

## B e g r ü n d u n g

### zur vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove im Bereich westlich Brockmannstraße (ehemaliger Paulushof)

| Inhalt                                                                        | Seite |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen.....                                    | 2     |
| 2 Geltungsbereich.....                                                        | 3     |
| 3 Planungsrechtliche Situation.....                                           | 3     |
| 3.1 Flächennutzungsplan.....                                                  | 3     |
| 3.2 Bestehendes Planungsrecht.....                                            | 3     |
| 4 Räumliche und strukturelle Situation .....                                  | 4     |
| 5 Planungsziele .....                                                         | 5     |
| 6 Inhalte des Bebauungsplans.....                                             | 6     |
| 6.1 Grundzüge der Planung.....                                                | 6     |
| 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung.....                                   | 7     |
| 6.2.1 Nutzungsarten, Nutzungsdichte .....                                     | 7     |
| 6.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Vollgeschosse, Bauhöhe und Dachform..... | 7     |
| 6.2.3 Material, Farbgebung .....                                              | 8     |
| 6.2.4 Stellplätze .....                                                       | 8     |
| 6.2.5 Freiflächen, Begrünung, Grundstückseinfriedung .....                    | 8     |
| 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung.....                                       | 10    |
| 6.4 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur .....                                | 10    |
| 6.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....                      | 10    |
| 6.6 Altlasten / Altstandorte .....                                            | 10    |
| 6.7 Denkmalschutz / Archäologie .....                                         | 10    |
| 7 Flächenbilanz .....                                                         | 11    |
| 8 Auswirkungen auf die Umwelt.....                                            | 11    |
| 8.1 Artenschutz .....                                                         | 11    |
| 8.1 Klimaschutz .....                                                         | 12    |
| 9 Gesamtabwägung.....                                                         | 12    |
| 10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen.....                     | 13    |

## 1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 soll gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) i. V. m. §§ 12 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zur Innenentwicklung durchgeführt werden.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist das Vorhaben der Katholischen Kirchengemeinde St. Anna als Grundstückseigentümerin, den Paulushof als Kinder-, Jugend- und Veranstaltungszentrum aufgrund wirtschaftlicher und struktureller Überlegungen in seiner derzeitigen Struktur aufzugeben. Die kirchliche Kinder- und Jugendarbeit soll verlagert und die Nutzung als Veranstaltungszentrum aufgegeben werden. Die offene Kinder- und Jugendarbeit soll unter Trägerschaft der Kirchengemeinde auf dem Grundstück weitergeführt werden. Aufgrund nicht erhaltenswerter und nicht sanierungswürdiger Bausubstanz ist der Abriss der aus drei Baukörpern bestehenden Hofanlage geplant. Der Beurteilung der Sanierungswürdigkeit des Paulushofs liegt ein durch den Investor in Auftrag gegebenes Gutachten zugrunde. Die Gebäude des Paulushofs stehen nicht unter Denkmalschutz, sind aber als Teil der historischen Höfelandschaft charakteristisch für das Ortsbild von Mecklenbeck, sodass Interesse bestand, die Hofanlage zu erhalten. Aufgrund von Bauschäden und umfangreichen Maßnahmen, die zum Erhalt notwendig wären, wurde vom Erhalt der Hofanlage Abstand genommen.

Getragen durch einen Investor, der Erbbaurechtsnehmer des Grundstücks ist, sollen nach dem Abriss eine überwiegend barrierefrei gestaltete Wohnanlage, bestehend aus zwei Wohngebäuden mit rund 30 Miet- bzw. Eigentumswohnungen, sowie ein neues Jugendzentrum realisiert werden. Der Standort bietet sich aufgrund seiner zentralen städtebaulich integrierten Lage, der bestehenden verkehrlichen Anbindung sowie der guten Erreichbarkeit der Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen für den Ansatz des urbanen Wohnens an. Gestützt wird die Standortqualität durch die bestehenden und neu geplanten Baugebiete im direkten Umfeld, die weitere Entwicklungen induzieren werden.

Zur Realisierung des Vorhabens hat der Investor als Vorhabenträger die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans beantragt und ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Das Ergebnis liegt dem Verfahren als Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde.

Das Vorhaben stimmt mit den städtischen Zielsetzungen überein, da es:

- an zentraler Stelle im Stadtteil das Wohnungsangebot erhöht und
- auf die Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau reagiert,
- kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen ermöglicht sowie
- dazu beiträgt die öffentliche Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil zu erhalten und
- sich in den Stadtteil einfügt.

Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die hierfür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet inklusive der Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ist kleiner als 20 000 m<sup>2</sup>;
- die Planung ermöglicht/umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;

- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Die Umweltbelange werden jedoch in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig. Die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 umfasst das Grundstück des Paulushofs (Brockmannstraße 164) sowie Teile der nördlich und östlich angrenzenden städtischen Grundstücke an der Kreuzung der Straßen Am Hof Schultmann und Brockmannstraße. Dies entspricht den Grundstücken Gemarkung Münster, Flur 228, Flurstücke 219 und 572 sowie Teilen der Flurstücke 765, 767 und 805.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet. Die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Plan durch einen violetten, unterbrochenen Farbstreifen gekennzeichnet.

## **3 Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt den Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘ und ‚Jugendheim‘ dar.

Die Inhalte der Änderung sind somit nur teilweise im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des FNPs entwickelt. Der Bebauungsplan kann jedoch nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB vor Änderung bzw. Ergänzung des FNPs aufgestellt werden, da seine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird nach Inkrafttreten der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 im Wege der Berichtigung als 56. Änderung des fortgeschriebenen FNPs angepasst. Im Rahmen der Berichtigung wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, innerhalb der die Zweckbestimmungen ‚Kindergarten‘ und ‚Jugendheim‘ dargestellt bleiben.

### **3.2 Bestehendes Planungsrecht**

Der Änderungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 396 in der Fassung vom 10.11.1995. Dieser Bebauungsplan setzt für den Großteil des Änderungsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendzentrum fest. Der nördliche Grundstücksstreifen ist als öffentliche Grünfläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.



**Abbildung 1: Bisherige Festsetzungen für den Geltungsbereich**

Damit das Planungsziel, auf dieser Fläche neben einem Jugendheim auch Wohnbebauung zu ermöglichen, realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden.

#### 4 Räumliche und strukturelle Situation

Der Stadtteil Mecklenbeck liegt westlich der Münsteraner Innenstadt und hat heute rund 8 950 Einwohner (Stand 2013). Mecklenbeck ist geprägt durch Wohnsiedlungsbereiche, die durch landwirtschaftliche Flächen und ein Band überörtlichen Gewerbes längs der Bundesstraße B 51 und der Bahnstrecken Münster – Recklinghausen und Münster – Coesfeld getrennt sind. Einrichtungen der öffentlichen Grundversorgung wie Kindergarten, Grundschule, Jugendheim und Kirche sind vor allem um den Dingbängerweg konzentriert.

#### Änderungsbereich

Der rund 4 450 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich ist Teil einer Fläche für Gemeinbedarf im zentralen Bereich von Mecklenbeck. Aktuell ist er bebaut mit dem Paulushof, einer aus drei zweigeschossigen Gebäudeteilen bestehenden ehemaligen Hofanlage. Die Hofanlage befindet sich auf dem südlichen Grundstücksteil. Die Gebäude sind in U-Form angeordnet, die sich nach Osten hin öffnet. Die Stellplätze sind den Gebäuden im nördlichen Grundstücksteil vorgelagert.

Nach Norden hin grenzt der Änderungsbereich mit einer schmalen öffentlichen Grünfläche, die mit Eichen bzw. im östlichen Teil mit Fichten bewachsen ist, an die Straße Am Hof Schultmann an. Die aktuelle Erschließung des Grundstücks verläuft über diese Fläche. Auf der mit Fichten bewachsenen Teilfläche sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zur bestehenden Hofanlage ist ein Wall aufgeschüttet.

## Nähere Umgebung

Südlich des Änderungsbereichs grenzt eine städtische Fläche mit zu erhaltenden Gehölzstrukturen und einer Streuobstwiese an. Westlich an den Bereich angrenzend befindet sich ein Kindergarten, an den sich eine ausgeprägte Grünschneise anschließt.

Nördlich des Änderungsbereichs liegt in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach ein Teil des Stadtteilzentrums von Mecklenbeck. Im Erdgeschoss befinden sich Nahversorgungsangebote aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen, in den oberen Geschossen Wohnungen. Weitere Nahversorgungsangebote sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in der Umgebung vorhanden.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige Reihen- und Mehrfamilienhäuser, meist mit Staffelgeschoss. Gängig sind eine Dachneigung von maximal 20 bis 30 Grad und eine Traufhöhe von ca. 10 m oder Flach- bzw. Pultdächer. Die weitere Umgebung ist östlich des Dingbängerwegs überwiegend von freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Freie, noch zu bebauende Grundstücke liegen südlich des Änderungsbereichs und befinden sich aktuell in der Vermarktung. Die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396. Geplant sind dort Mehrfamilien- bzw. Reihenhäuser in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach sowie in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und ein Mischgebiet mit ebenfalls dreigeschossigen Baukörpern als Erweiterungsfläche für das bestehende Stadtteilzentrum.

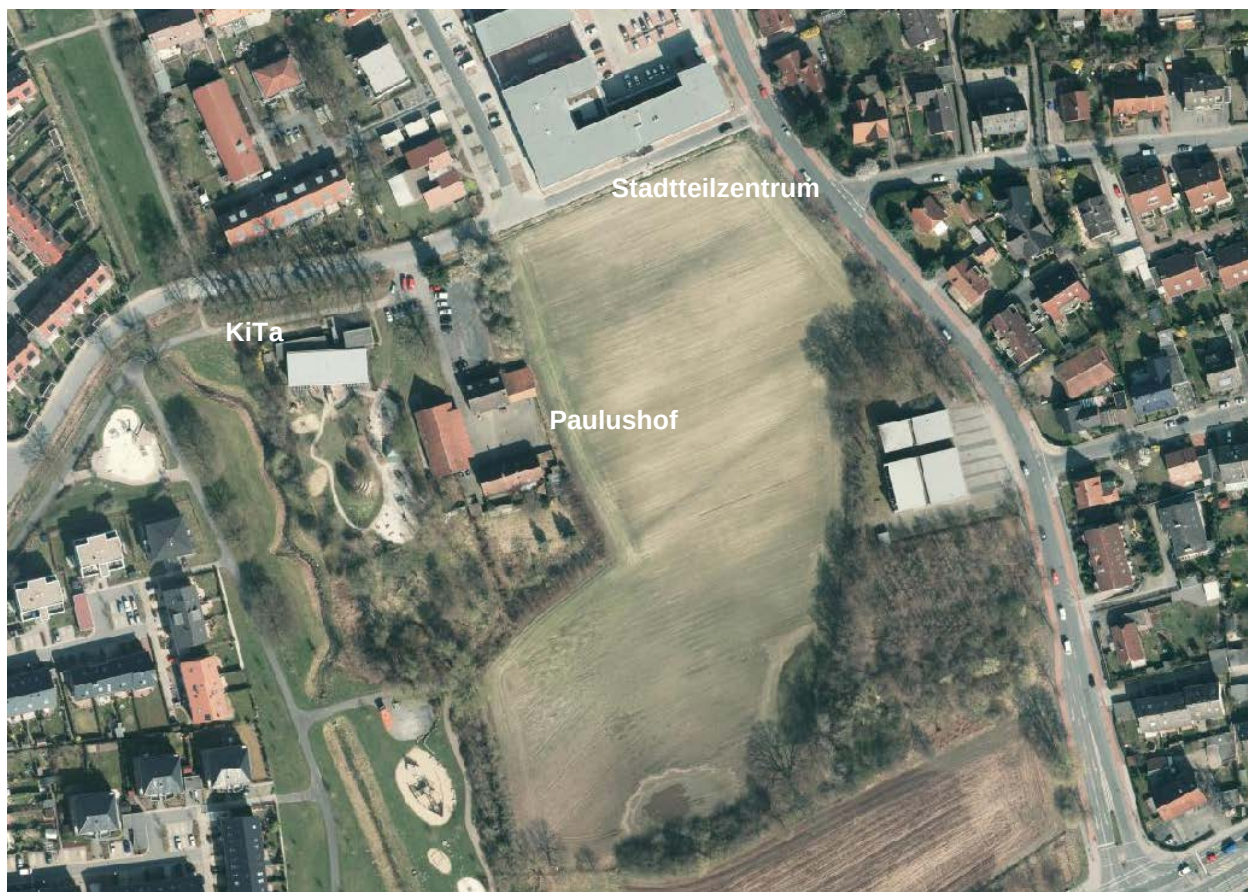


Abbildung 2: Luftbild Paulushof und Umgebung (Stand 2011)

## 5 Planungsziele

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele. Zum einen soll die offene Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil erhalten und gesichert werden.

Zum anderen soll auf die sich verändernde Nachfragestruktur im Bereich Wohnen reagiert werden. Diese beiden Ziele sollen in verträglicher Weise miteinander kombiniert werden. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan eine Zweiteilung des Grundstücks vor.

### **Wohnungsangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen**

Neben dem Jugendzentrum sind rund 30 überwiegend barrierefrei gestaltete Wohnungen geplant. Die Wohnungen werden teils vermietet und teils verkauft. Bei entsprechender Nachfrage, können optional ergänzende Infrastrukturräume wie ein Gemeinschaftsraum oder ein Servicebüro realisiert werden. Damit entstehen flexible Wohnungsangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen, die sich besonders für mobilitätseingeschränkte Personen eignen. Im Hinblick auf die Aspekte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit – auch der Wohnungen – orientiert sich das Vorhaben überwiegend an den Vorgaben der DIN 18040 Teil 2. Das Vorhaben reagiert mit diesen baulichen Rahmenbedingungen auf den demographischen Wandel. Gleichzeitig richtet sich das Angebot aber auch an Familien, wodurch ein generationsübergreifendes Miteinander ermöglicht wird.

### **Verträgliches Miteinander verschiedener Nutzergruppen**

Durch die vorgesehene Anordnung der Baukörper sollen die Nutzungen „Wohnen“ und „Jugendzentrum“ verträglich voneinander abgegrenzt werden. Die Freiraumgestaltung ermöglicht aber gleichzeitig durch die Schaffung entsprechender Begegnungsräume eine Überschneidung der beiden Nutzungen und fördert damit den intergenerativen Austausch als wichtigen Bestandteil eines aktiven Miteinanders im Stadtteil.

### **Städtebauliche Verträglichkeit**

Die städtebauliche Verträglichkeit im Hinblick auf den zentralen Bereich soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Hierzu gehören die Sicherung eines angemessenen Freiflächenanteils, eine städtebaulich verträgliche Anlage der erforderlichen Stellplätze sowie der Erhalt der prägenden Grünelemente. Die geplanten Gebäude überschreiten mit ihren Höhen den Maßstab der näheren Umgebung nicht und halten eine der Lage angemessene Dichte ein.

### **Wohnen in zentraler Lage**

Es ist eine städtebaulich und stadtgestalterisch verträgliche Wohnnutzung für absehbar bestehende Bedarfe an einem strukturell sinnvollen Standort vorgesehen. Durch das Wohnen in zentraler Lage in Mecklenbeck-Mitte in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungsinfrastrukturen werden sowohl diese als auch der Stadtteil insgesamt weiter gestärkt. Zudem wird den siedlungs- und wohnungsstrukturellen, allgemeinen städtebaulichen Zielen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „neues Bauen im Bestand“ entsprochen.

## **6 Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind:

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Einhaltung der Baugrenzen,
- die Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie
- die Realisierung des Freiflächen- und Gestaltungsplans und der Ansichten

von substantieller Bedeutung und stellen die Grundzüge der Planung dar.

## **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

Durch die folgenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen wird das städtebauliche Konzept des Vorhabens gesichert.

### **6.2.1 Nutzungsarten, Nutzungsdichte**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Auf dem südlichen Grundstücksbereich sind Wohngebäude festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen wird ergänzend definiert, dass in den Wohngebäuden Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen zulässig sind. Bei entsprechendem Bedarf kann eine der Erdgeschosswohnung zu ergänzenden Infrastrukturräumen umfunktioniert werden. Zulässig sind:

- ein Gemeinschaftsraum,
- ein Servicebüro sowie
- eine Ein-Zimmer-Gästewohnung.

Die Festsetzungen ermöglichen eine flexible Angebotsstruktur um verschiedene Nutzergruppen anzusprechen.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist ein Jugendzentrum mit einer Bruttofläche von 216 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zulässig sind hier:

- drei Gemeinschaftsräume mit insgesamt 130 m<sup>2</sup> (vorgesehen: offener Treff / Gruppenküche, Werk / Kreativraum, Gruppenraum),
- Nebenräume (Windfang, Sanitäranlagen, Abstellraum) mit insgesamt 34 m<sup>2</sup> sowie
- ein Mitarbeiterbüro.

Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist für beide Grundstücksbereiche das Maß von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der eingeschossigen Bauweise des Jugendheims ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,4 einzuhalten. Für die GFZ der Wohnanlage ist ein Maß von 1,0 vorgeschrieben. Das Vorhaben orientiert sich an den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 396 vorhandenen Bestand. Die festgesetzte GFZ ist der zentralen Lage angemessen.

### **6.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Vollgeschosse, Bauhöhe und Dachform**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt und lassen die städtebauliche Figur der Planung erkennen. Die Strukturen der ursprünglichen Bebauung werden dabei aufgegriffen.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Die beiden geplanten Baukörper der Wohnanlage sind in U-Form anzuordnen. Sie öffnet sich, anders als die Bestandsbebauung nach Westen hin, so dass abgewandt von der Straße ein ruhiger Freiflächenbereich entsteht. Das Jugendheim ist als Solitär an der nordöstlichen Grundstücksecke und somit räumlich von der Wohnanlage getrennt zu errichten. So wird dem Ziel des verträglichen Miteinanders der verschiedenen Nutzer-

gruppen entsprochen. Die festgesetzten Baugrenzen lassen nur einen geringen Spielraum für Erweiterungen und Verschiebungen zu, um das Vorhaben so konkret wie möglich zu fassen.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist in den festgesetzten Bereichen zulässig. Zusätzliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf insgesamt 25 m<sup>2</sup> festgelegt, um die Flächenversiegelung zu beschränken und einen ausreichenden Freiflächenanteil zu sichern. Im Einzelnen dürfen diese Anlagen jeweils 12,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Alle Nebenanlagen sind eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu errichten.

Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Entsprechend der Ausrichtung des Vorhabens sind bei der Herstellung der Stellplatzanlagen behindertengerechte Stellplätze zu berücksichtigen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder können in den gekennzeichneten Bereichen hergestellt werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Mit den als zwingend festgesetzten Geschosshöhen werden die passenden Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen geschaffen. Gleichzeitig wird die Prägung der Bestandsgebäude im Stadtteil aufgegriffen. Für das Jugendheim ist dementsprechend eine eingeschossige Bauweise, für die Wohnanlage eine dreigeschossige Bauweise festgeschrieben. Die eingeschossige Bauweise des Jugendheims und die daraus resultierende begrenzte Fläche ergeben sich zum einen durch die ermittelten Bedarfe. Zum anderen wären an eine mehrgeschossig angelegte Anlage unverhältnismäßig höhere Sicherheits- und Betreuungsanforderungen zu stellen.

### **Bauhöhen und Dachform**

Die für jedes Gebäude zulässigen Gebäudehöhen sind in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt. Mit den für das Jugendheim zulässigen 3,80 m und für die Wohnhäuser zulässigen 9,50 m, wurden die Höhen so festgesetzt, dass eine verträgliche Eingliederung in die Umgebung gewährleistet ist. Zu messen sind die Höhen ab der in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten Höhe der Oberkante Fertigfußboden.

Durch die festgesetzten Flachdächer wird die Höhe auf das notwendige Maß beschränkt und die Gebäude passen sich in die nähere Umgebung ein. Insgesamt überschreiten die Höhen den Maßstab der näheren Umgebung nicht und die Abstandsflächen können eingehalten werden.

### **6.2.3 Material, Farbgebung**

Damit die beabsichtigte bauliche Gestalt realisiert wird, sind die Ansichtspläne des Vorhabens als Bestandteil der Festsetzungen in den Plan zur Bebauungsplanänderung aufgenommen worden. Aus Gründen der einheitlichen Gestalt ist eine Verblendung aus rotem bis beige Steinmaterial als ortsübliches Fassadenmaterial für die Verblendung der Außenwandflächen aller Gebäude vorgeschrieben.

### **6.2.4 Stellplätze**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 396 wird ein Stellplatzkonzept verfolgt, welches die Stellplätze vorrangig im öffentlichen Straßenraum nachweist. Ergänzend sind Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nur dann zulässig, wenn sie dort festgesetzt sind. So soll verhindert werden, dass die knappen Freiräume, insbesondere vor und zwischen den Gebäuden, für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen und angrenzende Wohnungen gestört werden.

Zudem wird die Versiegelung durch dieses Konzept reduziert sowie eine wirtschaftliche Errichtung und flexible Belegung des Parkraums gesichert. Der Stellplatzschlüssel für das Gebiet beträgt 1,3 Stellplätze je Wohneinheit.

Für die Wohnanlage ist vorgesehen, die Stellplätze teils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und teils im öffentlichen Straßenraum abzulösen. Dieses Konzept resultiert daraus, dass im öffentlichen Raum keine Zuordnung der Stellplätze zu bestimmten Wohneinheiten möglich ist und somit nicht sichergestellt werden kann, dass ausreichend Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage verfügbar sind. Mit Blick auf die Zielgruppen für die Wohnanlage und ihren überwiegend barrierefreien Charakter werden daher 20 Stellplätze in eingegrüntem Bereich parallel zur Brockmannstraße innerhalb des Änderungsbereichs in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen ermöglicht.

Der Stellplatzbedarf des Jugendheims wird weiterhin ausschließlich auf dem privaten Grundstück gedeckt. Die Fläche für Stellplätze kann im Bereich des Jugendheims jedoch insgesamt reduziert werden, da im Neubau zukünftig keine größeren Abendveranstaltungen oder Freizeitangebote wie Sportkurse mehr vorgesehen sind. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs sind bis zu 11 Stellplätze realisierbar. Insgesamt sechs der Stellplätze sind einer bestehenden Baulast zugunsten der Kirchengemeinde St. Anna zuzuordnen. Vier der übrigen Stellplätze ergeben sich aus einer bestehenden Baulast zugunsten der angrenzenden Kindertagesstätte. Aufgrund der unterschiedlichen Betriebszeiten des Jugendzentrums und der Kindertagesstätte ist es für die Nutzer der Kindertagesstätte zudem möglich zu Stoßzeiten die übrigen Stellplätze auf dem Gelände des Jugendheims mit zu nutzen.

Insgesamt ist die Stellplatzbilanz für den Bereich entlang des neuen Teilstücks der Brockmannstraße mit rund 320 Stellplätze sowie rund 200 neue Wohneinheiten ausgeglichen.

Ergänzend stehen für Fahrräder in den gekennzeichneten Bereichen ausreichend Abstellflächen zur Verfügung. Für die Wohnanlage ist zusätzlich eine Abstellanlage für E-Bikes geplant.

### 6.2.5 Freiflächen, Begrünung, Grundstückseinfriedung

Die im Norden an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Grünfläche zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern bleibt in ihrer heutigen Ausprägung erhalten. Durch die in der Grünfläche festgesetzte GFL/AE-Fläche wird die bereits bestehende Zufahrt zum Grundstück des Jugendheims und zur angrenzenden Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap 6.3 Erschließung). Perspektivisch sollten die vorhandene Bepflanzung und der Wall beseitigt werden. Dabei sind – im Vergleich zu den vorhandenen Grünstrukturen – höherwertige Neupflanzungen vorzunehmen, um die im Westen vorhandene straßenbegleitende Baumreihe aus Eichen weiter zu führen. Zudem kann die westlich an der Kindertagesstätte verlaufende Fußwegeverbindung über die städtischen (Grün-)Flächen bis zur Brockmannstraße weiter geführt werden, um eine durchgehende Wegeverbindung zu schaffen.

Zwischen dem Grundstück und der Brockmannstraße besteht eine Höhendifferenz. Diese macht Aufschüttungen auf dem gesamten Gelände notwendig. Der Umfang der Aufschüttungen wird durch die in den Ansichten aufgezeigten neuen Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Insbesondere die an der Grundstücksgrenze zur Brockmannstraße festgesetzten Höhen sind durch die Lage am öffentlichen Straßenraum relevant. Eine Unterschreitung der Höhen würde sich nachteilig auf die städtebauliche Gesamtwirkung des Vorhabens auswirken.

Alle Freiflächen innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind auf der Grundlage des Freiflächen- und Gestaltungsplans zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhalt der angrenzend an die Parkplätze im nördlichen Teil

des Änderungsbereichs vorhandenen Eiche. Im Bebauungsplan erfolgt daher eine Erhaltungsfestsetzung. Der Kronentraufbereich des Baumes ist in einem Durchmesser von mindestens 13 m von Versiegelung frei zu halten. Zudem sind Aufschüttungen im Kronentraufbereich unzulässig. Bereits während der Bauarbeiten ist der Baum entsprechend zu schützen.

Als Grundstückseinfriedung und als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken zulässig, um die Qualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die angrenzenden Freiflächen und Gebäude weitgehend erlebbar zu machen. Ausgehend von dem bestehenden Höhenunterschied ist die Grundstücksgrenze entlang der Brockmannstraße zum Schutz der Fußgänger mit einer von der Oberkante des Gehwegs gemessen mindestens 90 cm hohen Hecke zu schützen.

### **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die im nördlichen Bereich des Gebiets bereits vorhandene Zufahrt erschließt das Jugendzentrum und die angrenzende Kindertageseinrichtung. Sie wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dauerhaft gesichert. Der in diesem Bereich verlaufende Fußweg bleibt erhalten und erschließt das Grundstück der Kindertageseinrichtung. Eine Verlängerung des Fußwegs bis zur Brockmannstraße ist perspektivisch über die angrenzenden städtischen Flächen möglich. Zur Erschließung der Wohnanlage von Osten her wurde, wie im Bebauungsplan Nr. 396 vorgesehen, die Brockmannstraße bis zur südlich gelegenen Meyerbeerstraße verlängert. Die Zufahrt zur Wohnanlage ist nur im gekennzeichneten Bereich zulässig, da eine Verlegung der Einfahrt eine Anpassung der hergestellten verkehrlichen Infrastruktur erfordern würde.

### **6.4 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur**

#### **Kindertageseinrichtung**

Neben der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 befinden sich mit der 4. und der vorhabenbezogenen 6. Änderung zwei weitere Vorhaben für Mecklenbeck-Mitte in der Planung. Allgemein gilt Mecklenbeck bereits heute als familienfreundlicher Stadtteil. Durch die Planungen werden zusätzliche für Familien geeignete neue Wohnangebote geschaffen. Daher ist zukünftig mit einem erhöhten Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen zu rechnen. In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs wurde am Stratmannweg kürzlich eine Kindertageseinrichtung für vier Gruppen realisiert. Diese ist bereits ausgelastet. Durch die Summe der geplanten neuen Wohneinheiten ergibt sich der Bedarf nach einer weiteren Kindertageseinrichtung mit mindestens vier Gruppen. Geeignete Grundstücke mit entsprechend großen Freiflächen sind im Änderungsbereichs II vorhanden.

### **6.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

Die Infrastruktur zur Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme, Wasser und Strom sowie Anlagen zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind in der Brockmannstraße vorhanden und so bemessen, dass sie für die Anbindung der drei Gebäude ausreichen.

### **6.6 Altlasten / Altstandorte**

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

### **6.7 Denkmalschutz / Archäologie**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Baudendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische und paläontologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 7 Flächenbilanz

|                                  | m <sup>2</sup> | ha          | %            |
|----------------------------------|----------------|-------------|--------------|
| <b>Gesamter Änderungsbereich</b> | <b>4 454</b>   | <b>0,44</b> | <b>100,0</b> |
| GFL-Fläche                       | 102            | 0,01        | 2,3          |
| Fläche Jugendheim                | 848            | 0,08        | 19,0         |
| Fläche Wohnen                    | 3 504          | 0,35        | 78,7         |

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 8 Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich.

Ein Großteil des Änderungsbereichs war bereits im Vorfeld bebaut und versiegelt. Durch das Vorhaben ergibt sich keine nennenswerte Neuversiegelung.

### 8.1 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung erfolgt auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist aufgrund der Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf einen ausstehenden Abriss der Bestandsgebäude wurden die Gebäude auf ihre Bedeutung als Habitat für geschützte Tierarten untersucht. Hinweise auf langfristig genutzte Quartiere, z.B. als Winterquartier für Fledermäuse wurden nicht vorgefunden. Durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren für den Abriss kann der Eintritt von Verbotstatbeständen sicher vermieden werden.

Bei möglicherweise vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen (z.B. verbreitete Vogelarten), kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Das

Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist damit insgesamt nicht zu erwarten.

## 8.1 Klimaschutz

Im Zuge der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wurde dem Klimaschutz Rechnung getragen. Der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich wird möglichst gering gehalten. So sind beispielsweise Dachbegrünungen zulässig und wasserdurchlässige Materialien für die Befestigung der Parkplätze festgesetzt. Dächer können zudem für Solarkollektoren / Photovoltaik genutzt werden. Durch kompakte Baukörper und durchgrünte Bereiche wurde ein Kompromiss zwischen Dichte und Freiraum geschaffen.

## 9 Gesamtabwägung

Die Planung verfolgt das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum für die münsteraner Bevölkerung zu schaffen und dabei insbesondere der Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum Rechnung zu tragen. Ein weiteres Ziel ist es, der offenen Kinder- und Jugendarbeit an zentraler Stelle im Stadtteil auch zukünftig Raum zu bieten. Unter Berücksichtigung dieser Ziele sind die im Verfahren eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise – die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abwägend – soweit als möglich in die Planung eingeflossen.

Der Standort eignet sich aufgrund seiner zentralen städtebaulich integrierten Lage für den Ansatz des urbanen Wohnens zugunsten intergenerativer Nutzungen. Ausgehend von einer hohen Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen reagiert die Planung auf aktuelle demographische Herausforderungen. Durch das Vorhaben wird zudem der Kirchengemeinde ermöglicht, den Paulushof in seiner jetzigen Struktur aufzugeben und die offene Kinder- und Jugendarbeit auf einer reduzierten Fläche und damit wirtschaftlich tragbar weiter zu führen. Das Vorhaben vereint damit eine Angebotserweiterung mit einer Angebotssicherung und leistet somit einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Stadtteils.

Der im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Entwurf, der die Grundlage für die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans bildet, stimmt mit den übergeordneten städtischen Zielsetzungen überein (siehe im Einzelnen: Kapitel 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen und Kapitel 5. Planungsziele) und orientiert sich sowohl an der ursprünglichen Bebauung als auch an der Bebauung in der näheren Umgebung.

Durch die Unterbringung eines Großteils der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück selbst wird zum einen dem Ansatz des barrierefreien Wohnens Rechnung getragen. Zum anderen wird so aber auch eine zusätzliche Belastung des bestehenden Stellplatzkonzeptes für den öffentlichen Straßenraum vermieden, das einen erhöhten Bedarf in diesem Bereich nicht berücksichtigt.

Im Verfahren entfällt die Anforderlichkeit der Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden im Rahmen des Planungsprozesses gleichwohl geprüft und abwägend berücksichtigt. Die Neuversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt, so dass der Boden geschont wird. Schützenswerte Grünelemente und -strukturen werden erhalten und Ausfälle werden durch höherwertige Neupflanzungen ausgeglichen.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht festzustellen und auch künftig nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Kernzielrichtungen des Vorhabens unterstützt und gesichert.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, Migranten sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer – wurden die zuständigen Fachämter beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren sind keine (weitergehenden) Anhaltspunkte ersichtlich, die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

## 10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Plangebiets lebenden Menschen aufgrund der Neuplanung des baulichen Bestandes nur unwesentlich auswirken. Nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind nicht ersichtlich.

Zur Durchführung des Bebauungsplans ist ein freihändiger Grunderwerb durch den Vorhabenträger im Bereich der Brockmannstraße erforderlich.

Gemäß § 12 BauGB werden zwischen Stadt und Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen geschlossen (Durchführungsvertrag).

Wesentliche Inhalte des Vertrags sind:

- Die Einhaltung der in dieser Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele und der daraus folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans,
- die Beachtung der technischen und gestalterischen Anforderungen an die Bau-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen und
- eine Realisierungsverpflichtung zu den Bau- und Erschließungsvorhaben.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **11.02.2015** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove im Bereich westlich Brockmannstraße (ehemaliger Paulushof)

Münster, den **13.02.2015**

**Markus Lewe** (L.S.)  
Oberbürgermeister