

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 396, der Ende 1995 in Kraft getreten ist, regelt die städtebauliche Entwicklung im Bereich "Mecklenbeck-Mitte" zwischen Weseler Straße, Dingbängerweg und Egelshove. Große Teile des Bebauungsplanes, insbesondere im nördlichen und mittleren Plangebiet sind inzwischen realisiert oder befinden sich in der Realisierung. Aufgrund von Notwendigkeiten, die bei der Planaufstellung nicht oder nicht in vollem Umfang erkennbar waren, wird die Planung in einigen Bereichen modifiziert. Teilweise werden die Festsetzungen an abweichend realisierte Maßnahmen angepasst, teilweise werden ergänzende Bedarfe berücksichtigt.

2. Änderungsbereiche

Die Änderungen erstrecken sich auf das Reine Wohngebiet südlich der Straße Am Hof Hesselmann und das Allgemeine Wohngebiet südlich der Mecklenbecker Straße, auf die Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr am Dingbängerweg und der Begegnungsstätte "Hof Hesselmann" sowie auf die öffentlichen Grünflächen nördlich der Weseler Straße, nördlich der Mecklenbecker Straße und südlich des Meckelbaches.

3. Änderungsinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die zentralen Einrichtungen im westlichen Plangebiet haben aufgrund ihrer Funktion und ihres Verkehrsaufkommens ein gewisses Störpotenzial, das sich auf die unmittelbare Nachbarschaft auswirken kann. Deshalb sind die benachbarten Wohngrundstücke überwiegend nicht als Reine, sondern als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen worden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die südlich des Hofes Hesselmann gelegenen Reihenhausgrundstücke allerdings unberücksichtigt geblieben. Ein gerechter Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen erscheint jedoch nur gewährleistet, wenn diese Reihenhausgrundstücke ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Kaufinteressenten für die noch unbebauten Grundstücke sind von der Änderung in Kenntnis gesetzt worden. Einwändungen liegen bisher nicht vor.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / private Grünflächen

Am Dingbängerweg greift der Bebauungsplan nördlich des Meckelbaches erheblich in privates Eigentum ein. Der Eigentümer hat in Verhandlungen seine Bereitschaft zu erkennen gegeben, den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teil seines Grundstückes kurzfristig abzutreten, wenn die eingeschossige Bebauung an der Mecklenbecker Straße so nach Nordosten erweitert wird, dass er nach Abriss des dort vorhandenen straßenseitigen Schuppens ein weiteres Ein- bzw. Zweifamilienhaus errichten kann. Dieser Bereich war bisher für die Unterbringung von Stellplätzen freizuhalten, die in der öffentlichen Grünfläche entfallen. Die Stellplätze lassen sich auch entlang eines vorhandenen Gehölzstreifens in der festgesetzten privaten Grünfläche unterbringen. Die erforderliche Reduzierung dieser Grünfläche zugunsten des ruhenden Verkehrs ist aber nur vertretbar, wenn die Stellplätze zur Meckelbachaue dauerhaft abgeschirmt sind. Die Bebauungsplanänderung sieht deshalb neben der Erweiterung überbaubarer Flächen und der Reduzierung privater Grünflächen ein Erhaltungsgebot für die vorhandenen Gehölze vor. Als Ausgleich für die Reduzierung der privaten Grünflächen zugunsten von Stellplätzen werden außerdem die Kastanien auf dem Grundstück der benachbarten Gaststätte als erhaltenswert festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist westlich des Dingbängerweges ein Standort für ein Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen, das die vorhandene Einrichtung an der Schlautstiege ersetzen soll. Das Gerätehaus soll in einem zweiten Bauabschnitt durch eine Rettungswache ergänzt werden. Beide Einrichtungen lassen sich innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen funktionsgerecht nicht unterbringen. Die Änderung sieht deshalb auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf eine größere Überbauung vor. Sie greift teilweise in die ausgewiesene Stellplatzanlage ein. Nach der Projektplanung reichen die verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus, sodass auf eine Festsetzung von Stellplätzen verzichtet werden kann.

3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Am "Hof Hesselmann" ist für die Begegnungsstätte und die benachbarten kirchlichen Einrichtungen eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Diese Fläche soll auch als Fest- und Marktplatz (z. B. für Floh-, Weihnachts- und ggf. Wochenmarkt) dienen. Um die einheitliche Errichtung und Unterhaltung der geplanten Anlage zu gewährleisten, ist es sinnvoll, anstelle der privaten eine öffentliche Nutzung vorzusehen. Die Anlage kann dann zur Hauptgeschäftszeit auch von Kunden der gegenüberliegenden Läden und Praxen mit genutzt werden. Im geänderten Bebauungsplan wird der Bereich deshalb als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche - ausgewiesen. Die Überstellung der Fläche mit Bäumen wird beibehalten. Die Lage der äußeren Baumreihen ist allerdings so geändert, dass die gewünschte multifunktionelle Nutzung der Anlage erleichtert wird. Die Begegnungsstätte erhält über den Parkplatz eine Zufahrt, über die der Anlieferverkehr und ggf. die Erschließung von eigenen Stellplätzen im nordöstlichen Bereich des Grundstückes sichergestellt sind.

An der Weseler Straße ist im Bereich der geplanten Zufahrt zur Meyerbeerstraße inzwischen eine Bushaltestelle angelegt worden. Wartehalle und Fahrradständer für die zu- bzw. umsteigenden Busbenutzer beanspruchen Flächen, die im vorhandenen Straßenprofil nicht unterzubringen sind. Deshalb sieht die Änderung an dieser Stelle eine geringfügige Reduzierung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche vor.

3.4 Öffentliche Grünflächen

Nördlich der Mecklenbecker Straße und südlich des Meckelbaches sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die geänderte Zweckbestimmung der realisierten öffentlichen Grünflächen anzupassen. Im Bereich der ausgewiesenen Parkanlage nördlich der Mecklenbecker Straße ist eine ca. ein ha. große Spiel- und Freizeitzone zu berücksichtigen, die u. a. den provisorischen Kinderspielplatz "Am Dill" ersetzt hat. Die angrenzenden Bereiche dienen dem Ausgleich von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 417 Amelsbüren - Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Amelsbürener Straße. Die öffentliche Grünfläche westlich des Dingbängerweges ist ebenfalls als Ausgleichsfläche realisiert. Sie wurde finanziert aus Ersatzgeldern, die im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung bei einzelnen Baumaßnahmen angefallen sind.

Die Ausgleichsfläche südlich des Meckelbaches wurde unter teilweise Inanspruchnahme der angrenzend ausgewiesenen Parkanlage erweitert. Sie reicht jetzt bis an die nördliche Siedlungsgrenze des Neubaugebietes heran.

Die Ausweisung eines Clubhauses für den 1. FC Mecklenbeck im nordwestlichen Bereich der Sportanlage Egelshove ist entbehrlich, nachdem sich der Verein mit DJK Wacker Mecklenbeck auf eine Erweiterung des vorhandenen Vereinsgebäudes im Falle der Verlagerung geeinigt hat. In der Nähe des ursprünglichen Ersatzstandortes befindet sich an der Egelshove eine erhaltenswerte Stileiche. Sie wird durch entsprechende Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

4. Denkmalschutz

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes.

5. Umweltschutz

5.1 Altlasten

Nördlich der Mecklenbecker Straße befindet sich die Altlast Nr. 512. Angesichts der vorgefundenen Kontaminationen ist die geänderte Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich unbedenklich.

5.2 Immissionen

Die ergänzende Bebauung an der Mecklenbecker Straße ist in den Lärmpegelbereich III einbezogen, so dass durch entsprechende Ausbauteile an den gekennzeichneten Gebäudeseiten ein für den Aufenthalt von Menschen ausreichendes Schalldämmmaß gewährleistet ist.

6. Eingriffsregelung

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Mecklenbecker Straße und der Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - am Dingbängerweg zu erwarten. Im Bereich des WA-Gebietes ist der Eingriff durch die Einbeziehung erhaltenswerten Baumbestandes in die Festsetzungen nach § 9 Abs. 25 BauGB ausgeglichen. Im Bereich der Feuerwehr erfolgt die Kompensation im Rahmen der mit A gekennzeichneten Ausgleichsflächen.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt zusätzliche Kosten im Bereich des Straßenbaus die zur Zeit auf ca. 200.000 € geschätzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Verwirklichung wird sich auch nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist deshalb nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **22.05.2002** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove.

Münster, **04.06.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister