Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 892/94 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 395: Nördlich des Markweges

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 395 erstreckt sich auf den Bereich nördlich des Markweges.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung *Münster*

Flur 123,Flurstücke: 37; 417; 418; 545; 762; 763;

Teile der Flurstücke 38; 41 und 750.

Flur 124,Teile der Flurstücke 12 und 13.

Flur 125,Flurstücke: 2; 214; 250 – 253.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar

Durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich als Wohnbaufläche neu dargestellt werden. Hier soll eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden und eine entsprechend den Planungszielen vorgesehene Entlastung des bestehenden Nachfrageüberhangs im Wohnungsbau angestrebt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 395 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlaß der Planaufstellung:

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in den letzten Jahren 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. Als Beitrag zur Deckung dieses Bedarfs wurde neben der Planung anderer Wohngebiete im Stadtgebiet im Stadtbezirk Münster-Mitte am Markweg die Planung eines neuen Wohngebietes aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt direkt an ein vorhandenes Wohngebiet und rundet dieses zum Grünzug Hoppengarten hin ab. Es ist einerseits gekennzeichnet durch seine stadträumlich attraktive Lage zwischen dem engeren Innenstadtbereich Münster und dem baulich von der Innenstadt abgekoppelten Stadtteil Coerde mit seinem Versorgungszentrum Coerde-Markt und vorhandener Infrastrukturausstattung, andererseits durch seine unmittelbare Lage am zentralen Grünzug Hoppengarten als Erholungsraum in Kanalnähe sowie seiner abseitigen Lage von Hauptverkehrsstraßen.

…

Für die Versorgung des geplanten Wohngebietes am Markweg stehen zudem das Grundversorgungszentrum Rumphorst (Ecke Hoher Heckenweg/Rumphorstweg) sowie Kindergarten und Grundschule am Thomas-Morus-Weg zur Verfügung.

4. Lage des Plangebietes, Planungsrecht:

4.1 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet am Markweg wird begrenzt durch die Wohnbebauung östlich der Joseph-Haydn-Straße im Westen, die Wohnbebauung südlich der Sibelius- und Humperdinckstraße im Norden, die landwirtschaftliche Fläche des zentralen Grünzuges Hoppengarten im Osten sowie die Straße Markweg im Süden.

Das Plangebiet umfaßt Flächen in einer Größenordnung von ca. 5,5 ha.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das bauliche Umfeld ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser in I-geschossiger Bauweise mit Satteldächern in sehr lockerer Bebauung mit großen Grundstücken im Westen, eine I- bis II-geschossige Reihenhausbebauung mit unterschiedlichen Dachformen im Norden sowie die bestehenden Erwerbsgärtnerei-Betriebe südlich der Straße Markweg und die landwirtschaftlichen Flächen des Grünzuges Hoppengarten im Osten des Gebietes.

4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 22.05.1985 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 286: Hoppengarten – zwischen Hoher Heckenweg und Schiffahrter Damm. Dieser setzt den von der Neuplanung betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei fest. Der Bebauungsplan Nr. 395 bezieht sich auf diese überwiegend im städtischen Besitz befindlichen Flächen mit der Zielrichtung der Breitstellung von Wohnbauland.

5. 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. Realisierungsbeginn der Planung ist in 1995 vorgesehen.

Bedingt durch die stadträumliche Lage des Plangebietes und abgeleitet aus der Prägung seines baulichen Umfeldes wird die Realisierung einer Wohnbebauung angestrebt, welche in Form einer Arrondierung des bestehenden Stadtteils die städtebauliche Struktur der bestehenden, umliegenden Bebauung aufnimmt, d. h. der Bauweise, Bauhöhe und Gestaltung der näheren baulichen Umgebung Rechnung trägt. Es ist Ziel, einen harmonischen Übergang zur östlich angrenzenden freien Landschaft zu schaffen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne von in der Masse kleineren, vermarktbaren Grundstücken zu berücksichtigen.

Im Plangebiet können innerhalb der o. a. Wohnformen voraussichtlich ca. 140 Wohneinheiten (ca. 100 in Einfamilienhäusern (Efa), ca. 40 in Mehrfamilienhäusern (Mefa)) geschaffen werden. Zur Deckung des aus dem Wohngebiet entstehenden Bedarfs wird ein zusätzlicher Kindergarten mit Standort am Markweg erforderlich.

6. Grundzüge der Planung:

Das Bebauungskonzept greift die baulichen Strukturen aus den benachbarten Bereichen auf und thematisiert in der Zuordnung und Stellung der Gebäude zueinander die Hofform. Dieses Leitbild setzt eine klare Trennung zwischen öffentlichem Bereich (Wohnhöfe) mit

...

entsprechender Erschließungs- und Kommunikationsfunktion einerseits sowie klar davon abgegrenzt einem rückwärtigen ruhigen privaten Gartenbereich, welcher keinerlei Störungen vom öffentlichen Raum her unterliegt, andererseits.

Hinsichtlich der Ausdifferenzierung der östlichen Bebauungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft erfolgt, wie nach dem Prinzip ineinandergreifender Finger, die Vernetzung von privatem Gartenraum der Baugebiete und östlich angrenzender freier Landschaft. Die Gärten weisen eine durchweg gute Ausrichtung, orientiert an den Himmelsrichtungen, auf.

7. Inhalte des Bebauungsplanes:

7.1 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschließung überwiegend über den bestehenden Markweg, dessen Ausbau erforderlich wird (5,5 m breite Fahrbahn und beidseitiger Gehweg). Eine Ausnahme stellt die Verlängerung eines Erschließungsstiches von der Joseph-Haydn-Straße im nordwestlichen Bereich des Plangebietes für die Anbindung einiger weniger Grundstücke dar.

Im Endbereich des Markweges wird ein markanter Endpunkt durch eine Reduzierung der Fahrbahnbreite vorgenommen, um das Ende seiner Erschließungsfunktion und den Übergang in die freie Landschaft zu signalisieren. Eine Sperrung für den Individualverkehr wird durch ordnungsrechtliche und/oder bauliche Maßnahmen sichergestellt.

Die Wohnbauflächen werden vom Markweg aus mittels zweier Erschließungsstraßen mit angehängten Erschließungsstichen als effektives, flächensparendes Erschließungssystem mit entsprechend minimierten Straßenquerschnitten erschlossen. Eine versetzte Fahrbahnführung dient in diesem Zusammenhang der Verkehrsberuhigung und Platzbildung als stadtraumgestalterisches sowie kommunikatives Element in den Gelenkpunkten des Erschließungssystems. Die interne Erschließung soll als Mischverkehrsfläche barrierefrei ausgebildet werden, wobei die zwei Erschließungsstraßen mit 4, 75 m breiter Fahrbahn und einseitigem Gehweg, die Erschließungsstiche in 4,75 m Breite ausgebildet werden sollen.

Es ist beabsichtigt, die Durchfahrt über den 3,0 m breiten Verbindungsweg zwischen den Erschließungsstraßen durch einen Poller oder eine andere bauliche Maßnahme für den PKW-Verkehr zu unterbinden; die Verbindung soll jedoch für Müll- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt werden.

Die festgesetzten Rad- und Fuß-Wegeführungen gewährleisten eine sehr gute Durchlässigkeit des Wohngebietes und eine Verknüpfung zwischen bebautem und unbebautem Umfeld durch Anschlußpunkte im Nordwesten und Nordosten sowie nach Osten zur freien Landschaft.

Das der Planung zugrundeliegende Gestaltungskonzept ermöglicht die Realisierung von einem Stellplatz je Wohneinheit auf den Baugrundstücken. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan in den verdichteteren Bereichen mit II – III Geschossen Fahrzeuge in Souterrain- oder Tiefgaragen zu, indem diese auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich sind, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl um nicht mehr als 50 % überschritten wird. Gut 50 % der erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch in dafür festgesetzten Flächen untergebracht.

Die anteiligen Stellplätze für Besucher und darüber hinausgehende Bedarfe sind innerhalb des öffentlichen Straßenraumes realisierbar.

Von der geplanten Bebauung ist der Markweg betroffen, der zur Zeit zwischen Hohem Heckenweg und Joseph-Haydn-Straße von 102 Kfz/h in der Spitzenstunde aus dem vorhandenen Wohngebiet (Zählergebnis von 21.04.93) belastet ist. In einer Be-

rechnung der zukünftigen Verkehrsbelastung wurde ermittelt, dass der Markweg nach Realisierung der Wohnbebauung in der Spitzenstunde von zusätzlich ca. 60 Pkw/h frequentiert wird. Die Verkehrsbelastung kann problemlos abgewickelt werden, ist als gering anzusehen und wird geringe Auswirkungen für die Straße nach sich ziehen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen bedingt keine nennenswert größeren Belästigungen für bereits ansässige Anlieger.

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

Die Baugebiete im nördlichen Teil des Plangebietes sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als reine Wohngebiete festgesetzt. Die jeweiligen Ausnahmen gem. § 3 BauNVO sind ausgeschlossen, da die danach zulässigen Nutzungsarten die Attraktivität des durch Wohnen geprägten Gebietes stören würden.

Aufgrund der südlich des Markweges vorhandenen Emissionssituation von 2 Erwerbsgärtnereien werden die Baugebiete entlang des Markweges, der Erschließungsachse des Baugebietes, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die jeweiligen Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen, da sie zum einen der Zielrichtung des Bebauungsplanes zuwiderlaufen, zum anderen, da mit Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die südlich angrenzenden Erwerbsgärtnereibetriebe gerechnet werden muß und nicht zusätzliche Störquellen im Wohngebiet selbst geschaffen werden sollen. Ziel des Bebauungsplanes ist es jedoch, in dieser zentralen Lage Einrichtungen zur Versorgung des gesamten Baugebietes zu ermöglichen: Ansiedlungen, die der Versorgung des Gebietes diesen, können gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgrund der Versorgungslage des Baugebietes – Entfernung zum Nebenzentrum Rumphorst beträgt ca. 700 m – realisiert werden. Die allgemeinen zulässigen Anlagen i. S. des § 4 (2) Nr. 3 BauGB werden ebenfalls nicht ausgeschlossen: Aufgrund der Bedarfssituation besteht die planungsrechtliche Möglichkeit für die Ansiedlung eines Kindergartens.

Entsprechend der beabsichtigten baulichen Ausnutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 – gem. Obergrenze des § 17 BauNVO – festgesetzt.

Entsprechend der Gliederung der Baugebiete – I-geschossige Bebauung entlang des Baubestandes und hin zur freien Landschaft, II-geschossig im Mittelteil, III-geschossige verdichtete Wohnsituation im zentralen Bereich am Markweg – liegt die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Einfamilienhausbereich bei 0,5 bzw. 0,8 bei I bzw. II Geschossen, im Bereich der III-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die hohe Ausnutzung im Bereich der III-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung ist aufgrund der attraktiven Lage unmittelbar am zentralen Grünzug Hoppengarten vertretbar. In den III-geschossigen und den II-geschossigen Bereichen setzt der Bebauungsplan fest, daß die GRZ um bis zu 50 % für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen überschritten werden darf.

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, in den II-geschossigen Bereichen und u. U. auch im Mehrfamilienhausbau.

In den WR- und WA-Bereichen sichern die Festsetzungen von Baugrenzen, die großzügig festgesetzt werden, sowie die Gebäudehöhen durch Vorgabe der Geschossigkeit die stadtgestalterische Absicht.

Im übrigen stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicher, dass die dem städtebaulichen Entwurf zugrundeliegende Baustruktur tatsächlich realisiert wird. Sie eröffnen aber gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, da entsprechende Bautiefen – von teilweise über 14 m – ausgewiesen und zudem Überschreitungen der Baugrenzen für Vorbauten möglich sind.

...

7.3 Baugestaltung

Gemäß § 81 BauO NW werden Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und Einfriedigungen gestellt, um die städtebaulich-gestalterischen Absichten planungsrechtlich sicherzustellen. In den textlichen Festsetzungen sind festgesetzt:

– Fassadenmaterial und Farbe der Dacheindeckung

– Längen und Seitenbegrenzungen für Dachaufbauten und –einschnitte

– Einfriedigung der privaten Gärten

– Regelungen zur Versiegelung auf den Baugrundstücken.

Zur Minimierung der regelungsdichte der Festsetzungen im Bebauungsplan sind nur diese wesentlichen, die Stadtgestalt maßgeblich prägenden gestalterischen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als zusammenbindendes Leitmaterial bei der Fassadengestaltung wird entsprechend der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Baugebietes das Ziegelmauerwerk in rotem Grundton fungieren. Für untergeordnete Bauteile sind andere Materialien zulässig.

Als Dachmaterial dürfen ausschließlich Dachpfannen in rotem Grundton verwendet werden.

Um sicherzustellen, dass insgesamt eine ruhige Dachlandschaft entsteht, wobei die Hauptdachfläche dominiert und eine geschlossene Wirkung zeigt, wurde im Bebauungsplan die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten begrenzt.

Als prägendes Gestaltungsmerkmal ist die Gartenbegrenzung in einem Baugebiet zu sehen. Um im Baugebiet eine starke Durchgrünung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass zur Einfriedigung der privaten Gärten nur Hecken zulässig sind.

Um eine bessere räumliche Wirkung der Erschließungsstraßen mit den Wohnhöfen sicherzustellen, schließt der Bebauungsplan Einfriedigungen der Vorgärten aus.

Insgesamt wird im Baugebiet eine Vernetzung mit dem öffentlichen Grünraum angestrebt; ebenso das Ziel, möglichst wenig Flächen zu versiegeln.

Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die Dachneigung im WR-Gebiet südlich der Grundstücke Humperdinckstraße 12 bis 28 auf 35° ± 3° reduziert. Ferner sind hier auf der Nordseite der Gebäude Dacheinschnitte und Dachaufbauten ausgeschlossen.

7.4 Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze, Kindergarten

Das Baugebiet nördlich des Markweges wird geprägt durch den östlich angrenzenden zentralen Grünzug Hoppengarten als wichtiger Erholungsraum im Stadtgebiet. Der Bebauungsplan setzt entlang der östlichen Grenze des Wohngebietes eine öffentliche Grünfläche fest, die sich in das geplante Baugebiet hineinzieht. In diesem Bereich wird der für das Baugebiet erforderliche Kinderspielplatz integriert. In dieser Lage ist über geplante Fuß- und Radwege eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Die Anlage eines Ballspielplatzes ist aufgrund der notwendigen Immissionsschutzabstände zur Wohnbebauung nicht möglich.

Die gute Lage des Baugebietes unmittelbar am Rand des zentralen Grünzuges macht die weitere Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Gebiet selbst – auch angesichts seiner Größe – entbehrlich.

Um kurz-, mittel- und langfristig auf sich verändernde Bedarfslagen für die Errichtung und den Betrieb von Kindergärten reagieren zu können und da die überwie-

genden Flächen des Plangebietes in städtischem Besitz sind, wird auf die Ausweisung und wenig flexible Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche verzichtet. Unter anderem sind Anlagen für soziale Zwecke in den entlang des Markweges festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ohne Einschränkung allgemein zulässig.

Für den Bereich Rumphorst wird dringend eine Kindertageseinrichtung für 4 Gruppen benötigt. In diesem Zusammenhang bietet sich – auch von der Ausrichtung der Außenspielflächen her - der Standort nördlich des Markweges und östlich des östlichen Erschließungsstiches in das neue Baugebiet an.

7.5 Ver- und Entsorgung

- Güter des täglichen Bedarfs –

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes ist aufgrund der Fußwegeentfernung von ca. 700 m zum Nebenzentrum Rumphorst (Hoher Heckenweg/Ecke Rumphorstweg) nicht optimal gewährleistet. Der Bebauungsplan lässt deshalb zusätzlich Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu.

Aufgrund seiner Lage zwischen dem engeren Innenstadtbereich Münsters (Entfernung ca. 1500 m) und dem Versorgungszentrum Coerde-Markt im Stadtteil Coerde (Entfernung ca. 1300 m) ist das geplante Wohngebiet insgesamt gut versorgt.

- Strom, Wasser, Entsorgung –

Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Wasser sowie die Entwässerung ist neu herzustellen. Eine Trafostation ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes in Verbindung mit dem erforderlichen Pumpwerk festgesetzt.

- Regenwasser –

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll möglichst in den Edelbach eingeleitet werden. Im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse und Grundwasserstände lt. Bodenuntersuchung eines Sachverständigen keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Es wird angeregt, Dachflächenwasser in Zisternen als Brauchwasser für die Bewässerung von Grundstücksfreiflächen zu sammeln.

Nebenanlagen und Garagen sollen möglichst mit Grasdächern versehen werden, die Regenwasser zurückhalten. Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausnahmsweise Anlagen zur Solarenergienutzung und Dachbegrünung zugelassen werden können. Ebenfalls setzt der Bebauungsplan fest, daß die Befestigung der Grundstücksfreiflächen auf ein Minimum beschränkt wird.

- Wärmeversorgung –

Das geplante Wohngebiet soll an die in Coerde vorhandene Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

7.6 Umwelt- und Landschaftsschutz

- Immissionsschutz –

Das Plangebiet nördlich des Markweges liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 286, welcher den von der Neuplanung betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei festsetzt. Östlich dieser Erwerbsgärtnereien und der im Bebauungsplan Nr. 286 festgesetzten Bebauung östlich des Brüggemannweges ist landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Diese Flächen gehören zu landwirtschaftlichen Betrieben am Markweg.

Im Bebauungsplan Nr. 286 grenzen die Erwerbsgärtnereien direkt an die vorhandene und geplante Wohnbebauung südlich der Sibeliusstraße und östlich der Joseph-Haydn-Straße, der Stettiner Straße und der Lauenburgstraße an.

Aufgrund der Tatsache, dass Erwerbsgärtnereien, Geräte und Maschinen bei der Bodenbearbeitung einsetzen und Treibhäuser durch Kesselanlagen beheizt werden, wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 286 mit Lärmeinwirkungen für den Wohnbereich gerechnet. Diese Geräuschsituation wurde vom Gewerbeaufsichtsamt mit dem Außenbereich verglichen, dem aus langer Erfahrung heraus das Emissionsverhalten eines Mischgebietes zuzuordnen ist. Aus diesem Grund wurden im gesamten Plangebiet die vorhandenen Wohnbereiche, die an landwirtschaftliche Flächen grenzen, als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird dokumentiert, dass hier Wohnen in einem Übergangsbereich zum Außenbereich stattfindet, in dem auch gewerblichen Tätigkeiten bzw. Tätigkeiten analog dem landwirtschaftlichen Tun erbracht werden. Zum Schutz der Wohnbereiche wurde durch Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 286 festgesetzt, daß Gewächshäuser einen durchschnittlichen Abstand von ca. 6 m zur Wohnbaufläche einhalten müssen.

Bislang wurden von den Anwohnern keine Beschwerden über beeinträchtigende Emissionen der Erwerbsgärtnereien vorgetragen, auch nicht in der am 15.12.1992 durchgeführten Bürgeranhörung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Angesichts der Konstellation der heranrückenden Wohnbebauung nördlich des Markweges an landwirtschaftliche Flächen mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei steht die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung einerseits sowie Belange der Landwirtschaft andererseits im Vordergrund.

Da eine vielschichtige Art von Emissionen auf das geplante Wohngebiet wirken kann, setzt der Bebauungsplan entlang des Markweges allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO fest. Die möglichen Ausnahmen - § 4 (3) BauNVO – die u. a. nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulassen würden, sind ausgeschlossen, da sie zum einen der Zielrichtung des Bebauungsplanes zuwiderlaufen, zum anderen, da mit Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die vorhandene Emissionssituation südlich des Markweges gerechnet werden muß und nicht zusätzliche Störquellen im Wohngebiet selbst geschaffen werden sollen.

Aufgrund der schon immer im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 286 gegebenen Situation – Nebeneinander von Wohnbauflächen und landwirtschaftlichen Flächen – und der Festsetzung der geplanten Baugebiete entlang des Markweges als Allgemeines Wohngebiet sowie der Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan ist die Weiterführung der vorhandenen Erwerbsgärtnereien südlich des Markweges sichergestellt. Im Hinblick auf das Nebeneinander dieser Nutzungsarten gilt wie bisher das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Im Zusammenhang mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen wird für die planungsrechtlich bedeutsamen und im vorliegenden Fall einschlägigen Vorschriften keine Veränderung hinsichtlich einer Verschärfung festgestellt (Abstandserlaß NW; TA Lärm; DIN 18005). Vielmehr dürften sich in den vergangenen Jahren eher auf betrieblicher Seite – zugunsten von in der Nähe befindlicher Wohnbebauung – dahingehend Verschärfungen ergeben haben, als sich an den „neuesten Stand der Technik“ und dessen Einhaltung immer höhere Anforderungen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes ergeben haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausschuß für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wohnen – auf private Initiative einer Wohnungsbaugesellschaft hin und gekoppelt mit dem Eigentümereinverständnis (Erwerbsgärtner) – die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 286 im Bereich östlich der Lauenburgstraße mit dem Ziel beschlossen hat, die geplante Wohnbebauung aufzuweiten. Dies bedeutet, daß hierfür

...

ebenfalls ein Teil einer Erwerbsgärtnerei aufgegeben werden muß. In dem Rahmen der Prüfung des Änderungsantrages wurde ein Rahmenkonzept für das gesamte Baugebiet Rumphorst entwickelt. Eine Abrundung der Wohnbauflächen unter Würdigung des vorhandenen Grünzuges Hoppengarten/Edelbach ist städtebaulich vertretbar und die Abrundung des vorhandenen Baugebietes wünschenswert.

Zur Zeit werden Verhandlungen mit dem Ziel geführt, daß die Gärtnereibetriebe mittelfristig ausgelagert werden, so daß hier dann entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Wohnbaufläche realisiert werden kann und ein Nebeneinander zwischen Wohnen und Erwerbsgärtnereien nicht mehr vorliegt.

- Altlasten –

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

Aufgrund einer Luftbildauswertung haben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben.

- Natur- und Landschaftsschutz, Klima –

Die Fläche des Plangebietes wird heute als Erwerbsgärtnerei genutzt, d. h., hier wird zur Zeit intensiver Salatbau betrieben; teilweise sind oder waren Flächen durch Gewächshäuser versiegelt.

Die Fläche ist nicht als Klima-Ausgleichsfläche im Klimagutachten für die Stadt Münster dargestellt und liegt ebenfalls nicht im wichtigen Belüftungskorridor für die Innenstadt selbst. Das geplante Wohngebiet grenzt an diesen Belüftungskorridor westlich an.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 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.

Die mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 4 Abs. 1 LG) und die hierfür notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) können innerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen erheblichen Beeinträchtigung des hiesigen Planungsbereiches (intensive Nutzung der Anbauflächen, hoher Versiegelungsanteil, fehlende Biotopstrukturen) führten die vorgenommenen Bewertungen des Ist-Zustandes und des Planungsentwurfes zu annähernd gleichen Ergebnissen.

In Anbetracht der Geringfügigkeit der Bewertungsunterschiede kann auf die Festsetzung zusätzlicher Flächen zur Kompensation der zusätzlichen Eingriffe verzichtet werden.

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.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche sich lediglich durch die geplanten Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen ergeben, sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. Landschaftsgesetz NW erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen sind vorrangig vor Ersatzmaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entlang der östlichen Grenze des geplanten Wohngebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich in das geplante Baugebiet hineinzieht und teilweise als Ausgleichsflächen fungieren kann. In der im Mittel 30 m breiten Grünfläche soll der erforderliche Kinderspielplatz integriert werden; die übrige Grünfläche entlang des Baugebietes soll durch Gehölzpflanzungen so gestaltet werden, daß ein guter Übergang in die freie Landschaft gewährleistet ist und die Grünfläche zur Neugestaltung des Landschaftsbildes beiträgt.

7.7 Flächenbilanz

	qm	%
Wohnbaufläche	ca. 42100	76,3
Verkehrsfläche (incl. Markweg)	ca. 9400	17,0
Öffentliche Grünfläche	ca. 3680	6,7
Gesamtfläche	55180	100,0

8. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 4,5 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1993 – 1997 teilweise enthalten.

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.

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 auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

10. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 286: Hoppengarten – zwischen Hoher Heckenweg und Schiffahrter Damm:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 395 soll u. a. eine bislang festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft – Erwerbsgärtnerei – der Wohnbebauung zugeführt werden. Da die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 286 in diesem Bereich mit den Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 395 nicht übereinstimmen, ist zur Vermeidung von Doppelausweisungen und entgegenstehender Festsetzungen der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 286 aufzuheben.

Der Bebauungsplan Nr. 286 soll mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 395 insoweit außer Kraft treten.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **15. Sept. 1984** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 395: Nördlich des Markweges.

Münster, **24. Okt. 1994**

Twenhöven (L.S.)

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister