

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396: Mecklenbeck – Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove

1. Änderungsbereiche

Die Änderungen erstrecken sich über folgende Bereiche:

- Ehemaliger Hof Schultmann
- Einrichtung einer neuen Haltestelle „Am Hof Hesselmann“
- LE - Fläche zwischen Weseler Straße und Meyerbeerstraße
- Textliche Festsetzung zu Nebenanlagen

2. 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 sind bereits realisiert oder befinden sich derzeit in der Realisierung.

Anlässe für die Änderung:

Ehemaliger Hof Schultmann

Für den Bereich des ehemaligen Hof Schultmann (Weseler Straße 690) setzt der Bebauungsplan Nr. 396 eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens und einer Schule fest. Aufgrund einer Normenkontrollklage gegen diese Festsetzungen hat der Rat am 13.11.2002 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielrichtung der teilweisen Überplanung des Bereiches als Wohngebiet gefasst.

Einrichtung einer neuen Haltestelle „Am Hof Hesselmann“

Im Herbst 2003 wurde die Buslinie 10 bis auf den Dingbängerweg verlängert. Die ursprünglichen Planungen sahen für diesen Bereich eine Bushaltestelle direkt am Dingbängerweg vor, was allerdings zu einer Reduzierung der Stellplätze an dieser Hauptverkehrsstraße mit hohem Parkdruck führen würde. Im Vorgriff auf eine Bebauungsplanänderung wurde die neue Haltestelle an einem Alternativstandort "Am Hof Hesselmann" gebaut.

Verbindung zwischen Weseler Straße und Meyerbeerstraße

Der Bebauungsplan sieht bisher zwischen Weseler Straße und der Meyerbeerstraße eine LE – Fläche (Leitungsrecht für Erschließungsträger) vor. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg - zwischen beiden Straßen festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1.7 zu Nebenanlagen

Die bisherige Festsetzung lässt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Vor- oder Anbauten mit einer Grundfläche von bis zu 4 qm zu. Im Vorgriff auf eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan wurden bereits Nebenanlagen mit abweichender Größe genehmigt.

3. Planungsziele

Mit der Bebauungsplanänderung, die mehrere Änderungsanlässe zum Inhalt hat, soll das bestehende Planungsrecht an die notwendigen, aktuellen Erfordernisse angepasst werden.

- *Zusätzliche Wohnbauflächen im Bereich des ehemaligen Hof Schultmann*

In diesem Änderungsbereich sollen auf privatem Grund nicht nur Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten / soziale Einrichtung), sondern überwiegend Flächen für Wohnbebauung und Flächen für die Sicherung wertvoller Freiflächen ausgewiesen werden.

- *Ausweisung einer Verkehrsfläche*

Durch eine Verlagerung der geplanten Bushaltestelle am Dingbängerweg auf Höhe der St. Anna Kirche, können dringend benötigte Kurzzeitparkplätze am Dingbängerweg erhalten bleiben. Bereits bestehende Behindertenstellplätze werden integriert.

- *Verbesserte Wegeanbindung zum Fachmarkt- Standort auf der Weseler Straße und dem künftigen Bahnhaltelpunkt Mecklenbeck*

Als Ergänzung des Rad- und Fußwegesystems im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes soll der bisher als LE – Fläche ausgewiesene Bereich als öffentliche Verkehrsfläche – Rad- und Fußweg - festgesetzt werden.

- *Textliche Festsetzung 1.7 zu Nebenanlagen*

Die Änderung der textlichen Festsetzung soll eine, den Bedürfnissen der Bewohner angepasste Größe von Nebenanlagen ermöglichen.

4. Änderungsinhalte

4.1. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Bereich Hof Schultmann

Die bisherige Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen zweiten Grundschulstandort wird aufgeben, da hierfür absehbar kein Bedarf besteht.

Nach Aussage des Schulamtes sind hierfür folgende Rahmenbedingungen maßgebend: Der Schule stehen seit 1990

- 16 Räume in der Peter-Wust-Schule und
- 6 Räume in der Gustav–Adolf-Schule, also

insgesamt 22 Räume plus Verwaltungsräumen, Nebenräumen und Turnhalle zur Verfügung.

Nach den „Grundsätzen für die Aufstellung von Raumprogrammen für allgemeinbildende Schulen und Sonderschulen“ des Landes NRW vom 19.10.1995 entspricht der vorhandene Raumbestand von 22 Räumen dem Raumbedarf einer 4 1/2 zügigen Grundschule. Die Ausweisung von zusätzlichen Räumen für Übermittagbetreuung ist lt. den o.g. Grundsätzen nicht vorgesehen.

In den vergangenen Jahren ist die Peter-Wust-Schule gut dreizügig geführt worden zuzüglich des Schulkindergartens, der ab dem Schuljahr 2005/2006 aufgelöst wird. Für diese Dreizügigkeit waren nach dem Musterraumprogramm des Landes NRW im Höchstfall 14 Klassenräume und 3 Mehrzweckräume, also insgesamt 17 Räume, erforderlich. Die für die unterrichtliche Versorgung nicht benötigten Räume (Überhang von 5 Räumen) hat die Schule nach eigener Entscheidung für andere schulische Zwecke z. B. für die Übermittagbetreuung genutzt.

Nach der vorliegenden Prognose wird sich das zu erwartende Schüleraufkommen nicht grundsätzlich ändern. Somit stehen der Peter-Wust–Schule auch in den kommenden Jahren über den Bedarf des Musterraumprogramms hinaus Räume zur Verfügung.

Aus diesem Grund wurde der Anregung, den zweiten Grundschulstandort in Mecklenbeck zu belassen, nicht gefolgt.

Schülerprognose für die Peter-Wust-Schule
Erwartete Schülerzahlentwicklung bis 2012 / 2013

Schuljahr	Schul-kindergarten	1. Jahrgang	2. Jahrgang	3. Jahrgang	4. Jahrgang	insgesamt
1	2	3	4	5	6	7
2003/2004 ¹⁾	9	94	73	80	70	317
2004/2005		76	94	73	80	323
2005/2006		87	78	94	73	332
2006/2007		84	87	79	94	344
2007/2008		74	83	87	79	322
2008/2009		73	74	84	87	318
2009/2010		72	75	76	85	307
2010/2011		72	74	77	78	300
2011/2012		72	74	76	78	299
2012/2013		73	74	76	78	302

1) Tatsächlicher Schülerzahl 01.10. 2003

Da somit eine weitere Schule nicht erforderlich ist soll dieser Bereich durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396 teilweise der Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Änderungsbereich Hof Schultmann mit einer Größe von ca. 3 ha werden, analog zur umgebenden Bebauung, ca. 1.5 ha als reines Wohngebiet (WR 4) für eine Bebauung mit II - geschossigen Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0.4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0.8 festgesetzt. Als Dachform wird größtenteils ein Neigungsdach mit 30 +/- 3° vorgeschrieben. Zum denkmalgeschützten Speicher und zu den angrenzenden Nutzungen sind ausreichende Abstandsflächen gewährleistet.

Der Speicher (Denkmal) erhält ein Baufenster mit den Abmessungen des vorhandenen Gebäudes.

Das bisherige Hofgebäude (Weseler Straße 690) mit Nebenanlagen wird größtenteils durch eine überbaubare Grundstücksfläche planungsrechtlich abgesichert. Hier wird auch die Errichtung einer Altenwohnanlage ermöglicht. Für diesen Bereich ist ebenfalls eine Zweigeschossigkeit mit einem Neigungsdach mit 42 +/- 3° bei einer GRZ von 0.4 und einer GFZ von 1.0 festgesetzt.

Angrenzend an die Wohnbauflächen und den denkmalgeschützten Speicher, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – zur Errichtung eines Kindergartens festgesetzt. Da auch zukünftig mit einer anhaltenden Nachfrage nach Kindergartenplätzen insbesondere mit Übermittagsbetreuungsangeboten zu rechnen ist, soll der Standort unter Vorsorgegesichtspunkten im Rahmen der Bebauungsplanänderung beibehalten werden. In diese Fläche integriert ist der Bereich der ehemaligen Obstwiese. Durch eine aktuelle Bewertung wurde der erhaltenswerte Baumbestand festgestellt und die Bäume inklusive der Kronentraufbereiche durch Erhaltungsgebote planungsrechtlich abgesichert. Die Baugrenzen für den, bis zu zweigeschossigen Baukörper des geplanten Kindergartens, sind im nördlichen Teil der Fläche ausgewiesen. Die Fläche reicht für eine 3-Gruppen Einrichtung aus. Die Gemeinbedarfsfläche wird bis zur Südgrenze des Änderungsbereiches ausgedehnt.

Der Anregung, die Ausweisung des „Kindergartens“ zu belassen, wurde nicht gefolgt, weil mit der Festsetzung des Nutzungszwecks „soziale Einrichtung“ eine spätere Nutzung entsprechend den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung ermöglicht werden soll, die auch Angebote über die reine Vormittagsbetreuung im Kindergarten hinaus beinhalten können soll.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 396 weist den gesamten Änderungsbereich am Hof Schultmann als Gemeinbedarfsfläche aus. Die dort bislang vorgesehenen Nutzungen, sind mit einem reinen Wohngebiet vereinbar. Bei der Nutzungsänderung von „Gemeinbedarfsfläche“ in „Reines Wohngebiet“ kann nicht von einer unverträglichen Nachbarschaft gesprochen werden, die dadurch bedingt zu einer Minderung der Grundstückswerte führt. Infolge dessen liegen auch die

zu erwartenden Lärmemissionen nicht über den zulässigen und wohngebietsverträglichen Werten. Der Anregung, dass durch den Anliegerverkehr unzulässige Emissionen zu befürchten seien und die künftige Nachbarnutzung unverträglich sei, wurde insoweit nicht gefolgt.

Haltestelle „Am Hof Hesselmann“

Im nordwestlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche für die Anna-Kirche / Kindergarten wird eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der Haltestellenbereich übernimmt - mit Ausnahme der Fahrbahn - die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die angegliederte Fahrradabstellanlage ist Teil dieser Verkehrsfläche. Die vor dem Umbau des kirchengemeindlichen Fahrradabstellbereiches vorhandenen Fahrradstände wurden in den Bereich des Seitenganges der St. Anna Kirche umgesetzt. Die angeführten Behindertenstellplätze wurden im Bestand belassen.

Textliche Festsetzungen

Im gesamten Baugebiet sind nach der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 1.7 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Vor- oder Anbauten sowie Nebenanlagen mit einer Größe von bis zu 4 qm zulässig. Entsprechend dem Bedarf und da keine städtebaulichen Bedenken bestehen wird dieses Maß auf 10 qm erhöht.

Die übrigen textlichen Festsetzungen wurden aufgrund der im Bereich des Hofes Schultmann geplanten Wohnbebauung ergänzt.

4.2 Öffentliche und Private Verkehrsflächen

Der Bereich wird von der Straße Am Hof Schultmann mit einer Wohnstraße erschlossen. Eine Durchfahrt zur Straße Holtkamp bzw. zum Meckmannweg wird durch einen Sperrpfosten unterbunden. Eine Wendemöglichkeit ist berücksichtigt. Die Grundstücke werden teilweise durch private Stichstraßen (GFL-AE – Flächen) an die öffentliche Straße angebunden.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung für die Straße „Am Hof Schultmann“ liegt nicht so hoch, dass ein weiterer Zugang vom „Holtkamp“ erforderlich ist, im Änderungsbereich entsteht nur Anliegerverkehr. Durch die Sperrung des Zugangs für den Kraftverkehr von der Straße „Holtkamp“ werden Schleichverkehre durch das Wohngebiet zum Zentrum Mecklenbeck und umgekehrt zur Weseler Straße ausgeschlossen. Der Anregung, den Anschluss zum „Holtkamp“ beizubehalten, um die Straße „Am Hof Schultmann“ zu entlasten und die Verkehre besser zu verteilen, wurde nicht gefolgt.

Der geplante Rad- und Fußweg wird bis zur Erschließungsstraße durchgeführt, so dass eine durchgehende Rad - Fußwegeverbindung gewährleistet ist.

Zwischen Weselerstraße und Meyerbeerstraße ist eine LE – Fläche (Leitungsrecht für Erschließungsträger) ausgewiesen. Durch Umwidmung in eine öffentliche Verkehrsfläche kann eine zusätzliche Rad- und Fußwegeverbindung zwischen den verschiedenen Bereichen des Stadtteils geschaffen werden.

4.3. Grünfläche

Der Baugebietsplan Nr. 396 setzt im Änderungsbereich Hof Schultmann Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und eines Gewässers fest.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Baugebietsplanes wird der vorhandene und erhaltenswerte Bestand planungsrechtlich abgesichert. Die festgesetzten Anpflanzgebote werden die stadtgestalterische und ökologische Wertigkeit dieses Bereiches verbessern.

Das bislang festgesetzte Erhaltungsgebot für die Obstwiese wird durch die Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen ersetzt. Da der Baumbestand Teil der Freifläche des geplanten Kindergartens ist, wird sein Erhalt gewährleistet.

5. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich Hof Schultmann, Weseler Straße 690, befindet sich ein Denkmal (Speicher), das gem. § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend nachrichtlich übernommen wird. Durch die festgesetzte Baugrenze wird der Bestand in seiner Gebäudeform und seinen äußeren Abmessungen gesichert.

Veränderungen an einem Denkmal und in der engeren Umgebung bedürfen der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung verbundene Umgestaltung der Grundstücksfläche, die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen stellt einen nachhaltigen und nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der soweit wie möglich zu minimieren bzw. auszugleichen ist. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396 wird in den Änderungsbereichen eine zusätzlicher Flächenversiegelung (von 25,8 % auf 30,6 %) planungsrechtlich ermöglicht. Ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Änderungsgebietes ist angesichts der ökologischen Wertigkeit des Gesamtbereichs sinnvoll und städtebaulich angesichts der zukünftig höheren Nutzungsdichte gerechtfertigt.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan im Änderungsbereich innerhalb der privaten Grünfläche südlich des Teiches eine Ausgleichsfläche fest. Der Ausgleich soll dadurch erbracht werden, dass auf der Grünfläche keine weitere Nutzung erfolgt, sondern dass diese Fläche als Grünfläche erhalten wird. Zum Erhalt der ökologischen Qualität des Teiches ist eine durchgängige Gehölzbeschattung des südlichen Uferbereichs zu unterbinden. Die festgesetzte Ausgleichsfläche sowie die hierauf erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Eingriffen durch Bebauung im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

7. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die im städtischen Altlasten/ Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 563. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Spedition mit Eigenverbrauchertankanlage. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung im Jahr 1999 zeigten keine Verunreinigungen des Erdreichs. Eine Gefährdung von Schutzgütern liegt in den untersuchten Bereichen nicht vor. Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus der Bebauungsplanänderung ergebenden Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung entstehen Kosten, die zur Zeit auf ca. 560.000 € geschätzt werden.

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

9. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durch 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 der Bebauungsplanänderung 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 geänderten Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **29.06.05** als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396: Mecklenbeck – Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove.

Münster, **05.07.2005**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister