Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 849/2001

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 423: Steinfurter Straße / York-Ring

Gliederung **Seite:**

1. Geltungsbereich 2
2. Planungsanlass 2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
4. Bestehende Bebauungspläne; Landschaftspläne 3
5. Räumliche und strukturelle Situation 3
6. Planungsziele 4
7. Inhalte des Bebauungsplanes 5
   - 7.1 Grundzüge der Planung 5
   - 7.2 Bauliche Nutzung 5
     - 7.2.1 Art der baulichen Nutzung 5
     - 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksflächen; Bauweise 6
     - 7.2.3 Ruhender Verkehr, Freiflächen und Begrünung 8
   - 7.3 Erschließung 8
   - 7.4 Ver- und Entsorgung 9
   - 7.5 Grünflächen 9
   - 7.6 Denkmalschutz und Baugestaltung 10
   - 7.7 Auswirkungen auf die Umwelt 11
     - 7.7.1 Grundwasserschutz, Bodenschutz, Altlasten 11
     - 7.7.2 Gewässer 11
     - 7.7.3 Klima 12
     - 7.7.4 Immissionsschutz 12
     - 7.7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 13
8. Erneute Abwägung aufgrund vorgebrachter Anregungen 14
9. Flächenbilanz 16
10. Kostenschätzung 16
11. Durchführungsmaßnahmen 17

...

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet Steinfurter Straße/York-Ring befindet sich im Bereich der nordwestlichen Innenstadt Münsters, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Es besitzt Geltung für das Stadtareal auf der nordöstlichen Seite der Steinfurter Straße, gegenüber der ehemaligen „Reiterkaserne“. Das Plangebiet beginnt an der Kreuzung York-Ring/Steinfurter Straße und zieht sich entlang der Steinfurter Straße hin bis zur Bebauung, die der Eissporthalle gegenüberliegt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Steinfurter Straße im Südwesten, die Bebauung Steinfurter Straße 170/172 im Norden, den offenen Frei- und Landschaftsraum „Kinderbachtal“ bzw. die Bebauung westlich der Gasselstiege im Nordosten sowie den York-Ring im Süden.
Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 66
Teil des Flurstückes 230.

Flur 71
Flurstück 445
Teile der Flurstücke 420 und 592.

Flur 74
Flurstücke 9, 12 – 16, 22, 41, 50, 52, 54, 60, 61, 70, 75, 81, 83, 86 – 88,
Teile der Flurstücke 47 – 49, 56, 71 und 77.

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

2. Planungsanlass

Den primären Anlass der Planung stellt - als Ersatz für einen im weiteren räumlichen Umfeld des Plangebietes überplanten Standort - das Ansiedlungsinteresse eines Unternehmens für eine Tankstelle einschließlich Waschstraße an der Steinfurter Straße, im nordöstlichen Teil des Plangebietes, dar. Eine Ansiedlung in diesem Bereich wurde im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage von § 34 BauGB nicht tragfähig.

Da der vorgesehene Standort für eine Tankstelle einschließlich Waschanlage an einer radialen Hauptverkehrsstraße unter städtebaulichen und stadtstrukturellen Gesichtspunkten jedoch sinnvoll ist, sollen mittels Aufstellung dieses Bebauungsplanes die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Gleichwohl wirkt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen lediglich bauvorbereitend. Der Nachweis der Verträglichkeit und damit der Zulässigkeit von Emissionswirkung auf die Umgebung ausstrahlenden Bauvorhaben ist nach wie vor im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Darüber hinaus stellen

- eine unklare Trennlinie zwischen Innen- und Außenbereich,
- die Absicherung und die Fortentwicklung der stadtstrukturell vorhandenen gemischten Nutzungsentwicklung entlang der Steinfurter Straße - im Gesamtkontext als an die Verkehrsradiale angrenzende, gemischte Bauzonen, -
- die Ermöglichung einer über den Rahmen des derzeit anzuwendenden § 34 BauGB hinausgehenden Eckbebauung Steinfurter Str./York-Ring sowie
- die Sicherung der Wohnnutzungen entlang der Steinfurter Str.

weitere Planungsanlässe von besonderem Belang dar.

In diesen Zusammenhängen ist i.S. von § 1 (3) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, damit das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt wird.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster (FNP) stellt für den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ‘gemischte Baufläche‘, im Bereich des Kinderbachs ‘Grünfläche’, im mittleren Teil ‘Wohnbaufläche’ und im nordwestlichen Teil ‘Fläche für die Landwirtschaft’ dar. Der Kinderbach liegt in einer als ‘Überschwemmungsgebiet’ gekennzeichneten Fläche. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes stellt der FNP zwei Richtfunkleitungen dar.

Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen nicht mit der derzeit wirksamen Fassung des FNP überein. Der FNP wird aus diesem Grund im Wege des Parallelverfahrens i.S. des § 8 (3) BauGB für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geändert.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird durch die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche neu dargestellt. Damit werden die gemischten Bauflächen die Bereiche der Ortseingangssituation und den Einmündungsbereich der Steinfurter Str. in den 2. Tangentenring umfassen. In den übrigen Bereichen entlang der Steinfurter Straße werden die Darstellungen - Wohnbaufläche - nicht verändert. Der geänderte Bebauungsplan sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern i.S. des § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestehende Bebauungspläne; Landschaftspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überplant teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 121: York-Ring / Koburger Weg, Nr. 204: Kreuzung Steinfurter Straße / York-Ring / Orléans-Ring und Nr. 230: Eissporthalle Steinfurter Straße. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 423 treten die Bebauungspläne Nr. 121, 204 und 230, soweit sie von dem neuen Bebauungsplan überlagert werden, außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen der v.g. Bebauungspläne können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

Der Bebauungsplan erfasst teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“. Inhaltlich erfolgt an dieser Stelle jedoch keine Änderung, sondern vielmehr ein Aufgreifen der grünschützenden Festsetzungen im Landschaftsplan durch den Bebauungsplan. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht notwendig; die Überlagerung ist i.S. von § 16 (1) Satz 3 Landschaftsgesetz NW (LG NW) rechtlich zulässig.

5. Räumliche und strukturelle Situation

- Lage und visuelle Prägung -

Das Plangebiet stellt sich als in den überwiegenden Teilen bereits bebautes Gebiet dar. Es ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich am Übergang von bauplanungsrechtlichem Innenbereich zu Außenbereich befindet und dennoch eine innenstadtnahe Lage (ca. 2 km bis zum Stadtzentrum) aufweist. Insbesondere wird dieses Gebiet vom Straßenverkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, ca. 29.400 KFZ/Tag auf der Steinfurter Straße und ca. 33.700 KFZ/Tag auf dem York-Ring, geprägt. Sämtliche Grundstücke sind durch die Steinfurter Straße bzw. durch den York-Ring erschlossen.

Die Steinfurter Straße ist eine der auf den Tangentenring zulaufenden radialen Hauptverkehrsstraßen Münsters, welche direkten Anschluss an die A1 aufweist und eine herausragende Bedeutung für die verkehrliche Verbindung der Stadt mit dem westlichen, nordwestlichen und nördlichen Umland besitzt. Der York-Ring ist Teil des zweiten Straßenringes um Münsters Alt-/Innenstadt, über den ein Großteil des innerstädtischen Verkehrs abgewickelt wird.

Auf der den Hauptverkehrsstraßen gegenüberliegenden Seite des Plangebietes grenzt die freie Landschaft, überwiegend bestimmt durch landwirtschaftliche Nutzung, an. Der Freiraum ist Be-

standteil - und gleichzeitig Endpunkt in Richtung Innenstadt - des radialen Grünzuges „Gasselstiege-Vorbergshügel“ mit der grünordnerischen Zielperspektive ‘Landschaftspark’. Die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke im Plangebiet weisen - verstärkt durch die topographischen Bedingungen - eine exponierte Lage zum Landschaftsraum auf und sind weithin von Norden bzw. Nordwesten sichtbar.

- Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung -

Der Kinderbach als geschützter Landschaftsbestandteil und Teil des im Nordosten angrenzenden Landschaftsschutzgebietes durchschneidet zwar das Gebiet zwischen Tangentenring und Ortsausgang. Im Gesamtcharakter stellt sich jedoch der an die Steinfurter Straße angrenzende Bereich - unter Betrachtung beider Straßenseiten in diesem Teilabschnitt - als mit Wohn- und gewerblichen (freizeitorientierten, dienstleistungsorientierten, einzelhandelsorientierten) Nutzungen durchsetztes und damit im Ganzen gesehen nutzungsgemischtes Gebiet dar.

- Nutzungsstruktur im Plangebiet -

Das Gebiet nördlich des Kinderbaches diente in der Vergangenheit nahezu ausschließlich dem Wohnen. Im Laufe der Zeit siedelten sich in diesem Bereich nicht-wohngebietstypische, gewerbliche Nutzungen (Restaurant mit Biergarten, Sexshop mit Kino, Einzelhandel, Vertrieb und Handel) an.

Heute herrscht hier das Wohnen, durchsetzt mit den obigen nicht prägenden Nutzungsformen, insbes. in den Obergeschossen immer noch vor - die Schwelle zum Charakter eines Mischgebietes ist jedoch noch nicht überschritten.

Der demgegenüber vorherrschend mit gewerblich-dienstleistenden Nutzungen durchsetzte Teil im Bereich südlich des Kinderbachs schließt ein Café und Restaurant, eine Kfz-Reparaturwerkstatt mit -Einzelhandel, eine Squash-Halle sowie eine Tankstelle mit Waschstraße, Staubsaugerplätzen und Parkplatz als Nutzungspalette ein.

- Nutzungsstruktur im näheren Umfeld -

Südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite des York-Rings, schließt sich der Bebauungsplan Nr. 379 „Grevener Str., Steinfurter Str., York-Ring“ an, welcher eine Kerngebietsnutzung vorsieht. Zur Zeit befinden sich die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 379 in der Entwicklung.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Steinfurter Straße, westlich des Plangebietes, werden zur Zeit die Gebäude der ehemaligen Reiterkaserne für universitäre Zwecke umgenutzt („Leonardo-Campus“: Verwaltung, Seminar- und Schulungsräume, Hörsäle, Mensa). Nördlich angrenzend an die ehemalige Reiterkaserne wurde der Bebauungsplan Nr. 409 „Technologiepark, Steinfurter Str.“ aufgestellt, der im vorderen Bereich zur Steinfurter Straße hin neben der Eissporthalle (Sondergebiet für Sport) eine Sondernutzung mit der Zielrichtung ‘Technologiepark’ (Kerngebiet) vorsieht.

6. Planungsziele

Die Planung verfolgt zum einen das Ziel, die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes abzusichern und Möglichkeiten der Fortentwicklung in baustruktureller Hinsicht zu eröffnen.

Zum anderen ist es erforderlich, den heutigen Anforderungen an ein an einem stark befahrenen Innenstadteingangs- bzw. Ausgangsbereich liegendes Stadtareal nutzungs- und baustrukturell gerecht zu werden. Dazu zählt insbesondere, neue Nutzungs- und bauliche Perspektiven für die derzeit noch nicht bebauten Teilbereiche des Plangebietes - Ortseingang und Kreuzungsbereich am Ring - zu eröffnen.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet gilt es, die gegebenen Entwicklungsperspektiven im Gebiet klar zu definieren (Planungs- und Ansiedlungssicherheit) und über die städtebauliche Beplanung zu steuern, gleichzeitig die bestehenden Nutzungsstrukturen zu berücksichtigen.

So wird auch zukünftig eine gemischte Nutzung - im nördlichen Teilbereich als Mischgebiet, im mittleren Bereich als allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil als Kerngebiet - bei nach bestehendem Planungsrecht derzeit nicht möglichen Bebauungstiefen und Ausnutzungsziffern ermöglicht.

Darüber hinausgehende Planungsziele stellen die klare bauplanungsrechtliche Abgrenzung zum Außenbereich sowie die Verbesserung des Übergangs des bebauten Bereichs zum angrenzenden Frei- und Landschaftsraum - Landschaftsschutzgebiet - dar.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet wird, sind für die Realisierung der genannten Ziele

- die Festsetzungen der Teilgebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Einhaltung der rückwärtigen Baugrenzen zum Landschaftsschutzgebiet sowie
- die festgesetzten privaten Grünflächen in Verbindung mit Anpflanzgeboten im Übergang zum freien Landschaftsraum

von substanzieller Bedeutung und machen die Grundzüge der Planung aus.

7.2 Bauliche Nutzung

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht den Zielvorstellungen der Stadt für eine **geordnete städtebauliche Entwicklung**. Die Festsetzungen greifen einerseits die derzeitigen, real vorhandenen und prägenden Nutzungen entlang der Steinfurter Straße auf, andererseits entsprechen sie in Gänze dem derzeitigen nutzungsstrukturellen Zielkonzept des FNP.

Die darüber hinausgehende generelle Zielsetzung der Flächennutzungsplanung, an den radialen Haupteinfall-/-ausfallstraßen Münsters in Innenstadtnähe - zumindest in einer Bautiefe - aufgrund der Lagegunst gemischte Bauflächen auszuweisen, wird bezogen auf die unbebauten, jedoch städtebaulich sinnvoll bebaubaren Parzellen ebenfalls nachvollzogen: Die im Plangebiet als Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Kerngebiet (MK) festgesetzten Plangebietsteile stellen die konsequente Fortführung dieser stadtstrukturell sinnvollen Entwicklung - auch auf der Nordostseite der Steinfurter Straße aus der Innenstadt heraus - dar.

Der Bebauungsplan setzt demgemäß im Plangebiet die potenziell neu bebaubaren Flächen als **Mischgebiet** fest. Ausnahme bildet die im Kreuzungsbereich York-Ring/Steinfurter Straße gelegene Fläche, die - lageadäquat und in Anlehnung an die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 379 - als **Kerngebiet** festgesetzt wird.

Bei den als **Mischgebiet** (MI) festgesetzten Flächen wird eine den realen Nutzungen gemäße und an einer solchen Stelle im Stadtgebiet sinnvolle Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) sichergestellt. Zur Steuerung dennoch unerwünschter und stadtstrukturell bedenklicher Nutzungsansiedlungen werden in den MI-Gebieten einige Nutzungen ausgeschlossen.

Ausgeschlossen wurden Anlagen für Gartenbaubetriebe, die aufgrund des Flächenanspruchs hier nicht oder nur bedingt realisiert werden könnten und an dieser exponierten Lage als „Einfahrtstor“ in die Stadt stadtstrukturell nicht sinnvoll sind (Textliche Festsetzung 1.2).

Aufgrund ihrer negativen strukturellen Wirkungszusammenhänge in Bezug auf die noch vorhandene Wohnnutzung einerseits und der prägnanten Lage am Ortseingang andererseits sind Vergnügungsstätten in den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen nur ausnahmsweise zulässig bzw. ausgeschlossen: Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche

Nutzungen geprägt sind) sind nur ausnahmsweise zulässig. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) (Textliche Festsetzung 1.2).

Diese Lenkung der Zulässigkeit/Unzulässigkeit der Nutzungsstrukturen im MI-Gebiet stärkt insbesondere die dieser Lage und Nähe zur Innenstadt angemessenen Nutzungsformen der Nr. 1.-5. des § 6 (2) BauNVO.

Wegen der besonderen Bedeutung der als **Kerngebiet** ausgewiesenen Fläche im städtebaulichen Kontext in exponierter Lage am 2. Tangentenring sind hier sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind aufgrund des hohen Flächenanspruchs, der besonderen Bedeutung der Fläche gerade im Hinblick auf die Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite, südlich des York-Rings, und der exponierten Lage unzulässig (Textliche Festsetzung 1.3).

Hiermit wird der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Flächen Rechnung getragen, welche aufgrund der Wertigkeit des Gebietes in erster Linie die Ansiedlung der Nutzungsarten der Nr. 1.-3. des § 7 (2) BauNVO nahelegt.

Im Bereich der durch Wohnbebauung charakterisierten Teilbereiche entlang der Steinfurter Straße erfolgt eine Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet**: Die prägende Wohnnutzung wird nachvollzogen. Aufgrund der Lage an einer Haupteinfallstraße Münsters, aus der strukturellen Zielsetzung des FNP heraus sowie aus der Prägung des Umfeldes als Misch- oder Kerngebiet, insbes. auch auf der anderen Straßenseite, ist eine auch nur teilweise Festsetzung als reines Wohngebiet nicht adäquat und entspräche im übrigen auch nur im Mikrostandortbereich der tatsächlichen Nutzungsstruktur.

Aufgrund der die (noch) durch Wohnnutzung geprägten Bereiche umgebenden gemischten Nutzungsstrukturen sowie der (noch untergeordneten) Durchsetzung bereits mit anderen Nutzungsarten sind innerhalb der als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzten Teile des Geltungsbereiches weiterreichende Nutzungsausschlüsse - wie in den Kern- und Mischgebieten vorgenommen - nicht angebracht. Es erfolgt lediglich der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, die - wie im Falle des Ausschlusses im Mischgebiet - aufgrund des Flächenanspruchs hier nicht oder nur bedingt realisiert werden könnten und an dieser exponierten Lage als „Einfahrtstor“ in die Stadt stadtstrukturell nicht sinnvoll sind.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksflächen; Bauweise

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt (§ 17 BauNVO). Die Unterschreitung der nach BauNVO höchstmöglichen GFZ ergibt sich daraus, dass hier der Übergang von der Stadt in die Landschaft stattfindet und die Bebauung einen weichen, durch die differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit unterstützten Übergang in die Landschaft bilden soll.

In den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 und 2 wird als Maß der baulichen Nutzung die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,4 festgesetzt. Die GRZ und GFZ bewegen sich damit um 0,2 oberhalb der in §17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen. Hier findet für die Grundstücke Steinfurter Straße Nr. 110 bis 132 § 17 (3) BauNVO Anwendung:

Die überwiegende Bebauung im Planbereich bestand bereits vor 1962. Vor dem Hintergrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen i.V. mit den Mindestabstandsflächenbestimmungen der Bauordnung des Landes (BauONW) sowie den großen Distanzen zur gegenüberliegenden Seite der Steinfurter Straße ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Ausnutzung und einem relativ hohen Versiegelungsgrad können zudem negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkannt werden.

Auf die zahlreichen Festsetzungen zu Begrünungsanforderungen auf den Baugrundstücken wird in diesem Zusammenhang dezidiert verwiesen. Die Bedürfnisse des Verkehrs im Hinblick auf die Grundstückserschließung werden durch direkte Anbindung an die Steinfurter Straße befriedigt.

Für die übrigen Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1 und 2, deren Bebauung nach 1962 entstanden ist, liegen - neben der Geltung der oben angeführten Aspekte - für die Überschreitung der Obergrenze darüber hinaus besondere städtebauliche Gründe vor: Die Parzellen zeichnen sich durch eine große Grundstückstiefe und sehr innenstadtnahe Lage aus, welche - auch im Kontext mit den Ausnutzungsziffern im näheren baulichen Umfeld an der Steinfurter Straße - die relativ geringe Erhöhung der Bebauungsdichte rechtfertigen. Es erfolgt im übrigen eine Gleichbehandlung mit den vor 1962 bebauten Bereichen des Plangebietes.

Im Mischgebiet mit der Kennziffer 2 wird als Maß der baulichen Nutzung die GRZ mit 0,5 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die Unterschreitung der nach BauNVO möglichen Werte ist begründet durch das Vorhandensein eines Baudenkmals an dieser Stelle, welches auch zukünftig bei Bauvorhaben in nächster Umgebung im Sinne von ‘baulich freigestellt’ berücksichtigt werden muss. Die aufgrund der Raumwirkung des Baudenkmals eng gezogenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit lassen eine höhere Ausnutzung des Grundstücks ohnehin nicht zu.

Im Kerngebiet liegt die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,8 deutlich unterhalb der Obergrenzen der BauNVO. Diese Unterschreitung ist mit Rücksichtnahme auf das benachbarte Baudenkmal (Abstand / räumliche Freistellung) erforderlich. Darüber hinaus wird hiermit auf die südlich des York-Rings stattfindende bauliche Entwicklung und damit einheitliche Fassung des Straßenraumes Rücksicht genommen.

Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt in den Wohngebieten mit den Kennziffern 1 und 2 sowie im Mischgebiet mit der Kennziffer 2 bestandsorientiert und in letzterem mit Rücksichtnahme auf das Baudenkmal. Die partiell zwingende IV-Geschossigkeit im Kerngebiet wurde festgesetzt, da eine derartige Bebauung an dieser Stelle im Hinblick auf die Entwicklung auf der gegenüberliegenden Seite des York-Rings und aufgrund des Bestandes diagonal gegenüber mit einer mehrgeschossigen Bebauung im Sinne der Massierung der Baustruktur an den breiten, öffentlichen Hauptverkehrsstraßen zwecks Stadtraumbildung als notwendig und sinnvoll anzusehen ist. Die maximal festgesetzte Viergeschossigkeit im Kerngebiet stellt den Übergang zur unmittelbar in gleicher Geschossigkeit angrenzenden Nachbarbebauung am York-Ring dar. Im Bereich des Mischgebietes mit der Kennziffer 1 erfolgt eine zum freien Landschaftsraum hin gebotene Abstaffelung der Geschossigkeiten über drei Vollgeschosse hin zu einem Geschoss in der unmittelbaren Ortseingangssituation.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden in allen Baugebieten in der Tiefe großzügig festgesetzt, um die individuelle Nutzungsentwicklung in den Mischgebieten sowie im Kerngebiet nicht zu behindern bzw. den baulichen Bestand nicht zu überplanen bzw. einzuschränken. Im übrigen wird mittels der Baufenster die bestehende und aufgrund der Immissionssituation naheliegende Straßenrandbebauung aufgegriffen. Im nordwestlichen Planbereich tritt die Baugrenze analog zur gegenüberliegenden Seite (Technologiepark) zurück, um die besondere Stadteinfahrtsituation und die Sicht auf die Stadtmitte beizubehalten. Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster für das mit der vorderen Baugrenze zurückspringende Mischgebiet mit der Kennziffer 1 sind über die textliche Festsetzungen 1.5 als Ausnahme unter Bedingungen formuliert.

Die Festlegung einer **Bauweise** erfolgt aufgrund der heterogenen Baustruktur im Bestand nicht. Die Realisierung offener oder geschlossener Bebauung wird den zukünftigen Bauherren anheimgestellt: bei Umsetzung der geschlossenen Bauweise wird eine Baulastübernahme i.S. einer Anbauverpflichtung durch den Nachbarn notwendig.

7.2.3 Ruhender Verkehr, Freiflächen und Begrünung

Die **privaten Stellplätze** werden insgesamt auf privaten Grundstücken bereitgestellt. Zur Anordnung trifft der Bebauungsplan keine Regelungen.

Es wird eine verbesserte Einbindung der Stellplätze/Garagen durch den Bebauungsplan gefordert. Dies ist in der Nähe des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet und der zum Landschaftsschutzgebiet exponierten Lage der rückwärtigen Grundstücksbereiche begründet. Es wird festgesetzt, daß je 5 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die für eine dauerhafte Pflanzung notwendigen Vegetationsflächen für die Baumstandorte sind mit mindestens 6,25 qm als fachlich begründeter, unversiegelter Mindestlebensraum im unmittelbaren Stammbereich konkretisiert (Textliche Festsetzung 1.5).

Damit auch innerhalb der Baugebiete eine Mindestbegrünung auf den **Freiflächen** erfolgt, ist in den WA- und MI-Gebieten für 20% und in dem MK-Gebiet für 10% der Flächen eine dauerhafte **Begrünung** eingefordert (Textliche Festsetzung 1.5). Der besondere Schutzanspruch des angrenzenden Frei- und Landschaftsraums zieht zudem eine räumliche Begrünungsforderung im hinteren, nordöstlichen Grundstücksteil in Angrenzung an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach sich. Es soll der Übergang zum LSG verbessert werden, indem hier ein mindestens **5 Meter** breiter, mit standortgerechten heimischen Gehölzen vollflächig zu begrünender Geländestreifen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen ist (Textliche Festsetzung 1.5). Der Hinweis 3.4 legt die Auswahl aus fachlicher Sicht geeigneter Pflanzarten und -sorten nahe.

Im nördlichsten Teil des Plangebietes wurde, aufgrund des in dieser Lage besonders sensiblen Übergangs vom Landschaftsraum in städtischen Raum, aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen zudem ein **Anpflanzgebot** i.V. mit entsprechend qualitativen Maßgaben (Textliche Festsetzung 1.5) festgesetzt. Bei den angrenzenden Flurstücken 50, 52 und 54 beträgt die Breite des zu bepflanzenden Streifens im nordöstlichen Bereich 5,5 bis 7 Meter. Einerseits muss in dieser besonderen Lage Rücksicht auf den Übergang zum LSG genommen werden, andererseits ragen diese Grundstücke im Vergleich zu den weiter südlich gelegenen Grundstücken mehr als 20 Meter nach Nordosten in den freien Landschaftsraum hinein.

In der besonderen Ortseingangssituation und im Übergang zum LSG kommt einer Eingrünung des MI-Gebietes auch nach Norden zudem besondere Bedeutung zu: Insofern belegt der Bebauungsplan auch die Flurstücke Nr. 52 und 54 mit einem Pflanzgebot in einer Tiefe von 7,50 bis 10,00 m. In Ergänzung erfahren bestehende und zwecks Entfaltung von Schutzwirkung auszubauende Grünflächen im Bereich eines bestehenden Vorfluters (nördlich Steinfurter Straße 144) eine dezidierte und räumlich definierte Festsetzung durch ein Anpflanzgebot mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Textliche Festsetzung 1.5).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Baugrundstücke zum funktionale und gestalterische Sensibilität erfordernden LSG und der Hochlage der Steinfurter Straße im Vergleich zum angrenzenden Landschaftsraum (das Plangebiet hat ein Gefälle zum LSG) ist eine Begrünung von fensterlosen Fassaden, Garagenwänden und Carports zum LSG hin vorgeschrieben, um den derzeit in seiner Ausprägung sehr harten Übergang funktional und visuell abzumildern und bei zukünftigen Neubauvorhaben zu verbessern (Textliche Festsetzung 1.5).

Alle Begrünungsfestsetzungen dienen auch der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Zusammenhang mit der Erhöhung der Dichtewerte gem. BauNVO sowie der Verbesserung der Immissionssituation im Plangebiet unter kleinklimatischen Gesichtspunkten.

7.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Steinfurter Straße und den York-Ring gewährleistet. Weitere Erschließungsstraßen sind angesichts der Grundstücks- und zulässigen Bautiefen nicht notwendig. Für zukünftig im Plangebiet Ansiedlungswillige ist aufgrund des vier-

spurigen Ausbaus der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu beachten, dass - aus Gründen der Verkehrssicherheit und entsprechender technischer Einbauten und/oder Verbote auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung – ein Abbiegen in die bzw. aus den Baugrundstücken nur über „Rechts-rein-“ bzw. „Rechts-raus-Beziehungen“ zulässig sind. Darüber hinaus sind die Zu- und Abfahrtmöglichkeiten der Grundstücksparzelle Nr. 420 durch die angrenzende Kreuzungsanlage sowie der Nr. 50 durch eine bestehende Bushaltestelle nur an bestimmten Stellen - bezogen auf die straßenseitige Grundstückslänge - gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die vorhandene Wegebeziehung südlich vom Kinderbach als Verbindung zur Gasselstiege und Zugang zum Landschaftsschutzgebiet als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Der Weg nördlich des Kinderbaches, zwischen Steinfurter Straße 128 und 130, behält den Status private Verkehrsfläche.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die **Entwässerung** des Plangebietes ist über die bestehende Kanalisation in der Steinfurter Straße gesichert. Die Mischgebiete und das Kerngebiet sind bereits im Trennsystem erschlossen. Für das Schmutzwasser aus dem Mischgebiet mit der Kennziffer 1 sind Kleinpumpwerke geplant, die das Abwasser über noch zu bauende Druckrohrleitungen in den Schmutzwasserkanal in der Steinfurter Straße pumpen. Das anfallende unverschmutzte Regenwasser aus dem Mischgebiet mit der Kennziffer 1 ist direkt in das Gewässer einzuleiten oder zu versickern. Verschmutztes Regenwasser von den befestigten Flächen der geplanten Tankstelle ist über Abscheider dem Kleinpumpwerk zuzuführen.

Die **Energie**- (Strom und Gas), die **Wasserversorgung** sowie die **Abfallentsorgung** des Plangebietes durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen ist ebenfalls gesichert.

Bestehende und zukünftig notwendige Leitungstrassen sind bzw. werden innerhalb der Steinfurter Straße verlegt. Private Grundstücksflächen müssen für diese Zwecke nicht in Anspruch genommen werden.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Über den nördlichen Teil des Planbereiches verlaufen zwei **Trassen für Richtfunkleitungen**. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs jedoch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr** befindet sich der Planbereich in hoher Lagegunst, da die Haltestellen an der Steinfurter Straße - in Höhe der Eissporthalle sowie in Höhe des Kinderbaches - von der innerstädtischen Omnibuslinie 1 und den Regionalbuslinien 170, 173, 177, 771 werktags im Durchschnitt alle 10 Minuten befahren werden.

7.5 Grünflächen

Auf Grundlage der Grünordnung der Stadt Münster setzt der Bebauungsplan den Bereich ‘Kinderbach’ (geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan) als **öffentliche Grünfläche** fest. Im Rahmen der Umgestaltung dieses Bereiches soll der vorhandene geschotterte Parkplatz zurückgebaut werden. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist im Flächenpool des stadtweiten Kompensationsflächenkatasters enthalten, so dass die beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft realisiert werden können. Insofern wird die Fläche ergänzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Ebenfalls auf Grundlage der Grünordnung der Stadt Münster setzt der Bebauungsplan einen Teil der Grundstücksparzelle Nr. 56 im Bereich des Ortseinganges als **private Grünfläche** fest. Die Festsetzung im Innenstadteingangsbereich ist mit einem fließenden Übergang von Bauflächen über gestaltete Grünflächen hin zur freien Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung begründet und entspricht der derzeitigen Nutzung der Parzelle. Diese weist einen umfangreichen Gehölz- und Baumbestand auf, der insbesondere wegen des durchgehenden He-

ckenbestandes an der Nordgrenze einen landschaftsprägenden Charakter besitzt. Der Baum- und Gehölzbestand übernimmt bereits heute die Funktion der Ortsrandeingrünung. Zudem ist seine Bedeutung als Schutz- und Nährgehölz für die Fauna (insbes. Avifauna) nicht unerheblich. Um diese Funktionen zu erhalten und zu entwickeln, setzt der Bebauungsplan die private Grünfläche ergänzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Grünflächen/-anforderungen i.S. des Erhalts bzw. der Anpflanzung auf den privaten Bauflächen ist auf Kapitel 7.2.3 zu verweisen.

7.6 Denkmalschutz und Baugestaltung

Die Realisierung der stadtgestalterischen Absichten sowie die Anforderungen an die äußere Gestaltung werden durch die in den Bebauungsplan integrierten textlichen Festsetzungen auf Grundlage von § 86 BauONW sichergestellt.

Aufgrund des heterogen gestalteten Gebäudebestandes wird auf Festsetzungen zu Dachform- und Neigung, Hauptfirstrichtung und damit indirekt Stellung der Baukörper, Profilgleichheit zusammenhängender Baukörper, Ausschluss bzw. Einschränkung von Dachaufbauten und -einschnitten, Material- und Farbgebung sowie Einfriedigungen verzichtet.

Auf den in der nachrichtlichen Aussage aufgenommenen, unter **Denkmalschutz** stehenden „Schützenhof“ wird im Zuge der Planung dahingehend Rücksicht genommen, als sich zum einen die Baugrenzen einer eventuellen Neubebauung im Kerngebiet an die Gebäudeflucht des denkmalwerten Bestandes anpassen und von diesem einen ausreichenden Abstand zur Sicherung der Wahrnehmbarkeit halten, zum anderen das Denkmal und die angegliederten rückwärtigen „Anbauten“ mit Baugrenzen eng umfahren werden und i.S. des Umgebungsschutzes lediglich eine bauliche Ergänzung in den das Erscheinungsbild des Denkmals nicht tangierenden hinteren Grundstücksteil möglich wird.

Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Aufschüttungen werden nicht untersagt (Textliche Festsetzung 2.2). Bei Neuplanungen sollen aber aufgrund der Sichtbeziehungen zum LSG aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen keine Abbruchkanten zum LSG hin entstehen (bis hin zu gestalterisch sehr negativ und dominant in den Landschaftsraum visuell wirkenden, gemauerten Plateaus der Baugrundstücke im Bestand), um einen landschaftsgerechten Übergang von bebautem zu unbebautem Stadtbereich zu gewährleisten. Die Oberkante der Aufschüttung darf das Niveau der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Um den Blick auf das ‘Weichbild’ der Stadt mit den Domtürmen weitestgehend zu erhalten und die besondere Einfahrtsituation in die Stadt mit der Sicht auf die Stadtmitte beizubehalten werden **Vordächer und Überdachungen** im gesamten Plangebiet nur auf privaten Flächen zugelassen (Textliche Festsetzung 2.3); sie dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

Die gegenüber dem Plangebiet liegende, unter Denkmalschutz stehende ehemalige Reiterkaserne soll zudem nicht durch übermäßige **Werbeanlagen** auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Umgebungsschutz) beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund sind an den Gebäuden auf der der Reiterkaserne gegenüberliegenden Straßenseite Einschränkungen in Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen vorgenommen worden (Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet mit der Kennziffer 2). So sind Werbeanlagen unzulässig bei störender Häufung, bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung oder grelle Ausleuchtung, oder bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form. In

diesem stadtgestalterisch besonders sensiblen Bereich als Einfahrtstor in die Stadt sind Werbeanlagen darüber hinaus oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen unzulässig, um Störungen des Stadtbildes zu vermeiden. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen hier höchstens bis zur Unterkante der Fenster des obersten Geschosses reichen. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zugelassen. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m und eine Länge von 2/3 der Gebäudefront, höchstens jedoch 10 m, nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 1,0 m vor die Gebäudefront treten (Textliche Festsetzung 2.1.1). Bezüglich der Reglementierungen in den o.g. Bereichen wird mit der Textlichen Festsetzung 2.1.2 eine Ausnahmeregelung geschaffen.

Für den gesamten Planbereich gilt, daß Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Diese in den WA- und MI-Gebieten ohnehin gem. BauONW geltende Anforderung hat lediglich für das Kerngebiet einschränkende Wirkung: bei einer zusätzlichen Gestattung von Fremdwerbung an dieser stadtgestalterisch exponierten Stelle sind negative Folgen für das Stadtbild und Auswirkungen auf die Sicherheit des Verkehrs zu befürchten. Ausnahmen von o.g. Beschränkung können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Die getroffenen stadtgestalterischen Festsetzungen führen aufgrund ihres für räumliche Teilbereiche des Plangebietes lediglich einschränkenden Charakters zu keiner wesentlichen Beschränkung der Grundstücksnutzung bzw. von betrieblichen und/oder wirtschaftlichen Anforderungen. Sie erlauben insbes. bestehenden und ansiedlungswilligen Unternehmen die Außenwerbung in ausreichendem, dem Stadtraum und der Stadtgestalt angemessenen Umfang und sind bei der Abwägung der privaten Belange gegenüber dem öffentlichen Belang der Wahrung eines verträglichen Stadtbildes i.S. einer positiven Gestaltungspflege auch vor dem Hintergrund der gewerblichen Freiheiten Einzelner vertretbar.

7.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind begrenzt, da der größte Teil des Gebietes schon überbaut ist. Zum Teil treten Verbesserungen ein, wie z.B. am Kinderbach durch vergrößerte, angrenzende Grünflächen sowie durch die Begrünungsvorschriften auf den privaten Baugrundstücken.

7.7.1 Grundwasserschutz, Bodenschutz, Altlasten

Auswirkungen auf den Boden bzw. das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da das Gebiet größtenteils bebaut ist.

Im Plangebiet (Ecke Steinfurter Straße/York Ring) befindet sich die Altablagerung 12 C. Hier handelt es sich um eine Auffüllung bestehend aus Boden, Bauschutt und Schlacke. Es wurden Belastungen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt.

Bei der derzeitigen Nutzung besteht keine Gefährdung der Umwelt. Im Falle einer neuen Nutzung muss eine Neubewertung der Gefährdung vorgenommen werden. Die Fläche erfährt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Kennzeichnung i.S. einer Hinweis- und Signalfunktion gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

7.7.2 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich drei Gewässer.

Der Kinderbach (Gewässernummer: 3328) liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“ und ist von der Planung nicht betroffen.

Die sich im Plangebiet befindenden Abschnitte mit den Gewässernummern (32.8000.400 und 32.8000.71) werden erhalten und durch Anpflanzgebote im beidseitigen Uferbereich optimiert.

7.7.3 Klima

Der westlich des Kinderbachs gelegene Teil des Planungsgebietes befindet sich am Rande eines Belüftungskorridors und damit in einem klimatisch relevanten Bereich.

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet in Form der Dämpfung der Überwärmung dieses Stadtbereiches mittels kleinteiliger, in der Summe jedoch kleinklimatisch wirksamer Begrünungsmaßnahmen (s. Kapitel 7.2.3): diese vergrößern durch Gewährleistung von entsiegelten Arealen im Übergang zum Frei- und Landschaftsraum als Kaltluftentstehungsgebiet und Belüftungskorridor die Reichweite der in die bebauten Bereiche einströmenden Kaltluft. Ebenerdige Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen lösen das Erfordernis einer Baumanpflanzung aus; Fassadenbegrünung ist vorzunehmen.

Östlich des Kinderbaches, Ecke York-Ring / Steinfurter Straße, wird durch den Bebauungsplan eine Bebauung ermöglicht, die sich in ihrer Geschosshöhe und Ausnutzung an die benachbarte, gegenüberliegende und diagonal gegenüberliegende Bebauung anpasst. Diese Fläche ist nicht Bestandteil des Belüftungskorridors (vgl. Umweltplan Münster), liegt aber in dessen Nähe. Aufgrund der Lage und umgebenden Bebauung bzw. Planung werden die städtebaulichen Belange (s. Kapitel 7.2.2) als wichtiger erachtet.

7.7.4 Immissionsschutz

Die das Plangebiet mit **Verkehrslärm** dominierenden Emittenten - **Steinfurter Straße und York-Ring** - wurden im Rahmen eines **Immissionsschutz-Gutachtens** vom Juni 1998 in ihren Auswirkungen resultierend aus der Verkehrsbelastung im Hinblick auf die bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) untersucht. Unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten und unter dem Aspekt der Notwendigkeit, das Plangebiet auch visuell in die Stadtstruktur integriert zu sehen, scheiden in der Abwägung der Belange aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Hauptverkehrsstraße aus.

Vor dem Hintergrund der den Baugebieten zuzuordnenden schalltechnischen Orientierungswerte setzt der Bebauungsplan zur Gewährleistung eines ausreichenden **passiven Schallschutzes** auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB **Lärmpegelbereiche** fest (Textliche Festsetzung 1.4). Für zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern im Bereich der mit Immissionsschutzfestsetzungen versehenen Baugrenzen wird über diese Festsetzungen hinaus empfohlen, schallgedämmte Lüftungen einzubauen (Hinweis 3.1). Innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,0 m Entfernung zur Baugrenze. Bei Zurückbleiben von der Baugrenze in größerem Maß ist - sofern ein gegenüber dem festgesetzten Lärmpegelbereich verminderter Immissionsschutz angestrebt wird - die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung vom Bauherrn zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Im Rahmen der Festsetzung der **Baugebietskategorien** erfolgt eine verträgliche **Zuordnung der Nutzungen** dahingehend, als die Festlegung - bestands- und zielorientiert - als WA-, MI- bzw. MK-Gebiet erfolgt. Immissionschutzrechtliche Probleme in der Zuordnung der Baugebietskategorien untereinander entstehen aufgrund der sinnhaften Abstufung an den Nahtstellen (kein Überspringen einer Sensibilitätskategorie) nicht. Auch das Angrenzen an die freie Landschaft mit ordnungsgemäß ausgeübter Landwirtschaft ruft keine nennenswerten Konflikte hervor (Hinweis 3.2).

Die Emissionen der sich voraussichtlich auf dem Grundstück Flur 74, Flurstücke 54 und 52 sowie teilweise 50 ansiedelnden Tankstelle mit Waschstraße dürften sich laut der Planung vo-

rausgegangener bauvorhabenbezogener Lärmschutzgutachten im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 50 und damit im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet unter der Voraussetzung einer bautechnischen und räumlich-funktionalen Optimierung des Vorhabens innerhalb der Grenzwerte der TA-Lärm für WA bewegen. Gleichwohl wirkt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen lediglich bauvorbereitend. Der Nachweis der Verträglichkeit und damit der Zulässigkeit von Emissionswirkung auf die Umgebung ausstrahlenden Bauvorhaben ist nach wie vor im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Im Einzelfall kann es zu **stärkeren Belastungen für Bewohner** in den Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommen, in welchen derzeit noch das Wohnen überwiegt. Dies insbesondere unter den Aspekten der Nutzungsänderung bestehender Bausubstanz in der Nachbarschaft oder der Ausnutzung neuer Bebauungspotentiale im unmittelbaren Umfeld, jeweils mit einer gewerblichen Zielrichtung. Eine grundsätzlich verträgliche Zuordnung der Baugebietskategorien wird vorgenommen (s.o.): In der Abwägung der Belange sind zudem die realen Nutzungsverhältnisse der näheren Umgebung mit einzubeziehen. Die **Durchsetzung mit gewerblichen Nutzungen** - auch im direkten Umfeld von Wohnnutzungen - ist **wesentliche Eigenart** der insgesamt nutzungsdurchmischten Stadtstruktur an dieser Stelle: Die **Vorbelastung der Wohnbereiche** an der stark verkehrsbelasteten Hauptverkehrsstraße „Steinfurter Straße“ ist zudem als die Immissionssituation prägend und dominierend zu konstatieren.

Die **Absicherung der Wohnnutzung** in einem Teilbereich des Geltungsbereiches mittels des veralteten und lediglich auf eine räumlich und funktionale Solitärbetrachtung abstellenden Bebauungsplanes Nr. 230 stellt sich zwar als rechtlich gegeben, vor dem Hintergrund der Nutzungsstrukturen vor Ort als **wenig real und unter heutigen Planungsanforderungen und -gesichtspunkten** als **nicht haltbar** dar.

7.7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt in Teilen Flächen, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne existieren (Nr. 204, 230). Grundsätzlich ist auch bei Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen die Eingriffsregelung anzuwenden (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Eingriffsregelung nach dem BNatSchG). Im vorliegenden Fall lassen jedoch die vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 423 gegenüber den planungsrechtlich möglichen Nutzungen bzw. der vorhandenen Situation vor Ort keine wesentliche Erhöhung der Eingriffsintensitäten erkennen. Darüber hinaus sind weitere Teilbereiche des vorgesehenen Geltungsbereichs im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen.

Insofern beschränken sich **festzustellende Eingriffe** auf den rückwärtigen Bereich der Flurstücke 50, 52 und 54. Als eingriffsminimierende Maßnahmen gelten die mit einem Anpflanzgebot belegten Flächen. Der Bereich der Flurstücke 50, 52 und 54 als Ortseingangssituation und im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist als besonders sensibel anzusehen. Die landschaftsökologischen Qualitäten sind als durchschnittlich und die Bedeutung für das Landschaftsbild der rückwärtigen Teilbereiche der Flurstücke sind als hoch einzustufen. Aus diesem Grund wird dieser Bedeutung dahingehend Rechnung getragen, als der Ausgleich in Abwägung mit den Belangen ‘wirtschaftliche Zumutbarkeit und ‘Angemessenheit’ zu 100% zu erfolgen hat, dies allerdings außerhalb des Plangebietes.

Ein Ausgleich durch ökologische Aufwertung von Flächen in einer Größenordnung von ca. 2.365 qm für die Eingriffe auf den Flurstücken 50, 52 und 54 außerhalb des Planbereichs durch die Stadt als Eigentümerin wird somit nach Abwägung der Belange als angemessen angesehen. Aufgrund der insgesamt relativ geringen Ausgleichsflächengröße fungieren Uferrandstreifen kompensatorisch. Mittels Extensivierungsmaßnahmen und Pflanzungen kann eine entsprechende Wertsteigerung und ökologische Aufwertung erreicht werden. Folgende Flächen bzw. Teile dieser Flächen stehen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung:

	Stadtteil	Komp.kat.-Nr.	Lage der Fläche	Flächengröße
1	Nienber-ge	33/09	Kinderbach - westlich der Straße Haus Uhlenkotten, westlicher/südlicher Uferrand (Uferrandstreifen 162/2); Gem. 5022, Flur 11, Flurstück 46	1.340 qm (268 x 5 m)
2	Nien-berge	33/07 und 33/08	Graben - südl. Autobahnkreuz Münster-Nord, östlicher Uferrand (Uferrandstreifen 162/2); Gem. 5022, Flur 11, Flurstück 46	780 qm (260 x 3 m)
3	Kinder-haus	03/01	Nienberger Bach – westl. Straße Zum Bergbusch (Uferrandstreifen 264/11); Gem. 5001, Flur 84, Flurstück 71	250 qm (5 x 50m)

8. Erneute Abwägung aufgrund vorgebrachter Anregungen

Wesentlicher Bezugspunkt für die zweite Offenlegung der Planung waren die anlässlich der ersten Offenlegung mit analoger Argumentation vorgebrachten Anregungen der gleichen Eingeber gegen eine Festsetzung als Mischgebiet.

Die Verwaltung ist mit der Fassung der Planung in der zweiten Offenlegung augrund der Anregungen davon abgerückt, in Teilräumen des großräumigen Nutzungszusammenhangs eine durchgehende Festsetzung als Mischgebiet vorzunehmen.

Eine Eingeberin räumte im Rahmen der ersten Offenlegung der Planung ein, dass “weite Bereiche des Plangebietes mit Wohnungen bebaut sind, so dass zumindest der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gegeben ist” (Staatliches Umweltamt).

Eben diese Feststellung wurde in der Fassung der zweiten Planung aufgegriffen und umgesetzt.

Die Eingeber verkennen bei Ihrer neuerlichen kritischen Argumentation zum einen, dass die planungsrechtliche Absicherung eines Tankstellen-Neustandortes in der Ortseingangsituation zwar den primären Planungsanlass darstellt, jedoch nicht den einzigen Anlass und nicht die einzige Zielrichtung des Bebauungsplanes. Die Fokussierung auf ein und zudem noch auf ein potenzielles Bauvorhaben ist insofern planungsrechtlich nicht relevant, als im in der Ortseingangssituation festgesetzten Mischgebiet auch andere Nutzungsformen realisierbar sind, so z.B. auch „sonstige Gewerbebetriebe“, die ebenfalls ein entsprechendes Störpotenzial für Wohnnutzungen im Mischgebiet selbst oder in angrenzenden Wohnbereichen entfalten können.

Die vorgetragenen Argumente richten sich im Wesentlichen gegen die Tankstellenansiedlung samt Waschstraße auf dem den Grundstücken der Eingeber benachbarten Grundstücksareal. In der Abwägung der Belange ist demgegenüber jedoch vielmehr von ausschlaggebender Bedeutung, inwiefern

- die Gliederung der Baugebiete zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung beiträgt,
- die Festsetzungen keine Konflikte produzieren oder verschärfen und
- die Belange der bestehenden Nutzungen ausreichende Beachtung finden.

Die konkrete Frage, in welcher Größenordnung, in welcher Form und unter welchen Bedingungen und Auflagen ein zukünftiges Bauvorhaben (Tankstelle o.a.) dort planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist, stellt sich erst in zweiter Linie und wird sich – nach wie vor - erst im Baugenehmigungsverfahren klären (lassen). Der Bebauungsplan wirkt hier lediglich dahingehend vorprägend, als er die planungsrechtliche Grundlage unter anderem für die Ansiedlung sog. ‚sonstiger Gewerbebetriebe‘ oder auch einer Tankstelle schafft (im Mischgebiet planungsrechtlich allgemein zulässig): Die Verträglichkeit anzusiedelnder gewerblicher Nutzungen ist in

...

jedem Einzelfall, im Zweifel durch Lärmschutzgutachten belegt sowie ggf. mit Auflagen zu Nutzungszeiten und Nutzungsdauer verbunden, nachzuweisen und zu prüfen. Eine Verrechnung von Verkehrs- und Gewerbelärm ist hier in der Tat nicht möglich, sie wird aber auch nicht unterstellt: Es wird lediglich abstrakt auf die Dominanz des Verkehrslärms in diesem Stadtbereich verwiesen.

Losgelöst von der Ansiedlung einer Tankstelle in der Ortseingangsituation als eine Möglichkeit in der Nutzungspalette des Mischgebietes ist ohne Frage zu konstatieren, dass der gesamte Bereich der Steinfurter Straße - zwischen „Ring“ und Ortsausgangssituation - durch gemischte Nutzungsformen, ablesbar in der Örtlichkeit, geprägt ist. Unstrittig ist auch, dass die gemischten Nutzungsstrukturen auf beiden Seiten der Straße prägend für die Nutzungsentwicklung und Nutzungsansiedlung in diesem Stadtbereich sind. Es handelt sich um eine dem durchgängigen Charakter der münsterischen Haupteinfall-/-ausfallstraßen entsprechende Nutzungstypik: Dieser Fakt und die städtebauliche Sinnhaftigkeit von nutzungsgemischten Strukturen entlang der Hauptverkehrsstraßen wird durch die Zielrichtungen der FNP-Änderung und der Bebauungsplanaufstellung aufgegriffen und planerisch unterstützt. Dies implizierte eigentlich die Festsetzung eines Mischgebietes (Stand der Planung zur ersten Offenlegung).

Bei kleinräumlicher Betrachtung der Grundstücke und Grundstücksbereiche entlang der Steinfurter Straße sind – wie in anderen gemischten Nutzungsstrukturen auch – teilräumlich bestehende, im Charakter eher allgemeinen Wohngebieten oder Gewerbegebieten zuzuordnende Nutzungszusammenhänge zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies die bestehenden Wohnstrukturen im Plangebiet. Die Planung hat dies dahingehend im Zuge der zweiten Offenlegung berücksichtigt, als die überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereiche – trotz der Tendenz hin zu gemischten Nutzungsformen - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden.

In der vorliegenden Fallgestaltung eine Festsetzung als reines Wohngebiet – wie für einige Grundstücke im zeitlich überholten und inhaltlich veralteten Bebauungsplan Nr. 230 festgesetzt zu fordern, entspricht weder allgemeinen Planungsgrundsätzen, noch den für diesen Stadtbereich über die bauleitplanerischen Steuerungsinstrumente dokumentierten Planungszielen und Planungsabsichten der Stadt. Insofern ist der Vorwurf des „Etikettenschwindels“ unberechtigt, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan klare Zielaussagen verbunden sind. Dies schließt nicht aus, dass diese Ziele für alle Teilräume der festgesetzten Baugebiete im Hinblick auf ihre (schnelle) Umsetzung und Realisierung nur eingeschränkt oder unter bestimmten Bedingungen gegeben sind (derzeitige Nutzung und deren Rentierlichkeit; Verfügbarkeit; Zustand der Baustruktur, ...). Eine städtebauliche Feinsteuerung durch kleinsträumliche Festsetzung des Status Quo hinsichtlich Nutzung und Ausnutzung ist angesichts der Struktur des Plangebietes sowie mit Blick auf den großräumigeren Nutzungszusammenhang (Plangebiet und gegenüberliegende Straßenseite) planerisch nicht geboten. Dass die Ausweisung zweier allgemeiner Wohngebiete mit den Kennziffern 1 und 2 – wie von der Stadt vorgenommen - auf eine unterschiedliche und differenzierte Festsetzung von Nutzungskategorien bereits hindeute, ist zudem nicht zutreffend: Die Differenzierung ist rein redaktioneller Natur und diente im Wesentlichen der verbesserten Ansprachemöglichkeit unterschiedlicher räumlicher Bereiche des Plangebietes.

Die bestehenden Wohnstrukturen an der Steinfurter Straße lassen zudem und unabhängig von immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten allein aufgrund der Lagegunst an einer Hauptverkehrsstraße, der nutzungsstrukturellen Vorprägung und Nutzungsentwicklung des direkten Umfeldes die Beibehaltung der Festsetzung eines reinen Wohngebietes unangemessen erscheinen: Die Festsetzung reiner Wohngebiete oder die Manifestierung entsprechender bestehender Festsetzungen ist – im Falle von Neuplanungen - in vergleichbaren Lagen im Stadtgebiet Münsters nicht erfolgt und nicht existent. Insofern kann der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 230 – auch unter den damaligen planerischen und strukturellen Bedingungen – nur als „Planungsfehler“ bezeichnet werden.

Unabhängig von der Frage der planerisch „richtigen“ Festsetzungskategorie der Baugebiete hat die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet statt vormals reines Wohngebiet Auswirkungen

auf die immissionschutzrechtliche Situation: Der Schutzanspruch mindert sich um 5 dB(A). Ob dies vor dem Hintergrund der extremen Vorbelastung durch Lärm, insbes. Verkehrslärm (siehe festgesetzte hohe Lärmpegelbereiche), der Lage der Wohnungen und der Lage der Grundstücke zu einer wesentlichen Wertminderung des Eigentums führt, wird bezweifelt. Die Basisnutzung ‚Wohnen' bleibt nach wie vor allgemein zulässig und bauplanungsrechtlich unverändert. Es erfolgt somit in keiner Weise ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung. Die Nutzungspalette wird erweitert und die Ausnutzungsziffern wurden der stadträumlichen Lage angemessen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erhöht. Insofern werden die von einem Eingeber konstatierten, durch die Planung ausgelösten Entschädigungsansprüche gegen die Stadt nicht gesehen. Selbst wenn ein entsprechender Anspruch gegeben sein sollte, so ist dies in einem separaten Verfahren nach 43 BauGB zu entscheiden. Aus städtebaulichen Gründen wäre auch für diesen Fall dem Planverfahren Fortgang zu geben.

Fazit: Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan umfasste u.a. den Auftrag, im Bebauungsplanverfahren eine transparentere Abwägung der privaten Belange untereinander im Bereich der zu bebauenden Ortseingangssituation zu ermöglichen, als dies mit Blick auf die beabsichtigte Tankstellenansiedlung im Baugenehmigungsverfahren möglich war. Die Argumente stehen nach wie vor gegeneinander, werden von Eingeberseite jedoch primär bauvorhabenbezogen und nicht bauleitplanerisch hergeleitet. Die Bauleitplanung ist ungeachtet der konkreten Ansiedlungsabsicht in der Ortseingangssituation städtebaulich sinnvoll, zielt nicht ausschließlich auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung an dieser Stelle ab, ist aus dem räumlichen Gesamtzusammenhang begründet, stellt alle Belange umfassend in die Abwägung ein und ist mit der Berücksichtigung der vorhandenen Wohnstrukturen damit im Abwägungsergebnis ausgewogen.

9. Flächenbilanz

Fläche	ha	%
-WA -MI -MK	1,55 1,41 0,56	38 35 14
-öffentl. Grünfläche -private Grünfläche -öffentl. Verkehrsfläche	0,31 0,15 0,04	8 4 1
Plangebiet	4,02	100

10. Kostenschätzung

Es entstehen Kosten für Druckrohrleitungen (ca. 36.000 DM) und zwei Kleinpumpwerke (ca. 70.000 DM), die von der Stadt zu übernehmen sind. Die Kosten werden jedoch über Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Der Stadt Münster entstehen ansonsten bei Umsetzung der Inhalte und Zielsetzungen des Bebauungsplanes absehbar keine weiteren Kosten.

Entschädigungsansprüche durch die Eigentümer „überplanter" Flächen entstehen voraussichtlich nicht. Es wird zwar auf den Grundstücken Steinfurter Straße Nr. 134 - 144 eine reine Wohnnutzung ausgeübt, doch ist der Gesamtbereich beiderseits der Steinfurter Straße vom Kinderbach bis zum Rand der bebauten Ortslage aufgrund der inzwischen dort angesiedelten gewerblichen Nutzungen (Restaurant mit Biergarten, Sexshop mit Kino, Einzelhandel, Vertreib, gewerbliche Nutzung in den ehemaligen Kasernen) von anderen Nutzungen durchsetzt, sodass mit der WA-Ausweisung die tatsächlichen Verhältnisse eher zutreffend beschrieben werden. Hinzu kommt, dass durch das hohe Verkehrsaufkommen das einem WR-Gebiet zuzurechnende „störungsfreie Wohnen" nicht gegeben ist.

...

Weiterhin ist wesentlich, dass in die tatsächliche Nutzung nicht eingegriffen wird. Das Maß der zulässigen Ausnutzbarkeit wird im übrigen von GFZ 1,1 auf GFZ 1,4 erhöht, sodass im Zweifelsfall hinsichtlich der Umzonung von WR in WA eine mehr als genügende Kompensation gegeben ist. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen wird eine Wertminderung durch die Überplanung der Grundstücke Steinfurter Straße 134 - 144 nicht gesehen.

11. Durchführungsmaßnahmen

Erschließungsstrukturelle Maßnahmen seitens der Stadt Münster, bis auf den Bau der genannten Kleinpumpwerke im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 mit Druckrohrleitungen zum Schmutzwasserkanal, sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes obliegt i.S. der Ausfüllung einer Angebotsplanung privaten Dritten.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und im 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 **12.09.2001** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 423: Steinfurter Straße / York-Ring.

Münster, **24.09.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister