Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 674/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 362: Mecklenbeck - Boeselagerstraße/Weseler Straße/ Kerkheideweg/Ossenkampstiege

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 362 erstreckt sich im Stadtteil Mecklenbeck auf den Bereich zwischen Boeselagerstraße, Weseler Straße, Kerkheideweg und Ossenkampstiege.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 217, Flurstücke: 28; 34; 35; 42 - 44; 46; 49; 114 - 119; 136; 165; 166; 170; 172; 186; 198; 201 - 204; 209 - 211; 213 - 216; 219, 223 - 225; 295; 303; 304; 308; 314; 329 - 332; 336 - 338; 340 - 349; 351; 355; 356; 358 - 366; 368; 369; 372, 374; 375; 378 - 392; 395; 397 - 402; 405 - 408; 410 - 423; 425; 427; 434 - 448; 451 - 456; 461 - 466; 475 - 479; 481; 492; 493; 499; 500; 502; 504 - 508; 511 - 513; 528; 529; 531 - 554; 556 - 562; Teile des Flurstücks 501.

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

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und entlang der Weseler Straße als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 362 wurden auf der planungsrechtlichen Grundlage der hier bislang rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 91 und Nr. 141 teilweise Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mehrgeschossige Wohngebäude errichtet.

...

Neben der vorhandenen Wohnnutzung wird ein Teil des Bereiches des Bebauungsplanes zur Zeit noch von einer Gärtnerei genutzt.

4. Planungsziele:

Die für diesen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungspläne genügen zur Zeit nicht in allen Belangen den heutigen Forderungen an die Wohnqualität. Insbesondere läßt die Ausstattung des Gebietes mit Spielflächen und Lärmschutzeinrichtungen zu wünschen übrig. Darüber hinaus ist auch ein in Abschnitten realisierungsfähiges Wohnungsangebot nicht überall vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 362 soll im Bereich zwischen Boeselagerstraße, Weseler Straße, Kerkheideweg und Ossenkampstiege eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen, die den heutigen Anforderungen und Wünschen Rechnung trägt.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 362 stellt das Ergebnis einer Überarbeitung der Bebauungspläne Nr. 91 und Nr. 141 dar. Die auf der Grundlage der vorgenannten Bebauungspläne realisierte Wohnbebauung reicht mit Ausnahme einer Fläche, die noch von einem Gartenbaubetrieb genutzt wird, bis zu 17 m an die Weseler Straße heran. Der Gartenbaubetrieb selbst ist zusammen mit seinen Betriebsflächen überplant. Große Teile sind erst in jüngster Zeit der geplanten Nutzung zugeführt worden.

In diesem Teilbereich ist weder die Beibehaltung der vorhandenen gärtnerischen Nutzung sinnvoll, noch besteht ein Bedarf an einer Freifläche einer anderen Art. Eine andere störungsunempfindlichere Nutzung könnte ihrerseits die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen, so daß eine Erschließung von der Weseler Straße Voraussetzung wäre. Diese Erschließung wiederum würden den verkehrlichen und gestalterischen Zielen widersprechen, die für die Weseler Straße entwickelt worden sind.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation sowie der Immissionsschutzmöglichkeiten ist die geplante Wohnbebauung im angesprochenen Bereich städtebaulich noch vertretbar.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan und unter Beachtung der Planungsziele setzt der Bebauungsplan überwiegend reine Wohngebiete fest. Aufgrund der Immissionssituation sowie der vorhandenen Nutzungen werden an der Weseler Straße, an der Ossenkampstiege und im westlichen Bereich der Osterstraße allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Sicherung der Wohnqualität werden aber die in allgemeinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise eingeschränkt oder ausgeschlossen.

...

Der nördliche und westliche Bereich des Bebauungsplanes ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Zur Wahrung des Siedlungscharakters werden hier nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt in den zentralen Bereichen die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. In den peripheren Bereichen werden diese Höchstwerte nicht voll in Anspruch genommen. Eine Verdichtung der überwiegend vorhandenen Bebauung soll nicht zugelassen werden. Deshalb sind Flächen auch außerhalb von Vollgeschossen nach wie vor auf die Geschoßfläche anzurechnen.

Auf dem Betriebsgrundstück der im Plangebiet vorhandenen Gärtnerei ist langfristig eine Wohnbebauung vorgesehen.

Die bislang zwischen Osterstraße und Weseler Straße geplante Gartenhofhausbebauung wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen aufgegeben. In diesem Bereich wird nach Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander nun die Errichtung eines II-geschossigen Mehrfamilienhauses mit lärmgeschützten Grundrissen ermöglicht.

Fläche für den Gemeinbedarf

Der bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 vorgesehene Kindergarten soll im Zentrum des Stadtteils Mecklenbeck realisiert werden. Daher konnte diese Fläche der Wohnbebauung zugeführt werden. Sollte die Bautätigkeit einen Spitzenbedarf an Kindergartenplätzen auslösen, ist dieser Bedarf im Plangebiet selbst zu decken. In diesem Falle werden auf städtischen Flächen vorübergehend entsprechend geplante und ausgestattete Wohnungen bereitgestellt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung setzt eine Änderung und Ergänzung des bislang geplanten vorhandenen Erschließungssystems voraus. In diesem Zusammenhang wurde auf die bislang geplante Wegeverbindung zwischen Osterstraße und Weseler Straße verzichtet. Hierdurch soll verhindert werden, daß die stark befahrene Weseler Straße außerhalb gesicherter Kreuzungspunkte überquert wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen/Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält nur Festsetzungen, soweit größere oder zusammenhängende Anlagen errichtet werden müssen. Die Anrechenbarkeit der Flächen von Gemeinschaftsanlagen auf die Baugrundstücke bleibt durch textliche Festsetzungen gewährleistet.

Um eine weitgehend störungsfreie Anordnung der Anlagen zu sichern, kann von diesen Festsetzungen nur in Ausnahmefällen und nur in geringem Umfang abgewichen werden. Die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen Flächen ha-

...

ben einen Abstand von 1,5 m zu Verkehrsflächen einzuhalten, um hier eine angemessene Eingrünung zu ermöglichen. Die Eingrünungspflicht für Tiefgaragen wird beibehalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Radwege sollen eine vom Fahrverkehr getrennte Verbindung ermöglichen.

Infrastruktureinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt. Entsprechend dem Bedarf und Bestand werden mehrere Versorgungsflächen - Elektrizität - ausgewiesen.

Bauliche Gestaltung

Dem überwiegenden Wunsch von Bauherren folgend, sind für die Neubebauung Satteldächer vorgesehen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage, Bauweise und Geschossigkeit werden für die Dächer unterschiedliche Neigungen festgesetzt. Dachgeschosse können dabei ausnahmsweise Vollgeschosse sein. Durch die festgesetzten Traufhöhen ist aber gewährleistet, daß sie sich in die Umgebung einfügen. Die Traufhöhen dürfen im Einzelfall überschritten werden, wenn Garagen unter den Gebäuden errichtet werden.

Da Aufbauten auf flach geneigten Dächern in der Regel stören, werden sie ausgeschlossen. Ebenso sind unangemessene Überstände und Verkleidungen von Traufen und Ortgängen untersagt. Die vorhandenen prägenden Flachdächer sollen im Prinzip erhalten bleiben. Vom Bestand abweichende flach geneigte Dächer in diesen Bereichen werden aber ermöglicht, wenn sie gleichzeitig und gleichartig errichtet werden.

Die Festsetzung zur Farbe und Materialwahl neuer Gebäude berücksichtigt das angestrebte Erscheinungsbild sowie die überwiegende Nachfrage von Bauherren. Eine besondere Anpassungspflicht ist für aneinandergebaute Gebäude und Garagen festgesetzt. Sie soll zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des Plangebietes beitragen.

Diesem Zweck dienen auch Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen und Grundstücksflächen. Differenzierte Festsetzungen sind für Einfriedigungen vorgesehen, die das Straßenbild erheblich prägen.

Grünflächen

Zur Deckung des Bedarfes ist an zentraler Stelle des Plangebietes ein ca. 800 qm großer Kinderspielplatz festgesetzt.

Ein straßenbegleitender Grünstreifen wurde entlang der Weseler Straße aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt.

6. Auswirkungen auf die Umwelt:

Altlasten

Altlastenverdächtige Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Zeit nicht bekannt.

Immissionsschutz

Teile des Plangebietes sind durch die Verkehrsimmissionen der Weseler Straße erheblich belastet. Die allgemeine Zunahme des Verkehrs und die städtebauliche Entwicklung Mecklenbecks werden diese Situation noch verschlechtern. So wurde an den der Weseler Straße zugewandten Gebäudefronten Prognoseimmissionspegel von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) ermittelt. Sie überschreiten die in reinen und allgemeinen Wohngebieten geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bei weitem. Ungünstig wirkt sich in diesem Zusammenhang die Stellung der vorhandenen Bebauung aus, da der Schall weitgehend ungehindert zwischen die querstehenden Gebäude an der Osterstraße dringen kann. Auf der die Weseler Straße begleitenden Grünfläche soll deshalb eine Anlage errichtet werden, die einen angemessenen Schutz der Wohnbebauung vor den vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelästigungen bietet. Im Aufstellungsverfahren sind Lärmschutzanlagen unterschiedlicher Lage und Höhe untersucht worden, u. a. auch eine Lärmschutzwand unmittelbar an der Weseler Straße und ein die ganze Breite der Grünfläche einnehmender Lärmschutzwall. Vorgesehen ist eine Erdwall-/Lärmschutzsteilwall-Kombination in einer Höhe von 4,0 m über Straßenkrone. Sie ist unterbrochen im Bereich der geplanten II-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung zwischen Osterstraße und Weseler Straße.

Unter Berücksichtigung der geplanten geschlossenen zweigeschossigen Geschoßwohnungsbebauung mit lärmgeschützten Grundrissen zwischen der Osterstraße und der Weseler Straße ist in diesem Bereich eine Lärmschutzanlage an der Weseler Straße nicht sinnvoll. Aus diesen Gründen wird in diesem Bereich auf die bislang geplante Lärmschutzanlage verzichtet.

Die gewählte Lösung, die einen angemessenen Schallschutz gewährleistet, berücksichtigt auch stadtgestalterische Belange und verursacht relativ geringe Kosten. Die Wirkung der ausgewählten Anlage wurde in einem schallschutztechnischen Gutachten überprüft.

Zwischen dem geplanten Wall und den Wohnbaugrundstücken an der Osterstraße werden die erforderlichen Abstandflächen eingehalten. An der Boeselagerstraße und dem Kerkheideweg erstreckt sich die Anlage auch auf private Grundstücksflächen. Die Abstandflächen an der Weseler Straße sollen privatisiert, der Wall selbst beidseitig bepflanzt werden. Da die Anlage soweit wie möglich von der Weseler Straße abge-

...

rückt wurde, bleibt ein auch optisch wirksames, straßenbegleitendes Grün erhalten. Außerdem erübrigt sich hierdurch die aufwendige Verlegung vorhandener Stromkabel.

Durch die geplante Anlage wird der Erdgeschoß- und Gartenbereich der angrenzenden Bebauung wirkungsvoll geschützt. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung sind trotzdem in den freien Gartenflächen nur die Orientierungswerte für Mischgebiete - tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A) - zu erreichen. Für die Obergeschosse der betroffenen Wohngebäude ist passiver Lärmschutz notwendig, da höhere Wälle stadtgestalterisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten sind. Durch diese Maßnahmen werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in den Erd- und Obergeschossen eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die geplante Arrondierung der vorhandenen Bebauung ist auch unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll, zumal schützenswerte Natur- oder Landschaftselemente nicht betroffen sind. Der vorhandene, teilweise als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand soll ergänzt werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen darüber hinaus eine intensive Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen zu.

7. Kostenschätzung:

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 1,95 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1992 - 1996 teilweise veranschlagt. Die noch nicht veranschlagten Mittel 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.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Soweit es zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist, sind freihändige, vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Münster und den betroffenen 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 und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

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

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 30. JUNI 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 362: Mecklenbeck - Boeselagerstraße/ Weseler Straße/Kerkheideweg/Ossenkampstiege.



Münster, 28. JULI 1993

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister