Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 629/2000

B e g r ü n d u n g

zum Bebaungsplan Nr. 439 : Grevener Straße / York-Ring / Koburger Weg / Dorpatweg

1. Planungsanlass

Die derzeitige Nutzung und Ausnutzung des Plangebietes entspricht hinsichtlich der stadtstrukturellen Gesichtspunkte nicht der Bedeutung und Wertigkeit, die diesem Bereich hinsichtlich seiner Lagequalitäten (Nähe zur City / 2. Tangentenring / Hauptverkehrsstraße) zukommt.

Nachdem ein alteingesessener Münsteraner Baustoffhandel das Areal verlassen hat und sich in einem neuen Gewerbegebiet in Münster neu etabliert, beabsichtigt ein Investor, dieses und ein angrenzendes Grundstück einer Geschäftsnutzung - insbesondere der Möbelbranche - zuzuführen.

Damit diese Absichten in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisiert werden können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Bereich zwischen Grevener Straße, York-Ring, Koburger Weg und Dorpatweg.

Innerhalb des Plangebiets liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 71
Flurstücke: 257, 258, 262, 264, 266, 319, 342, 345, 346, 348, 350, 410, 411, 582, 584, teilweise: 598

Flur 72
Flurstücke:208, 213

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

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr -, als Gewerbegebiet und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Durch die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet am Dorpatweg als gemischte Baufläche neu dargestellt. Darüber hinaus entfällt die Darstellung der Fläche für Bahnanlagen, so dass anstelle des hier aufgegebenen Gütergleises ein öffentlicher Fuß- und Radweg hergerichtet werden kann. Durch diese Änderungen soll eine den Planungszielen entsprechende weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht diesen geänderten Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

…

4. Aufhebung von Bebauungsplänen

Mit einer Fläche entlang des Koburger Weges legt sich der Bebauungsplan Nr. 439 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 121: York-Ring / Koburger Weg und setzt öffentliche Verkehrsflächen neu fest.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes überlagert in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76, Teilabschnitt I: Grevener Straße der dort allerdings außer Verkehrsflächen keine planungsrechtlichen Festsetzungen beinhaltet.

In den überplanten Teilbereichen tritt der neue Bebauungsplan zur Vermeidung von entgegenstehenden Festsetzungen und Doppelausweisungen an die Stelle des alten Rechtes und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen der vg. Bebauungspläne können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Grundstück der Hauptfeuerwache der Stadt Münster. Neben den Hauptgebäuden mit Büros, Lager und insbesondere Stellplätzen für den Feuerwehrfuhrpark befindet sich auf dem Gelände ein Sportplatz, der notwendigerweise dem Feuerwehrpersonal im Bereitschaftsdienst zur Verfügung steht. Die Hauptfeuerwache ist vor rd. 30 Jahren erbaut worden. Das zum York-Ring ausgerichtete Hauptgebäude ist in den 90-er Jahren aufgestockt bzw. ergänzt worden.

Auf dem Grundstück befindet sich neben dieser Hauptnutzung in einem separaten klassizistischen Klinkergebäude ein Flüchtlingsheim für "alleinstehende, männliche Flüchtlinge".

An der westlichen Grundstücksgrenze der Hauptfeuerwache verläuft ein aufgegebenes Gütergleis, dessen Fläche in den Besitz der Stadt übergegangen ist.

Auf den nördlich der Feuerwache angrenzenden Grundstücksflächen liegen neben den bereits genannten, nicht mehr genutzten Grundstücken "ehemaliges Dobermann-Gelände" und "ehemaliger Schrotthandel" im Bereich Ecke Grevener Straße/Dorpatweg eine neu errichtete Kfz-Reifen- und Räder-Werkstatt und im Eckbereich Dorpatweg/Koburger Weg ein Kfz-Abschleppdienst.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Hauptverkehrsstraßen Grevener Straße und York-Ring und die Erschließungsstraßen Dorpatweg und Koburger Weg.

Das Umfeld wird geprägt von der Lage am nördlichen Innenstadtrand mit Kerngebietsnutzungen (einschließlich Stadtteilzentrum, York-Center) sowie mit Geschosswohnungsbau - beides z. T. gerade fertig gestellt bzw. z. T. noch im Bau: - Im Westen und im Osten ist ebenfalls Wohnbebauung sowie eine kath. Kirche. Im Norden schließen die Einrichtungen der umgebauten "ehemaligen Germania-Brauerei", mit u. a. dem kommerziellen Freizeitbad "Germania-Therme", das öffentliche Freibad "Koburger Weg" und die von niederländischem Militär belegte Nelson-Kaserne an. Im Nordwesten grenzt direkt die Kleingartenanlage "Koburger Weg" an, damit beginnt der Frei- und Erholungsraum sowie der Hauptgrünzug "Vorbergs Hügel/Gasselstiege".

6. Planungsziele

Im Umfeld der genannten Nutzungen, durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und durch die Lage an 2 Hauptverkehrsstraßen sowie durch den auf kurzem Wege erreichbaren Erholungsraum "Vorbergs Hügel / Gasselstiege" entspricht die derzeitige, vergleichsweise extensive Nutzung nicht der Bedeutung und Wertigkeit, die diesem Bereich im stadtstrukturellen Kontext und angesichts der Nähe zur Innenstadt zukommt. Eine Anpassung und Einbindung an die vorhandenen, benachbarten Gegebenheiten soll durch den

Bebauungsplan eröffnet werden, insbesondere sollen brachliegende und mindergenutzte Flächen einer stadtstrukturell sinnvollen Bebauung zugeführt werden.

Zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für die an Dorpatweg/Grevener Straße gelegenen Flächen in Übereinstimmung mit den Absichten des Investors/Eigentümers, der das "ehemalige Dobermann-Gelände" und angrenzende Grundstücke bebauen möchte, Kerngebietsnutzungen zugelassen. Entwickelt werden soll die stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion des Standortes für Fachmärkte sowohl mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als auch für ergänzende Dienstleistungen. Hinsichtlich des Einzelhandels soll hier korrespondierend zum im Süden gelegenen "York-Center" mit Schwerpunkt Elektro und Bekleidung und zu dem zu entwickelnden Standort "Germania-Therme" im Norden mit Schwerpunkt ggf. Sport, Freizeit, Öko-Markt ein thematischer Schwerpunkt im Bereich "Einrichtung und Innenausstattung" liegen.

Die südlich angrenzenden städtischen Gemeinbedarfsflächen werden in Übereinstimmung mit möglichen zukünftigen Erweiterungen für die Feuerwehr ebenfalls die Möglichkeit erhalten, sich in der baulichen Ausformung der Kerngebietsnutzung anzupassen. Ferner ist die Verträglichkeit der nebeneinanderliegenden Nutzungen durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Darüber hinaus wird das aufgegebene Gütergleis am Koburger Weg im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche für einen öffentlichen Fuß- und Radweg zur Verfügung gestellt und damit eine stadtstrukturell wichtige und attraktive Verbindung mit dem Grünzug "Vorbergs Hügel/Gasselstiege" und dem "Bürgerpark Nord" geschaffen (übergeordnete Fuß- und Radweg-Verbindung).

7. Inhalt 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 Baugebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan von substanzieller Bedeutung. Diese Festsetzungen stellen die Grundzüge der Planung dar.

7.2 Bauliche Nutzung

- **Art der baulichen Nutzung**

Für die am Dorpatweg/Grevener Straße gelegenen Flächen setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet fest und sichert damit das grundsätzliche Ziel, hier gewerbegebietsbezogene Nutzungen zu attraktiven Kerngebietsnutzungen zu entwickeln. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, damit Wohnnutzungen in der näheren Umgebung nicht oder nur unwesentlich gestört werden. Einzelhandelsnutzungen und sonstige Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, sind nur ausnahmsweise zulässig und auf die Branchen

Einzelhandel mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und Hausrat,

- Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen,
- Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken und Geschenkartikeln,
- Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, zoologischem Bedarf, lebenden Tieren und Sämereien und
- Einzelhandel mit Antiquitäten und Teppichen

beschränkt, damit eine Angebotsarrondierung in der wohnungsnahen Grundversorgung (etwa durch die Ansiedlung eines Discounters) über das bestehende Angebot hinaus unterbleibt. Ziel ist, das Gebiet nicht als neuen Grundversorgungsstandort für den Stadtteil zu entwickeln, da in diesem Zusammenhang negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtteils und des Zentrums Kinderhaus (Kaufkraftabflüsse) zu erwarten wären. Die Ansiedlung des in der Positivliste zulässigen Einzelhandels unterstützt somit das Ziel, die an der Grevener Straße vorhandenen Misch- und Kernnutzungen in qualitativer Hinsicht zu ergänzen, zu stärken und sinnvoll zu gliedern.

Aus den vorgenannten Gründen wurden Anregungen zur Zulässigkeit anderer Einzelhandelsbrachen abgelehnt.

Der Bereich nördlich des York-Ringes soll für Fachmärkte sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ergänzenden Dienstleistungen stadtteilübergreifende Versorgungsfunktionen erfüllen. Dabei setzt sich das im Zentrenkonzept „Zentrensystem und Versorgungsbereich der Stadt Münster“ vorgesehene Stadtbereichszentrum räumlich über den II. Tangentenring hinaus logisch fort. Durch eine Sondergebietsfestsetzung würde diesem Ziel nicht ausreichend Rechnung getragen.

Trotz des Anlasses der Bebauungsplanaufstellung – Errichtung zweier Möbelhäuser – handelt es sich um eine zukunftsgerichtete Angebots- und Zielplanung, da bereits das überarbeitete aktuelle Konzept des Investors einen Nutzungsmix vorsieht und zudem die Flexibilität in der Nutzungspalette für die Zukunft eröffnet. Insofern macht eine Fixierung auf die starre SO-Festsetzung stadtstrukturell keinen Sinn. Die Nutzungsflexibilität und deutliche Wertanhebung für die Grundstücke, welche mit der Festsetzung MK belegt werden, kommt im Übrigen auch den Eigentümern der derzeit überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke entscheidend zugute.

Damit eine gesunde Durchmischung möglich bleibt, sind Wohnungen oberhalb des 2. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig.

Zur Absicherung der bestehenden, genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen sieht der Bebauungsplan vor, dass für die vorhandene Kfz-Reifen- und Räderwerkstatt - einschließlich zugehörigem Einzelhandel - sowie für den vorhandenen Kfz-Abschleppdienst Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind, soweit der Immissionsschutz gewährleistet ist. Eine Überplanung der vorhandenen Betriebe findet somit nicht statt.

Der Bebauungsplan setzt die bestehende Hauptfeuerwache der Stadt Münster als Gemeinbedarfsfläche fest und ermöglicht deren Erweiterung im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen. Damit ist die Hauptfeuerwache 1 in ihren Nutzungsansprüchen und den damit verbundenen Störungen/Emmissionen in vollem Umfange im Bebauungsplan gesichert. Zur Information ist zusätzlich folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden:

"Für die Hauptfeuerwache 1 der Stadt Münster dürfen durch benachbarte Nutzungen keine Einschränkungen des Feuerwehrdienstes entstehen, d. h. Einsatzbetrieb, Ausbildungsdienst, Werkstattdienst und der Dienstsport müssen auch in Zukunft ohne Beschränkung möglich sein."

Weitere Gemeinbedarfsnutzungen sowie sonstige Nutzer können ggf. zugelassen werden, soweit die Hauptnutzung der Feuerwehr überwiegt.

- **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

  Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt für das Kerngebiet und für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,6 unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, damit auf diesen Flächen ein Mindestmaß an unversiegelter Fläche - aus umweltrelevanten Aspekten und zur Sicherung eines verbesserten Gestaltungsanspruches - verbleibt.

Die Geschossflächenzahl ist für das Kerngebiet und die Gemeinbedarfsfläche auf 1,2 so begrenzt, dass sie für beabsichtigte und zukünftige Baumaßnahmen einen ausreichenden Rahmen und eine sinnvolle Begrenzung schafft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Für das Kerngebiet und die Gemeinbedarfsfläche sind einer Blockstruktur entsprechende Flächen festgesetzt, die zusätzlich Bauflächen für den Innenbereich, einerseits durch zeichnerische Festsetzung, andererseits durch Text ermöglichen, so dass neben erheblichen Entwicklungsmöglichkeiten eine städtebaulich verträgliche bauliche Ausformung gegeben ist.

Die festgesetzten Geschosszahlen entsprechen dem Bestand und ergänzen diesen. Die geplante Blockstruktur des Kerngebietes und der Gemeinbedarfsfläche soll in seinen Neubauten die Zweigeschossigkeit nicht unter- sowie die Dreigeschossigkeit nicht überschreiten, damit einerseits diese geplante Blockstruktur auch deutlich wahrnehmbar wird, andererseits diese nicht zu Maßstabsbrüchen untereinander und im Verhältnis zur Nachbarbebauung führt. Im Blockinnenbereich sind zusätzlich abgegrenzte Bereiche mit zweigeschossiger Bebauung möglich. Darüber hinaus kann in den Innenhöfen auch ausnahmsweise eingeschossige Bebauung zugelassen werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Zur Vervollständigung der baulichen Ausnutzung sind je nach Dachform Bauhöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe so festgesetzt, dass eine der jeweiligen Geschossigkeit entsprechende ausreichende Höhe erreicht werden kann. Die jeweiligen Höhenbegrenzungen definieren das städtebaulich maximale Gesamtbild und die Korrespondenz der baulichen Anlagen untereinander in Bezug auf die jeweils maximal zulässige Geschosszahl.

Als besondere städtebauliche Merkmale sind der vorhandene Feuerwehrturm sowie im Bereich des zukünftigen Möbelmarktes ein geplantes, turmartiges Gebäudeteil (Bauhöhe bis zu 25 m) und die Überdachung der Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück Grevener Straße 73 (Höhe 13 m) zulässig.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um neben der offenen Bauweise auch geschlossene Baustrukturen nicht auszuschließen, die im Einzelfall allerdings der nachbarlichen Zustimmung und der Eintragung einer Baulast bedürfen.

- **Freiflächen und Begrünung**

  Im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche sind zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten vorderen Baugrenze Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, Hauszugangswegen, Fahrradabstellplätzen und einheitlich gestalteten eingegrünten Sammelstellen zur Abfallentsorgung unzulässig, um für diese, den öffentlichen Flächen zugewandten Bereiche, eine dauerhafte Begrünung zu ermöglichen und damit den halböffentlichen Raum mit einem Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu belegen.

  Im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche ist der Versiegelungsgrad auf 90 % festgesetzt, damit ein Minimum an unversiegelter Fläche aus ökologischen Aspekten heraus verbleibt. Demgemäß setzt der Bebauungsplan auch aus gestalterischen Gründen eine ebenerdige dauerhafte Begrünung von 10 % der Grundstücksfläche für das Kerngebiet und die Gemeinbedarfsfläche fest.

  Im Bereich des York-Ringes stehen auf dem Feuerwehrgelände 4 sehr prägende und wertvolle Bäume. Es handelt sich um 3 Kastanien und einen Götterbaum. Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten sind zwei dieser Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und deren genauer Standort und Kronendurchmesser im Bebauungsplan als zu erhalten dargestellt. Damit notwendige Erweiterungen der Hauptfeuerwache I realisiert werden können, ist es erforderlich, auf die Festsetzung einer Kastanie und des Götterbaumes zu verzichten.

Für ebenerdige Stellplatzanlagen ist darüber hinaus als Eingrünung mindestens je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Zusammenhang mit diesen kleinklimatisch und gestalterisch bedeutsamen Maßgaben ist je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 6,25 qm vorzusehen.

7.3 Erschließung

Der Bebauungsplan bezieht Teile der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Dorpatweg), soweit sie zur Erschließung erforderlich sind, mit ein.

Darüber hinaus wird die bisherige Fläche für Bahnanlagen entlang des Koburger Weges als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, damit dort ein Fuß- und Radweg hergerichtet werden kann. Die Aufteilung dieser Fläche soll dem Ausbauentwurf vorbehalten bleiben.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Versorgung des Plangebietes ist durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. durch die Stadtwerke gesichert. Die erforderlichen Leitungstrassen liegen innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen.

Der Bereich südlich Dorpatweg entwässert über rückwärtige Anschlussleitungen. Durch die geplante Neubebauung wird diese Leitung durchtrennt und von der Vorflut abgeschnitten. Zur ordnungsgemäßen Schmutzwassererschließung ist der Neubau eines Kanals im Dorpatweg erforderlich. Diese Maßnahme ist für das Jahr 2000 geplant.

Das anfallende Niederschlagswasser ist mit dem eines Wohngebietes vergleichbar. Somit bedarf es gemäß RdErl. d. MURL vom 04.01.1988 keiner Regenwasserbehandlung. Empfohlen wird, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die geologischen Voraussetzungen hierzu sind gegeben, da sich das Bebauungsplangebiet im Kiessandzug befindet. Deshalb wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der voraussichtlich guten Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwässer im Bereich des Plangebietes die Entwässerungssatzung der Stadt Münster zu beachten ist.

Zur Gewährleistung der Stromversorgung wird die vorhandene Trafostation "Koburger Weg" im Bebauungsplan festgesetzt.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

7.5 Bauliche Gestaltung und Denkmalschutz

Um die städtebaulichen und gestalterischen Absichten zu verwirklichen, werden gem. § 86 BauO NW folgende Mindestanforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt:

Im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche wird für die die Blockstruktur bestimmende äußere Bebauung auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Soweit hier allerdings ein geneigtes Dach errichtet wird, gibt die festgesetzte Hauptfirstrichtung ein Mindestmaß an stadträumlicher Orientierung an. Gebäude im Blockinnenbereich und sonstige niedriggeschossige Gebäudeteile sind mit einem Flachdach oder einem flachgeneigtem Dach bis 16 ° auszustatten, damit ihre Unterordnung deutlich bleibt.

Damit von Werbeanlagen keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgehen, ist das Anbringen von Werbeanlagen nur auf die Stätte der Leistung beschränkt. Diese Festsetzung wirkt minimal reglementierend und unterstützt zusätzlich die ansässigen Geschäfts- und Betriebsnutzungen. Weitere Einschränkungen sind nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf mögliche Bodendenkmäler wird ein Hinweis aufgenommen.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet von intensiver städtebaulicher Prägung. Das gesamte Areal ist annähernd vollständig überbaut bzw. in Form von Verkehrsflächen und anderen befestigten Bereichen versiegelt. Unversiegelte Flächen beschränken sich im Wesentlichen auf die vorhandene, landschaftsökologisch relativ geringwertige Rasensportplatzanlage.

Im Bebauungsplan werden hinsichtlich der maximal versiegelbaren bzw. der zu begrünenden Flächen textliche Festsetzungen getroffen. Demnach sind innerhalb des Kerngebietes und der Gemeinbedarfsfläche 10 % der Flächen von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten bzw. dauerhaft zu begrünen. Der vorhandene erhaltungswürdige Baumbestand wird darüber hinaus im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Flächen lassen gegenüber der Bestandssituation keine Erhöhung des Versiegelungsanteiles zu. Auch der unmittelbare Vergleich der Biotoptypen/Nutzungstypen zwischen Bestand und dem Entwurf des Bebauungsplanes ergibt keine Verschlechterung der landschaftsökologischen Qualitäten. Insofern ist eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Altlasten

Im Bebauungsplangebiet befindet sich die Altlast-Verdachtsfläche Nr. 155. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Schrottplatz. Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung haben Verunreinigungen des Erdreichs mit Kohlenwasserstoffen, Schwermetallen, polyzyklischen aromatisierten Kohlenwasserstoffen (PAK) und leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen ergeben. Diesbezüglich steht die textliche Festsetzung Nr. 1.5 (maximaler Versiegelungsgrad von 90 % der Grundstücksfläche) unter dem Vorbehalt, dass die Altlastensituation dies zulässt. Im Rahmen von Bauantragsverfahren sind weitere Sanierungsuntersuchungen im Hinblick auf die zukünftige Nutzung durchzuführen. Die Kennzeichnung der Altlast-Verdachtsfläche Nr. 155 ist im Bebauungsplan erfolgt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugsektor des nach § 6 LuftVG genehmigten Hubschrauberlandeplatzes der Universitätsklinik Münster, so dass mit Lärmauswirkungen zu rechnen sein könnte. Die Lärmauswirkungen sind nach den Kriterien der Bezirksregierung Münster zumutbar. Die Bezirksregierung Münster weist darauf hin, dass die zuständige Luftfahrtbehörde keine rechtliche Handhabe hat, gegen Lärmauswirkungen vorzugehen, soweit Fluglärm durch o. g. zulässigen Betrieb erzeugt wird.

Auf Grund der Untersuchungen zum Immissionsschutz sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

9. Flächenbilanz / Nutzfläche

- **Flächenbilanz**

Gesamtfläche des B-Plans	**Fläche (ha)**	**%**
MK-Gebiet	1,05	32,2
- Verkehrsfläche	0,37	11,4
- Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr	1,84	56,4
Plangebiet	3,26	100,0

- **Nutzflächen**

Gebiet	**Läden, Dienstl., Gemeinbedarf, Gewerbe (m² Nettogrundrissfläche)**
	Bestand + Neubau
MK-Gebiet	8.170
Gemeinbedarfsflächen Feuerwehr	14.350
Summe	22.520

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

10. Kostenschätzung und Durchführung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 775 000 DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan teilweise noch zu veranschlagen. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

11. Durchführungsmaßnahmen

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **13.09.2000** als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 439: Grevener Straße / York-Ring / Koburger Weg / Dorpatweg

Münster, **20.09.2000**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmannn
Oberbürgermeister