Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 72/2000

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 387: Prozessionsweg/Zum Guten Hirten

1. Begrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf den südlichen Bereich des Wohnquartieres zwischen Warendorfer Straße und der Straße Zum Guten Hirten. Das Wohnquartier weist Nähe zu den Versorgungsstrukturen entlang der Warendorfer Straße sowie unmittelbare Nähe zum Frei- und Erholungsraum "Dortmund-Ems-Kanal" auf.

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- im Norden durch die Straße Prozessionsweg
- im Osten durch die westlich an die Von-Manger-Straße angrenzenden Wohnbaugrundstücke
- im Süden durch die Straße Zum Guten Hirten und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung im spitzen Winkel der Straßen Prozessionsweg und Zum Guten Hirten.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 141

Flurstücke 133-140, 339, 340, 515, 516, 599, 606-610, 613-618.

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

Der Anregung, das Plangebiet nach Nordosten aufzuweiten, wurde nicht entsprochen. Dieser Bereich wird z. Z. durch einen anderen, neuen Bebauungsplan überplant.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 387 sieht dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus ihm entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine attraktive stadträumliche Lage zwischen der östlichen Innenstadt einerseits (im Westen) und dem Frei- und Erholungsraum „Dortmund-Ems-Kanal“ andererseits (im Osten) aus. Die im Plangebiet selbst befindliche sowie westlich, nördlich und östlich angrenzende Bebauung ist als reines Wohngebiet i. S. des § 3 BauNVO zu qualifizieren. Dieses nähere bauliche Umfeld ist geprägt durch eine lockere Baustruktur in Form freistehender Einzelhäuser und untergeordnet als Doppel-häuser ausgebildeter Gebäude, in der Mehrzahl in eingeschossiger Bauweise. Entlang des Prozessionsweges ist eine zweigeschossige Bauweise zu verzeichnen. Es herrschen geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern - in Teilen auch Zeltdächern - vor.

Die Grundstücke der näheren Umgebung des Plangebietes sind charakterisiert durch ihre bemerkenswerte Größe und Tiefe. Die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere entlang des Prozessionsweges - weisen einen sehr stark durchgrünten Charakter mit entsprechend hoher stadtgestalterischer und visueller Qualität und Attraktivität auf. Hier herrscht reichhaltiger Vegetationsbestand unterschiedlichster Aus-

...

prägung vor: die Bandbreite reicht von Brachflächen bis hin zu altem und erhaltenswertem Baumbestand auf privaten und öffentlichen Flächen.

Südwestlich des Plangebietes ist die Klosterbebauung "Zum Guten Hirten" durch große zusammenhängende, dreigeschossige, hohe Gebäudekomplexe entlang der Straße Zum Guten Hirten geprägt. Die ehemals unmittelbar benachbarte Klosterkirche wurde abgebrochen und ist einer Mehrfamilienhausbebauung in dreigeschossiger Bauweise gewichen. Auf den Flächen zwischen Klosterareal und Dortmund-Ems-Kanal südlich der Straße Zum Guten Hirten ist gem. den Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 299 eine durch Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen geprägte, eingeschossige Wohnbebauung im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden, geplanten "Sportpark Ost" sowie zum Frei- und Erholungsraum "Kanal" entstanden.

Die teilweise sehr tiefen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Gesamtstruktur der Bebauung zwischen Prozessionsweg und der Straße Zum Guten Hirten in ihrer Gesamtheit nicht zweifelsfrei als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren; die innenliegenden Grundstücksteile sind eher dem Außenbereich i. S. des § 35 BauGB ("innenliegender Außenbereich") zuzuordnen. Demnach ist eine Bebauung auf Teilen der Grundstücke planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, obwohl sie geografisch innerhalb eines Bebauungszusammenhanges befindlich sind. Es besteht Baurecht gem. § 34 BauGB entlang der Erschließungsstraßen Prozessionsweg und Zum Guten Hirten, jedoch lediglich in einer Bautiefe. Eine Bebauung der verbleibenden "innenliegenden" Flächen ist planungsrechtlich derzeit nicht möglich, da aufgrund der entsprechenden Grundstückstiefen i. V. m. der fehlenden Erschließung ein Planungserfordernis zur städtebaulichen Entwickung und Ordnung i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

Diese unterschiedliche Betrachtungsweise und planungsrechtliche Sichtweise hat dazu geführt, dass in den letzten Jahren Bauvorhaben entlang der Straßen Prozessionsweg sowie Zum Guten Hirten realisiert werden konnten.

Die "innenliegenden" Bereiche der genannten Flächen sollen im Wege der Aufstellung des Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt werden. Eine Ende 1994 gestellte Bauvoranfrage für den zentralen Bereich des Plangebietes wurde aufgrund o.g. planungsrechtlicher Situation sowie dem gegebenen Planerfordernis abgelehnt.

Darüber hinaus besteht innerhalb des Einzugsbereiches des Wohnquartiers "zwischen Warendorfer Straße/Dortmund-Ems-Kanal/Straße Zum Guten Hirten/Andreas-Hofer-Straße" erhebliches Defizit an öffenlichen Spielflächen. Die bislang unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes stellen im Hinblick auf die Realisierung eines weiteren Spielplatzes in diesem Wohnbereich - insbesondere angesichts der mangelnden Verfügbarkeit und der geringen Größe noch unbebauter Flächen in diesem Stadtareal - gute Standortbedingungen dar.

4. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll im Rahmen seines Geltungsbereiches

- für die derzeit nicht bebaubaren, in zweiter Bautiefe befindlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile eine Bebauungsmöglichkeit schaffen,
- den Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz (B/C-Bereich) planungsrechtlich sichern und
- die für die Erreichbarkeit o. g. Nutzungen notwendigen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen festsetzen.

Maßgabe in diesem Zusammenhang stellt die Übertragung der Charakteristik der näheren Umgebung des Plangebietes in baustruktureller- und baugestalterischer Hinsicht dar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Grundzüge der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht das Aufgreifen der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung entlang des Prozessionsweges und der Straße Zum Guten Hirten vor. Zudem wird im Inneren der bisher überwiegend nicht bebauten Flächen im Plangebiet eine Bebauung ebenfalls in überwiegender Ost-West-Ausrichtung möglich, welche in ihrer Erschließung von der Straße Zum Guten Hirten aus durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert wird. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser "innenliegenden" Flächen befinden sich entlang des Prozessionsweges weitere Baugrundstücke, bei denen der Umfang einer baulichen Nutzung aufgrund ihrer Gesamtgröße und insbesondere ihrer Grundstückstiefe nicht einwandfrei bestimmbar ist und die dementsprechend mit Bebauungsmöglichkeiten in Form einer Hinterlandbebauung versehen werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist der Standort für einen Kinderspielplatz vorgesehen, welcher über öffentliche Flächen sowohl an den Prozessionsweg als auch an die Straße Zum Guten Hirten angebunden ist.

Die diese städtebauliche Konzeption wesentlich stützenden und somit die Grundzüge der Planung i. S. des § 31 Abs. 2 BauGB darstellenden Festsetzungen sind die zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen:

- zur Art der baulichen Nutzung sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen;
- zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) sowie zur max. Gebäudebreite;
- zur straßenseitig festgesetzten Baugrenze entlang des Prozessionsweges;
- zur Dachform.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung der zukünftig möglichen, von den Straßen Prozessionsweg und Zum Guten Hirten aus in zweiter Baureihe befindlichen Wohnbebauung sowie des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr - ausgehend von der Straße Zum Guten Hirten - über eine Sticherschließung in Richtung Norden mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer. Um die Erreichbarkeit des öffentlichen Kinderspielplatzes von Norden - seinem Haupteinzugsbereich - und zudem die Durchlässigkeit des Gebietes im Hinblick auf Fußgänger- und Radfahrerbeziehungen zu gewährleisten, wird zwischen der Straße Prozessionsweg und dem geplanten Wendehammer eine Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg - festgesetzt. Diese Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer findet in Richtung Süden zum Sportpark Münster-Ost mittels der im Bebauungsplan Nr. 299 mit Gehrechten für die Öffentlichkeit festgesetzten Flächen sowie in Richtung Norden, in die bestehenden Wohnquartiere hinein, über den Fuß-/Radweg zwischen den Gebäuden Kapitelstraße 48 und 52 ihre Fortsetzung. Die Fuß- und Radwegeverbindung ist durch bauliche Maßnahmen gegen die Durchfahrt von PKW zu sichern. Eine Öffnung dieses Weges für den Anliegerverkehr wird abgelehnt.

Die im zentralen Bereich des Plangebietes gelegenen, zukünftigen Wohnbauflächen werden von dem geplanten Wendehammer ausgehend über private Erschließungsflächen erschlossen. Gleiches gilt für die im Bereich der bestehenden Bebauung Prozessionsweg Nrn. 42 und 48 zukünftig mögliche Hinterlandbebauung, indem auch dort - ausgehend von der Straße Prozessionsweg - private Erschließungsflächen in südliche Richtung bis in die rückwärtigen Bereiche der sehr tiefen, bestehenden Grundstücke geplant werden. Die privaten Erschließungsflächen erfahren eine Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belastende Flächen. Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist in diesem Zusammenhang nicht

erforderlich. Aufgrund von Anregungen während der Offenlegung wurden die privaten Verkehrsflächen im zentralen Bereich reduziert.

5.3 Baugebiete

- Art der baulichen Nutzung -

Die bestehenden und geplanten Baugrundstücke werden analog der ausschließlich vorherrschenden Art der Nutzung im näheren Umfeld des Plangebietes als reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Vor dem Hintergrund des im näheren baulichen Umfeld als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage heranzuziehenden § 34 Abs. 2 BauGB besteht kein städtebauliches Erfordernis, Umstrukturierungen oder Ausschlüsse in Bezug auf den Zulässigkeitskatalog des § 3 BauNVO vorzunehmen.

- Maß der baulichen Nutzung -

Der Bebauungsplan setzt mit einer GRZ von 0,4 die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Obergrenze für reine Wohngebiete fest. Zwar sind die das Plangebiet umgebenden Grundstücke überwiegend lockerer bebaut, einige umliegende Grundstücke erreichen jedoch bereits jetzt die auch im Plangebiet festgesetzten Dichtewerte. Im übrigen besteht angesichts der stadtteilbezogenen Lage des Plangebietes im Bebauungszusammenhang keine städtebauliche Begründung, diese Obergrenze herabzusetzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit max. 2 festgesetzt. Die sich ergebenden Bauhöhen sind auch im Hinblick auf die im näheren Umfeld des Plangebietes befindlichen eingeschossigen Wohngebäude vertretbar, da insbesondere südlich der Straße Zum Guten Hirten dreigeschossige Baukörper und entlang des Prozessionsweges eine zweigeschossige Bebauung vorhandenen ist. In Verbindung mit der festgesetzten max. Zahl der Vollgeschosse wird die GFZ in Relation zur GRZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen -

Die im Plangebiet bestehende und im Umfeld des Planbereiches angesiedelte Bebauung ist durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Der Bebauungsplan führt diese Baustruktur innerhalb seines Geltungsbereiches fort, indem eine offene Bauweise i. V. m. der Zulässigkeit ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen bzw. Baufenstern werden durchgängig in Ost-West-Richtung parallel zu den sie erschließenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen angeordnet. Besondere Bedeutung kommt der Aufnahme der entlang des Prozessionsweges durchgehend vorhandenen vorderen Bauflucht durch Festsetzung einer Baugrenze zu.

Die Lage der Baufenster auf den zukünftigen Baugrundstücken ist mit Ausnahme der möglichen Bebauung entlang des Prozessionsweges nordorientiert, um für die zu errichtenden Gebäude vor dem Hintergrund der Wohnnutzung eine Südorientierung zu erzielen. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen durchgehend eine Tiefe von 15 m auf und entsprechen somit in hervorragender Weise heutigen Baustandards und vergleichbaren Bautiefen im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Aufgrund von Anregungen während der Offenlegung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im zentralen Bereich geringfügig verschoben. Diese Änderungen berücksichtigen die Planungsziele und erlauben eine problemlose und wirtschaftliche Bebauung, die sich an den zwischenzeitlich entstandenen Wohngebäuden orientieren wird.

Um einen Anreiz für die Herstellung von Souterrain- oder Tiefgaragen zu geben, begründet durch den Erhalt der allgemeinen Durchgrünung der Grundstücke, sind diese baulichen Anlagen - unter Bedingungen - ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (s. textl. Festsetzung 1.2 i. V. m. 2.4).

- 6-Wohnungs-Klausel -

Vor dem Hintergrund der stadträumlichen Lage ist das bauliche Umfeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der dort vorhandenen Wohndichte als überwiegend wenig dicht zu beurteilen. Im Zusammenhang mit den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffenden Wohngebäuden soll insbesondere angesichts der Größe der Neubauflächen und angesichts der in entsprechendem Ausbaustandard vorhandenen öffentlichen Verkehrsinfrastruktur nicht nur eine klassische Einfamilienhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten je Gebäude möglich sein, sondern ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung gemäß dem Charakter der festgesetzten Bauweise und -form. Vor diesem Hintergrund und im Einklang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse i. V. m. einem möglichen Dachgeschoßausbau begrenzt der Bebauungsplan die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 6.

- Ruhender Verkehr, Nebenanlagen -

Prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld sind entlang des Prozessionsweges die tiefen, von Bebauung und Versiegelung in Gänze freigehaltenen, begrünten Vorgartenflächen. Um eine Angleichung des Gebietscharakters an die Umgebung zu erreichen, sind in diesem Bereich keine baulichen Anlagen wie Garagen, Rampen zu Tiefgaragen etc. zugelassen, um die Großzügigkeit des "Leitgrüns" und die städtebauliche und stadtgestalterisch prägende Bedeutung dieser Straßen-/Wegebeziehung i. V. m. den angrenzenden Baukörpern nicht erheblich zu beeinträchtigen.

- Baugestaltung -

Gem. § 86 BauO NW werden Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt, um die städtebaulichen Absichten zu unterstützen bzw. die gestalterischen Absichten vor dem Hintergrund der bestehenden räumlichen und strukturellen Situation zu verwirklichen.

Dem beplanten Stadtareal kommt insbesondere entlang des stadthistorisch bedeutsamen Prozessionsweges durch seine villenartige, aufgelockerte Baustruktur i. V. m. großen, stark durchgrünten Wohngärten besondere städtebauliche, stadtgestalterische und ästhetische Bedeutung zu. Das aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen bedeutsame Erscheinungsbild der historischen Wegebeziehung Prozessionsweg i. V. m. den an diese angrenzenden überwiegend villenartigen Bauten wirkt in seiner Prägung bzw. seinem charakteristischen Ausdruck bis in den Bereich der Straße Zum Guten Hirten hinein. Diese im Umfeld des Plangebietes bestehende Vorprägung rechtfertigt das Festlegen strengerer ästhetischer Maßstäbe i. S. einer positiven Gestaltungspflege.

In diesem Zusammenhang wird gemäß der Grundform der innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehenden Gebäude eine Breite von Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen von max. 15,0 m festgesetzt. In Verbindung mit einer zulässigen Bautiefe von max. 15 m - definiert durch die überbaubaren Grundstücksflächen - wird die bestehende baustrukturelle Charakteristik auch auf neu zu errichtende Gebäude übertragen: der bei max. Ausnutzung der Festsetzungen realisierbare quadratische Gebäudegrundriß greift die im Umfeld vorherrschenden Einzel- und untergeordnet auch Doppelhausstrukturen auf, so daß als Idealtypus in ihrer Grundfläche quadratische, zweigeschossige Stadtvillen das bisherige baustrukturelle Gepräge im Bereich Prozessionsweg ergänzen.

Ein stadtgestalterisch verbindendes Element, welches einen gebietstypischen Charakter verleiht, stellt zudem die Dachlandschaft dar. Hinsichtlich der Dachform erfolgt in diesem Zusammenhang eine einheitliche Festsetzung von Sattel- oder Walmdächern, um einerseits einen ruhigen Gesamteindruck des Wohngebietes zu erzeugen und es in seinem äußeren Erscheinungsbild andererseits der näheren Umgebung anzupassen. I. S. der Möglichkeit der Schaffung einer villenartigen Baustruktur ist ausnahmsweise als

Dachform auch das Zeltdach zulässig; aufgrund seiner Atypik, bezogen auf das bauliche Umfeld, sind Krüppelwalm-Formen unzulässig.

Die Stellung der Gebäude ist für einen Straßenzug oder die Bildung eines Straßenraumes von entscheidender Bedeutung. Aufgrund dessen erfolgt durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung eine gestalterisch harmonische Abfolge von einander nah zugeordneten Einzel- bzw. Doppelhäusern im Gegensatz zu einem ungeordneten Nebeneinander von trauf- und giebelständigen Häusern.

Aufgrund einer Anregung aus der erneuten Offenlegung wurden die textlichen Festsetzungen dahingehend modifiziert, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit einem Walmdach die festgesetzte Hauptfirstrichtung auch parallel zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen gewählt werden kann.

Hierdurch wird das grundsätzliche gestalterische Ziel des Bebauungsplanes, keine giebelständige Gebäudestellung zu den Erschließungsstraßen, gewahrt und eine übermäßige gestalterische Regelungsdichte vermieden.

Durch Dachaufbauten und -einschnitte wird die geschlossene Wirkung von sonst einheitlichen - insbesondere flach geneigten - Dachflächen aufgelöst, da diese ihre Dominanz und "Ruhe" für das Baugebiet durch Gauben u. a. einbüßen: Hinsichtlich der an die nähere Umgebung angepaßten festgesetzten Dachneigung von 40° $\pm$ 3° sind Dachaufbauten und -einschnitte lediglich i. V. m. einer entsprechenden Beschränkung der Längenausbildung bezogen auf die Trauflänge des Gebäudes sowie der Definition eines Mindest-Abstandes von der giebelseitigen Außenwand und damit den die Dachfläche markierenden und prägenden Umrissbereich gestalterisch vertretbar.

Die festgesetzte Material- und Farbsprache des Baugebietes unterstreicht die Einbindung in die Umgebung, indem sowohl für die Wand- als auch für die Dachflächen das in der angrenzenden Bebauung vorherrschende und das Quartier prägende Material und die Farbe in ihrem Grundton festgesetzt werden. Um die individuellen Gestaltungsvorstellungen nicht zu erheblich einzuschränken, sind Ausnahmen bezüglich anderer Materialien - wie in der umgebenden Bebauung verwandt - unter architektonischen Gliederungsgesichtspunkten vorgesehen bzw. ausnahmsweise zulässig.

Gemäß der in Kapitel 3 ausgeführten Vorprägungen im Bereich der innerhalb und außerhalb des Plangebietes gelegenen bebauten Grundstücke wird hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten bzw. überbaubaren Grundstücksflächen die Festsetzung getroffen, diese zu begrünen und zweckentsprechend zu unterhalten. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der harmonischen Einbindung von planungsrechtlich zulässigen Tief- und Souterraingaragen in das Gelände und umgebende Grundstück zu: Um den stark durchgrünten Charakter der Baugrundstücke in diesem Stadtbereich in jedem Fall zu erhalten, sind bei Realisierung eben genannter baulicher Anlagen - im Zusammenspiel mit einer Höhenbegrenzung über Geländeniveau - Erdeindeckungen- und Anböschungen i. V. m. einer Begrünung dieser Flächen vorzunehmen.

- Denkmalpflegerische Belange -

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalwerten Gebäude. Das Gebäude Prozessionsweg 54 in unmittelbarer Nähe ist demgegenüber in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. Auf den Umgebungsschutz des Denkmals i. S. des § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus den Hinweis, daß es sich bei dem Gebäude Prozessionsweg 48 um ein erhaltenswertes Gebäude handelt.

Bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planungen nicht berührt.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Die Spielflächenausstattung innerhalb des Wohnquartieres zwischen Warendorfer Straße und der Straße Zum Guten Hirten ist defizitär. Es besteht insbesondere eine erhebliche Unterversorgung an Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bzw. schulpflichtige Kinder (Spielplätze der Kategorien B/C). Für Kinder dieser Altersstufen sind entsprechende Einzugsbereiche anzusetzen, so daß eine wohnortnahe Versorgung mit Spielflächen für dieses Stadtquartier gesichert werden muss.

In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan im zentralen Bereich seines Geltungsbereiches eine ca. 1000 qm große Fläche als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz - fest. Die Kinderspielplatzfläche ist über öffentliche Verkehrsflächen an die Straße Zum Guten Hirten sowie den Prozessionsweg und weiterführend über Wegeverbindungen an die Kapitelstraße und Niesertstraße in Richtung seines Haupteinzugsbereiches gen Norden erschlossen bzw. erreichbar. Die geschützte Lage - umgeben von Wohnbebauung und abseitig von stark befahrenen Verkehrsstraßen - trägt den den Spielplatz zukünftig nutzenden Kindern Rechnung.

Das Wohnquartier zwischen Warendorfer Straße und Straße Zum Guten Hirten ist überwiegend bebaut. Alternativ geprüfte Standorte brachten vor dem Hintergrund der Flächengröße, des Flächenzuschnitts, der städtebaulichen und unter Einzugsbereichsgesichtspunkten zu wertenden Lage keine befriedigenden Alternativen hervor. Der planungsrechtlichen Absicherung des Kinderspielplatzstandortes kommt um so mehr erhöhte Bedeutung zu, als mittels der vorgesehenen Größenordnung der bestehende Bedarf im Wohnquartier noch nicht ausreichend i. S. eines 100 %igen Versorgungsgrades abgedeckt wird.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Auf dem ehemals als Gartenland genutzten Gelände der Flurstücke Nrn. 599, 606 - 610, 613 - 618 fanden im Jahre 1991 im Hinblick auf den Gehölzbestand dahingehend einschneidende Veränderungen statt, als nahezu der gesamte Gehölzaufwuchs einschließlich der alten Obstbäume beseitigt wurde. Zurück blieb eine durch Baufahrzeuge verdichtete, weitgehend verwüstete Fläche. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Teil Hausgärten mit ausgeprägtem Gehölzbestand in den Randbereichen. Ansonsten bildet Zierrasen großfläche Bestände.

Die Bewertung der ökologischen Qualität sowohl der Bestands- als auch der Planungssituation wurde in Anlehnung an die "Bewertungsgrundlagen bei Eingriffen in die Landschaft" (MURL, 1986) durchgeführt. Bei der Bestandserhebung wurden lediglich die Biotoptypen 'Ruderalbereich mit verdichtetem Boden', 'Bebauung' sowie 'Hausgärten' ausgegrenzt und bewertet. Für den vorliegenden Planentwurf stellen sich die Flächenversiegelungen durch die Bebauung (und Erschließung) als besonders eingriffserheblich dar. Auch wenn für diese Nutzung bezüglich ihres Biotopwertes überwiegend die relativ geringwertigen Ruderalbereiche in Anspruch genommen werden, wirkt sich die Versiegelung durch den nachhaltigen Entzug der ökologischen Wirksamkeit auf den Naturhaushalt negativ aus, so daß sich im Vergleich zu der extensiveren Nutzung Kinderspielplatz ein relativ hoher Kompensationsbedarf ergibt. Aus der Differenz der ermittelten Werteinheiten zwischen Bestand und Planung ergibt sich ein Flächenbedarf zur Kompensation von rund 2.800 qm.

Der Bebauungsplan setzt demgegenüber innerhalb des Plangebietes keine Ausgleichsflächen, um § 8 a BNatSchG zu genügen, fest: Da eine Erweiterung des Geltungsbereichs zur Abwicklung des Kompensationsdefizits angesichts des umgebend bebauten Bereiches nicht in Betracht kommt, waren gleichwohl Möglichkeiten zu prüfen, wie dem Ausgleichsanspruch Rechnung getragen werden kann. Eine Möglichkeit, den Ausgleich annähernd zu erbringen, wäre lediglich dadurch gegeben, daß generell die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt würde und auf das geplante Bauland

westlich des Kinderspielplatzes zugunsten einer Ausgleichsfläche verzichtet würde. Eine solche Lösung widerspräche jedoch den grundsätzlichen Planungszielen und wäre aus strukturellen und fachlichen Überlegungen heraus unbefriedigend. In der Abwägung der Belange gehen sinnhafterweise die Belange der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Zielsetzung der städtebaulichen Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren gegenüber den Belangen von Natur- und Landschaftsschutz - insbesondere auch vor dem Hintergrund der Lage der Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, in welchem die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist - vor.

Auch im Hinblick auf die Möglichkeit der Schaffung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegen die Belange der Schaffung von verdichtetem Wohnraum im Siedlungszusammenhang, da

– der Bebauungsplan die atypische und im Hinblick auf § 34 BauGB grenzfällige Fallgestaltung eines analog strukturierten und im Siedlungsgefüge gelegenen ”innenliegenden Außenbereiches” betrifft,

– für lediglich sehr kleinteilige innenliegende und hinterliegende Flächen eine behutsame städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorgenommen wird,

– für ähnliche, im näheren Umfeld (Dechaneiviertel) befindliche Grundstückssituationen auf Grundlage der eindeutigeren Beurteilung nach § 34 BauGB kein Ausgleichserfordernis entstände

– und in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen und die Bauvorhaben deutlich finanziell belastenden Kosten für die privaten Eigentümer in dieser besonderen Fallgestaltung opportun sind.

Der langfristigen Bestandssicherung aus grünplanerischen Gesichtspunkten sowie aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes von zwei verbleibenden, erhaltenswerten Einzelbäumen (Rotbuche, Linde) gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB kommt im öffentlichen Interesse in diesem Zusammenhang erhebliche Bedeutung zu. Um angesichts dieser noch bestehenden Situation ausreichende Standortbedingungen für die festgesetzten erhaltenswerten Bäume zu gewährleisten, sind in deren Kronentraufenbereiches weder Aufschüttungen, Abgrabungen noch andere, insbesondere bodenversiegelnde bauliche Maßnahmen zulässig. Darüber hinaus sind die unterhalb des Kronentraufenbereiches befindlichen Flächen standortgerecht zu begrünen.

Umweltauswirkungen auf die Medien 'Luft', 'Grundwasser' und 'Boden' sind bezogen auf die gegenüber der derzeitigen Rechtslage zusätzlich gegebene Bebaubarkeit von Grundstücken nur unwesentlich gegeben.

Altlasten- oder Altlastenverdachtsstandorte sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Planungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes, in welchem mit Kampfmitteln zu rechnen ist.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung der bestehenden und geplanten Baugrundstücke mit Strom kann aus einer bestehenden Trafostation erfolgen. Zur Abstützung des Netzes wird eine Kabelverbindung von den beiden Erschließungsstraßen Prozessionsweg und Zum Guten Hirten über die öffentlichen Verkehrsflächen in das Gebiet hinein erforderlich. Gleiches gilt für die Versorgung des Baugebietes mit Gas und Wasser.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennverfahren zu entwässern. Das Schmutzwasser soll über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Prozessionsweg und in der Straße Zum Guten Hirten abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser der befestigten Verkehrs- und Dachflächen wird im nördlichen Bereich über den vorhandenen Regenwasserkanal dem Graelbach zugeführt. Aus dem südlichen Bereich wird das Regenwasser über den vorhandenen Kanal dem Regenrückhaltebecken "Zum Guten

Hirten" zugeführt und von dort aus weiter zum Lohausbach. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist insbesondere angesichts der sehr hohen Grundwasserstände nicht möglich.

Über den Planbereich verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr. Bei Verwirklichung der Planung ist jedoch eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Bruttobauland	21.676 qm	=	100,0 %

davon:

- Nettobauland (WR)	19.863 qm	=	91,6 %
- öffentl. Verkehrsfläche	736 qm	=	3,4 %
- öffentl. Grünfläche	1.077 qm	=	5,0 %

9. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 1,3 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan teilweise veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

10. 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 Nr. 387 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 auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel 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 **09.02.2000** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 387: Prozessionsweg/Zum Guten Hirten.

Münster, **08.03.2000**

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister