

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 412: Mecklenbeck – Ossenkampstiege / Schürbusch

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 412 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Ossenkampstiege, Weseler Straße, Schürbusch und Schlautstiege im Stadtteil Mecklenbeck.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 216, Flurstücke: 308, 309

Flur 217, Flurstücke: 2, 497, 517 – 525,
Teil des Flurstücks 490

Flur 218, Flurstücke: 14, 253, 254, 344, 356, 387, 388, 417, 421,
Teile der Flurstücke 391, 408, 420

Flur 219, Flurstücke: 25, 30, 32, 244, 503, 594, 595, 717, 718, 721, 722, 724 – 729,
766, 767, 834 – 838,
Teile der Flurstücke 541, 542, 552.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde im wirksamen Flächennutzungsplan durch dessen 80. Änderung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche – Parkanlage, Dauerkleingärten – und als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet ist für die Arrondierung vorhandener Bebauung am Schürbusch, an der Ossenkampstiege und an der GAD-Trasse vorgesehen, die zu diesem Zweck verlängert werden muss. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und Erschließung bietet sich für den Bereich nördlich der Straße Schürbusch die Ausweisung reiner Wohngebiete, für den Bereich südlich der Ossenkampstiege die Ausweisung von Kern- und allgemeinen Wohngebieten an.

Der Bebauung am Schürbusch soll eine Kleingartenanlage angegliedert werden. Die übrigen Flächen sind als öffentliche Grünflächen vorgesehen. Auf die im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesene nördliche Kleingartenanlage wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen verzichtet, da hier die Erhaltung der vorhandenen, erhaltenswerten Wölbäcker Vorrang hat. Für die entfallende Kleingartenanlage ist im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung an anderer Stelle Ersatz zu schaffen. Sie sind Teil des öffentlichen Grünzuges, der zusammen mit der GAD-Trasse später bis zur Mecklenbecker Straße verlängert werden soll. Zusätzlich ist westlich des VEW-Verwaltungsgebäudes ein Regenwasserrückhaltebecken nahezu fertiggestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 412 stimmen insofern mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Wesentlichen überein.

3. Planungsanlass

Der Stadtteil Mecklenbeck erstreckt sich auf vier größere Wohnsiedlungsbereiche, die durch landwirtschaftliche Flächen und ein Band überörtlichen Gewerbes längs der We-

seler Straße getrennt sind. Mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sind inzwischen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Stadtteils und das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche geschaffen worden. Den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entsprechend soll der Bebauungsplan Nr. 412 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze und zur Errichtung von Wohnungen, aber auch zur Anlage eines öffentlichen Grünzuges im vorgenannten Bereich ermöglichen.

4. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet liegt inmitten heterogener Siedlungsstrukturen. Im Westen grenzt aufgelockerte Einfamilienhausbebauung, im Osten massive Verwaltungsnutzung an. An der Ossenkampstiege reicht neben älterer Einfamilienhausbebauung der Neubau des Handwerkskammerbildungszentrums an das Plangebiet heran. Jenseits der Weseler Straße liegen Gewerbebetriebe, das Umspannwerk der VEW und eine weitere Wohnsiedlung.

Zur Zeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Östlich der Stichstraße, die die GAD erschließt, befindet sich ein Regenwasserklär- und Rückhaltebecken vor der Fertigstellung. An der Ossenkampstiege existiert noch ein provisorischer Parkplatz, der der Handwerkskammer und dem Genossenschaftsverband für die Zeit der Neubebauung als Ausweichplatz diene.

Das Gelände ist im südlichen Bereich nahezu eben. Zur Schlautstiege fällt es um ca. 2 m, zur Ossenkampstiege um ca. 3 m ab. Von Nordwesten nach Südosten ist es von 110 kV-Leitungen überspannt, die am Umspannwerk jenseits der Weseler Straße enden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiete

Der Bebauungsplan setzt im nordöstlichen Plangebiet Kerngebiete fest, die teils von der Ossenkampstiege, teils von der verlängerten GAD-Trasse erschlossen werden. In diesen Kerngebieten sind Büro- und Verwaltungsgebäude mit betriebszugehörigen geschäftlichen Nutzungen sowie betriebszugehörigen Einrichtungen zugelassen. Mit dieser Beschränkung werden unerwünschte Nutzungen wie z. B. großflächiger Einzelhandel oder störende Gewerbebetriebe dauerhaft ausgeschlossen.

In dem von der Ossenkampstiege zu erschließenden Kerngebiet will die Kreishandwerkerschaft ein III-geschossiges Gebäude errichten, das es ihr ermöglicht, die benachbarten Bildungseinrichtungen der Handwerkskammer mitzunutzen. Der Neubau folgt dem verlegten Teil der Ossenkampstiege bogenförmig und schließt die vorhandenen Einrichtungen der Handwerkskammer nach Süden ab. Die erforderlichen Stellplätze sind nördlich und westlich der geplanten Bebauung nachgewiesen, so dass zur Echelmeyerstraße hin der Eingangsbereich entwickelt werden kann.

Das von der verlängerten GAD-Trasse zu erschließende Kerngebiet ist für genossenschaftliche Einrichtungen größeren Umfangs vorgesehen. Der Bebauungsplan weist eine differenzierte Bebauung mit nach Westen bzw. Süden ansteigender Geschosshöhe aus. Die oberen Geschosse der höheren Bebauung sind als Staffelgeschosse auszubilden. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung besser in die vorhandene Umgebung einfügt. Die vorgesehene Baumassenverteilung lässt außerdem größere Abstandflächen zur benachbarten Wohnbebauung und zusammenhängende Stellplatzflächen abseits dieser Wohnbebauung zu. Soweit die ebenerdigen Stellplatzflächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht ausreichen, müssen Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Der städtebaulichen Konzeption entsprechend ist für die Kerngebiete ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das unter dem Maß der benachbarten Kerngebiete liegt. Es ermöglicht die Errichtung von ca. 32.000 m² Geschossfläche.

Allgemeine Wohngebiete

Süd- bzw. östlich der vorgenannten Kerngebiete werden zwei kleinere, allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft der Kerngebiete können so Wohnungen geschaffen werden, von denen die Arbeitsplätze fußläufig erreichbar sind. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete lässt darüber hinaus ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen zu. Die Wohnungen sollen in III-geschossigen 6-Familien-Häusern (48 WE) und II-geschossigen Doppelhäusern (14 WE) entstehen. Zur besseren Anpassung an die niedrigere Bebauung muss das obere Geschoss der Mehrfamilienhäuser ebenfalls als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Außerdem sind Beschränkungen in den Traufhöhen vorgesehen. Damit auch zur vorhandenen Wohnbebauung im Osten und zu den geplanten Verwaltungsgebäuden im Norden und Westen harmonische Übergänge gewährleistet sind, sind die Gebäude mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern zu versehen. Für die Mehrfamilienhäuser sind Stellplätze vor den Gebäuden, für die Doppelhäuser Garagen neben den Gebäuden ausgewiesen. Sofern in den Doppelhäusern mehr als eine Wohnung je Gebäude errichtet wird, sind die Garagen mit Doppelparkern auszustatten, da außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Zur Errichtung eines Null-Energie-Hauses wurde die überbaubare Grundstücksfläche am Eingang der Franz-Meis-Straße verschoben und aufgeweitet, um Voraussetzungen zur geplanten Energieeinsparung zu verbessern.

Reine Wohngebiete

Nördlich der Gustav-Adolf-Schule und östlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Schlautstiege werden reine Wohngebiete festgesetzt. Hier sind insgesamt 28 Wohneinheiten in 12 Einzel- und 16 Doppelhäusern vorgesehen. Dieses Wohngebiet soll entlang der westlichen Seite des Schulgrundstückes vom Schürbusch so erschlossen werden, dass die der Schule gegenüberliegenden Reihenhaushausgrundstücke mit vergrößerten Vorgärten an die Erschließungsstraße angebunden sind. Die II-geschossigen Gebäude sind zu beiden Seiten der angerförmig aufgeweiteten Erschließungsstraße angeordnet. Die in zweiter Reihe angeordneten Einzelhäuser sollen an diese Erschließungsstraße über private Stichstraßen mit Wendehämmern angebunden werden. An diesen Wendehämmern sind die Wohnhausgaragen konzentriert. Durch die geplante Anordnung der Garagen im hinteren Bereich bleiben die vorderen und seitlichen Gartenbereiche weitgehend bebauungsfrei. Der angerförmige Charakter des Erschließungsbereiches wird außerdem durch Festsetzung vorderer Baulinien gesichert. Damit sich die II-geschossige Neubebauung in die überwiegend I-geschossige Umgebungsbebauung einfügt, ist die Bautiefe der Gebäude auf 10 m und die Neigung der Dächer auf $22^\circ \pm 3^\circ$ begrenzt. Zusätzlich ist eine Beschränkung der Traufhöhe vorgesehen.

Sofern in den Doppelhäusern mehr als eine Wohnung je Gebäude errichtet wird, sind die Garagen mit Doppelparkern auszustatten, da außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze und Garagen auch hier unzulässig sind.

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind in allen Wohngebieten Nebenanlagen zugelassen, soweit sie 7,5 m² pro Grundstück nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Sie sollten möglichst in Verbindung mit Gebäuden und Garagen angeordnet sein, um den Zusammenhang der relativ kleinen Gartenflächen nicht zu stören.

Den Bedenken gegen die vorgesehene bauliche Ausnutzbarkeit und die Begrenzung der Bebauung wurde nicht gefolgt. Die geplante Bebauung ist flächen- und energiesparend konzipiert, wobei ausreichende Wohnflächen in jedem Gebäude möglich sind. Ferner werden der Versiegelungsgrad und die Verschattung minimiert.

5.2 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht südlich der Ossenkampstiege Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung auf engem Raum vor. Damit die Gebäude auch in ihrem Erscheinungsbild harmonisieren, sind neben den planungsrechtlichen auch gestalterische Festsetzungen erforderlich. Sie sind auf die stadträumlich wirksamen Gestaltungselemente zu konzentrieren.

Der Bebauungsplan enthält einschränkende Festsetzungen zur Dachgestaltung und Grundstückseinfriedung. Der Rahmen für die Verwendung bestimmter Materialien ist dagegen weit gefasst. Hier wird insbesondere Einheitlichkeit innerhalb eines Baugebietes bzw. einer größeren Bebauung verlangt.

Die Topografie des Plangebietes soll weitgehend erhalten bleiben. Deshalb enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen, nach denen Abgrabungen und Aufschüttungen nur im Einzelfall zulässig sind.

Die Festsetzungen gelten auch für die Wohngebiete am Schürbusch. Zur Sicherung der baugestalterischen Absichten wird in diesem Bereich zusätzlich die Firstrichtung festgesetzt.

5.3 Verkehrsflächen

Die geplanten Baugebiete sind teilweise erschlossen, teilweise lassen sie sich direkt von vorhandenen Straßen erschließen. Für das MK-Gebiet nördlich der GAD kommt wegen seiner Funktion und Größe nur eine Erschließung in Verlängerung der GAD-Trasse in Betracht. Dazu muss die vorhandene Straße um weitere 370 m ausgebaut werden. Da die GAD-Trasse im Endausbau große Teile des Stadtteils entlastet, ist der hohe Erschließungsaufwand vertretbar. Die Straße soll im vorhandenen Profil mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen, durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten kombinierten Geh- und Radweg verlängert werden. Ein Graben zur natürlichen Entwässerung der Verkehrsfläche ist ebenfalls berücksichtigt. Die Straße endet in einem Wendehammer, der die Erschließung getrennter Nutzungen im MK-Gebiet erlaubt.

Das Wohngebiet an der Ossenkampstiege wird über eine Stichstraße (Franz-Meis-Straße) erschlossen, die dem vorhandenen Schmutzwasserkanal folgt und sich nach 120 m in zwei Straßenarme verzweigt. Die Straße soll als gemischte Verkehrsfläche in 5,50 m Breite ausgebaut werden, so dass die senkrecht angeordneten öffentlichen und privaten Stellplätze anfahrbar sind. Die Stichstraße hat nach Süden Anschluss an das Wegesystem in den öffentlichen Grünflächen. Der längere Straßenarm ist mit einer Wendeanlage ausgestattet, die die Anforderungen von Feuerwehr und Müllabfuhr erfüllt. Die in der Echelmeyerstraße von der Fahrbahn durch Verkehrsgrün abgetrennte Gehwegfläche soll bis zur Abzweigung der Franz-Meis-Straße verlängert werden. Die geplante Änderung ist in der ausgewiesenen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Durch Festsetzungen von Ein- und Ausfahrtsverboten an der Ossenkampstiege und Franz-Meis-Straße und des vorhandenen Durchfahrtsverbotes in der Ossenkampstiege sind die geplanten Nutzungen den erschließenden Verkehrsflächen eindeutig zugeordnet.

Das Wohngebiet am Schürbusch wird über eine Verkehrsfläche angebunden, die in 4,75 m Breite das Schulgrundstück tangiert und sich zu den Einmündungen von sechs kurzen Stichstraßen angerförmig aufweitet. Innerhalb der Aufweitung trennt ein Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen Fußgänger vom Kraftfahrzeug- und Radverkehr. In diesem Streifen lassen sich auch Müllbehälter rückwärtiger Anlieger für den Zeitraum der Entsorgung unterbringen. Außerdem ist die Einmündung der letzten Stichstraße so ausgerundet, dass Feuerwehr und Müllabfuhr wenden können. Die Verkehrsflächen sollen in einer Ebene ausgebaut werden. Nach Norden erhält das Wohngebiet Anschluss an Wegeverbindungen, so dass Schlaustiege und Ossenkampstiege für Fußgänger und Radfahrer ohne Umwege erreichbar sind.

5.4 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen der Aufnahme notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen. Zwischen verlängerter GAD-Zufahrt und Ossenkampstiege und zwischen GAD-Grundstück und Franz-Meis-Straße müssen auch Teile der öffentlichen Grünflächen in Anspruch genommen werden. Außerdem sind zur Ver- bzw. Entsorgung der rückwärtigen Bebauung am Schürbusch und der Wohnbebauung an der Franz-Meis-Straße Leitungsrechte für Erschließungsträger ausgewiesen.

Die Baugebiete an der Ossenkampstiege erhalten so Anschluss an die im westlichen Teil dieser Straße verlegte Fernwärmeleitung. Für das Gebiet am Schürbusch ist eine Versorgung mit Gas vorgesehen.

Zur Sicherung der Stromversorgung muss im Bereich der Ossenkampstiege eine Trafostation errichtet werden. Sie ist neben einer Hausgarage geplant. Die im MK-Gebiet nördlich der GAD erforderliche Trafostation soll innerhalb der nördlichen Bebauung realisiert werden.

Bevor die der GAD gegenüberliegenden Flächen bebaut werden können, muss der dort vorhandene Schmutzwasserkanal durch einen neuen Kanal ersetzt werden. Die Wohngebiete und die Kleingartenanlage im westlichen Plangebiet werden an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Schürbusch angeschlossen. Die Kleingartenanlage ist dahin über ein Kleinpumpwerk und eine Druckrohrleitung in der geplanten Wegeverbindung zu entwässern.

Das Niederschlagswasser aus den neuen Wohngebieten am Schürbusch wird in das sich zur Schlautstiege erstreckende Gewässer geleitet. Der nördlich der Gustav-Adolf-Schule vorhandene Graben muss als Regenwasservorflut für die vorhandene Bebauung erhalten bleiben.

In den östlichen Baugebieten kann das anfallende Niederschlagswasser über die geplante Regenwasserkanalisation in den Ossenkampgraben eingeleitet werden. In den Kerngebieten ist von den Bauherren eine Regenwasserrückhaltung bzw. -nutzung vorzusehen.

Für weitere, vorhandene Strom- und Informationskabel wurden Leitungsrechte für Erschließungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Grün- und Wasserflächen

Das Plangebiet nimmt einen Grünzug auf, der sich von der Weseler Straße bis zur Schlautstiege erstrecken und später bis zur Mecklenbecker Straße erweitert werden soll. Der Grünzug ist überwiegend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftselemente als münsterländische Parklandschaft hergerichtet werden. Inmitten dieser Fläche liegt das bebaute Grundstück Schlautstiege 33 k. Da die vorhandene bauliche Nutzung mit der vorgesehenen Grünanlage unvereinbar ist, sind Grundstück und Zuwegung überplant.

Der Grünzug enthält zwei Bereiche, die abweichend festzusetzen sind, nämlich das nahezu fertiggestellte Regenwasserkklär- und Rückhaltebecken an der Weseler Straße sowie eine geplante Kleingartenanlage. Für sie sind Festsetzungen als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses bzw. private Grünfläche vorgesehen.

Südlich der Schlautstiege waren auf überwiegend landwirtschaftlich genutztem Gelände bislang private Grünflächen für zwei Kleingartenanlagen vorgesehen. Der nördliche Bereich des überplanten Geländes wird von einem Haupterwerbslandwirt genutzt. Die Festbeschreibung der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit den für das Plangebiet entwickelten und im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen unvereinbar. Auf diesem Wiesengelände sind allerdings Wölbäcker erkennbar.

Wölbäcker sind typisch für die Altflur in Gebieten, in denen kein starkes Geländere relief besteht. Sie sind durch das Zusammenpflügen der Schollen von randlichen Grenzfurchen zum mittleren Ackerscheitel entstanden. Die Äcker wurden in einer Breite von 3 – 30 m zur Untergliederung größerer Parzellen und meist senkrecht zum Hang gepflügt. Im 9. oder 10. Jahrhundert entstanden, waren Wölbäcker im hohen und späten Mittelalter im nordwestdeutschen Raum und in den Mittelgebirgen allgemein verbreitet.

Die an der Schlautstiege gelegenen 5 Wölbäcker sind Zeugen der mittelalterlichen Bewirtschaftungsweise. Sie stellen Relikte einer untergegangenen Kulturlandschaft dar, die erhalten und in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden sollten. Deshalb wurde auf die Ausweisung der nördlichen Kleingartenanlage verzichtet und das Gelände als öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Bestandssicherung der Wölbäcker wurden ferner die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die an der Schlautstiege bislang geplanten Kleingärten sind Bestandteil des in der Grünordnung enthaltenen Leitplanes Kleingärten. Zusammen mit den Anlagen am Meckelbach und am Rohrbusch decken sie den Bedarf, der für den sich entwickelnden Stadtteil errechnet worden ist. Da das Angebot an der Schlautstiege reduziert wurde, ist im Rahmen der Fortschreibung des Leitplanes Ersatz an anderer Stelle auszuweisen.

Die als private Grünfläche ausgewiesene Kleingartenanlage umfasst ca. 31 Dauerkleingärten. Vereinshaus und Stellplatzflächen sind berücksichtigt. Die Gärten sind eingefasst von Gehölzen, die teils vorhanden, teils zu einer heckenartigen Abschirmung zu ergänzen sind. Zwischen Hecken und Bebauung ist eine Grünfläche ausgewiesen, um die südlich angrenzenden Baugrundstücke erweitern zu können bzw. da sie bereits erweitert worden sind.

Zwischen dem geplanten öffentlichen Grünzug und den Grundstücken von VEW und GAD verläuft ein Graben, der nördlich des GAD-Grundstücks zur Ossenkampstiege hin abknickt. Der Graben soll auf ganzer Länge renaturiert werden. Dafür ist ein 15 – 40 m breiter öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen. Er umfasst auch den bereits ausgebauten Bereich an der Ossenkampstiege. Renaturiert werden soll auch das Gewässer an der Schlautstiege.

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen bzw. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind die darin liegenden erhaltenswerten Gehölze planungsrechtlich gesichert. Soweit sich solche Gehölze auf privaten Grundstücksflächen erstrecken, sind Erhaltungsgebote vorgesehen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich kein denkmalwerten Bau- oder Bodendenkmäler, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Südlich der Schlautstiege sind 5 erhaltenswerte Wölbäcker vorhanden, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, die sich auf die Realisierung der geplanten Nutzungen auswirken können.

Eingriffsregelung

Die Planung greift in einen Freiraum ein, der nicht nur durch landwirtschaftliche Nutzung, sondern auch durch Landschaftselemente und Grünlandbereiche von hoher ökologischer Wertigkeit geprägt ist. Auf diese Elemente und Bereiche nimmt die Planung weitgehend Rücksicht.

So ist die bauliche Nutzung auf die Arrondierung vorhandener Baugebiete beschränkt. Der vorhandene Freiraum und die wertvollen Landschaftselemente werden in ihren wesentlichen Teilen planungsrechtlich gesichert. In vielen Bereichen wird durch geplante Veränderungen oder Ergänzungen eine Verbesserung der vorhandenen Situation erreicht. Dazu gehören insbesondere die Renaturierung des Entwässerungsgrabens und die Umwandlung von Ackerland in Grünflächen.

In den Baugebieten ist Wert auf eine flächensparende Erschließung und Bebauung gelegt. Die Festsetzungen sehen kompakte, zur Sonne orientierte Baukörper vor, soweit es die jeweilige städtebauliche Situation erlaubt. Der Flächenbedarf für Stellplatzanlagen ist minimiert. Durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nrn. 2 und 25 BauGB sowie §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO ist gesichert, dass Grundstücks- und Stellplatzflächen entsiegelt bzw. mit Bäumen bepflanzbar bleiben.

Die geplante Errichtung neuen Wohnraums in günstiger Lage zu den Arbeitsstätten an der Weseler Straße, den Versorgungseinrichtungen am Dingbängerweg und den Haltestellen der Buslinie 10 an der Mecklenbecker Straße kann dazu beitragen, dass sich der motorisierte Individualverkehr in Grenzen hält. Diesem Ziel dient auch der geplante Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes. In den Baugebieten selbst ist das Erschließungssystem so angelegt, dass störender Durchgangsverkehr vermieden wird.

Der Bebauungsplan lässt Eingriffe in Natur und Landschaft durch Erschließung und Bebauung zu.

Für die zu berücksichtigenden Eingriffe wurde folgender Ausgleichsbedarf ermittelt:

Wohngebiet Schürbusch	1,20 ha
Verlängerung der GAD-Trasse	0,63 ha
Kleingartenanlage Schlautstiege	0,21 ha.

Aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes bleiben die Baugebietes an der Ossenkampstiege außer Betracht.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten, aber nicht zugeordneten Flächen stellen ein Ausgleichspotential für weitergehende Eingriffe innerhalb und außerhalb des Plangebietes dar.

Aufgrund zwischenzeitlichen Grunderwerbs werden die zugeordneten Ausgleichsflächen im Plangebiet lagemäßig verändert.

Immissionsschutz

Da die geplanten Nutzungen ihrem Schutzbedürfnis entsprechend angeordnet sind, sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen nicht erforderlich.

Flächenbilanz	ha	%
Wohngebiete	2,62	9,5
Kerngebiete	3,58	13,0
private Grünflächen	1,49	5,4
öffentliche Grün- und Wasserflächen	17,31	62,8
Verkehrs- und Versorgungsflächen	2,57	9,3
	27,57	100,0

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 412 ersichtlich

7. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll teilweise – im Bereich Ossenkampstiege – kurzfristig realisiert werden, da die Erschließung dort bereits gesichert ist.

Die Stadt Münster ist Träger des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 9,8 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden. Für die Verlängerung der GAD-Trasse ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit den Investoren des MK-Gebietes nördlich der GAD vorgesehen.

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

8. Teilaufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 412 überplant in Teilbereichen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 146: Mecklenbeck – Schürbusch / Dingbängerweg / Schlautstiege, Nr. 318: Mecklenbeck – Weseler Straße / Ossenkampstiege / Echelmeyerstraße und Nr. 342: Mecklenbeck – Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51 a) / Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen / Heroldstraße.

In den überplanten Bereichen tritt der Bebauungsplan Nr. 412 an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen der Bebauungspläne Nr. 146, Nr. 318 und Nr. 342 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

9. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen 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.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und in seinem Umfeld 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 gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **25.06.1997** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 412: Mecklenbeck – Ossenkampstiege / Schürbusch

Münster, **03.07.1997**

Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin