

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße/Dingbängerweg/Egelshove

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 396 erstreckt sich im Stadtteil Mecklenbeck auf den Bereich zwischen Weseler Straße (B 51) und Egelshove westlich des Dingbängerweges (K 5).

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 219, Teile des Flurstücks 260

Flur 226, Flurstücke: 252, 480, 566, 567, 586, 587

Teile des Flurstücks 610

Flur 227, Flurstücke: 20, 108, 239 – 241, 249, 250, 448, 453 – 457

Flur 228, insgesamt

Flur 230, Flurstücke: 74, 76, 77, 79, 94, 105 – 109, 147 – 150,

Teile der Flurstücke 63 und 75

Flur 231, Flurstücke: 23, 24, 34, 36 – 38, 49, 51, 52, 54, 59 – 61, 64 – 66, 186

Teile des Flurstücks 39

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

2. Anlaß der Planung:

Obwohl die Ursprünge Mecklenbecks fast so alt wie die der Stadt Münster sind und die Eingemeindung bereits 1903 erfolgte, gibt es erst seit den 30er Jahren Ansätze einer planmäßigen Entwicklung. Im Flächennutzungsplan (Leitplan) von 1960 waren bereits große Teile als Wohnflächenreserve dargestellt. Diese Planungsabsicht wurde auch in einem Strukturplan 1975 konkretisiert. Die kommunale Neugliederung brachte für die Stadt erhebliche Wohnbauflächenreserven mit sich, so daß im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Strukturplan keinen Eingang fand.

Die städtebauliche Entwicklung wurde seitdem durch verschiedene Bebauungspläne gesteuert. Heute weist der Stadtteil rund 9 000 Einwohner und ca. 4 000 Arbeitsplätze auf. In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum 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.

Die günstige Lage des Stadtteils Mecklenbeck im örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz sowie der vorhandene Bestand und deren Nutzungen sind Anlaß, diesen Bereich unter Berücksichtigung des Entwicklungspotentials als Siedlungsschwerpunkt städtebaulich geordnet weiter zu entwickeln.

Einen großen Teil noch landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Mitte des Stadtteils hat die Stadt erworben. Die Flächen können dazu beitragen, die stark gestiegene Wohnungs-

nachfrage in der Stadt zu decken. Außerdem bieten sie sich für zentrale Versorgungseinrichtungen an, die in dem noch zusammenhanglosen Stadtteil fehlen.

3. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet entsprechend den vorhandenen Nutzungen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, Wald, Grünfläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind diese Darstellungen des Flächennutzungsplanes als überholt anzusehen. Entsprechend den Planungszielen wird im Rahmen der vom Rat der Stadt Münster am 04.05.1994 beschlossenen 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 396 als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche und als Fläche für den Gemeinbedarf neu dargestellt. In der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ferner die im „Stadtteilplan Mecklenbeck“ erarbeiteten Zielvorgaben umgesetzt. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen westlich und östlich des Dingbängerweges die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche miteinander zu verknüpfen und zu einem funktionsfähigen größeren Stadtteil zusammenzuschließen. Ferner soll u. a. die günstige Lage zum zu verlagernden Bahnhof Mecklenbeck genutzt und der Wohnsiedlungsbereich südlich der Bahnlinie Münster – Recklinghausen arroniert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 396 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

4. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Mecklenbeck ist geprägt durch Wohnsiedlungsbereiche, die durch landwirtschaftliche Flächen und ein Band überörtlichen Gewerbes längs der Bundesstraße B 51 und der Bundesbahnstrecken Münster – Recklinghausen und Münster – Coesfeld getrennt sind. Einrichtungen der öffentlichen Grundversorgung wie Kindergarten, Grundschule, Jugendheim und Kirche sind am Dingbängerweg konzentriert. Den dort ebenfalls vorhandenen privaten Versorgungseinrichtungen ist in jüngster Zeit erhebliche Konkurrenz im benachbarten Gewerbegebiet erwachsen. Planmäßig konnten dagegen an der Weseler Straße und Mecklenbecker Straße größere Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen angesiedelt und nördlich der Mecklenbecker Straße ein größeres Baugebiet für kosten- und flächensparendes Bauen verwirklicht werden.

Seit 1989 liegt der Stadtteilplan Mecklenbeck vor, der Grundlage für die weitere Entwicklung des Stadtteiles und die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist. Er war auch Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes, den die Stadt 1990 für das Plangebiet durchgeführt hat. Die Arbeit des 1. Preisträgers fand Eingang in die weitere städtebauliche Planung. Als Ergebnis fachlicher Vorabstimmung und Beteiligung von Bürgern und Ratsgremien mußte das Plankonzept mehrfach überarbeitet werden, so daß die Wettbewerbsplanung in wesentlichen Punkten geändert ist.

Grundsätze der Planung

Das Plangebiet soll zur „Ortsmitte“ Mecklenbecks entwickelt werden. Mit einem möglichst großen Angebot von Wohnungen soll deshalb nicht nur der gegenwärtigen Nachfrage nach Wohnraum entsprochen, sondern auch die für die Versorgungseinrichtungen notwendige Mantelbevölkerung gesichert werden. Das Wohnungsangebot darf allerdings nicht zu Lasten des Ortsbildes und des Umweltschutzes gehen. Deshalb wird eine Verdichtung in der Fläche, aber nicht in der Höhe angestrebt. Es werden auch keine Flächen in Anspruch genommen, die – wie das Meckelbachtal – von besonders hohem ökologischen Wert sind.

Die geplanten Wohngebiete sollen ein hohes Maß an Wohnqualität bieten. Insbesondere muß ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet sein. Ohne Aufgabe vorhandener Nutzungen ist er allerdings nicht überall zu erreichen. Deshalb muß die bestehende Sportanlage verlagert werden. Für andere, auf Dauer belastete Flächen, zum Beispiel an der Weseler Straße, sind weniger lärmempfindliche Nutzungen vorgesehen.

In den Wohngebieten ist die Erschließung und Anordnung von Bebauung und Stellplätzen so geplant, daß die Bewohner nicht nur vom Fremdverkehr verschont, sondern auch vom Ziel- und Quellverkehr möglichst unbeeinträchtigt bleiben. Die Anordnung lässt den zu erwartenden unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entsprechend vielfältige Wohnformen zu. Die vorgesehene Gruppenbildung kann dazu beitragen, das Gemeinschaftsbewußtsein der Bewohner zu fördern.

Die geplanten Nutzungen sind nur über einen größeren Zeitraum zu realisieren. Deshalb ist der Bebauungsplan so angelegt, dass er in Abschnitten verwirklicht werden kann. Bauformen und Stellplatzanlagen, die eine öffentliche Förderung ausschließen, wurden vermieden. Die öffentliche und private Infrastruktur ist so dimensioniert, daß sie nicht nur den erkennbaren Bedarf, sondern auch wachsende Nachfrage abdecken kann.

Die neben der St. Anna-Kirche gelegene Sportanlage von DJK Wacker Mecklenbeck blockiert die vorgesehene Entwicklung eines Wohn- und Versorgungsschwerpunktes westlich des Dingbängerweges. Die Anlage soll deshalb an einen weniger störenden Standort nördlich der Mecklenbecker Straße verlegt werden. Das Planverfahren umfaßt auch eine neue Kleingartenanlage. Außerdem soll die Meckelbachaue als Teil einer wichtigen städtischen Grünverbindung und Belüftungsschneise gesichert werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Die geplante Bebauung trägt dazu bei, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Lücke zwischen den Wohngebieten am Dingbängerweg und der Wohnbebauung östlich des Meckmannweges zu schließen. Im Süden zwingen Weseler Straße und die benachbarten Gewerbegebiete zu einem nicht unerheblichen Abstand der vorrangig geplanten Wohnnutzung. Im Norden findet die Wohnnutzung ihre natürliche Grenze am Meckelbachtal. Der Bereich westlich des Dingbängerweges bietet sich zur Entwicklung eines Stadtteilzentrums in Ergänzung der dort bereits vorhandenen zentralen Einrichtungen an.

Der Bebauungsplan ermöglicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen rund 800 Wohnungen, davon ca. 285 Wohnungen (36 %) in II-geschossigen Einfamilienhäusern und überwiegend in reinen, teilweise auch in allgemeinen Wohngebieten errichtet werden, die wegen benachbarter terziärer Nutzung etwas höherer Lärmbelastung ausgesetzt sind. Im Bereich des Zentrums sind die Wohnungen in zwei Geschossen über Flächen angeordnet, die von Einzelhandelsbetrieben und anderen Versorgungseinrichtungen zu nutzen sind. Dafür stehen rund 8000 qm Bruttogeschoßfläche zur Verfügung.

Zur stark befahrenen Weseler Straße sollen die Wohngebiete durch ein Band von Dienstleistungsbetrieben abgeschirmt werden. Es ist, wie der zentrale Bereich, als Kerngebiet ausgewiesen. Hier können in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnungen auf ca. 38 000 qm Bruttogeschoßfläche über 1000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Damit die unterschiedlichen Funktionen der Baugebiete nicht unterlaufen werden, enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die die Zulässigkeit einzelner Nutzungen regeln. So werden Einzelhandelsbetriebe auf den Bereich des Dingbängerweges und das Wohnen störende Vergnügungsbetriebe auf den Bereich der Weseler Straße beschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten sollen Betriebe nur im Ausnahmefall zugelassen werden.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die geplanten unterschiedlichen Arten der Nutzung und liegt im wesentlichen erheblich unter den Obergren-

zen der Baunutzungsverordnung. Wegen der gewünschten großen Zahl von Wohnungen sind im Bereich der Einfamilienhausbebauung überwiegend Reihenhäuser vorgesehen. Die Wohnbebauung ist überwiegend an Stichstraßen so gruppiert, daß überschaubare Wohnbereiche mit 10 bis 35 Wohneinheiten entstehen. Eine Mischung verschiedener Wohnformen bzw. Wohnungsgrößen ist überall möglich. Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen, insbesondere Behinderte, lassen sich ohne weiteres integrieren, so daß es keiner gesonderten Flächenausweisung bedarf.

Möglichst viele Einfamilienhausgrundstücke sind nach Süden oder Westen ausgerichtet. Unvermeidbare Nachteile in der Orientierung der Baukörper können durch eine entsprechende Grundrißgestaltung aufgefangen werden. Die festgesetzten Mindestgrundstücksbreiten und Vorgartentiefen lassen ein „Durchwohnen“ auf allen Grundstücken zu. Durch die textlichen Festsetzungen wird außerdem sichergestellt, daß im Einzelfall pro Haus mehr als eine Wohnung, zum Beispiel für Einlieger oder Senioren, errichtet werden kann. Im südlichen Plangebiet wird das Prinzip der aufgelockerten Gruppenbildung zugunsten einer verdichteten Straßenrand- bzw. Blockrandbebauung verlassen. Damit wird die besondere Funktion der Hauptzufahrts- und Einkaufsbereiche hervorgehoben. Im gesamten Bereich der Mehrfamilienhausbebauung soll die in Mecklenbeck vorherrschende II-Geschossigkeit um ein Geschöß überschritten werden. Vorgesehen sind zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschöß, das sich nicht nur der niedrigeren Bebauung anpaßt, sondern mehr Wohnqualität zuläßt als ein Dachgeschöß. Ausbaufähige Dachgeschosse sind dagegen in den Einfamilienhausbereichen möglich. Sie sind nicht auf die Geschößflächenanzahl anzurechnen. Dadurch sind Häuser unterschiedlicher Größe auf gleich großer überbaubarer Grundstücksfläche möglich. Der Bebauungsplan enthält, um den nicht erwünschten Ausbau von Kellergeschossen zu verhindern, Höhenbeschränkungen, die nicht nur überhohe Geschosse sondern auch Hochkeller ausschließen sollen. Andererseits soll eine zu geringe Nutzung der Grundstücke verhindert werden. Die festgesetzten Geschößzahlen sind aus diesen Gründen zwingend.

Im Bebauungsplan soll die offene Bauweise überwiegen. Sie entspricht dem Charakter des Stadtteils. Die geschlossene Bauweise bleibt dem Versorgungsbereich vorbehalten. Zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm wäre die geschlossene Bauweise auch an der Weseler Straße angebracht. Da die dort festgesetzten Kerngebiete aber vorrangig für kleinere Unternehmen mit Repräsentationsanspruch vorgesehen sind, wird auf die Festsetzung einer Bauweise in diesem Bereich verzichtet. Hier reichen die ausgewiesenen pauschalen überbaubaren Grundstücksflächen aus. In den anderen Gebieten sind dagegen zur Sicherung der angestrebten Struktur detailliertere Festsetzungen notwendig. Deshalb sind die Länge und Tiefe von Gebäuden begrenzt und die Stellung der Baukörper vorgeschrieben. Anders lassen sich auf den relativ kleinen Grundstücken keine zusammenhängende Freiräume sichern. Für Nebenanlagen, wie Balkone, Wintergärten und Abstellräume, die die Freiräume nicht wesentlich beeinträchtigen, sind Abweichungen von den überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken sind nur zulässig, soweit sie festgesetzt sind. Damit 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. Etwa 40 % der notwendigen Stellplätze sind in angemessenem Abstand zu Gebäuden unmittelbar am Straßenrand, ca. 60 % innerhalb des Straßenraumes angeordnet. So wird nicht nur die Versiegelung reduziert, sondern auch eine wirtschaftliche Errichtung und flexible Belegung des Parkraumes gesichert.

In den Kerngebieten reicht die öffentliche Verkehrsfläche zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs allerdings nicht aus. Hier müssen zusätzliche Angebote für Kunden und Beschäftigte geschaffen werden. Sie sind im Zentrumsbereich auf hinteren Grundstücksflächen, im übrigen unter den Gebäuden vorgesehen. Die zentralen Stellplatzflächen sollen gemeinschaftlich und, wegen der Nähe zu Wohnungen, nur zu Geschäftszeiten nutzbar sein.

Die im Plangebiet vorhandene bauliche Nutzung wird planungsrechtlich abgesichert, soweit sich nicht eine andere Art der Nutzung und Bebauung anbietet oder notwendige Infrastruktur- oder Ausgleichsmaßnahmen Vorrang haben. So wird der Bereich westlich des Dingbängerweges und südlich der Mecklenbecker Straße mit der vorhandenen baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die in den Grünzügen liegenden Hofgrundstücke „Rövekamp“ und „Appels“ gilt nur der Bestandsschutz. Änderungen des Bestandes müssen mit der festgesetzten Nutzung einer privaten Grünfläche vereinbar sein.

Der Anregung, eine südliche Erweiterung des Gasthauses Mecklenbecker Straße 345 und einen Neubau zwischen den Gebäuden Mecklenbecker Straße 347 und 351 zuzulassen, wurde nicht gefolgt, da dies negative Auswirkungen auf den Belüftungskorridor Mecklenbeck - Innenstadt haben würde. Ferner wäre der Bau eines weiteren Gästehauses städtebaulich bedenklich.

Der Anregung, im Bereich der St. Anna-Kirche die geplante Bebauung zugunsten eines Marktplatzes entfallen zu lassen wurde dahingehend gefolgt, dass die Fläche für den Gemeinbedarf östlich des Hesselmannschen Hofes zugunsten einer größeren, als Park-Markt- und Festplatz nutzbaren Freifläche auf dem Grundstück der Begegnungsstätte aufgeweitet wurde.

Den Anregungen, die Zahl der zum Kortenkamp geplanten Reihenhäuser zu verringern und ihren Abstand zur vorhandenen Bebauung zu vergrößern, wurde, da alle baurechtlichen Vorschriften beachtet werden und um eine angemessene und städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung hier zu ermöglichen, nicht gefolgt.

Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan erlaubt unterschiedliche Nutzungen und Gebäudeformen auf relativ engem Raum. Damit Nutzungen und Gebäude auch in ihrem Erscheinungsbild miteinander harmonisieren, ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Festsetzungen durch gestalterische Festsetzungen zu ergänzen. Gestalterische Spannungslosigkeit soll allerdings nicht erzeugt werden. Deshalb ist der Rahmen für die Verwendung insbesondere von Materialien und Farben weit gefasst. Einheitlichkeit wird hier nur im Baugebiet verlangt. Für stadträumlich wirksamere Gestaltungselemente ist der Rahmen dagegen enger gefasst. So ist neben der Geschößzahl die Firstrichtung vorgeschrieben und die Gestaltungsfreiheit in den Dachzonen eingeschränkt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im Plangebiet anstelle von Garagen grundsätzlich nur überdachte Stellplätze (Carports) zugelassen, die nicht nur kosten- und flächensparend sind, sondern sich auch gestalterisch besser in das städtebauliche Konzept einfügen. Bestandteil dieses Konzeptes sind auch Einfriedigungen, die die Baugrundstücke gegeneinander und gegen öffentliche Verkehrs- und Grünflächen abgrenzen sollen. Wegen der geringen Größe der Baugrundstücke werden Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen.

Teile des Plangebietes werden auf Dauer gewerblich genutzt. Wegen der Nähe zur Weseler Straße ist insbesondere im Bereich des Einzelhandels mit einem Werbebedürfnis zu rechnen, das sich nicht nur auf das Geschäft selbst beschränkt. Der Bebauungsplan läßt Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung aber nur an Litfaßsäulen und Hinweisschildern in Form von Sammelanlagen zu. Am Firmenstandort selbst darf auch nur mit Anlagen geworben werden, die dem Maßstab der Bebauung angepaßt sind. Funktion und Struktur dieser Bebauung bleiben so auf Dauer ablesbar.

Flächen für den Gemeinbedarf

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung – 4,5 Personen/Einfamilienhaus; 2,5/Mehrfamilienhaus – wird das Plangebiet ca. 2600 Einwohnern Wohnraum bieten. Der wachsenden Bevölkerung entsprechend müssen die innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen ergänzt werden. Der Bebauungsplan sieht einen neuen Kindergarten westlich des „Paulushofes“ sowie einen weite-

ren Kindergarten und eine zweite Grundschule im Bereich des „Schultmannhofes“ sowie eine als Mehrzweckanlage geplante Sporthalle östlich des „Paulushofes“ vor. In das Plangebiet sollen außerdem vorhandene, benachbarte Einrichtungen verlegt werden. Dazu gehören das Zentrum für Hörgeschädigte – z. Z. südlich der Weseler Straße – und die Feuerwehr. Die für den Neubau vorgesehene Fläche ist dem Zentrum angelagert. Die Einrichtungen sollen sich stadtstrukturell und stadtgestalterisch in die Wohnbebauung einfügen. Deshalb sind im Bebauungsplan nicht nur ausreichende Flächen ausgewiesen, sondern auch Geschößzahlen, überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen werden planungsrechtlich gesichert: Der „Paulushof“ als Jugendzentrum; der Hesselmann'sche Hof als Begegnungsstätte, das Kirchenzentrum St. Anna und die alte Schule als Kindergarten. Der Grundstückszuschnitt dieser Einrichtungen ist so geändert, dass sich ihre Außenanlagen an die neue Umgebung anpassen.

Die vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen werden eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage östlich des „Hesselmann'schen Hofes“ erhalten. Für Feuerwehr, Kindergarten und Grundschule auf dem „Schultmann-Hof“ sind eigene Anlagen ausgewiesen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über Sammelstraßen an das vorhandene Straßennetz – Dingbängerweg, Weseler Straße, Meckmannweg, Mecklenbecker Straße – so angeschlossen, daß es von allen Seiten gut erreichbar ist, Durchgangsverkehre aber weitgehend vermieden werden. An die Sammelstraßen sind große Teile der Wohnbebauung, insbesondere die Einfamilienhäuser über befahrbare Anliegerstraßen und nicht befahrbare Anliegerwege angebunden. Die Erschließungsflächen sind überwiegend als öffentliche, teilweise auch als private Verkehrsflächen ausgewiesen und ihrer Funktion entsprechend dimensioniert. Die Anliegerstraßen und die – im Notfall befahrbaren – Anliegerwege sollen als gemischte Verkehrsflächen ausgebaut werden. Im Bereich der Reihenhausbauung ist die Erreichbarkeit hinterer Gartenflächen durch Gehrechte gesichert, die die Anlage von „Dungwegen“ erlauben.

Das hierarchisch gegliederte Straßennetz dient der Aufnahme nicht nur des fließenden, sondern auch des ruhenden Verkehrs. Den Fahrflächen sind alle Stellplätze der Wohnbebauung in Senkrechtaufstellung zugeordnet. Dies trifft auch für einen Teil der Stellplätze in den an die Weseler Straße angrenzenden Kerngebieten zu. Sie sind für Besucher vorgesehen. Der Dingbängerweg läßt dagegen nur die Anlage von Längsparkplätzen zu. Sie sollen von Ladenkunden und Besuchern in Anspruch genommen werden. Die am bzw. im Straßenraum angeordneten Stellplätze sind, ihrer Lage entsprechend, als private oder öffentliche Flächen ausgewiesen. Sie sind nicht nur flächensparend, sondern auch gehwegsichernd, da sie ein Parken auf den Gehwegflächen weitgehend ausschließen. Außerdem tragen sie zur Verkehrsberuhigung bei, da der Parkvorgang im Straßenraum erfolgt und ein zu schnelles Befahren der Straßen verhindert. Je Wohneinheit stehen rund 1,2 Stellplätze zur Verfügung.

Wohnungen und Wohnfolgeeinrichtungen sind nicht nur durch Erschließungsstraßen, sondern auch durch ein Netz selbständig geführter Rad- und Fußwege miteinander und mit der Umgebung verbunden. Zwei Hauptwege verlaufen in Ost-West-Richtung:

- der vorhandene „Kirchweg“ zwischen St. Anna-Kirche und Westenkamp in Fortsetzung der Schlautstiege und
- ein zwischen Mehrzweckhalle und Grundschule geplanter Weg mit Anschluß an die Straßen Holtkamp und Meckmannweg.

Parallel zu diesen Hauptwegen führen drei weitere Verbindungen am südlichen Rande des Meckelbachtals und durch die mittleren und südlichen Wohngebiete zu den zentralen Einrichtungen.

In der Mitte des Plangebietes treffen alle Wege auf einen Rad- und Fußweg in Nord-Süd-Richtung. Er verbindet das Neubaugebiet mit geplanten Grün- und Sportanlagen nördlich der Mecklenbecker Straße und einem geplanten Haltepunkt der Bundesbahn südlich der Weseler Straße. Die Querung dieser Straße ist an einem Kreuzungspunkt vorgesehen, von dem sowohl das Plangebiet als auch der Bahnhaltepunkt erschlossen werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Rad- und Fußwege sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Soweit sie über Gemeinbedarfs- oder öffentliche Grünflächen führen, sind sie nur gekennzeichnet. Die Wege haben, wie im Bebauungsplan dargestellt, unmittelbaren Anschluß an die Wohnbereiche.

Über die die Weseler Straße befahrende Buslinie 15 ist das Plangebiet bereits heute an die Innenstadt angebunden.

Ziel städtischer Verkehrsplanung ist es, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zugunsten des umweltfreundlicheren öffentlichen Personennahverkehrs zu reduzieren. Deshalb müssen neue Siedlungsgebiete optimal an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden werden.

Das Plangebiet wird von Süden bereits von der Buslinie 15 bedient, die im 10-Minuten-Takt die Weseler Straße und im 20-Minuten-Takt den Meckmannweg bis zur Endhaltestelle am Meckmannshof befährt. Die Linie erhält an der geplanten Straßeneinmündung westlich des Hofes Appels eine neue Haltestelle.

Das nördliche Plangebiet soll im 20- bzw. 40-Minuten-Takt von der Buslinie 10 bedient werden. Sie wird von der Mecklenbecker Straße über den Dingbängerweg und den Kirchweg bis zur Endhaltestelle am Meckmannweg verlängert. Haltestellen erhält sie an der St. Anna-Kirche und der westlichen, den Kirchweg kreuzenden Erschließungsstraße. Durch das geplante ÖPNV-Angebot werden nicht nur die Neubaugebiete, sondern auch die Altbaugbiete am Meckmannweg und das Wohngebiet „Am Dill“ besser an die Schul- und Arbeitsplatzstandorte im Bereich Mecklenbecker Straße, Scharnhorststraße und Aegidiistraße angebunden. Außerdem besteht die Möglichkeit, die Waldwegsiedlung durch weitere Verlängerung der Linie 10 mit diesen Standorten und den zentralen Einrichtungen Mecklenbecks zu verbinden.

Mit der vorgesehenen Linienführung ist eine optimale flächenhafte Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Die gestreckte Linienführung lässt kurze Reisezeiten zu. Trotzdem sind die Entfernungen zu den Haltestellen gering; sie liegen alle innerhalb von 300 m. Durch entsprechende Taktgestaltung lässt sich die Verfügbarkeit des geplanten ÖPNV-Angebotes noch steigern.

Mit der von Eingeborn angeregten Führung der Linie 10 über die Mecklenbecker Straße, westliche Erschließungsstraße und Dingbängerweg bzw. über Dingbängerweg, Erschließungsstraße am Paulushof und Meckmannweg lässt sich die geforderte funktionelle und kostengünstige Bedienung des Plangebietes dagegen nicht erreichen. Die von Eingeborn befürchteten Gefährdungen und Belästigungen müssten auch in anderen Teilen des Plangebietes hingenommen werden. Deshalb sollte an der Linienführung über den Kirchweg prinzipiell festgehalten werden.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes war der Kirchweg als gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Bus in einer von 5,0 m auf 6,0 m vergrößerten Breite vorgesehen. Die Verträglichkeit dieser Verkehrsmischung ist durch langjährige Praxis im Stadtkern nachgewiesen. Außerdem wird das Fahrpersonal regelmäßig zu besonderer Rücksichtnahme beim Befahren gemischter Flächen angehalten.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken wurde der geplante Ausbau des Kirchweges aber noch einmal überprüft. Danach lässt sich die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöhen, wenn das Mischprinzip aufgegeben und nur für Radfahrer und Bus eine gemeinsame Fahrfläche und für Fußgänger dagegen ein abgetrennter Gehweg vorgesehen wird. Die Trennung der Verkehrsarten erfordert allerdings eine Breite von insgesamt 8,5 m. Dies

schlägt sich auch in den Kosten nieder. Außerdem muß die Tiefe der nördlich an den Kirchweg angrenzenden Baugrundstücke reduziert werden.

Den Bedenken und Anregungen wurde daher nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gefolgt, indem der Kirchweg mit einer gemeinsamen Verkehrsfläche für Radfahrer und Bus und einer abgetrennten Verkehrsfläche für Fußgänger verbreitert festgesetzt wird.

Der Anregung, die geplanten Erschließungsstraße am Kirchweg als Stickstraßen enden zu lassen, wurde nicht gefolgt.

Das geplante Verkehrsnetz ist das Ergebnis langjähriger fachlicher Prüfung und politischer Erörterung. Es wurde auch gewählt, weil es zweckmäßige Bauabschnitte zuläßt. So kann das Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur und zu deckender Wohnungsnachfrage zügig von Norden nach Süden erschlossen werden.

Nach Fertigstellung muß der zusätzliche Verkehr von immerhin 2500 Bewohnern und ca. 1000 Beschäftigten von bestehenden Verkehrsstraßen aufgenommen werden, ohne daß es dort zu Engpässen kommt. Im Plangebiet selbst ist das Verkehrsaufkommen so zu verteilen, daß sich Verkehrskonzentrationen und -belastigungen in Grenzen halten. Deshalb ist das Plangebiet an das vorhandene Straßennetz – Mecklenbecker Straße, Dingbängerweg, Weseler Straße und Meckmannweg – so angeschlossen, daß es ohne Umweg von allen Seiten erreicht bzw. nach allen Seiten verlassen werden kann, daß gebietsfremde Durchgangsverkehre aber weitgehend vermieden werden. An die Erschließungsstraßen sind nur die befahrbaren Anliegerstraßen, sowie nicht befahrbare Anliegerwege stichförmig angebunden. Das so verästelte Straßennetz erlaubt nicht nur eine günstige Abschnittsbildung während der Realisierung, sondern auch eine gute Orientierung nach Fertigstellung.

Eine Unterbrechung der Erschließungsstraßen am Kirchweg würde sich auf die Verkehrsabläufe sehr nachteilig auswirken. Sie wäre auch wirtschaftlich nicht zu vertreten. So würden im nordwestlichen Plangebiet ganze 70 Wohnungen über eine 200 m lange anbaufreie Straße erschlossen. Auch in der Mitte des Plangebietes würden Stichlängen von über 200 m erreicht, die zu erheblichen Umwegen sowie unvermeidbaren Wendefahrten und Wendevorgängen zwingen. Im zentralen Bereich, in dem nicht nur Einzelhandels- und Gemeinbedarfseinrichtungen, sondern auch Wohnungen konzentriert sind, würden chaotische Verhältnisse entstehen; bei notwendigen Reparaturarbeiten im Straßenraum würden sie noch verstärkt. Deshalb kann auf eine Überführung der kreuzenden Wegeverbindung nicht verzichtet werden. Das gilt für den Kirchweg ebenso wie für die vorgesehene Wegeverbindung zwischen Mehrzweckhalle und Grundschule. Den Kreuzungspunkten ist allerdings bei der Ausbauplanung besondere Beachtung zu schenken.

Der Anregung, die südliche Erschließungsstraße nicht im Einmündungsbereich des Dingbängerweges anzubinden, wurde nicht gefolgt.

Das Plangebiet soll nach Süden über den Dingbängerweg, eine neue Verbindungsstraße westlich Hof Appels und den Meckmannweg an die Weseler Straße angebunden werden. Ziel und Quellverkehre werden über eine Straße verteilt, die in einem Abstand zwischen 60 m und 90 m parallel zur Weseler Straße verläuft. Sie dient unmittelbar der Erschließung von Dienstleistungs- und Wohnbereichen im südlichen Plangebiet.

Die Parallelstraße ist unverzichtbares Element des Gesamtnetzes. Ihre Erschließungs- und Verteilungsfunktion würde erheblich beeinträchtigt, wenn die Anbindung am Dingbängerweg entfiel. Es müßten längere Wege von der Innenstadt über die schon hoch belastete Weseler Straße in Kauf genommen werden. Außerdem würde der geplante Knotenpunkt westlich Hof Appels über Gebühr belastet, der auch der Erschließung des geplanten verlegten Bahnhalt punktes südlich der Weseler Straße dient. Am Dingbängerweg werden dagegen Kapazitäten frei, die durch Verlagerung des überörtlichen Verkehrs zu erwarten sind.

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie seine Entwässerung sind gewährleistet. Für eine ausreichende und zweckmäßige Stromversorgung wurden im Plangebiet Standorte für Trafostationen und Rechte für Leitungen zur Weseler Straße und zum Kortenkamp ausgewiesen. Im Bereich der Wohnnutzung sind die Standorte durch Flächen, im Bereich der Kernnutzung durch Signaturen gesichert – hier müssen Betriebe eigene Trafostationen einrichten und entsprechende Räume zur Verfügung stellen -.

Das Plangebiet wird voraussichtlich mit Fernwärme über ein Sekundärnetz vom Heizwerk Echelmeyerstraße versorgt werden können. Die technische und wirtschaftliche Prüfung der Energieversorgung ist zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennverfahren erfolgen. Das Schmutzwasser kann aus dem östlichen Bereich über die vorhandene Kanalisation des Dingbängerweges, aus dem westlichen Bereich über das Pumpwerk an der Mecklenbecker Straße abgeleitet werden. Dieses Pumpwerk wird im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Da eine Versickerung des auf Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Regenwassers wegen der vorhandenen Bodenverhältnisse und Grundwasserstände nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser überwiegend in eine zentrale Regenrückhaltemulde abgeleitet werden. Für diese Mulde bietet sich der Bereich eines historischen Wassergrabens, der „Alten Aa“ an. Mit dem Meckelbach wird die geplante Mulde mit einem offenen Graben als Überlauf verbunden. Das Niederschlagswasser wird dem Regenrückhaltebecken aus den angrenzenden Stichstraßen unmittelbar zugeführt. Soweit die Zuführung außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt, sind Leitungsrechte für den Erschließungsträger ausgewiesen.

Das Regenwasser aus dem nordöstlichen Wohngebiet soll in ein Muldensystem am Meckelbachtal, das Regenwasser aus dem südwestlichen Wohngebiet in die vorhandene Teichanlage auf dem Hof Schultmann eingeleitet werden. Leitungsrechte für den Erschließungsträger sind auch zur Sicherung vorhandener Kanäle in den Wegen am Hesselmann'schen Hof und Paulushof ausgewiesen. Der in die Kanalisation entwässernde Graben nördlich des Paulushofes (Gewässer Nr. 332.4000.935) soll dagegen beseitigt werden, weil er mit dem geplanten zentralen Bereich funktionell und gestalterisch nicht vereinbar ist. Das Niederschlagswasser soll in Zukunft auch von hier in die alte Aa geleitet werden. Für die Beseitigung des Gewässers ist ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, das parallel zum Bebauungsplanverfahren abgewickelt werden soll.

Eine zentrale Annahmestelle für Wertstoffe, Problem- und Gartenabfälle läßt sich im Plangebiet aus Immissionsschutzgründen nicht realisieren. Dafür ist das Gewerbegebiet südlich der Weseler Straße eher geeignet. Zur Aufnahme von Altpapier- und Altglascontainern stehen im Plangebiet ausreichende Verkehrsflächen zur Verfügung.

Grün- und Wasserflächen

Das Plangebiet enthält zwei Grünzüge, die in Südwest-Nordost-Richtung verlaufende Meckelbachaue, Teil einer bis in die Altstadt reichenden Grünverbindung und Belüftungsschneise, und eine sich nach Süden anschließende, die Bebauung teilende Grünzone im Verlauf der „Alten Aa“. Sie setzt sich südlich der Weseler Straße fort. Diese Grünzüge werden als öffentliche Grünflächen – Parkanlage, Spielplätze – festgesetzt. Ausgenommen sind die Hofeslagen „Rövekamp“ und „Appels“ sowie rückwärtige Teile bebauter Grundstücke an der Mecklenbecker Straße, die wegen der vorhandenen Nutzung als private Grünflächen festgesetzt sind.

Die in einer Breite von mehr als 100 m (Meckelbachaue) bzw. 40 m (Alte Aa) festgesetzten Grünzüge werden lediglich von Straßen durchschnitten, die zur Erschließung der Wohngebiete erforderlich sind.

Außerdem beinhalten sie Wegeverbindungen, die die Wohnungen mit Zielen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verbinden. Die Grünzüge beinhalten ferner die vorgesehenen Entwässerungsmulden und den Meckelbach.

Den Grünzügen zugeordnet sind vier Spielbereiche, die zur Deckung des entstehenden Bedarfs ausgewiesen werden: zwei Plätze der Kategorie A durch Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes Nr. 103: Westenkamp um ca. 1250 qm und Neuausweisung einer Fläche von ca. 1700 qm im Bereich des Paulushofes. Zwei Kinderspielplätze der Kategorie B/C mit je 1050 qm sind im Bereich der Höfe Hesselmann bzw. Schultmann ausgewiesen. Die Spielplätze sind so in das geplante Wegenetz eingebunden, daß sie gut erreichbar und frühzeitig realisierbar sind. Lage und Größe der ausgewiesenen Flächen lassen eine Abschirmung zur benachbarten Wohnbebauung zu.

Der Anregung, die private Spielfläche „Am Dill“ (nördlich Am Dill 146) planungsrechtlich abzusichern, wurde nicht gefolgt.

Die von der Bürgerinitiative „Am Dill“ errichtete Spielfläche ist als Provisorium angelegt. Die Nutzung der städtischen Fläche ist bis zum 31.12.1996 befristet und vertraglich abgesichert. Der außergewöhnlich hohen Zahl von Kindern im Wohngebiet „Am Dill“ wurde auch durch finanzielle Unterstützung der privaten Maßnahme Rechnung getragen. Eine planungsrechtliche langfristige Absicherung der Spielfläche wurde nicht vorgenommen.

Der rechnerische Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen im Spielbereich 541 ist zur Zeit zu 93 % gedeckt. Die Bedarfsdeckung wird durch die geplante Vergrößerung des Kinderspielplatzes Westenkamp auf 116 % verbessert. Dieser Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage und unmittelbaren Nachbarschaft zu Neubaugebieten unverzichtbar.

Dagegen wird sich die Bedarfssituation „Am Dill“ durch das Heranwachsen der Kinder auf Dauer normalisieren. Längerfristige Defizite können im Rahmen der privatrechtlichen Regelung aufgefangen werden. Gegen eine dauerhafte Installierung spricht nicht nur die abseitige Lage; es wird auch ein ungestörtes Flußufer auf Dauer beeinträchtigt. Die planungsrechtliche Absicherung hätte auch eine Übernahmepflicht der Stadt zur Folge. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Spielplatzkonzeption wäre überholt.

Der die Weseler Straße begleitende und bis in das Plangebiet hineinreichende Gehölzstreifen soll stadteinwärts fortgesetzt werden. Zur Sicherung dieses Streifens ist nördlich der Weseler Straße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wegen der topographischen und klimatischen Verhältnisse im Plangebiet kommt für die neue Sportanlage von DJK Wacker Mecklenbeck nur der Bereich südlich Egelshove in Betracht. Zwar erfordert der Standort eine bis zu 7 m hohe Lärmschutzanlage längs der Egelshove, um die nördlich angrenzende Wohnbebauung ausreichend vor den zu erwartenden Lärmemissionen der Sportanlage zu schützen. Wegen der südlich angrenzenden Wohnbebauung wären aber an andere Stelle des Plangebietes Lärmschutzanlagen in größerem Umfang erforderlich. Insbesondere würde aber die Meckelbachaue als Teil der wichtigen Grünverbindung und Belüftungsschneise, die sich von Südwesten bis in die Innenstadt hineinzieht, unvermeidbar beeinträchtigt. Am vorgesehenen Standort wird der Eingriff dagegen auf einen Bereich konzentriert, der durch Bebauung bereits geprägt und topographisch und klimatisch weniger empfindlich ist.

Für die neue Sportanlage von DJK Wacker Mecklenbeck ist eine Fläche vorgesehen, die nicht nur als Ersatz für die vorhandene Anlage, sondern auch für eine Ausdehnung des Vereins unter Berücksichtigung von Einrichtungen des Freizeitsports und eine später Verlagerung der Anlage Schwarzer Kamp ausreicht. Die ausgewiesene Fläche läßt drei Großspielfelder, eine Kombinationsanlage Typ B, drei Speckbrettplätze und zwei Volleyballfelder sowie eine Anlage mit insgesamt 12 Tennisplätzen zu. Für die Errichtung eines Vereinshauses mit den notwendigen Nebeneinrichtungen ist nördlich der Sportplätze eine überbaubare Fläche, für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Osten der Anlage eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Die Anlage muß – einem Lärmschutzgutachten entsprechend – zur benachbarten Wohnbebauung durch einen von Westen nach Osten bis

zu 7 m ansteigenden Lärmschutzwall südlich der Egelshove abgeschirmt werden. Der Wall ist Bestandteil der Sportanlage und so ausgerichtet, daß ein vorhandener Gehölzstreifen am Ende der Egelshove erhalten werden kann.

Damit eine ganzjährige Auslastung aller Einrichtungen der geplanten Sportanlage möglich ist, läßt der Bebauungsplan angelagert an das Vereinshaus eine Halle für drei Tennis-, sowie je zwei Badminton- und Squash-Plätze zu. Die Halle kann – auch nachträglich – in den geplanten Lärmschutzwall hinein unter der Voraussetzung errichtet werden, daß der Lärmschutz in vollem Umfang gesichert bleibt. Außerdem muß sich der Baukörper gestalterisch einfügen. First und Traufe der geplanten Halle sind deshalb in der Lage und Höhe festgelegt.

Die Sportanlage soll über eine Zufahrt vom Dingbängerweg etwa 20 m südlich der Einmündung der Egelshove erschlossen werden. Die Egelshove selbst wird vom Dingbängerweg abgebunden; sie erhält einen neuen Anschluß an die Zufahrt. Unzumutbare Störungen der Wohnbebauung werden dadurch vermieden.

Westlich der Sportanlage ist eine Kleingartenanlage mit ca. 52 Kleingärten geplant. Sie liegt am Ende eines Wirtschaftsweges, der von der Egelshove abzweigt. Eine Erschließung von der Mecklenbecker Straße oder vom Dingbängerweg würde einen wesentlich höheren Erschließungsaufwand bedeuten und zudem die öffentliche Grünanlage zerschneiden. Die verkehrliche Mehrbelastung der Straße Egelshove ist vertretbar. Für das Vereinshaus ist eine überbaubare Fläche, für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Stellplatzfläche am Eingang der Anlage vorgesehen. Dieser Standort im Bebauungsplan dient vorrangig der Versorgung der neuen Wohngebiete und liegt günstig zu den Baugebieten Am Dill und Schwarzer Kamp.

Südlich der Sport- und Kleingartenanlage grenzt das eigentliche Meckelbachtal an. Es soll als öffentliche Grünanlage in Form einer offenen Parklandschaft ausgebaut werden. Große Teile dieser Anlage bleiben Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehalten. Durch Fuß- und Radwegeverbindungen ist die Erreichbarkeit von Zielen innerhalb und außerhalb des Plangebietes abseits von Fahrstreifen gewährleistet.

Der Meckelbach wird im Bebauungsplan als Wasserfläche, sein Uferbereich als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert.

Für das im Uferbereich liegende bebaute Grundstück an der Mecklenbecker Straße ist eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Maßgabe vorgesehen, daß Änderungen im Rahmen des baulichen und sonstigen Bestandes möglich sind. Mit den Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen des vorhandenen Freiraumes vermieden werden.

Der Anregung, das im Bereich der ehemaligen Orchideengärtnerei Lohmann vorhandene Feuchtbiotop zu erhalten, konnte nach Abwägung aller Belange nicht gefolgt werden. Im Falle der Erhaltung der Feuchtbrache müßten Größe und Zuschnitt nicht nur dieses Gebietes, sondern auch benachbarter Kern- und Wohngebiete sowie die geplanten Straßenführungen erheblich verändert werden. Dies würde sich nachteilig auf die Verwertung städtischer Liegenschaften auswirken, die besonders attraktiv für die Ansiedlung von Betrieben des Dienstleistungssektors sind.

Denkmalschutz

Als Denkmäler gelten das unter Schutz gestellte Fachwerkhaus auf dem Hof Appels, Restbestand einer ehemaligen Ausspannstation, sowie der Speicher auf dem Hof Schultmann. Beide Denkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Aufgrund wesentlicher Veränderungen haben andere Teile der im Plangebiet vorhandenen Hofanlagen keinen Denkmalwert.

Der Anregung, die „Alte Aa“ entsprechend der historischen Situation im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens nördlich des Kirchweges erlebbar zu machen, wurde ge-

folgt, indem eine gradlinige Anbindung des Regenrückhaltebeckens an den Meckelbach neu ausgewiesen wurde.

6. Auswirkungen auf die Umwelt:

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlast Nr. 512, eine ca. 500 qm große Fläche nördlich der Mecklenbecker Straße, die wahrscheinlich zwischen 1955 und 1960 mit Siedlungsabfällen angefüllt und 1988 mit Bodenmaterial unbekannter Herkunft abgedeckt worden ist. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde 1989 und 1990 einer Boden- bzw. Bodenluftuntersuchung unterzogen. 1991 wurde im Abstrom der Ablagerung eine Grundwassermeßstelle eingerichtet. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wurde vorsorglich 1989 eingeschränkt und 1991 ganz eingestellt.

Auf die Forderung des Staatlichen Umweltamtes hin ist im November 1994 die Altlastsituation überprüft worden.

Die durchgeführten Untersuchungen weisen darauf hin, daß der eigentliche Deponiekörper von einer abdeckenden Schicht schluffigen Materials überlagert worden ist. Dieses Material weist selbst zwar noch Anreicherungen von Bauschutt, Glas und Porzellanscherben, aber eine relativ geringe Kontamination an Schwermetallen und polizyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf. Die größeren Kontaminationen sind im Deponiekörper selbst zu finden.

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde die Abgrenzung der Altablagerung im Bebauungsplan geändert. Die vorgefundenen Kontaminationen lassen aber keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – erwarten.

Umweltschutz

Die Planung greift in Freiräume ein, die nicht nur durch landwirtschaftliche Nutzung, sondern auch durch erhaltenwerte Landschaftselemente und Biotopstrukturen geprägt sind. Auf diese Elemente und Strukturen nehmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend Rücksicht.

So sind die Baugebiete unter Berücksichtigung der landschaftlichen, topographischen und klimatischen Gegebenheiten dimensioniert und strukturiert. Die Meckelbachaue als Teil einer wichtigen Belüftungsschneise und der Bereich der „Alten Aa“ bleiben als zusammenhängende Freiräume erhalten. Sie werden durch Grünverbindungen ergänzt und mit anderen Freiräumen vernetzt. Die vorhandene Vegetation ist in die öffentlichen und privaten Flächen integriert und durch Erhaltungsgebote planungsrechtlich gesichert, soweit nicht Art, Standort oder Vitalität entgegenstehen. Die erhaltenswerte Vegetation wird ergänzt durch die geplante und zu erwartende intensivere Begrünung aller Flächen. Je vier Stellplätze muß grundsätzlich ein großkroniger Baum gepflanzt werden. Die Erschließungsstraßen sollen so Alleecharakter, die größeren Stallplatzanlagen Wäldchencharakter erhalten.

Bebauung und Stellplatzanlagen sind flächensparend angelegt. Die Festsetzungen sehen überwiegend kompakte Bauformen vor. Der Erschließungsaufwand für die geplanten Stellplatzanlagen wurde minimiert. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, daß Grundstücks- und Stellplatzflächen weitgehend entsiegelt bleiben. Durch das vorgesehene Entwässerungssystem ist ebenfalls gewährleistet, daß das Niederschlagswasser weitgehend im Plangebiet zurückgehalten wird.

Die gleichzeitige Entwicklung von Wohngebieten, Wohnfolgeeinrichtungen und Arbeitstätten an einem Standort kann zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beitragen. Dieses Ziel wird auch mit dem geplanten Ausbau des attraktiven Rad- und Fußwegenetzes sowie der vorgesehenen Bedienung des Plangebietes mit Bahn und Bussen

verfolgt. Im Plangebiet selbst ist das Straßennetz so angelegt, daß nicht nur Durchgangsverkehr, sondern auch Umwege sowie größere Wendefahrten und Wendevorgänge im Ziel- und Quellverkehr vermieden werden.

Lärmschutz

Die geplanten Nutzungen sind ihrem Schutzbedürfnis entsprechend angeordnet. In einer lärmtechnischen Untersuchung wurde festgestellt, daß Lärmschutzvorkehrungen teilweise notwendig sind, die entsprechend den Möglichkeiten festgesetzt sind.

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 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 Flächenutzung über die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzugelten.

Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Bebauung sind auf einer Fläche von ca. 19,0 ha – Bebauung 10,1 ha/Erschließung 8,9 ha (7,6 ha Verkehrsfläche/1,3 ha ruhender Verkehr) – zu erwarten. Dem stehen 21,3 ha an Kompensationsfläche gegenüber.

Die Eingriffsbeurteilung und Kompensationsberechnung wurde in Anlehnung an die Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft (MURL, 1986) durchgeführt. Der erforderliche Kompensationsflächenbedarf kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden. Die festgesetzten Kompensationsflächen sind zu 53 % der Bebauung und zu 47 % der Erschließung zuzuordnen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die durch die geplanten Nutzungen verursachten Eingriffe lassen sich innerhalb des Plangebietes in vollem Umfang ausgleichen.

Flächenbilanz		
	ha	%
Wohngebiete	14,89	16,4
Kerngebiete	4,60	5,1
Gemeinbedarf	6,46	7,1
öffentliche Grünfläche	54,66	60,2
private Grünfläche	2,54	2,8
Verkehrsfläche	7,59	8,4
Summe	90,74	100,0

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 396 ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 396 soll teilweise kurzfristig begonnen werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 29,1 Mio. DM und zur Verlagerung der Sportanlage auf 8,6 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden.

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

8. Durchführungsmaßnahmen:

Wegen der vorhandenen Eigentums- und Entwässerungsverhältnisse bietet sich eine Erschließung der Baugebiete von Norden nach Süden an. Zu berücksichtigen ist allerdings, daß nicht alle Flächen im städtischen Eigentum sind. Für öffentliche Zwecke müssen insgesamt noch ca. 7,9 ha aus fremden Eigentum erworben werden. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind 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. Ferner ist zu berücksichtigen, daß die Planung westlich der St. Anna-Kirche erst nach Verlagerung der Sportanlagen des Sportvereins DJK Wacker Mecklenbeck, die bis 1997 abgeschlossen sein soll, realisiert werden kann. Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen ist mit der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Zeiträumen zu rechnen:

Zeitraum bis	Bereich	Wohneinheiten in Einfamilien-/Mehrfamilien- häusern		Summe
1997	nördlicher Teil	49	116	165
2000	mittlerer Teil	152	165	317
2003	südwestlicher Teil	67	114	181
2006	südöstlicher Teil	17	120	137
Summe		285	515	800

Für den überwiegenden Teil der Wohnbebauung ist eine öffentliche Förderung vorgesehen. Das Konzept des Bebauungsplanes hat deshalb der Wohnungsbaukommission des Landes NRW zur Begutachtung vorgelegen. Aufgrund der positiven Beurteilung dieses Konzeptes erübrigt sich somit die Vorlage einzelner Bauvorhaben.

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.

9. Aufhebungen von Bebauungsplänen:

Der Bebauungsplan Nr. 396 erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81: Mecklenbeck - Dingbängerweg und teilweise auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150: Mecklenbeck - Dingbängerweg/Mecklenbecker Straße -. Diese Bebauungspläne sollen mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 396 zur Vermeidung von Doppelausweisungen und entgegenstehenden Festsetzungen insoweit außer Kraft treten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **29.03.1995** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 396: Mecklenbeck – Weseler Straße/Dingbänger-weg/Egelshove.

Münster, **12.06.1995**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin