

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 412: Mecklenbeck – Ossenkampstiege/Schürbusch

1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Im Bebauungsplan Nr. 412 sind entlang der Franz-Meis-Straße allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die geplante Bebauung wurde zwischenzeitlich teilweise realisiert. Im Einmündungsbereich der Franz-Meis-Straße in die Ossenkampstiege hat die Handwerkskammer zwei Baugrundstücke erworben um an unterschiedlichen Gebäuden Maßnahmen zur Energieeinsparung zu demonstrieren. Die Handwerkskammer hat unter mehreren Architekturbüros einen Wettbewerb ausgelobt und die Planung unter Mitwirkung anerkannter Fachleute und Institutionen optimiert.

Geplant ist nun ein Demonstrationszentrum Bau und Energie westlich sowie ein Gästehaus mit Seminarbereich östlich der Franz-Meis-Straße. Während das Gästehaus im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist, weicht das Demonstrationszentrum in der Art der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 412 zu ändern.

Ursprünglich sollte der Einsatz energiesparender Techniken sowie ökologischer Bauweisen an bewohnten Gebäuden, einem Mehrfamilien- und einem Doppelhaus demonstriert werden. Im Zuge der Projektplanung musste allerdings von der ursprünglichen Zielsetzung abgewichen werden. Insbesondere waren Vorgaben verschiedener Zuschussgeber zu berücksichtigen, ohne deren finanzielle Beteiligung das Vorhaben nicht zu realisieren wäre.

Das Demonstrationszentrum soll westlich der Franz-Meis-Straße im Anschluss an das Verwaltungsgebäude der Kreishandwerkerschaft entstehen. Es besteht aus einem dreigeschossigen, der Ossenkampstiege zugewandten Bauteil mit Ausstellungsräumen und einem Vortragssaal sowie einem zweigeschossigen, der Wohnbebauung zugewandten Bauteil mit Büroräumen und einer Wohnung, die zur Demonstration unterschiedlicher Energiestandards in der Form von Reihenhäusern angelegt sind. In den Büroräumen sollen die Verwaltung des Demonstrationszentrums und das Kompetenzzentrum für nachwachsende Rohstoffe untergebracht werden. Dem Demonstrationszentrum gegenüber ist auf der östlichen Seite der Franz-Meis-Straße ein Gästehaus mit Seminarbereich vorgesehen, das Appartements für Gastdozenten im Ober- sowie einen Schulungs- und 2 Seminarräume im Erdgeschoss enthält. Während dieses Gebäude in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist, bedarf das Demonstrationszentrum wegen der Art der baulichen Nutzung, der vergrößerten überbaubaren Grundstücksfläche und der abweichenden Gliederung des Baukörpers einer Änderung des Bebauungsplanes.

Mit der Errichtung des Demonstrationszentrums Bau und Energie will die Handwerkskammer Münster nicht nur die Handwerkerausbildung im Bereich des ökologischen und energiesparenden Bauens wesentlich erweitern und damit auch die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit ihres Bildungszentrums im Wettbewerb mit konkurrierenden Angeboten stärken; sie richtet sich mit ihrem Vorhaben auch an Ingenieure, Architekten und Bauherren, die sich über energiesparende Techniken und ökologische Bauweisen an beispielhaften Gebäuden unter realen städtebaulichen und betrieblichen Bedingungen informieren

können. Dafür bietet sich der Standort am Rande des Wohngebietes Franz-Meis-Straße an. Er sichert außerdem eine wirtschaftliche Betriebsführung, da auf vorhandene Einrichtungen im 200 m entfernten Bildungszentrum im Bereich Verwaltung, Verpflegung, Übernachtung und ruhender Verkehr zurückgegriffen werden kann.

Andere geeignete Grundstücke in der Umgebung stehen dafür nicht zur Verfügung. Die Flächen im Kerngebiet sind entweder genutzt oder für andere Nutzungen reserviert (Ansiedlung der Handwerkskammer, Erweiterung der Kreishandwerkerschaft und Gesellschaft für automatische Datenverarbeitung). Außerdem würde bei größerer Nähe der relativ kleinen Bauvorhaben zu den vorhandenen oder geplanten Großbauten eine unausgewogene städtebauliche Situation entstehen. Dagegen ist die Errichtung am vorgesehenen Standort stadtgestalterisch unproblematisch.

Die mit dem Demonstrationszentrum verfolgte Zielsetzung der Handwerkskammer, ökologisches und energiesparendes Bauen fördern zu wollen, um die Umweltbelastung zu verringern, ist nicht nur im städtischen, sondern im allgemeinen öffentlichen Interesse. Dieses Interesse findet seinen Ausdruck in dem hohen Umfange finanzieller Förderung durch Einrichtungen des Bundes und Landes. Der Verlust von zwei Wohnbaugrundstücken kann dafür hingenommen werden. Das gilt umso mehr, als ein Teil der Wohnfunktion erhalten bleibt und die Wohnqualität der benachbarten Bereiche durch die o. g. Maßnahmen gesichert wird.

2. Änderungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das nordwestliche Eckgrundstück Ossenkampsstiege/Franz-Meis-Straße.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Das Demonstrationszentrum soll in einem der Ossenkampsstiege zugewandten III-geschossigen Bauteil Ausstellungs- und Seminarräume sowie in einem der Wohnbebauung zugewandten II-geschossigen Bauteil Büroräume und eine Hausmeisterwohnung erhalten. Das Bauvorhaben grenzt an die Gebäude der Kreishandwerkerschaft und des Handwerkerbildungszentrums an. Diese beabsichtigte Nutzung machte die Festsetzung eines Kerngebietes in diesem Bereich notwendig.

Im Entwurf der Bebauungsplanänderung war vorgesehen, die zulässige Nutzung in dem geplanten Kerngebiet wie im übrigen Plangebiet auf Büro- und Verwaltungsgebäude mit ausschließlich betriebszugehöriger geschäftlicher Nutzung sowie betriebszugehörigen Einrichtungen zu begrenzen. Diese auch in anderen Plangebieten geltende Einschränkung soll verhindern, dass sich in den Kerngebieten Betriebe ansiedeln, die die Entwicklung Mecklenbecks nachhaltig stören. In der Literatur und Rechtsprechung wird inzwischen allerdings die Auffassung vertreten, dass eine derartige Einschränkung unzulässig sei, weil dadurch der Gebietscharakter verloren geht. Außerdem ist nicht sicher, dass alle in dem Demonstrationszentrum Bau und Energie ausgeübten Nutzungen unter den Begriff eines Büro- und Verwaltungsgebäudes fallen.

Angesichts der geringen Größe der Baufläche, noch mehr aber wegen der konkreten Zweckbestimmung des Bauvorhabens, an die der Bauherr aufgrund öffentlicher Förderung langfristig gebunden ist, wurde der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen erweitert und von den allgemein zulässigen Nutzungen lediglich Vergnügungsstätten und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Das geplante Demonstrationszentrum erfordert die Festsetzung einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche und einer vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan abweichenden Baukörpergestaltung. Anstelle eines zweigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss soll auf größerer Grundfläche ein Gebäude entstehen, das zur Wohnbebauung hin zwei und zur Ossenkampstiege hin drei Vollgeschosse aufweist. Im Änderungsentwurf war die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß vorgesehen. Stattdessen wurde die Geschossigkeit differenziert festgesetzt. Damit nimmt die Festsetzung Bezug auf das konkrete Bauvorhaben und trägt nachbarlichen Belangen stärker Rechnung.

Baugestaltung

Das Demonstrationszentrum ist in der Anordnung und Gestaltung des Baukörpers zur Ossenkampstiege ausgerichtet. Es soll ein Flachdach erhalten.

Ruhender Verkehr

Der Standort des geplanten Vorhabens ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrssituation und des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens vertretbar. Das geplante Demonstrationszentrum dient vorrangig Handwerkern, die im Rahmen ihrer Ausbildung im benachbarten Bildungszentrum auch in energiesparenden Techniken und ökologischen Bauweisen geschult werden sollen. Die Schulung erfolgt in der Regel in Klassenstärke. Das gilt auch für die Information von Besuchergruppen. Dementsprechend sind Vortrags- und Schulungsraum dimensioniert (ca. 30 Plätze). Zusammen mit den vorgesehenen Seminar- und Büroräumen sowie Wohnungen entsteht baurechtlich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 16 Stellplätzen. Er soll zur Hälfte am Demonstrationszentrum, zur Hälfte am Bildungszentrum gedeckt werden. Die Stellplätze am Bildungszentrum sind bereits vorhanden, da dort ein Überhang von 78 Plätzen besteht. Darin sind die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nicht eingerechnet.

Trotz planerisch ausreichendem Stellplatzangebot auf diesen Grundstücken und im öffentlichen Verkehrsraum kann es zu Störungen im Verkehrsablauf kommen. Ursache sind die Überlagerung von Schulverkehr und Park-/Suchverkehr insbesondere in der morgendlichen Spitzenstunde. Die Situation wird dadurch erschwert, dass Kraftfahrer vorrangig die Stellplätze an den Haupteingängen des Bildungszentrums an der Echelmeyerstraße und noch vorhandene provisorische Stellplätze an der Franz-Meis-Straße anfahren. Die direkten Zufahrten von der Mecklenbecker Straße zu den größeren Stellplatzangeboten der verschiedenen Bauteile werden dagegen zu wenig genutzt. Um diese Situation zu entspannen, wird die Handwerkskammer an der Franz-Meis-Straße nur Stellplätze für Beschäftigte und Gastdozenten ausweisen und im Bereich des Bildungszentrums ein wirksames elektronisches Parkleitsystem installieren, das die Besucher zu den vorhandenen Stellplätzen weist. Über eine Fußgängerbrücke, die zusätzlich zwischen der Ossenkampstiege und dem Baugrundstück über den vorhandenen Graben errichtet werden soll, werden die Besucher das Demonstrationszentrum Bau und Energie ohne Umweg über die Franz-Meis-Straße erreichen können. Zur Verhinderung unerwünschten Fahrverkehrs ist außerdem vorgesehen, diese Straße auf ganzer Länge als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Baulich sollen eine gepflasterte Schwelle im Einmündungsbereich und eine von Sträuchern eingefasste Einengung unmittelbar vor der Wohnbebauung zur Verkehrsberuhigung beitragen. Zu diesen von den Anwohnern außerhalb des Bebauungsplanver-

fahrens angeregten Maßnahmen liegt die Zustimmung sowohl der städtischen Fachstellen als auch der Handwerkskammer vor.

5. Öffentliche Grünflächen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist östlich der Grundstücke an der Franz-Meis-Straße eine öffentliche Grünfläche längs des naturnah umgestalteten Ossenkampgrabens festgesetzt. Der Graben sollte von einem Fuß- und Radweg begleitet werden, der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist. Die Bezirksvertretung Münster-West hat in der Sitzung am 31.05.2001 beschlossen, auf den Ausbau des dargestellten Fuß- und Radweges zu verzichten, da die Wegeverbindung über die Franz-Meis-Straße sichergestellt ist. Da gegen eine Streichung des nachrichtlich dargestellten Fuß- und Radweges keine Bedenken bestehen, wurde der Bebauungsplan entsprechend geändert.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Denkmalschutzes.

Im Änderungsbereich sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Altlasten zu erwarten.

7. Kostenschätzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

8. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. 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.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **12.09.2001** als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 412: Mecklenbeck – Ossenkampstiege/Schürbusch

Münster, **24.09.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister