung sollen in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen werden. Durch diese Festsetzungen ist eine einheitliche Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen gewährleistet.

5.4 Immissionsschutz

Die geplante Erweiterung des Handwerkskammer-Bildungszentrums über die Echelmeyerstraße hinaus nach Südwesten ist nur vertretbar, wenn auch von der inneren Organisation des Neubaus her Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung genommen wird. In einem Gutachten wurde festgestellt, daß die in Nachbarschaft der Wohnbebauung zulässigen Lärmpegel nur bei dauernd geschlossenen Fenstern eingehalten werden können.

Da eine Vollklimatisierung jedoch ausscheidet, sind die störenden Werkstattbereiche zur Echelmeyerstraße hin anzuordnen. Die Einhaltung der zulässigen Lärmpegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für das Nebeneinander von Bildungseinrichtungen und Wohnen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Während die Betreiber der Bildungseinrichtungen die von diesen Einrichtungen ausgehenden Immissionen im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung einschränken müssen, sind von den Bewohnern des Wohngebietes gelegentlich höhere Immissionen hinzunehmen, als dies in reinen Wohngebieten der Fall wäre. Für die Wohnbebauung wurden deshalb allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

...

5.5 Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastenverdächtige Standorte bisher nicht bekannt geworden.

5.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet enthält keine Natur- oder Landschaftselemente, die eines besonderen Schutzes bedürfen. Trotzdem stellt jedes Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der mit der geplanten Errichtung der Bildungseinrichtung verbundene Eingriff wird begrenzt, da nur ca. 35 % des Grundstücks versiegelt werden. Nach § 4 Landschaftsgesetz sind für das Vorhaben dennoch Ausgleichsmaßnahmen zu fordern. Sie sollen auf dem Grundstück selbst verwirklicht werden, in dem auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks eine private Grünfläche ausgewiesen wird. Sie dient der geplanten naturnahen Umgestaltung des Gewässers, das im Bereich der Echelmeyerstraße im Regenwasserkanal verrohrt, weiter südlich im sogenannten "VEW-Graben" noch offen fließt. Für die Umgestaltung dieses Gewässers liegt bereits ein realisierungsfähiger Ausbauentwurf vor.

Die Breite der ausgewiesenen Grünfläche ist durch die Tieflage des Gewässers bedingt. Das Gewässer soll von zwei Brücken überspannt werden, die von den vorhandenen Einrichtungen der Handwerkskammer zum Haupteingang des Neubaus führen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine naturnahe Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung nicht nur des Grabenbereiches, sondern auch der übrigen Grundstücksfreiflächen zu verlangen. Der naturnahe Ausbau des Gewässers und die umfangreichen Pflanzgebote nach Nr. 4 - 7 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB stellen einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtanlage dar und werten diesen Bereich ökologisch auf.

6. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 820 000 DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1989 - 1993 noch nicht veranschlagt und sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der vorgesehenen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen

Soweit es zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist, sind freiwillige vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Münster und dem betroffenen Grundstückseigentümer 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 weder in wirtschaftlicher noch in sozialer Hinsicht nachteilig auswirken.

Der teilweise noch erforderliche Straßenausbau sowie der Gewässerumbau sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 04.10.1990 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 355: Mecklenbeck - Echelmeyerstraße/ Mecklenbecker Straße/[illegible]pstiege.

Münster, 05.11.1990

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister