Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 103/2002

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 444
Haus Sentmaring (Sentmaringer Weg / Weseler Straße)

Inhalt

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Bestehende Bebauungspläne
5. Räumliche und strukturelle Situation
6. Planungsziele.
7. Inhalt des Bebauungsplanes
    - 7.1 Grundzüge der Planung
    - 7.2 Bauliche Nutzung
        - Art der baulichen Nutzung
        - Maß der baulichen Nutzung
        - Baugestaltung und Denkmalschutz
        - Ruhender Verkehr und Nebenanlagen
        - Begrünung
    - 7.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung, Wegevernetzung
    - 7.4 Ver- und Entsorgung
    - 7.5 Öffentliche Grünfläche
8. Auswirkungen auf die Umwelt
    - 8.1 Grundwasser, Boden, Altlasten
    - 8.2 Klima.
    - 8.3 Immissionsschutz
    - 8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft
9. Flächenbilanz, Wohneinheiten, Nutzflächen
10. Kostenschätzung
11. Durchführungsmaßnahmen

...

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 444 erstreckt sich auf den Bereich Haus Sentmaring und das Grundstück der Industrie- und Handelskammer (IHK). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Weseler Straße, die Grundstücke an der Prinz-Eugen-Straße und am Sentmaringer Weg.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster
Flur 203
Flurstücke 590, 596, 625, 654, 655, 657

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

Der Anregung die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Prinz-Eugen-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 444 einzubeziehen und der Wohnbebauung zuzuführen wurde unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 249 und um das vorliegende Planverfahren nicht zu verzögern nicht gefolgt.

2. Planungsanlass

Ursache für die Planaufstellung ist, dass der Eigentümer des Klostergeländes diesen Standort selbst nicht mehr nutzen will und die Grundstücksflächen teils an einen Investor und teils an die Stadt Münster zum Zwecke der Bebauung und der öffentlichen Nutzbarmachung des Parkgeländes veräußert hat.

Ein von der Stadt Münster entwickeltes stadträumliches Rahmenkonzept und ein zwischen dem Investor und der Stadt Münster abgestimmter städtebaulicher Entwurf stellen die Grundlagen für diesen Bebauungsplan dar.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, kirchliche Einrichtungen und Spielplatz (Spielbereich A) dar. Darüber hinaus ist das Gelände der IHK als gemischte Baufläche dargestellt.

Um das Planungsziel - Wohnen und Arbeiten im Park - zu ermöglichen, ist für den bislang als Grünfläche dargestellten Bereich eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die als 114. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan durchgeführt wird. Der Bebauungsplan ist somit i.S. des § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Bestehende Bebauungspläne

Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 166: Prinz-Eugen-Straße / Weseler Straße und Nr. 249: Am Wasserturm schließen im Norden und Osten direkt an das Gebiet des neuen Bebauungsplanes an.

Im Süden überlagert der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 444 die öffentliche Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 177: Sentmaringer Weg – Weseler Straße.

In dem überlagerten Bereich tritt der neue Bebauungsplan an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 177 bleiben hiervon unberührt.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Innenstadt Münsters an einer auf die City zulaufenden radialen Hauptverkehrsstraße (Weseler Straße) und umfasst ein vom Sentmaringer Weg erschlossenes Klostergelände (Orden der Norddeutschen Provinz S. J. e. V.) mit im wesentlichen als Park genutzten Freiflächen sowie städtischen Grünflächen mit einem Ballspielplatz und den Sitz der Industrie- und Handelskammer zu Münster.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 8,5 ha, davon stellt mit ca. 6,0 ha das Klostergelände die größte Fläche dar, die sich wiederum in ca. 3,8 ha Parkanlagen, ca. 1,3 ha Gartenland

...

und ca. 0,9 ha bebaute Flächen und Verkehrsflächen aufteilt. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet ca. 1,8 ha öffentliche Grünfläche und ca. 0,7 ha Kerngebiet (das Grundstück der IHK).

Neben den mit Gebäuden des Klosters - bestehend aus Haupt- und Nebengebäuden und einer Kapelle - sowie den als Gartenland genutzten Flächen stellt das vorhandene Parkgelände den größten Flächenanteil dar.

Insbesondere der westliche Teil des Parks besitzt ausgeprägte gestalterische Ansätze und im Kernbereich einen trocken gefallenen, landschaftlich gestalteten Teich. Die Wegeführung ist typisch für einen Landschaftspark aus dem 19. Jahrhundert. Blickbeziehungen auf majestätische Baumgestalten wie eine riesige Platanengruppe, eine Blutbuche, eine Hängebuche, aber auch einfache Rotbuchen, Stieleichen und Sommerlinden sowie exotische Bäume sind in beachtlicher Größe und Ausprägung vorhanden. Einige Bäume genießen den Schutz als Naturdenkmal. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Parks ein klostereigener Friedhof.

Insgesamt stellt das Parkgelände inmitten dichter innerstädtischer Bebauung ein wertvolles Freiflächenpotenzial mit hoher Bedeutung für Ökologie sowie für das Stadtklima, perspektivisch auch für Freizeit und Erholung dar.

Gegenüber den umliegenden Nutzungen liegt das Klostergelände derzeitig isoliert und ist nur über den Sentmaringer Weg von Süden erreichbar. Eine städtische Grünfläche mit einem Ballspielplatz grenzt an der Südseite des Parks an und wird über eigene Wegeverbindungen von Süden aus erschlossen. Ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes ist das südlich angrenzende Grundstück der IHK, das ebenso wie weitere Grundstücke in diesem Bereich (WGZ- Bank) überwiegend zu Verwaltungs- und Dienstleistungszwecken mit Einzel- und Großbauformen genutzt wird. Im Osten grenzt eine villenartige Bebauungsstruktur mit großen, zum Teil sehr tiefen Grundstücken an der Prinz-Eugen-Straße an. Nördlich des Parkgeländes befindet sich Geschosswohnungsbau der 70-er Jahre. Im Westen bildet die auf die City der Stadt Münster zulaufende radiale Hauptverkehrsstraße Weseler Straße die Grenze zum Park und stellt für das Plangebiet einen bedeutenden Störfaktor (Lärm) dar.

Obwohl das Gesamtgebiet abseitig und derzeit wenig einsehbar wirkt, besitzt es durch die innerstädtische, in ca. 2,0 km Entfernung vom Zentrum befindlichen Lage sowie durch die Wertigkeit des Parkgeländes eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung in der südlichen Innenstadt.

Die verkehrliche Lagegunst zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass

- die Bushaltestellen „Sentmaringer Weg“ und „Kolde - Ring“ an der Weseler Straße sowie „Alter Schützenhof“ an der Hammer Straße zu Fuß in 3 bis 10 Minuten zu erreichen sind und die Busse im 20- bzw. < 5- Minuten- Takt verkehren und rund 10 Minuten Fahrzeit in die Innenstadt benötigen und
- ausgebaute, die Straßen beidseitig begleitende Radwegeverbindungen bereits eine hervorragende Erreichbarkeit des Stadtzentrums in einer Fahrzeit von max. 15 Minuten schaffen.

Gute Bedingungen gewährleistet auch die plangebietsnahe Versorgungsinfrastruktur. Zahlreiche bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sportplätzen, Stadtbad und Kirchen liegen in 200 bis max. 700 m Entfernung. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Dienstleistungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe am Sentmaringer Weg sowie im weiteren Umfeld an der Weseler Straße und der Hammer Straße in einem breiten Spektrum vorhanden.

6. Planungsziele

Gemäß dem städtebaulichen Rahmenkonzept soll unter der Zielsetzung – Wohnen und Arbeiten im Park – an diesem innerstädtischen, attraktiven und exponierten Standort

- der Park erhalten, erneuert und mittels einer standortübergreifenden Wegevernetzung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden,
- eine Erweiterungsoption für die IHK gesichert werden,
- auf einer Teilfläche hochwertige, kleinteilige Dienstleistungsnutzungen mit ergänzender jedoch untergeordneter Wohnfunktion und
- auf einer weiteren Teilfläche hochwertige Wohnnutzungen mit untergeordneten Dienstleistungsnutzungen (freie Berufe) untergebracht werden.

Der auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes entstandene städtebauliche Entwurf sieht demnach vor,

- den gesamten Park mit „ehemaligem“ Teich und Friedhof zu erhalten, über Wegeanbindungen mit den umliegenden Gebieten zu verknüpfen und damit der Öffentlichkeit zugänglich zu machen,
- ein Wohngebiet mit 2- geschossigen Einzel- und Doppelhäusern und punktuell 3- geschossigen Mehrfamilienhäusern, in dem Dienstleister nicht ausgeschlossen sind und
- ein 3- geschossiges Kerngebiet mit Punkthausstruktur und geringer Dichte, in dem das Wohnen nicht ausgeschlossen wird - einschließlich eines Teils, das dem Nachbarn (IHK) zur Errichtung eines Tagungs- und Weiterbildungszentrums dienen soll -, zu etablieren.

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

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet ist, sind für die Realisierung der Ziele des Bebauungsplans - auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes und des Städtebaulichen Entwurfs - die Festsetzungen bzgl.

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Baugrenzen und Baulinien,
- der öffentlichen Verkehrsflächen,
- der öffentlichen Grünflächen,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie
- der Begrünung in den Baugebieten

von substanzieller Bedeutung und stellen die Grundzüge der Planung dar.

7.2 Bauliche Nutzung

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete gliedern sich von Ost nach West von reinem Wohngebiet (WR) - angrenzend an das reine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 249 - über allgemeines Wohngebiet (WA) zu Kerngebiet (MK). Die Gliederung der Baugebiete entspricht damit der vorhandenen baulichen Umgebung, fügt sich in diese ein und berücksichtigt zusätzlich durch die städtebaulich gewünschte Nutzungsstaffelung die Lärmbeeinträchtigungen durch die Weseler Straße.

Die festgesetzten reinen Wohngebiete sind hinsichtlich ihres Nutzungskataloges nicht eingeschränkt. Damit wird dem Ziel entsprochen, hier Wohnnutzungen, aber auch damit verbunden Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zu ermöglichen (vergl. auch § 13 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten sollen ebenfalls vorrangig Wohnnutzungen entstehen, bei denen in untergeordnetem Anteil auch Dienstleistungsnutzungen (freie Berufe wie Arztpraxen, Rechtsanwaltbüros, Büros für Steuerberater, etc.), möglichst in Zusammenhang mit der Wohnung, realisiert werden können.

Der im Verhältnis zum reinen Wohngebiet erweiterte Nutzungskatalog bedarf aber auf Grund des zu erwartenden und beabsichtigten kleinteiligen Grundstückszuschnitts und der Lage zu den umgebenden Wohnnutzungen und zum Park, der Einschränkung hinsichtlich des in 1.1.1 der textlichen Festsetzungen (TF 1.1.1) getroffenen Ausschlusses von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 3 BauNVO sowie von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) 3 – 5 BauNVO.

In dem Kerngebieten soll das Arbeiten den Vorrang haben, aber jedes Gebäude kann – untergeordnet- zusätzlich Wohnungen (naheliegend für Büro- und Betriebsinhaber) enthalten.

Ebenfalls auf Grund der Lage zu den umgebenden nahen Wohnnutzungen und zum Park sind hier Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 7 (2) 4

BauNVO und Nutzungen gemäß § 7 (2) 5 und (3) 1 BauNVO – Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen, die nicht unter (2) 5 fallen - unzulässig (TF 1.1.2).

Die Bauflächen der IHK einschließlich der Flächen, die der Erweiterung mit dem Ziel, hier ein Tagungs- und Weiterbildungszentrum zu entwickeln, dienen (MK 2), sind davon nicht ausgenommen, erfordern aber ebenfalls keine weiteren Einschränkungen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein oder unterschreiten sie.

Die Maße bleiben damit im Rahmen derer in der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft bzw. liegen zum Teil darunter. Die Zunahme der Werte nach Lage und Art entspricht der beabsichtigten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gliederung der Baugebiete und den jeweilig möglichen zukünftigen Grundstückszuschnitten.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dient und bildet sich einerseits aus der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (TF 1.2.1) und andererseits aus den festgesetzten Dachgesimskanten bzw. Traufhöhen (bzw. Attikahöhen im Fall von Staffelgeschossen) und den Firsthöhen (TF 1.2.2).

Die Traufhöhen berücksichtigen den jeweiligen Nutzungszweck beachtende Geschosshöhen und zusätzliche Flexibilitäten für einen möglichen Sockel- und/oder Gesimsbereich. Die Firsthöhen resultieren aus den Traufhöhen und aus den über den Dachgesimskanten und Traufhöhen jeweils zulässigen Dachformen mit oder ohne Staffelgeschoss. Damit eine Anpassung an die bestehende Bebauung möglich bleibt (bestehende Sockelgeschosse, abfallendes Gelände), können, soweit städtebaulich vertretbar, im MK 2 Gebiet von den Höhenfestsetzungen Ausnahmen zugelassen werden.

Zur Information sind sowohl am Rande der Baugebiete, innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, einige vorhandene, als auch auf den zukünftigen Öffentlichen Verkehrsflächen einige voraussichtliche Höhenlagen als Hinweis dargestellt.

Die Geschosszahlen sind im MK-2-Gebiet dem baulichen Bestand entsprechend mit bis zu 5 Geschossen und den Neubauabsichten der IHK entsprechend mit bis zu 4 Geschossen festgesetzt. In den übrigen Neubaubereichen werden Vorgaben durch Festlegung von zwingenden Geschossigkeiten bzw. Vollgeschoss-Bereichen getroffen. Diese greifen zum einen unter nachbarschützenden und Verträglichkeitsgesichtspunkten eine Höhenstaffelung innerhalb der Baugebiete von zwei Geschossen im Osten - angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Prinz- Eugen- Straße -, über drei Geschosse zu vier Geschossen im Übergang zu den dominanten und von der Baumasse und Bauhöhe her prägenden bis zu fünf- geschossigen Bestandsgebäuden der IHK auf. Damit sind in den Wohngebieten mit Ausnahme der im Eingangsbereich zur Stichstraße eine Torsituation bildenden, 3- geschossigen Gebäude durchgängig 2- geschossige Gebäude vorgesehen und in den Kerngebieten werden mit Ausnahme der 4- geschossig geplanten Gebäudekomplexe der IHK 3- geschossige Gebäude entstehen.

Aus funktionalen und architektonischen Gründen sind für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile Ausnahmen von der zwingenden Geschossigkeit zugelassen.

Ebenso kann im MK 2 Gebiet, sofern städtebaulich vertretbar, zur Anpassung an den Bestand die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Vollgeschoss erhöht werden (TF 1.3.1).

Die angeregte Verringerung der Geschosszahlen im MK-2-Gebietwürde die substanzielle Bedeutung der Planung sowie die Wirtschaftlichkeit und damit deren Realisierungsfähigkeit in Frage stellen. Konsequenz wäre auch, dass die Absicht der IHK, hier ein Schulungsgebäude mit einer bestimmten Größenordnung zu errichten und damit den Stantort zu stärken, nicht umsetzbar wäre. Es besteht zudem kein Anspruch auf den Erhalt einer vorhandenen Aussicht. Da auch bauordnungs- und nachbarrechtliche Bezüge tangiert sind, keine direkte Nähe und damit keine Beeinträchtigung und keine Verschattung gegeben ist, wurde der Anregung nicht gefolgt

Bauweise

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sind mit Ausnahme des MK 2 Gebietes alle anderen Baugebiete als offene Bauweise festgesetzt und die Baugebiete WR 1 und 2 sowie WA 1 zusätzlich mit der Einschränkung versehen, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind. Damit wird gewährleistet, dass keine Hausgruppen (Reihenhäuser) entstehen, die dem Ziel der städtebaulichen Planung (Punktbebauung der Umgebung aufgreifende Strukturen) widersprechen.

Für das Kerngebiet MK 2 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, damit hier Neubauten als Anbauten an den Bestand zur Ausführung kommen können.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind mittels Baugrenzen im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Flächen großzügig festgesetzt. Damit ist bei der zukünftigen Aufteilung der Grundstücke eine ausreichende Flexibilität gegeben. Ebenso verbleibt für die zukünftigen Bauvorhaben trotz der eher geringen Grundstückstiefen in den Baufenstern eine ausreichende Variabilität hinsichtlich der Lage und Grundfläche der Gebäude.

Zur räumlichen Definition des öffentlichen Platzbereiches im MK 1 – Gebiet und des Torbereiches im WA 2 – Gebiet sind in geringfügigem Maße Baulinien festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die städtebauliche und stadtgestalterische Absicht der Platzraumbildung und Torwirkung in diesen bedeutsamen Bereichen umgesetzt wird.

7.2.3 Baugestaltung und Denkmalschutz

Die Realisierung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Absichten und damit die Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie der zugehörigen Freiflächen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 86 BauO NRW (TF 2.1 - 2.6) sichergestellt.

Zur Minimierung der Regelungsdichte und unter dem Aspekt einer Reduktion der Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherrn auf das unbedingt Notwendige trifft der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu

- Profilgleichheit von Doppelhäusern;
- Material- und Farbgleichheit von Doppelhäusern;
- Dachformen und Hauptfirstrichtung;
- Höhenregelung für Aufschüttungen und Ausschluss von Abgrabungen und
- Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Auf eine weitergehende Detaillierung gestalterischer Festsetzungen wird verzichtet, da parallel zum Bebauungsplan - über dessen Regelungsumfang hinaus - ein zwischen der Stadt und dem Investor abgestimmter Gestaltungsrahmen greift. Dieser umfasst baugebietsübergreifende und vereinheitlichende Maßgaben zur Gestaltung der Baukörper und des Freiraumes- (Hinweis 3.1).

Die textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.3 heben auf den gestalterischen Anspruch des städtebaulichen Entwurfes ab, indem mittels der Festlegungen der Profilgleichheit, des Materials und der Farbgebung von Doppelhäusern und der Festlegung der Dachformen eine durch den städtebaulichen Entwurf beabsichtigte, qualitätvolle und der attraktiven Umgebung entsprechende Architektursprache und -baustruktur zu wählen sind. Damit Maßnahmen zur Solarnutzung durch diese Festsetzungen nicht verhindert werden, sind in diesem Falle Ausnahmen möglich.

Mit den gebäudebezogenen gestalterischen Festsetzungen sind absehbar keine wirtschaftlich erhöhten Aufwendungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes für Dritte gegeben.

Aufschüttungen nennenswerten Umfanges sowie Abgrabungen im direkten Umfeld der zukünftigen Baukörper - mit Ausnahme von TG - Zu- und -Abfahrten sind generell unzulässig (TF 2.4), um zum einen die Freiflächen- und Gebäudewahrnehmbarkeit weitgehend transparent, erlebbar und betretbar zu erhalten, zum anderen um i. d. R. schlecht belichtete Nutzungen (Wohnfunktionen) in den Kellerbereichen der Gebäude zu verhindern und die Nutzungsdichte auf die Vollgeschosse und die Nutzung des Dachgeschosses zu beschränken.

Die Festsetzung der Beschränkung von Werbeanlagen in den Kerngebieten auf die Stätte der Leistung (TF 2.6) dient gegenüber den bestehenden und das weitere Umfeld prägenden Wohnnutzungen am Sentmaringer Weg, gegenüber den Wohnnutzungen in den neuen Wohngebieten selbst

sowie dem stadt- und landschaftsgestalterisch sensiblen Park der gestalterischen Rücksichtnahme i.S. der Aufrechterhaltung einer geordneten und gleichzeitig qualitätvollen städtebaulichen und stadtgestalterischen Entwicklung. Die Festlegung führt absehbar zu keiner wesentlichen Beschränkung der Grundstücksnutzung bzw. von betrieblichen oder wirtschaftlichen Anforderungen. Sie erlaubt zukünftigen Firmen im Gebiet die Möglichkeit zur Außenwerbung in ausreichendem, jedoch gleichwohl gebietsverträglichem Umfang. Die Einschränkung von Fremdwerbung in diesen Kerngebieten ist bei der Abwägung der öffentlich-gestalterischen Belange gegenüber denen der gewerblichen Freiheiten Dritter somit vertretbar.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes sind im Parkgelände die Naturdenkmale lfd. Nr. 112 – 119 durch Darstellung des Standortes, des Kronendurchmessers und der zugehörigen Nummer nachrichtlich übernommen.

Haus Sentmaring selbst besitzt eine lange, in der schriftlichen Überlieferung sowie in bildlichen und kartographischen Darstellungen des 17. bis frühen 19. Jahrhunderts nachvollziehbare Geschichte, die bis in das Hohe Mittelalter (12. Jh.) zurück reicht. Die Anlage, bei der es sich im Ursprung um ein bäuerliches Gut handelte, das der Bischof zum Lehen vergab, hatte sich im 13. Jahrhundert zum Ministerialensitz entwickelt, und war wohl deshalb nicht wie viele andere bäuerliche Güter im Umfeld der Stadt Münster im beginnenden Spätmittelalter wüst gefallen. Im 16. Jahrhundert wurde Haus Sentmaring adeliger Wohnsitz.

Die mittelalterliche und frühneuzeitliche Anlage von Haus Sentmaring, die in der preußischen Uraufnahme von 1829 als umgräftete Insel mit Fischteich verzeichnet ist, erfüllt die Kriterien eines Bodendenkmals nach § 2 Abs. 5 DSchG NRW und ist daher nach § 3 Abs. 1 DSchG NRW in die Denkmalliste der Stadt Münster einzutragen. Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegt das Bodendenkmal den Bestimmungen des DSchG, insbesondere den §§ 9 und 12, die festlegen, dass jeder Eingriff in ein Bodendenkmal einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Nach § 9 Abs. 2 ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Die Lage des Bodendenkmals ist in seiner Umgrenzung im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Da sowohl Teilflächen des Bodendenkmals selbst, sowie Flächen außerhalb des Bodendenkmals für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden, weist der Bebauungsplan darauf hin (Hinweis 3.3), dass für den gesamten Planbereich

- erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen sind,
- dem Westf. Museum für Archäologie oder der Stadt Münster als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind und ihre Lage im Gelände nicht verändert werden darf (§§ 15 und 16 DSchG) sowie
- dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten ist, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG); die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Im frühen 20. Jahrhundert wurde Haus Sentmaring grundlegend umgestaltet. So wurde um 1915 im neobarocken Stil die in den Grundzügen heute noch erhaltene Anlage errichtet. Der aus Hauptgebäude, Park und Torhaus bestehende Gesamtkomplex ist jedoch durch vielfältige Eingriffe in die Substanz in seiner Denkmaleigenschaft so weitgehend beeinträchtigt, dass diese ihm nicht mehr zuerkannt werden kann. Die neobarocke Anlage ist kein Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG NRW.

Ein Erhalt der vorhandenen Baulichkeiten – unabhängig vom nicht gegebenem Denkmalschutz - erscheint in Abwägung der Belange mit einer wirtschaftlichen Tragbarkeit einer Wiedernutzung an diesem hochwertigen Standort sowie im Verhältnis zur qualitätvollen und den Park erhaltenden Neubebauung nicht vertretbar.

7.2.4 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung auf den Baugrundstücken und zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone sowie der gartenseitigen mit dem öffentlichen Park verzahnten Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gemäß TF 1.4.1 nur in den WR – Gebiete und im WA 1 - Gebiet innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitli-

chen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze gemäß TF 1.4.2 sind in allen Baugebieten – aus den gleichen Gründen - nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig.

Tiefgaragenstellplätze sind im reinen Wohngebiet wegen des massiven Erscheinungsbildes der dafür notwendigen Rampenanlagen ausgeschlossen. Sie können in den übrigen Baugebieten, damit ausreichende, den technischen Anforderungen genügende Flächen möglich sind, ausnahmsweise auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten, hinteren Grundstücksflächen und damit über die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche hinaus zugelassen werden, soweit ihre Oberkante die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung dient, nicht überschreitet, sie mit einer mind. 0,50 m starken Erdüberdeckung versehen und diese Flächen ebenerdig dauerhaft begrünt werden (TF 1.4.3). In dem Kerngebiet MK 2 sind Flächen für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Tiefgarage – bis nahe an die öffentliche Grünanlage festgesetzt und mit einer an die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen anzupassenden Begrünung belegt, damit einerseits der notwendige Stellplatzbedarf gedeckt werden kann, anderseits die öffentlichen Grünflächen dadurch nicht nur nicht visuell beeinträchtigt werden, sondern der großzügige Parkcharakter sich auch noch auf den in der Blickachse von Süden auf die Naturdenkmale befindlichen Flächen fortsetzt.

Aus den gleichen genannten Gründen ist die Errichtung von Nebenanlagen mit bestimmten, im Einzelnen aufgeführten Ausnahmen auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt (TF 1.5).

Gleichwohl wurde im Rahmen der Planung geprüft, die Ein- und Ausfahrt zum Kerngebiet MK 2 zwischen die Gelände der Fachhochschule für Design und des Rechenzentrums gegenüber der Zufahrt zum Grünen Grund zu verlegen bzw. zusätzlich optional anzubinden.

Eine erhöhte Unfallgefahr durch die derzeitige Planung wird jedoch nicht gesehen. Obwohl die nunmehr geplante Ausfahrt in einer Kurve liegt, ist der Straßenraum in beiden Richtungen sehr gut einsehbar, zumal der Kurvenbereich - durch das Halteverbot - von parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten wird. Eine Tiefgaragenausfahrt im Kurvenbereich ist verkehrsplanerisch somit unkritisch.

Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt gegenüber der Straße Grüner Grund ist nicht sinnvoll. Zwar ist die Straße hier breiter, aber nur wegen der vorhandenen Links- und Rechtsabbiegespur in Richtung Weseler Straße. Die Tiefgaragenerschließung würde somit ans Ende der Aufstellspuren einmünden und der Zu- und Abfluss wäre zu den Spitzenzeiten nur mit erheblichen Behinderungen des fließenden Verkehrs möglich.

Darüber hinaus kommt der Wegefläche zwischen dem Gelände der Fachhochschule für Design und dem Rechenzentrum gegenüber der Zufahrt zum Grünen Grund standortübergreifende Bedeutung im Sinne der beabsichtigten wichtigen Wegevernetzung für Fußgänger und Radfahrer mit dem Park zu. Sie stellt die Verbindung nach Süden nicht nur zur Siedlung Grünen Grund her, sondern weiter bis in den Hauptgrünzug Vennheide – Davert. Eine Vermischung dieser Fuß- und Radwegeverbindung im genannten Abschnitt mit Kraftfahrzeugverkehr widerspricht nicht nur diesem Ziel, sondern führt auch zu zusätzlichen Belastungen für den geplanten Park.

Ferner wurde im Planungsverfahren eine Ausdehnung des Kerngebietes MK 2 gen Westen zur Standortoptimierung und zwecks verbesserten Nachweises des ruhenden Verkehrs (IHK-Erweiterung) geprüft. Hierdurch würde in erheblichem Maße in die Größe der bestehendenöffentlichen Grünfläche eingegriffen und diese in ihrem Nutzungsanspruch (Freiraum, Spielbereich A und u. a. Sicht- und Wegeachse Grüner Grund / Naturdenkmale im Park) durch oberirdische Stellplätze gravierend beeinträchtigt. Von dem dann direkt angrenzenden Hauptweg in und durch den Park aus betrachtet stellt dies auch stadtgestalterisch und hinsichtlich einer sinnvollen Grüngestaltung einen wenig nachvollziehbaren städtebaulichen Gedanken dar. Auch eine Absenkung und Eingrünung mindert einen solchen Eingriff nicht wesentlich. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Neubeauabsichten der IHK kann und soll auf den im Bebauungsplan neu festgesetzten Flächen unterirdisch erfolgen. Auch für die aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Zuwegungen zu den beabsichtigten Neubauten besteht nicht die Notwendigkeit, die von der IHK gewünschte oberirdische Stellplatzanlage zu errichten.

7.2.5 Begrünung

Festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Da diese Flächen unmittelbar an öffentliche

Grünanlagen angrenzen, sind sie mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Schneeball u. a.) zu bepflanzen (TF 1.7.).

7.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung, Wegevernetzung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Straße Sentmaringer Weg und verzweigt sich in zwei Stichstraßen sowohl in die Wohngebiete wie in das Kerngebiet. Die Anbindung der zukünftigen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrserschließung ist damit gesichert und erfolgt auf kurzem und sparsamem Wege.

Der Regelquerschnitt der Verkehrsflächen beträgt 6,50 m Breite. Es ist beabsichtigt, die Fahrfläche von 4,50 m Breite mit einem 1,00 m breiten Sicherheitsstreifen optisch abzugrenzen (nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt). An bestimmten möglichen Stellen und in entsprechenden Abständen sind – alternierend - in der Fahrfläche Baumstandorte und Stellplätze so vorgesehen, dass die Befahrbarkeit durch Müllabfuhr und Feuerwehr – letztere auch mit einem Drehleiterfahrzeug - erhalten bleibt.

Auch hinsichtlich der Kurvenradien und Wendemöglichkeiten ist die Befahrbarkeit durch Müllabfuhr und die Feuerwehr gegeben.

In den reinen Wohngebieten ist im Norden eine erschließende Verkehrsfläche wegen ihrer untergeordneten Bedeutung für die Öffentlichkeit als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt. Im Süden ist in ähnlicher Situation öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier zusätzlich zur Erschließungsfunktion die Option einer weiteren Wegeverbindung zur Prinz-Eugen-Straße offenzuhalten, falls diese sich zukünftig im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 249 ermöglichen lässt.

Die dem Grundstück der IHK zugeordneten neuen Flächen, die gemeinsam mit dem Grundstück der IHK als Kerngebiet mit der Kennziffer 2 festgesetzt sind, werden über das bisherige Grundstück der IHK und zusätzlich über eine Fläche, die südlich an dieses Grundstück grenzt, erschlossen.

Die Anzahl der geplanten öffentlichen Stellplätze ist ausreichend. An der Zufahrtsstraße zum Plangebiet sind rechtsseitig 14 mögliche, öffentliche Stellplätze dargestellt. Darüber hinaus weisen die inneren Erschließungsstraßen zusätzliche 23 Stellplätze aus, so dass insgesamt 37 öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Im Verhältnis zu den möglichen Wohneinheiten und den möglichen Bruttonutzflächen für Dienstleistungen und Büros stellt dieses öffentliche Angebot an Stellplätzen eine komfortable Größenordnung dar, die über das ansonsten in Plangebieten ausgewiesene Maß hinausgeht. Für die Neubauten ist im Rahmen der jeweiligen Bauanträge der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Dieser Nachweis ist auch für die IHK oder die Fachhochschule für Design erforderlich, falls diese wesentliche bauliche Erweiterungen durchführen. Für die heutigen Anwohner bzw. für das umliegende Bauland gilt das ebenso. Die IHK beabsichtigt, im Rahmen ihrer Neubauabsichten auch eine dementsprechende Umsetzung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen dazu eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen in Tiefgaragen.

Besondere Bedeutung kommt der standortübergreifenden Wegevernetzung im Park und an den Ausgängen des Parks mit den Baugebieten und Freiräumen in der Nachbarschaft des Planungsraumes zu. Dazu zählen

- die Verbindung zu den öffentlichen Grünflächen der Aaseestadt, die bereits mit dem Fußgänger- und Fahrradüberweg über die Weseler Straße in Höhe der Sperlichstraße bis an das Parkgelände realisiert ist,
- die Verbindung nach Süden auf dem vorhandenen Weg, der als öffentliche Grünfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 177 festgesetzt ist, bis zur Siedlung Grüner Grund und weiter bis in den Hauptgrünzug Vennheide – Davert und
- die Verbindung in der nordöstlichen Ecke des Parks über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 249 auf privatem Grund festgesetzte, bislang nicht realisierte mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit belastete Fläche mit Anbindung in Richtung Südpark und zur um die City verlaufenden Promenade.

Diese sind im Park als Wegeanbindung festgesetzt. Desweiteren erhält die Parkanlage im südlichen und nördlichen Punkt zur Weseler Straße je eine Wegeanbindung, aus den neuen Baugebie-

ten 3 Wegeanbindungen sowie durch ein über das MK – Gebiet mit der Kennziffer 2 verlaufendes Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit eine weitere wichtige Wegeanbindung zum Sentmaringer Weg.

7.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Hinsichtlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist geplant, dieses unter Einsatz eines Pumpwerkes der vorhandenen Kanalisation am Sentmaringer Weg zuzuführen. Zur Ableitung des Schmutzwassers ist ein Pumpwerk zwingend notwendig, da sonst der Anschluss an den Kanal im Sentmaringer Weg nicht möglich ist. Ein Anschluss an die Weseler Straße ist nicht sinnvoll, da in diesem Fall einige der geschützten Bäume in Mitleidenschaft geraten würden. Außerdem sind die Kosten aufgrund der notwendigen Kanallänge zur Weseler Straße wesentlich höher. Die Lage des Pumpwerkes im Wendehammer ist empfehlenswert. Die Kosten der Druckrohrleitung sind im Vergleich zum Freigefällekanal vernachlässigbar. Zusätzlich ist im nördlichen Teil des Baulandes eine Auffüllung im Bereich der Erschließungstrassen um ca. 0,50 m erforderlich. Als Hinweis sind erste, im Detail noch nicht endgültig fixierte zukünftige Straßenhöhen (ohne Verbindlichkeit) dargestellt und können mit ebenfalls dargestellten vorhandenen Höhen des Parkgeländes verglichen werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser des Plangebietes muss dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Weseler Straße zugeführt werden. Für die Erschließung ist geplant, das Regenwasser zunächst durch den ehemaligen Fischteich (Mulde/Bodendenkmal) zu leiten, bevor es gedrosselt in die Kanalisation abgegeben werden kann. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes in der Mulde, der ungünstigen Bodenverhältnisse und der Lage des vorhandenen Friedhofes in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände wird von einer Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund abgesehen. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist ebenfalls schwierig auf Grund der relativ dichten Bebauung in Verbindung mit den in weiten Teilen geplanten Tiefgaragen, der im östlichen Teil großflächig vorhandenen Auffüllungsbereiche, die für eine Versickerung nicht in Anspruch genommen werden sollen und der laut Bodengutachten z.T. ungünstigen Bodenverhältnisse. Es wird daher darauf hingewiesen, die Entwässerungssatzung der Stadt Münster vom 15.12.1999 zu beachten (Hinweis 3.2).

Auf Grund der vorgesehenen Gebäudeausrichtung und Dachneigungen bestehen für die Nutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie keine optimalen Bedingungen.

Um die Nutzung von Sonnenenergie zumindest teilweise zu ermöglichen, können bei der Gestaltung der Dachflächen einzelne Bauteile in abweichender Neigung und mit anderer Deckung ausgeführt werden, wenn solare Energiegewinnungsanlagen eingesetzt werden. Ebenfalls sind Dachaufbauten zum Ermöglichen von solaren Energiegewinnungsanlagen zulässig.

7.5 Öffentliche Grünfläche

Das zukünftige städtische Parkgelände bildet den größten Teil des o. g. Bebauungsplanes und enthält insbesondere hinsichtlich der stadtstrukturellen Freiraumversorgung sowie des erhaltenswerten Baumbestandes bedeutsame Potentiale.

Neben der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden daher die vorhandenen Naturdenkmale und der vorhandene Klosterfriedhof durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Auch die ehemalige Gräfte wird als Bodendenkmal im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die öffentliche Grünanlage wird durch die Schaffung neuer Zugänge erschlossen und an das vorhandene Wegenetz angebunden. Der nördlich gelegene „alte“ Park wird mit den bereits vorhandenen, südlich angrenzenden, städtischen Grünflächen durch Wege- und Sichtbeziehungen verbunden. Die derzeit existierenden unterschiedlichen Gestaltungsansätze und zukünftigen Nutzungsansprüche im Nord- und Südteil werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die daran anschließende Entwurfsplanung gesichert.

Der nördliche Bereich erfährt dabei im Zuge der weiteren Planungen unter Rücksichtnahme des vorhandenen Bestandes eine eher zurückhaltende Gestaltung. Der naturnahe Charakter mit den vorhandenen Gehölzstrukturen (Naturdenkmale, markante Einzelbäume und Baumalleen) bleibt erhalten. Diese Strukturelemente werden in der Entwurfsplanung betont und gestalterisch herausgearbeitet. Der nördliche Bereich des Parks ist für ruhige Erholung und Naturerlebnis vorgesehen.

Der südliche Bereich ist derzeit durch eine offene Rasenfläche mit Einzelbaumbestand und den vorhandenen, ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzten Ballspielplatz charakterisiert. In diesem Bereich wird Vorsorge für die Ausstattung mit zusätzlichen Spielangeboten für Kinder geschaffen. Der Bebauungsplan setzt demgemäss einen größeren, in zwei Bereichen aufgeteilten Kinderspielplatz (Spielbereich A) fest. Ergänzende Pflanzungen sollen ebenfalls erfolgen. Der südliche Bereich des Parks ist daher, wie bisher, für Kinderspiel und „aktive“ Erholung vorgesehen.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Grundwasser, Boden, Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 145A. Hierbei handelt es sich um eine Ablagerung von Boden und Bauschutt. Nach Durchführung und Auswertung einer Gefährdungsabschätzung besteht gleichwohl kein Erfordernis, diese Fläche als “Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Altlast)“ gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

8.2 Klima

Haus Sentmaring ist eingebettet in eine Parkanlage, die lt. Stadtklimaanalyse eine der wenigen Klimaoasen im innerstädtischen Bereich darstellt. Den offenen Wiesen-/Rasenflächen kommt dabei eine Funktion zur örtlichen Kaltluftbildung zu (nächtliche Kältesenken). Positiv ist weiterhin die Schattenwirkung des Baumbestandes bei sommerlichen Strahlungswetterlagen zu beurteilen. Der Park Haus Sentmaring trägt damit zur Dämpfung des Wärmeinseleffektes, insbesondere zur Auflösung eines kompakten Überwärmungskomplexes bei. Eine Fernwirkung bis in die umgebenden Siedlungsbereiche hinein ist jedoch nicht anzunehmen.

Der Bebauungsplan überplant teilweise die vorhandene Bebauung, so dass hier keine merkliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten ist. Im östlichen und südlichen Teil gehen durch die geplante Bebauung rd. 1 ha der „Klimaoase“ verloren. Wünschenswert ist es daher, wenn an den Neubauten Dach- und Fassadenbegrünungen durchgeführt werden.

8.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lärmschutzgutachten mit folgenden Aufgabenstellungen in Auftrag gegeben worden:

- Berechnung und Darstellung der auf das Plangebiet (Baugebiete, Parkanlage) einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der umgebenen Straßen Weseler Straße und Sentmaringer Weg,
- Zunahme der Verkehrslärmimmissionen an der vorhandenen Bebauung entlang des Sentmaringer Weges durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes – Betrachtung der Verträglichkeit,
- Auswirkungen der Nutzung des vorhandenen IHK- Gebäudes auf die geplante Bebauung, bzw. die IHK- Erweiterung auf die vorhandene / geplante Bebauung,
- Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen miteinander,
- Berechnung und Beurteilung des vorhandenen Ballspielplatzes und
- Darstellung und Beurteilung der (Gesamt-) Immissionssituation.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist Verkehrslärm, insbesondere durch die Weseler Straße ausgesetzt. Die gemäß DIN 18.005 maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) werden tags wie nachts an 4 bzw. 5 Gebäuden geringfügig überschritten. Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden nicht überschritten. Durch Ausweisung von Lärmpegelbereichen (II) wird das notwendige Schutzziel im reinen Wohngebiet erreicht. Ein erhöhter Schallschutz ist tags jedoch nicht erforderlich, da dieser bereits mit der Einhaltung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt wird. Soweit aber in diesen Bereichen Fenster errichtet werden, die überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen dienen, sind zur Einhaltung des nächtlichen Schutzziels in diesen Räumen schallgedämmte Lüftungen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Gebäudeseiten sind durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche II gekennzeichnet. (TF 1.6).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 für Parkanlagen (55 dB(A)) werden tags teilräumlich erheblich überschritten. Im Zuge der in unmittelbarer Nähe zur Weseler Straße verlaufenden Hauptwegeverbindung sind Lärmbelastungen –Beurteilungspegel- von 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts zu erwarten. Um annähernd flächendeckend in der Parkanlage die Orientierungswerte einzuhalten, wäre gemäß des Lärmgutachtens eine Lärmschutzwand entlang der Weseler Straße von 400 m Länge und 4,5 m Höhe erforderlich.

Nach Runderlass NRW vom 21.06.01 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ sind die Orientierungswerte erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Der Schallschutz ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Belang neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und von Ihnen abgewichen werden kann.

Die vorgeschlagene einseitige “Vermauerung“ der Weseler Straße und des geplanten Parks ist weder aus städtebaulichen, stadtgestalterischen, noch aus landschaftsplanerischen Gründen vertretbar. Die Weseler Straße ist in diesem Bereich Bestandteil des innerstädtischen Straßennetzes. Gerade der Wechsel von bebauten und offenen, begrünten Abschnitten auf beiden Straßenseiten als charakteristisches Element dieser Straße sichert den städtebaulichen und stadtgestalterischen Wert für die Nutzer und die Bewohner in den dortigen Stadtbereichen. Blickbeziehungen und Einsehbarkeit der Parkanlage würden unmöglich gemacht; der Straßencharakter würde räumlich eingeschnürt. Visuell und stadträumlich würde eine solche Maßnahme rücksichtslos wirken. Ebenfalls ist die Beziehung und der Zusammenhang zu den auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Grünanlagen der Aaseestadt, die bis in den Naherholungsbereich des Aasees führen, von Belang. Die vom Lärmgutachter vorgeschlagene Maßnahme ist durch ihre trennende Wirkung daher auch aus landschaftsplanerischen und ggf. klimaökologischen Gründen nicht positiv zu bewerten. Die lärmmindernde Wirkung dieser

4,5 m hohen Wand steht auch zum lärmerzeugenden Ballspielplatz innerhalb der Anlage, zur visuellen Wahrnehmung aus dem Park und seinen sonstigen Auswirkungen wie der Zerstörung des den Park prägenden Gehölzsaumes entlang der Weseler Straße, dem Verlust der sozialen Kontrolle im westlichen Parkbereich sowie dem erheblichem Kosten- und Unterhaltungsaufwand in keinen sinnvollen und vertretbaren Verhältnis.

Die Festsetzung bzw. Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der den Park begrenzenden Weseler Straße kommt daher aus den genannten Gründen nicht in Betracht. Gleichwohl werden die Aspekte des Sichtschutzes durch die vorhandenen Gehölze und zusätzlicher Anpflanzungen zur Weseler Straße hin in die anstehenden Überlegungen zur Ausbauplanung der Parkanlage einbezogen und geprüft. Zwar führen diese Maßnahmen nicht zu nennenswerten Minderungen des Schallpegels, jedoch zu einer deutlichen subjektiven Minderung des Lärmeindrucks.

Für die vorhandene Wohnbebauung entlang des Sentmaringer Weges ist eine erhebliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auch unter Berücksichtigung einer maximal möglichen Zunahme der Verkehrsbelastungen im Zuge der Realisierung des Plangebietes einschließlich der IHK-Erweiterung nicht zu erwarten. Die maximal zu erwartende Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen beträgt 0,8 dB(A) und ist aus schalltechnischer Sicht unbedenklich. Auch innerhalb des Plangebietes sind die Lärmbelastungen durch die von der IHK verursachten Kfz-Bewegungen unerheblich.

Sportanlagenlärm

Auf Grund des ausreichenden Abstandes des Ballspielplatzes zu den geplanten Nutzungen werden die maßgebenden Nutzungen der 18. BImSchV eingehalten. Einschränkungen der Nutzungszeiten und/oder Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Anhand einer vergleichenden Bewertung der Planung und der Bestandssituation des Raumes unter Berücksichtigung der nach § 34 BauGB eingestuften Bereiche und des bestehenden Planungsrechts für Teilbereiche des Plangebietes auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 177, wurde die Planung für den ca. 8,5 ha großen Bereich hinsichtlich ihrer Eingriffsintensität bewertet.

Die mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes einhergehende Überbauung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen, der weitgehende Verlust von großflächigen Grünlandbereichen und raumprägenden Gehölzstrukturen sowie die damit verbundenen Stö-

rungen der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Biotopstrukturen und die Reduzierung von Lebens- bzw. Teillebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zur Kompensation der durch das Planungsrecht herbeigeführten Eingriffe ist ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,51 ha erforderlich. In der Abwägung der Belange ist ein 100%iger Ausgleich – trotz der innerstädtischen Lage des Plangebietes - aufgrund der Eingriffsintensität in eine landschaftsgestalterisch sehr sensiblen Situation geboten. Die hieraus resultierenden Ausgleichszahlungen für die Stadt einerseits sowie für die Wohnungsbaugesellschaft andererseits sind angesichts der zu erwartenden hohen Grundstückspreise aufgrund der Lageattraktivität der Grundstücke wirtschaftlich zumutbar.

Da der Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen und der hieraus resultierenden Nutzungsintensität nicht innerhalb des vorgegebenen Geltungsbereichs nachgewiesen werden kann, wird der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 283 (Teilfläche), Flur 24, Gemarkung Hiltrup und auf dem Flurstück 7 (Teilfläche), Flur 21, Gemarkung Hiltrup, erbracht.

Diese städtischen Liegenschaften mit einer Größe von 2142 m² und 2904 m² übernehmen die Ausgleichsfunktion für die aus dem Bebauungsplan Nr. 444 resultierenden Eingriffe im Wege einer pauschalen Zuordnung aller Baugrundstücke und Erschließungsanlagen, die Eingriffe verursachen. Durch die Verfügbarkeit über die für den Ausgleich vorgesehenen Grundstücke ist die Realisierung gesichert. Die von der Wohnungsbaugesellschaft über den städtischen Anteil hinaus zu erbringenden Ausgleichszahlungen werden im Zuge der abzuschließenden privatrechtlichen Regelungen gesichert.

9. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	**8,5 ha**	**100 %**
Öffentliche Verkehrsfläche	0,3 ha	4 %
Öffentliche Grünfläche	5,4 ha	63 %
Kerngebiet	1,7 ha	20 %
Allgemeines Wohngebiet	0,5 ha	6 %
Reines Wohngebiet	0,6 ha	7 %

10. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenen Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten die zur Zeit auf ca. 1,4 Mio. € geschätzt werden.

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

Die entstehenden Kosten werden gemeinsam vom Investor des Wohnungsbaus und der Stadt Münster im Verhältnis der jeweils erworbenen Nettobaulandflächen getragen. Die vorgenannten der Stadt Münster entstehenden Kosten werden jedoch über die zu erzielenden Verkaufspreise der ihrerseits erworbenen Grundstücksflächen refinanziert.

11. Durchführungsmaßnahmen

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes sowie eines Erschließungsvertrages und einer ergänzenden privatrechtlichen vertraglichen Regelung zwischen der beteiligten Wohnungsbaugesellschaft und der Stadt Münster kann die Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Dabei sind die Regelungen und Vorgaben des Gestaltungsrahmens zum Bebauungsplan zu beachten.

Die vertraglichen Regelungen wird u. a. die Realisierungsverpflichtung beinhalten.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **20.03.2002** als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 444: Haus Sentmaring - Sentmaringer Weg / Weseler Straße.

Münster, **12.04.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister