Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 977/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 386: Coerde - Edelbach (Königsberger Straße/Dortmund-Ems-Kanal/Edelbach)

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 386 erstreckt sich im Stadtteil Coerde auf den Bereich beiderseits des Edelbaches zwischen Königsberger Straße, Dortmund-Ems-Kanal und der Straße Edelbach.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 242, Flurstücke: 36 - 39 und Teile der Flurstücke 42 und 50

Flur 245, Flurstücke: 26; 82; 96; 130 - 132; 134 - 137; 145; 146; 171; 176; 183 - 189; Teil des Flurstücks 177

Flur 246, Flurstücke: 5; 11; 35; 37 - 39; 43; 44; 46 - 51; Teil des Flurstücks 42.

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

2. Anlaß der Planaufstellung:

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum erheblich gestiegen und hat zu Engpässen in der Wohnraumversorgung geführt. Die Nachfrage erstreckt sich nicht nur auf den preisgünstigen Mietwohnungs- sondern auch auf den Eigenheimbau. Aus diesem Grund hat die Verwaltung neben der Planung anderer Wohngebiete im Stadtgebiet im Stadtteil Coerde die Planung eines neuen Wohngebietes aufgenommen.

Coerde verfügt über ein gut funktionierendes Versorgungszentrum, den Coerde-Markt, und hat eine gute Infrastrukturausstattung mit drei Kindergärten, zwei Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, einer Hauptschule, zwei kirchlichen Gemeindezentren, einer Begegnungsstätte, einer Sozialstation sowie Beratungs- und Hilfeangebote. Ferner verfügt Coerde über eine gute Anbindung zur Innenstadt.

...

Aus diesem Grund eignet sich der Standort Coerde-Edelbach, im östlichen Bereich des Stadtteils, für neue Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan basiert auf dem Entwurf des 1. Preisträgers im städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Wohngebiet Edelbach in Coerde. Der Wettbewerb wurde Ende 1990 von der Stadt Münster ausgelobt. Das Preisgericht hat dem Auslober einstimmig empfohlen, den 1. Preis der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Die Empfehlungen des Preisgerichts wurden in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet.

Dieser Entwurf wurde am 19.09.1992 im Rahmen der Bürgeranhörung der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Resonanz der Bürger war durchweg positiv. Bedenken wurden nur zur westlichen Anbindung des Wohngebietes vorgetragen.

3. Lage des Plangebietes, Planungsrecht:

3.1 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Coerde und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 23,5 ha.

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt nicht nur das Neubaugebiet, sondern zudem die westlich angrenzende Bebauung bis zur Königsberger Straße und die Flächen bis zum Kanal, um die Verknüpfung zum Stadtteil Coerde und zum Dortmund-Ems-Kanal zu sichern. Im Süden wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche und der Straße Edelbach begrenzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie wird vom Edelbach durchflossen und ist topographisch nur wenig bewegt. Der Grünbestand entlang des Edelbaches und der Bach sind ökologisch wertvoll.

Die das Gelände durchquerende 10-kV-Leitung wird vor Baubeginn verkabelt.

3.2 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt im überwiegenden Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche, entlang des Dortmund-Ems-Kanals eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und nördlich der Straße Edelbach Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Edelbach, der als Wasserfläche dargestellt ist, verläuft durch die Wohnbaufläche. Zudem stellt der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Kindergarten und einen Kinderspielplatz dar.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich auf der anderen Seite des Dortmund-Ems-Kanals benachbart befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet, welches südlich

...

der Königsberger Straße durch den am 13.01.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 289 planungsrechtlich gesichert ist, sowie ein in Planung befindliches Gewerbegebiet, welches nördlich der Königsberger Straße in Form des Bebauungsplanes Nr. 380 kurz vor einer planungsrechtlichen Absicherung steht. Der Bebauungsplan Nr. 289 sowie der Bebauungsplanentwurf Nr. 380 ermöglichen eine nach Abstandsklassen im Sinne des Abstandserlasses NW vom 09.07.1982 bzw. 21.03.1990 gegliederte gewerbliche Art der Nutzung. Diese den bestehenden oder ansiedlungswilligen Betrieben indirekt damit zugestandenen Schutzzonen, bei deren Einhaltung der angegebenen Abstände gemäß Abstandsklassen-Kategorie Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche o. a. beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage und entsprechender Einhaltung des Standes der Technik in den umliegenden oder geplanten Wohngebieten nicht entstehen, reichen bis in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf das Westufer des Dortmund-Ems-Kanals hinein.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes:

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum soll der Bebauungsplan möglichst kurzfristig die Grundlage für die Errichtung von neuen Wohnungen sein. Die Planung soll ab 1994 realisiert werden.

Im Plangebiet soll ein Angebot geschaffen werden sowohl für den Eigenheimbau in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen als auch für einen drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhausbau mit Erhöhungen in den "Kopfbereichen". Grundsätzlich gilt, daß alle Wohnformen nach den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unter Anwendung der verschiedenen Förderwege förderungsfähig sein sollen. Das gilt insbesondere für die Mehrfamilienhäuser, die als sozialer Mietwohnungsbau erstellt werden sollen (1. Förderungsweg). Die Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes war hierfür eine wesentliche Voraussetzung.

Im Plangebiet können innerhalb der o. a. Wohnformen voraussichtlich ca. 400 Wohneinheiten geschaffen werden. Zur Deckung der aus dem Wohngebiet entstehenden Bedarfe ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) erforderlich.

5. Grundzüge der Planung:

Die städtebauliche Konzeption stützt sich auf folgende Grundideen, die die Grundzüge der Planung darstellen:

- Schaffung einer ortsbezogenen, einprägsamen Siedlungsform

  Lineare Baukörper, die den Stadtteil Coerde prägen, werden hier in ihrer Anordnung variiert. Die Form des Fächers soll der Bebauung am Edelbach eine unverwechselbare Gestalt geben und sie mit dem Vorhandenen verbinden.

...

- Verflechtung von Ort und Natur

  Der Grünraum, der den Fächer der Baustruktur gliedernd unterstützt, verbindet das Ortszentrum und die Wohnbereiche mit der Kanalzone und der umgebenden Landschaft.

- Arrondierung des Stadtteils

  Die Bebauungskonfiguration definiert eine eindeutige, aber dennoch differenzierte Grenze zwischen Bebauung und Landschaft nach Westen und Südwesten, die unter der Voraussetzung einer Neuordnung des bestehenden Militär-Areals im Süden Coerdes weitergeführt und abgeschlossen werden kann.

- Rhythmische Zonenbildung

  Innerhalb des "Wohnfächers" sind südgerichtet in gleichbleibendem Rhythmus jeweils Geschoßwohnungsbau, Wohnhöfe und öffentliches Grün- und Wegesystem einander zugeordnet.

- Gruppenbildung bei der Wohnbebauung

  Die Wohngruppen sind nach dem Prinzip der öffentlichen und privaten Räume gegliedert. Der öffentliche Bereich ist jeweils an Stichstraßen angebunden, der Gartenbereich nimmt private und halböffentliche Funktionen wahr.
  Dadurch wird eine vielseitige Staffelung der Freiraumgestaltung und soziale Interaktion für alle Altersgruppen erreicht.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann das städtebauliche Konzept, das eine Vielfalt an verschiedenen Wohnformen eröffnet, umgesetzt werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes:

6.1 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Das neue Wohngebiet wird durch eine ringförmige Straße erschlossen, die im Norden und Südwesten an die Königsberger Straße anschließt. Bezugnehmend auf die Bedenken der Anwohner zu der südwestlichen Anbindung wurde die "Ringstraße" zur Minderung des Durchgangsverkehrs im südöstlichen Bereich unterbrochen und erhält Wendeplätze. Die Verbindung dieser Endpunkte wird als Überfahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ausgebildet. Somit werden nur noch ca. 1/3 der im gesamten Wohngebiet neu entstehenden Wohneinheiten und der hieraus resultierenden Verkehre über den südwestlichen Anknüpfungspunkt an die Königsberger Straße abgewickelt. Bauliche Maßnahmen zur Dämpfung der Kfz-Geschwindigkeiten sind an städtebaulich sinnvollen Stellen im Straßenraum vorgesehen. Durch Torsituationen, gebildet durch Baumpaare, soll die Fahrzeuggeschwindigkeit auf der Wohnsammelstraße reduziert werden. Sie sind zugleich Querungshilfen zur Erleichterung des Überschreitens der Fahrbahn im Bereich der durchgeführten Grünzüge. Weitere Elemente der Ver-

...

kehrsberuhigung sind leichte Fahrbahnversätze, bedingt durch Wechsel der einseitigen Parkstreifen für Besucherstellplätze von einer Fahrbahnseite auf die andere.

Von der verkehrsberuhigten Ringstraße aus werden die jeweiligen Wohngruppen über Stichstraßen erschlossen. Sie dienen in erster Linie zur Erschließung der Mehrfamilienhausbebauung und sind als Mischflächen vorgesehen. In diesen verdichteten Bereichen des Geschoßwohnungsbaus sind die Fahrzeuge in halbabgesenkten Garagengeschossen als Souterraingaragen oder Tiefgaragen unterzubringen. Der Bebauungsplan läßt zu, daß diese auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich sind, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl um nicht mehr als 70 % überschritten wird.

Südlich der Stichstraßen sind Wohngassen und Zufahrten zu privaten Stellplätzen angebunden, sie dienen als Zuwegung zu den Wohnhöfen, um die jeweils nur eine geringe Zahl von Wohneinheiten gruppiert sind.
Diese Wohnhöfe südlich der Mehrfamilienhausbebauung haben im Eingangsbereich Carports, zusätzlich sind auf den Privatgrundstücken Garagen festgesetzt.

Die auf der kanalzugewandten Seite der Ringstraße liegenden Wohnhöfe sind ebenfalls für die Anlieger befahrbar. Alle Wohnhöfe sollen als Mischfläche ausgebildet werden, wobei im Zentrum dieser Wohnhöfe Grünflächen mit unterschiedlichen Baumpflanzungen vorgesehen sind.

Dem nicht motorisierten Individualverkehr (Fußgänger und Radfahrer) wird besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die Hauptwegeverbindungen sind so in die Grünflächen integriert, daß sich sowohl die Bushaltestellen an der Königsberger Straße wie auch das Kanalufer und die offene Landschaft angenehm erreichen lassen. Die wichtigsten Wegebeziehungen sind als Fuß- und Radwege ausgewiesen. Zur Erreichung des Coerde-Marktes und der Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum Coerdes soll die Elbinger Straße - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichtes als Hauptverbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut und zur besseren Erreichung des zentralen Platzes die Zuwegung im Bereich des Garagenhofes an der Schneidemühler Straße umgestaltet werden.

Die gesamte Erschließung des neuen Baugebietes soll behindertengerecht ausgebaut werden.

6.2 Gliederung der Wohngebiete

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist im Planbereich die nach Süden ausgerichtete Wohnbebauung wie ein Wohnfächer gegliedert.:

- Geschoßwohnungsbau mit Kopfbauten zur öffentlichen Grünfläche

- dahinter liegend Wohnhöfe für Einfamilienhausbebauung

...

- öffentlicher Geh- und Radweg und begleitende Grünfläche, mit Bäumen alleeartig bepflanzt.

Östlich der Ringstraße, in Richtung Kanal, ist eine aufgelockerte offene Bebauung in Wohnhöfen geplant mit einer Weiterführung der Gebäude- und Grünraumgliederung.

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Die Baugebiete, sowohl Bestand als auch Neuplanung, sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und aufgrund der vorhandenen Lärmsituation als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie die Attraktivität des durch Wohnen geprägten Gebietes stören würden.

Der Versorgung des Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes dient das nahegelegene Versorgungszentrum "Coerde-Markt". Im übrigen sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten für entsprechende Ansiedlungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, gegeben.

Im Baugebiet sollen entsprechend der Planungsempfehlungen der Behindertenkommission 10 % der geplanten Wohnungen behindertengerecht gebaut werden.
Die Festsetzung von Flächenanteilen zur Errichtung von Behindertenwohnungen gemäß § 9 (1) BauGB besitzt jedoch ausschließlichen Charakter und bietet keinerlei Gewähr, daß die Wohnungen auch tatsächlich errichtet werden. Daher wird die Verwaltung mit Bauherren den Bau von Behindertenwohnungen im Plangebiet entsprechend der Planungsempfehlungen bedarfsorientiert anregen. Innerhalb der WA-Gebiete sind solche Einrichtungen allgemein zulässig.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt teilweise unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Entsprechend der vorhandenen und geplanten Ausnutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Baubestandes von 0,3 und im Bereich der geplanten Bebauung von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der Gliederung der Baugebiete bewegt sich die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse im Einfamilienhausbereich von 0,5 bis 0,8 bei I - II Geschossen, im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung von 0,8 bis 1,2 bei II - IV, in den "Kopfbereichen" bis zu VI Geschossen, die zwingend festgesetzt wurden. Zur besseren Ausnutzung der Bauflächen mit der flachgeneigten Dächern wurde in diesen Bereichen der Mehrfamilienhausbebauung gegenüber dem Wettbewerbsentwurf die Geschossigkeit um ein Geschoß erhöht. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, daß die GRZ um bis zu 70 % überschritten werden darf, wenn die Tief- oder Souterraingaragen außerhalb der überbaubaren Fläche geplant werden müssen. Zum Ausgleich ist auf den Baugrundstücken eine private Grünfläche - Kinderspielplatz - festgesetzt. Die hohe Ausnutzung im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist aufgrund der geplanten Gliederung im Baugebiet vertretbar, zumal die Baugrundstücke größtenteils an öffentliche Grünflächen grenzen.

...

In den WA-Bereichen sichern die festgesetzten Baugrenzen, obwohl großzügig festgesetzt, sowie die Gebäudehöhen die stadtgestalterische Absicht. Die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit im Bereich der "Kopfbauten" ist erforderlich, um die gewünschten städtebaulich dominanten Türme tatsächlich entstehen zu lassen.

Der Anregung, im südöstlichen Bereich nur teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen aufzuweiten, wurde ~~nicht~~ gefolgt, um den angestrebten Baugebietscharakter nicht zu stören.

Für die Mehrfamilienhausbebauung wurde die geschlossene und im Einfamilienhausbereich überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise im Geschoßwohnungsbau entspricht der Planungsintention, die offene Bauweise ermöglicht eine variable Nutzung der Grundstücke für Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

Im übrigen stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicher, daß die dem städtebaulichen Entwurf des 1. Preisträgers zugrunde liegende Baustruktur tatsächlich realisiert wird. Sie eröffnen aber gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, da entsprechende Bautiefen ausgewiesen und zudem Überschreitungen der Baugrenzen für Vor- und Ausbauten möglich sind.

6.4 Bauliche Gestaltung

Die Realisierung der städtebaulich-gestalterischen Absichten sowie die Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und Einfriedigungen sollen durch die textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW sichergestellt werden.

Zur Minimierung der Regelungsdichte der Festsetzungen im Bebauungsplan sind nur die wesentlichsten Festsetzungen zu

- Fassadenmaterial und Farbe der Dacheindeckung,
- Längenbegrenzung für Dachaufbauten und -einschnitte,
- Regelungen zur Befestigung von Zufahrts- und Wegeflächen auf den Baugrundstücken und
- die Einfriedigung der privaten Gärten

Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um die gestalterische Zielrichtung für das Baugebiet Coerde-Edelbach zu verdeutlichen, hat der 1. Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbes im Auftrag der Stadt eine Gestaltungsfibel erarbeitet. Es ist beabsichtigt, diese Fibel den Bauinteressenten und Bauherren an die Hand zu geben, damit für das Baugebiet die Festsetzungen im Bebauungsplan besser verständlich werden. Ergänzend hierzu spricht die Fibel für Bauherren und Architekten

Empfehlungen z. B. zur Form der Dachaufbauten und Fassadenöffnungen aus. Ebenso soll die Fibel Richtschnur für den Ausbau der öffentlichen und privaten Räume sein.

Ziel ist es, im Wohngebiet Coerde-Edelbach ein Beispiel zeitgemäßer städtebaulicher Gestaltung und Architektur mit hoher Qualität zu erreichen. Um Überprägnanz und Monotonie auf der einen Seite, Gestaltlosigkeit und formales Chaos auf der anderen Seite zu vermeiden, wird in der Gestaltungsfibel das Prinzip der Übersummenhaftigkeit zugrundegelegt. Diese Intention, ein wahrnehmbares Ganzes zu erreichen und den Teilen zwar einen Freiheitsspielraum einzuräumen, der sich jedoch unterhalb jener Grenze bewegen soll, deren Überschreitung einen Verfall des Ganzen nach sich ziehen würde, soll durch ein abgestuftes Festlegungsverfahren erreicht werden:

- Im Bebauungsplan festgesetzt wurde der öffentliche Raum, definiert durch die Massenverteilung der Gebäude und deren prägende geometrische Merkmale. Diese übergeordnete Figur, festgesetzt durch Baugrenzen und Geschossigkeit, soll als strukturelles Gliederungsprinzip ablesbar sein; sie bildet das prägnante raumbildende Element der Siedlung.

  Um den formalen Zusammenhang zu gewährleisten, erhalten die Baukörper der Gebäudestränge und der nördlich gelagerten Wohngruppen ein einheitliches geneigtes Dach von 20° ± 3°. Da die vorhandene Wohnbebauung in Coerde, einem Stadtteil aus den 60er Jahren, durch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit dunkler Eindeckung geprägt ist, wurde für die dominierenden Gebäudestränge mit den nördlich angelagerten Wohngruppen ebenfalls eine flache Dachneigung festgesetzt. Hierdurch ist der stadtgestalterisch harmonische Übergang zwischen Alt- und Neubebauung gewährleistet.

  Alle an die Gebäudestränge südlich angelegenen Wohngruppen wurde eine einheitliche Dachneigung von 37° ± 3° mit Satteldach festgesetzt.
  Firste und Traufen verlaufen durchweg in Richtung der Gebäudestränge.

- Im Bebauungsplan festgesetzt wurden die Grobeigenschaften der Gebäude mit ihren Hauptmaterialien sowie den Dachaufbauten.

  Als zusammenbindendes Leitmaterial bei der Fassadengestaltung wird entsprechend der vorhandenen Bebauung in Coerde bei der Einfamilienhausbebauung das Ziegelmauerwerk und beim Geschoßwohnungsbau der helle Putz fungieren. Für untergeordnete Fassadenelemente und zur Fassadengliederung sind auch andere Materialien zulässig. Ergänzend hierzu empfiehlt die Gestaltungsfibel als zweites Material beim Geschoßwohnungsbau Ziegelmauerwerk und bei der Einfamilienhausbebauung hellen Putz oder weiß geschlemmtes Mauerwerk. Bei mehrgeschossigen Häusern sollen Materialwechsel so gestaltet werden, daß im Zusammenklang mit den in der Fibel em-

...

pfohlenen durchlaufenden Dachüberständen eine hausübergreifende Horizontalität gegenüber vertikalen Materialwechseln eindeutig dominiert.

Als Dachmaterial dürfen bei der Einfamilienhausbebauung ausschließlich rote und bei der Mehrfamilienhausbebauung anthrazitgraue Dachsteine verwendet werden. Die Festlegung dieses, das Ortsbild entscheidend prägenden Merkmals - Farbe der Dachhaut - wird zur Realisierung eines ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft und zur Verdeutlichung des städtebaulichen Konzeptes durch Zuweisung je einer Farbe zu den beiden vorherrschenden Dachneigungen vorgenommen.

Die vorgelagerten Ausbauzonen, die eine vielfältige Nutzung der Sonnenseite durch Anhängen von Wintergärten, Terrassen, Balkonen und Außentreppen ermöglichen, bilden einen spannungsreichen Kontrast zu den massiveren Hauptbaukörpern und eröffnen innerhalb des gesetzten Rahmens eine Fülle von Variationen. Vertikale Elemente zur Fassaden-Rhythmisierung sollen in ihrer Wirkung gegenüber der dominierenden Horizontalität zurückbleiben. Der Bebauungsplan ermöglicht hierzu das Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,0 m.

Um sicherzustellen, daß insgesamt eine ruhige Dachlandschaft entsteht, wobei die Hauptdachfläche dominiert und eine geschlossene Wirkung zeigt, wurde im Bebauungsplan die Länge von Dachaufbauten begrenzt. Empfehlungen zur Form der Gauben sind der Gestaltungsfibel zu entnehmen.

- Ein Minimum an Festsetzungen betreffen den Bereich des privaten Raumes. Im Bereich der Ausbauzonen soll bei Einpassung in den Gesamtduktus die Gestaltungsentscheidung frei bleiben. Ebenfalls ist die Gestaltung der privaten Grünflächen mit einem Minimum an Festsetzungen versehen. Hierzu gehört die Gartenbegrenzung. Als prägendes Gestaltungsmerkmal soll die niedrige Mauer in Verbindung mit Hecken dominieren. Deshalb setzt der Bebauungsplan dies fest. Ergänzende Empfehlungen zur Begrünung der Vorgärten und der Privatgärten sollen zu intensiv durchgrünten Gartenbereichen führen. Die Vernetzung mit dem öffentlichen Grünraum wird angestrebt; ebenfalls das Ziel, möglichst wenig Flächen zu versiegeln. Punkt 3 der textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW schränkt die Versiegelung auf Baugrundstücken ein.

  Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den privaten Baugrundstücken läßt der Bebauungsplanentwurf zu, wenn sie der Zweckentsprechung für Gartengeräte und/oder Fahrräder dienen. Zur Einbindung der Nebenanlagen schließt der Bebauungsplan Grasdächer und Fassadenbegrünung nicht aus.

- Empfehlungen (Leitlinien) der Gestaltungsfibel

...

Als Leitlinien gelten die Feineigenschaften der Gebäude hin zum öffentlichen Raum mit der Textur der Fassade, wobei hier z. B. nur eindeutig vertikal proportionierte Fenster verwendet werden sollen.
Diese Leitlinien zur Form und Farbgebung der Fassadenöffnungen sind Bestandteil der Gestaltungsfibel und keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

6.5 Fläche für Gemeinbedarf

Neben den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtteil Coerde ist zur Sicherstellung der Grundversorgung der künftigen Bewohner des Gebietes ein weiterer Kindergarten als Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen. Der geplante Kindergarten ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes direkt an der zentralen öffentlichen Grünfläche festgesetzt und über die Geh- und Radwege innerhalb der Grünfläche und des Baugebietes sehr gut zu erreichen. Direkt nördlich des Kindergartens ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz (B/C-Bereich) geplant.

Die Planung des Standortes entspricht hinsichtlich Größe und Zuordnung der Bedarfssituation, d. h. für den geplanten 4-Gruppenkindergarten mit Tagesstätte sind ca. 4200 m² Baufläche mit ca. 1450 m² überbaubarer Fläche festgesetzt.

6.6 Öffentliche und private Grünflächen und Kinderspielplätze

Das Baugebiet wird durch die Talaue des Edelbaches geprägt. Die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten bilden das Grundgerüst des geplanten Grünsystems. Die vorhandenen Landschaftselemente wie Bachlauf und vorhandene Gehölze sollen in den zu gestaltenden naturnahen Raum nach ökologischen und landschaftsbildenden Gesichtspunkten integriert werden. Der Bachlauf Edelbach soll unter diesen Aspekten im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens ausgebaut werden.

Die Wohnbereiche sind durch Grünflächen, die sich fächerförmig durch das Baugebiet ziehen, gegliedert. Die im Grünraum geplanten Geh- und Radwege stellen eine gute Verbindung zwischen altem und neuem Wohngebiet sowie dem Kanalufer und der offenen Landschaft her.

In den Grünraum eingebettet ist der geplante Kindergarten und die im Baugebiet erforderlichen Kinderspielplätze:

- Ein A-Bereich von ca. 3500 m² Größe liegt im zentralen Bereich der Grünfläche und ist Bindeglied zwischen altem und neuem Wohngebiet.

- B/C-Bereiche von zusammen ca. 2000 m² Größe sind schwerpunktmäßig nördlich des Kindergartens und im Südwestteil der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Kanaluferzone geplant.

...

Jeder Baugruppe der Mehrfamilienhausbebauung ist ein privater Kinderspielplatz im Bebauungsplan zugeordnet. Diese privaten Grünflächen sind entlang der öffentlichen Geh- und Radwege mit begleitenden baumbestandenen Grünflächen festgesetzt und stellen so eine optische Erweiterung des Wege- und Grünsystems dar.

Einen wichtigen Grün- und Erholungsbereich stellt im Stadtgebiet Münster der Dortmund-Ems-Kanal dar. Im Bereich des Baugebietes ist entlang des Dortmund-Ems-Kanals ein öffentlicher Grünzug geplant.

6.7 Dortmund-Ems-Kanal (DEK)/Neubau Kanalbrücke

Das Wasserstraßen-Neubauamt Datteln plant im gesamten Stadtgebiet Münster den Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals. Die hierfür erforderliche Inanspruchnahme des angrenzenden Geländes ist im Bebauungsplan festgesetzt. Um einen großzügigen Grünzug entlang des DEK sicherzustellen, wird von der Spundwandlösung ggf. in Verbindung mit Böschungen ausgegangen.

Die Planung bedingt, daß die Straße Samlandufer künftig entfällt. Da die Erschließung des Baugebietes Edelbach von Norden und Südwesten vorgesehen ist, bestehen keine Bedenken gegen den Fortfall dieser Straße. Für den Radfahrer und Fußgänger wird der Leinpfad (Betriebsweg) zur Verfügung gestellt.

Der Anregung, für die Straße Samlandufer einen Ersatz planungsrechtlich vorzusehen, wurde unter Berücksichtigung der zwischen Kanal und geplanter Wohnbebauung vorgesehenen Grünfläche mit angestrebter Erholungsqualität nicht gefolgt.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Kanals muß die Kanalbrücke angehoben werden. Um möglichst wenig Wohnbauflächen im geplanten Wohngebiet Edelbach zu verlieren, wird für den Brückenneubau bzw. durch eine Verbreiterung der Königsberger Straße nur unwesentlich Fläche in Anspruch genommen werden. Wie aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich, wird die bestehende Straßenführung der Königsberger Straße durch die Kanalverbreiterung und den Brückenbau nicht wesentlich verändert.

6.8 Ver- und Entsorgung

Güter des täglichen Bedarfs

Die Versorgung der neuen Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist durch das ausreichende Angebot entsprechender Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsläden wie auch Sparkasse und Post-Zweigstelle im Ortsteilzentrum (Coerde-Markt) gesichert. Die Fußwegeentfernung beträgt ca. 500 m.
Ein erhöhter Bedarf wird zwar nicht unterstellt, der Bebauungsplan läßt jedoch zusätzliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes im Plangebiet zu.

...

Strom, Wasser, Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Wasser sowie die Entwässerung ist neu herzustellen. Der Bebauungsplan setzt in der Mitte des Plangebietes einen Trafostandort fest.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes ist zur Schmutzwasserbeseitigung ein Pumpwerk erforderlich. Hierfür ist eine ca. 100 m² große Fläche im Südwesten des Plangebietes festgesetzt. Das neue Pumpwerk soll auch die Funktion des veralteten Pumpwerkes im Bereich Coerde-Markt mit übernehmen.
Um die Schmutzwasserableitung im freien Gefälle zum Pumpwerk hin zu gewährleisten, muß im nördlichen Teil des Plangebietes die Geländeoberfläche angehoben werden, Im Bebauungsplan ist der Geländesprung als Anböschung innerhalb privater Grünfläche festgesetzt.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll unmittelbar in den Edelbach eingeleitet werden. Es wird vorgeschlagen, Dachflächenwasser möglichst in Zisternen als Brauchwasser für die Bewässerung von Grundstücksfreiflächen ggf. auch für sanitäre Einrichtungen zu sammeln.
Nebenanlagen und Garagen sollen möglichst mit Grasdächern versehen werden, die Regenwasser zurückhalten. Der Bebauungsplan setzt fest, daß die Befestigung der Grundstücksfreiflächen auf ein Minimum beschränkt wird.

Wärmeversorgung

Für die Deckung des Wärmebedarfes soll das geplante Wohngebiet Coerde-Edelbach an die in Coerde vorhandene Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

7. Auswirkungen auf die Umwelt:

7.1 Immissionsschutz

Hierbei stehen angesichts der Konstellation der heranrückenden Wohnbebauung an gewerbliche Nutzung die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung einerseits sowie im Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die betriebliche Produktion die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft andererseits im Vordergrund. Die sowohl dem benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 289 als auch dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 380 zugrunde liegende Abstandsklassen-Gliederung gemäß Abstandserlaß NW i. S. einer Zuweisung von Schutzabständen für planungsrechtlich bestehende bzw. ansiedlungsfähige Gewerbebetriebe geht bei Einhaltung dieser Schutzzonen davon aus, daß bezogen auf alle Möglichkeiten an Emissionen ausreichender Immissionsschutz gegenüber heranrückenden sensibleren Arten von Nutzungen gewährleistet ist, sofern die

...

Anlagen nach dem Stand der Technik errichtet und betrieben werden. Die Abstandsliste gemäß Abstandserlaß NW ist nicht ausschließlich geräuschemissionsbedingt motiviert, sondern hebt gemäß Ziffer 2.21 des Abstandserlasses zudem auf Luftverunreinigungen sowie mittelbar über § 50 i. V. m. § 3 (3) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) auch auf Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen ab.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. einer immissionsschutzgerechten Zuordnung und planungsrechtlichen Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen aus Sicht des Schallschutzes zu gewährleisten, hat die Stadt Münster im September 1992 den Auftrag für ein Geräuschimmissionsschutzgutachten an ein privates Institut für Schall- und Wärmeschutz erteilt.

In diesem Zusammenhang wurde eine meßtechnische Bestandsaufnahme zur Ermittlung der Vorbelastung des Plangebietes durch Schallmessungen an zwei Meßpunkten durchgeführt; als Schallemittenten im Umfeld des Plangebietes traten neben den verkehrlich bedingten Geräuscheinwirkungen - ausgehend von der Königsberger Straße und dem Schiffsverkehr auf dem Dortmund-Ems-Kanal - Geräuschabstrahlungen typischer Art aus den benachbarten Gewerbegebieten (wie Staplerfahrten und Schallpegelspitzen verschiedener Arbeitsvorgänge) sowie Geräuschanteile vom Schießplatz Coerde - hervorgerufen durch Gewehrsalven von Schießübungen - auf.

Darüber hinaus wurde die Immissionssituation im Plangebiet vor dem Hintergrund der zukünftigen Verkehrsbelastung auf der Königsberger Straße sowie - gemäß der Kategorisierung der Abstandsklassen - vor dem Hintergrund der Ausschöpfung der planungsrechtlichen Möglichkeiten im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des Schiffsverkehrs auf dem Dortmund-Ems-Kanal prognostiziert.

Zudem wurde die Veränderung der Geräuschsituation für die im südwestlichen Planbereich vorhandene Wohnbebauung betrachtet, welche sich durch Ausbau der Stichstraße von der Königsberger Straße zur Erschließungsstraße für das geplante Wohngebiet ergibt.

Maßgeblich für die Bewertung der ermittelten Beurteilungspegel für die städtebauliche Planung sind die nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 ausgewiesenen schalltechnischen Orientierungswerte; für Allgemeine Wohngebiete ist hier von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) (bei Verkehrsgeräuschen) bzw. 40 dB(A) (bei Gewerbelärm) auszugehen.

Der Vergleich der Orientierungswerte mit den prognostizierten Werten des Gutachtens zeigt, daß im Hinblick auf die Geräuschbelastung durch die Gewerbegebiete im Hinblick auf die Tag-Situation bei dessen vollständiger Auslastung das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen vom Schallschutz her unbedenklich ist. In diesem Zusammenhang wurde gemäß Punkt 4.5.2 der DIN 18005 - Schall-

...

schutz im Städtebau - in dem der Prognose zugrunde liegenden Berechnungsverfahren von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 db(A) ausgegangen, da die Art der in den Gewerbegebieten bis zur Ausschöpfung des gegebenen bzw. avisierten Planungsrechtes unterzubringenden - im vorliegenden Fall der erweiterbaren bzw. ansiedlungsfähigen - Anlagen zukünftig nicht bekannt ist. Im Hinblick auf die Nacht-Situation wird in der DIN 18005 nicht gegenüber der Tag-Betrachtung unterschieden: in der Regel ist nach allgemeiner Erfahrung jedoch in fast jedem Fall nachts nur ein eingeschränkter Betrieb mit verminderter Geräuscheinwirkung gegeben; im vorliegenden Fall ist der vor dem Hintergrund der momentan in den Gewerbegebieten ansässigen Betriebe Nachtarbeit eher die Ausnahme. Um ohne bestimmte Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Gebiete auskommen zu können, trifft das Gutachten die sinnvolle Annahme, daß durch den Ruheanspruch der bereits jetzt an der Königsberger Straße vorhandenen Wohnnachbarschaft das Ausmaß zulässiger Geräuschentwicklung in den Gewerbegebieten bereits jetzt begrenzt wird und demzufolge am Rand dieser Wohnbebauung der Nacht-Immissionsrichtwert von 35 dB(A) für den Baugebietstyp Reines Wohngebiet - allein resultierend aus den gewerblichen Emissionen - eingehalten wird. Diese plausible Annahme in einen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet für die Nacht-Betrachtung "zurückgerechnet" und im Hinblick auf die Immissionen am nächstgelegenen Punkt der geplanten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) prognostiziert ergibt sich hier ein Beurteilungspegel von rund 40 dB(A) - korrespondierend mit dem schalltechnischen Orientierungswert - bei Nachtbetrieb im gesamten Gewerbegebiet. Dies läßt die Schlußfolgerung zu, daß - selbst für den Fall, daß in einer größeren Zahl von Betrieben auch nachts gearbeitet würde - sich im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete - somit keinerlei Konsequenzen ergeben.

Die Geräusche vom Schiffsverkehr auf dem Dortmund-Ems-Kanal spielen insgesamt nur eine untergeordnete Rolle. Eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 steht jedoch, verursacht durch den Kfz-Verkehr auf der Königsberger Straße, zu erwarten. In den betroffenen Bereichen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die bei der gegebenen städtebauliche Situation jedoch nur an den Häusern selbst i. S. passiver Maßnahmen realisierbar sind. Der Bebauungsplan greift die Empfehlungen des Schallschutzgutachtens auf, indem für die Wohnbaugebiete entlang der Königsberger Straße gemäß der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - die Verwendung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 und 3 festgesetzt wird. Diese Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist für außen liegende Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen, die dem Straßenzug der Königsberger Straße zugewandt sind, anzuwenden. Im Rahmen des Gutachtens ermittelte Notwendigkeiten für die Anwendung von Schalldäm-

...

mung der Schallschutzklasse 1 werden implizit im Rahmen der bauordnungsrechtlich anzuwendenden Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982 im Baugenehmigungsverfahren erfüllt, da hiernach außenliegende Fenster und Fenstertüren von beheizten Räumen mit mindestens Isolier- oder Doppelverglasung auszuführen sind und diese vergleichbar der Bauart von Fenstern der Schallschutzklasse 1 sind.

Im Hinblick auf die von der Schießanlage Coerde einwirkenden Geräuschimmissionen haben entsprechende Schallpegelspitzen in die tags gemessenen Beurteilungspegel an zwei Bezugspunkten im Plangebiet Eingang gefunden. Die sich abzüglich des Verkehrs auf der zukünftig entfallenden Straße Samlandufer ergebenden Mittelungspegel von 51 bzw. 52 dB(A) stellen im Hinblick auf den tagsüber zugrunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) keine Überschreitung dar. Die gegenüber der Lage des nächstgelegenen Meßpunktes ca. 150 m näher an der Schießanlage befindlichen bestehenden und geplanten Wohnbaugebiete an der Königsberger Straße unterliegen - resultierend aus dem erheblichen Verkehrslärm - bereits entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen, so daß von einer Beeinträchtigung der Wohnbaugebiete vor dem Hintergrund der einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte nicht auszugehen ist. Im übrigen ist eine traditionell bestehende Vorbelastung weiter Teile des Stadtteils Coerde durch die von der Schießanlage ausgehende Emissionen gegeben, die in der ansässigen Wohnbevölkerung - insbesondere der wesentlich näher als das geplante Wohngebiet an der Schießanlage angesiedelten - zu einem gewissen Grad an Akzeptanz, dokumentiert durch kaum zu verzeichnende Beschwerden bei den zuständigen Stellen, geführt hat. Eine nächtliche Nutzung der Schießanlage erfolgt nach vorliegenden Informationen vereinzelt. Vor dem Hintergrund, daß diese Gegebenheit eine Erweiterung des Stadtteils Coerde durch Wohnbauflächen nicht in Gänze blockieren darf, vor dem Hintergrund der gegebenen Vorbelastung und der Planung des zukünftigen Wohnbaugebietes in ca. 600 m Entfernung zum Emittenten ist auch eine Akzeptanz durch die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet zu unterstellen bzw. den dort Wohnenden eine dem überwiegenden Teil des Stadtteils zugrunde liegenden "Grund-Lärmbelastung" zuzumuten. Hinsichtlich der Situation der Schießanlage Coerde liegen der Stadt zudem Informationen vor, nach denen deren Betreiber auf Grundlage eines momentan in der Erarbeitung befindlichen Gutachtens weitere Konfliktminderung der Schießlärmproblematik für die nähere Zukunft durch eine Neukonzeption der Schießanlage mit Umwallungen und Einhausungen anstrebt.

Im Bereich der bestehenden Stichstraße an der Königsberger Straße, welche im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine zusätzliche Erschließungsfunktion für ca. 1/3 der prognostizierten Wohneinheiten im Plangebiet aufnehmen soll, erhöht sich gemäß Aussagen des Gutachtens der Schallpegel in unterschiedlichem Maß. Soweit jedoch die Grenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Im-

...

missionsschutzgesetzes) vom 12.06.1990 mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten sind, bleibt die Veränderung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Anspruchsvoraussetzungen im Sinne dieser Verordnung sind somit nicht gegeben; die in diesem Bereich vorgenommenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz resultieren aus der Verkehrsbelastung auf der Königsberger Straße.

Zusätzlich zum von der Stadt Münster vergebenen Geräuschimmissionsschutzgutachten muß eine Auseinandersetzung mit den außerhalb des Plangebietes planungsrechtlich vorgegebenen Schutzzonen (in Form von Abstandsklassen) aus Sicht des Immissionsschutzes erfolgen. Bezüglich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 380 (nördlich der Königsberger Straße), für welchen die Planreife gemäß § 33 BauGB zu unterstellen ist, ist eine Abstandsflächen-Kollision mit der neu geplanten Wohnbebauung Coerde-Edelbach ausschließlich im Hinblick auf die Festsetzungen in seinem südwestlichen Bereich, unmittelbar in Nähe der Kleimannbrücke, durch Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die einen Abstand von $\leq$ 200 m erfordern, gegeben. Nach Maßgabe der Ziffer 2.223 des Abstandserlasses NW ergibt sich hier eine geringfügige räumliche Überschneidung mit den Wohnbauflächen in ihren Randbereichen von max. 30 m. Eine Beeinträchtigung des geplanten Neubaugebietes i. S. des Immissionsschutzes aufgrund dieser marginalen Überschneidungen ist somit nicht zu unterstellen.

Bezüglich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 289 (südlich der Königsberger Straße) weist dieser Schutzzonen von 300, 200 und 100 m - auch im Bereich des Kanalufers - mit hierdurch bedingten Überschneidungen mit den geplanten Wohnbauflächen auf. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich im vorliegenden Fall um ein "vollgelaufenes" Gewerbegebiet mit einem entsprechenden Grad an Bestandsverfestigung handelt, in welchem - aufgrund der Art der bestehenden Betriebe - geräuschbedingte Emissionen im Vordergrund stehen und die übrigen Emissionen-Erscheinungsformen i. S. des BImschG im Status quo eine zu vernachlässigende Rolle spielen. Eine verbindliche Prognose bei Ausschöpfung der derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten im Hinblick auf diese übrigen potentiellen Emissionsarten ist i. S. von Ziffer 2.321 b) des Abstandserlasses unmöglich, da keinerlei Anhaltspunkte dafür vorliegen, welche Arten von Betrieben eine möglicherweise zu beurteilende Konstellation der Anlagen im Gewerbegebiet ausmachten. Insbesondere ist auf Ziffer 2.321 cb) des Abstandserlasses zu verweisen, wo darauf abgehoben wird, daß - sofern die vorhandene Emissionssituation im bestehenden Gewerbegebiet günstiger als bei voller Ausschöpfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist - nur dann von einer der Gebietsgröße und dem Gebietscharakter entsprechenden gewerblichen Nutzung mit höchsten zulässigen Emissionen auszugehen ist, wenn nicht feststeht, daß die vorhandene Situation in diesem Gebiet langfristig unverändert bleibt. Von dieser Tatsache ist im vorliegenden Fall angesichts des Grades an Bestandsverfestigung und

...

bisheriger Bestandsdauer jedoch auszugehen. Betriebs- und/oder Nutzungsaufgaben in Verbindung mit sich anschließender Neunutzung sind zwar aufgrund spezifischer betriebswirtschaftlicher Bedingungen der Betriebe nicht auszuschließen, inwiefern solche langfristig zu erwartende Einzelfälle - insbesondere bei zwei Liegenschaften im Kanaluferbereich mit Auswirkungen auf das Wohngebiet verbunden - erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen (gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben) hervorzurufen in der Lage wären, stellt sich als unwahrscheinlich dar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 soll die Möglichkeit der Anwendung von Plansicherungsinstrumenten sicherstellen, daß, im Hinblick auf das zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung geplante Wohngebiet Coerde-Edelbach, im benachbartem Gewergebiet künftig die Nutzungen verhindert werden können. Im Zuge des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 289 sollen teilräumlich unter Anwendung des Abstandserlasses die gewerblichen Nutzungen neu festgesetzt werden. Nach bisherigem Kenntnisstand ist eine Einschränkung bereits ausgeübter Nutzung nicht erforderlich.

7.2 Altlasten

Nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Münster sind im Plangebiet Altablagerungen und Altstandorte nicht erkennbar.

7.3 Natur- und Landschaftsschutz, Klima

Bei der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um eine landschaftstypische durch Bach, Gräben und Hecken strukturierte Fläche mit differenzierter Agrarnutzung, die nur bedingt als Frischluftentstehungsbereich zur klimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet und im benachbarten Wohngebiet Coerde beiträgt. Die Fläche ist als Klimaausgleichsfläche im Klimagutachten der Stadt Münster dargestellt. Der Eingriff ist aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmarkt in Verbindung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander notwendig.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz. Die realen Eingriffe erfolgen zwar erst bei Planvollzug, jedoch sind die gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe durch planerische Konzeption der Flächennutzung und über Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzugelten.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei dieser Planung zu werten:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (landschaftsästhetischer Eingriff)

...

- Versiegelung von belebtem Boden durch Überbauung mit Wohngebäuden und Verkehrsflächen

- Erhöhter oberflächiger Abfluß des Niederschlagswassers durch Versiegelung des Bodens

- Absenkung von Grundwasser infolge schnelleren Ableitens von Oberflächenwasser.

Um die Eingriffe im Zuge der Bebauungsplanrealisierung möglichst gering zu halten, sind Maßnahmen zur Minimierung unerläßlich. Angaben zur Begrünung und Versiegelung sind dementsprechend in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Darüber hinaus wurden folgende Punkte beachtet:

- Die Geländeaufhöhung auf der Nordseite des Edelbaches wurde auf den Bereich der Baugrundstücke beschränkt, um eine möglichst großzügige Auenlandschaft für den Edelbach zu erzielen.

- Eine Minimierung des landschaftsästhetischen Eingriffes wurde im Bereich des Ausbaus des Dortmund-Ems-Kanals durch die jetzt favorisierte Spundwandlösung erreicht. Dies hat zur Folge, daß der Grünzug entlang des Dortmund-Ems-Kanals eine Mindestbreite von ca. 15 m erhält. Auf dieser ausreichend breiten Freifläche kann jetzt durch Pflanzung heimischer Gehölze das Landschaftsbild so neu gestaltet werden, daß zugleich auch die an diesen Freiraum zu stellenden Ansprüche für den Grünzug erfüllt werden können.

Zudem ist beabsichtigt, daß die Querung des Edelbaches mit Hilfe von Brücken und Durchlässen auf das zwingend notwendige Mindestmaß beschränkt wird (2 x für die Haupterschließung, 2 x für Fuß- und Radwege). Ein Eingriff in das mit Gehölzen bewachsene Ufer des Edelbaches durch einen Wegeanschluß im Bereich des an die vorhandene Bebauung angrenzenden Bachknicks soll vermieden werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß Landschaftsgesetz NW erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen sind vorrangig vor Ersatzmaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen (Die Eingriffsbeurteilung und Kompensationsberechnung erfolgt auf Grundlage bzw. in Anlehnung an die Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) 1987).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer ausreichend großen öffentlichen Grünfläche entlang des Dortmund-Ems-Kanals, die durch Gehölzpflanzung gestaltet werden kann und zur Neugestaltung des Landschaftsbildes beiträgt.

...

- Festsetzung einer ausreichend großen öffentliche Grünfläche im Bereich der Edelbach-Niederung. Im gesamten Plangebiet kann somit der Edelbach renaturiert werden und eine naturnahe Gestaltung geschaffen werden.

- Im Südwest-Bereich des Plangebietes wurde die vorhandene Wallhecke innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als erhaltenswert festgesetzt und südlich der geplanten Erschließungsstraße in gleicher Breite um ca. 100 m ergänzt (Dies schafft einen Ausgleich für den geplanten Straßendurchbruch im Bereich der vorhandenen Wallhecke).

Unter Berücksichtigung der Umrechnung der ermittelten Flächengrößen mit Hilfe eines Beeinträchtigungsfaktors, der der Intensität der Beeinträchtigungswirkung am Eingriffsort und in seinen Randzonen Rechnung trägt, wurde eine Gesamtkompensationsfläche von 2,1 ha ermittelt. Diese Flächengröße ist unter den aufgeführten Voraussetzungen im Plangebiet nachweisbar, vornehmlich im Bereich des Edelbaches. Der Ausgleich wird im Rahmen der Umsetzung einer für die öffentlichen Grünflächen zu erarbeitenden grünordnerischen Gesamtkonzeption erfolgen.

7.4 Flächenbilanz

	ha	(davon vorhanden)	%
Wohnbaufläche	12,02	(4,26)	51,2
Verkehrsflächen	2,37	(0,65)	10,1
Öffentliche Grünflächen	4,34	(1,49)	18,5
Kanal	0,95		4,0
Landwirtschaft	3,36	(3,36)	14.3
Gemeinbedarfsfläche	0,42		1,8
Fläche für Versorgungsanlagen	0,03		0,1
	23,49		100,0

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 386 ersichtlich.

8. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 386 soll kurzfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Träger des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 11,5 Mill. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden.

...

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

9. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind 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.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll ab 1994 auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 22. SEP. 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 386: Coerde - Edelbach (Königsberger Straße/Dortmund-Ems-Kanal/Edelbach)

Münster, den 29.09.1993

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER RAT DER STADT MÜNSTER