B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 450: Dechaneiviertel
- südlich Warendorfer Straße zwischen Stiftsstraße und Dortmund-Ems-Kanal

Inhalt:

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Planungsrechtliche Situation
5. Räumliche und strukturelle Situation
6. Planungsziele
7. Inhalt des Bebauungsplanes
   - 7.1 Grundzüge der Planung
   - 7.2 Bauliche Nutzung
     - 7.2.1 Art der baulichen Nutzung
     - 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 7.3 Ruhender Verkehr
   - 7.4 Erhaltungssatzung, Stadtgestaltung
     - 7.4.1 Erhaltungssatzung
     - 7.4.2 Gestaltung
   - 7.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung
   - 7.6 Grünflächen
   - 7.7 Auswirkungen auf die Umwelt
     - 7.7.1 Altlasten
     - 7.7.2 Wasser
     - 7.7.3 Immissionsschutz
     - 7.7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8. Flächenbilanz
9. Kostenschätzung
10. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Dechaneiviertel südlich der Warendorfer Straße zwischen der Stiftsstraße und dem Dortmund-Ems-Kanal.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 140, Flurstücke 4, 5, 6, 7, 9, 10, 93, 178, 204, 216, 359, 360

Teile der Flurstücke 215, 349, 362, 367.

Flur 141, Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 104, 111, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 145, 146, 148, 149, 150, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 165, 167, 168, 169, 171, 172, 174, 175, 184, 185, 187, 188, 189, 191 197, 198, 199, 202, 203, 204, 205, 207, 208, 209, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 256, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 269, 270, 271, 288, 295, 320, 323, 338, 354, 355 356, 358, 363, 364, 367, 368, 369, 372, 373, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 383, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 395, 396, 397, 398, 400, 406, 407, 415, 417, 418, 422, 423, 430, 438, 439, 442, 443, 444, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 471, 473, 474, 475, 476, 477, 479, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 492, 493, 498, 499, 501, 502, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 514, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 527, 528, 530, 531, 532, 533, 534, 536, 537, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 553, 554, 555, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 575, 576, 579, 581, 582, 588, 589, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 619, 620, 621, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636

Teile der Flurstücke 307, 311, 314, 324, 577.

Flur 142, Flurstücke 40, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 106, 107, 108, 109, 113, 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 141, 142, 144, 145, 146, 150, 151, 152, 153, 156, 166, 168, 171, 173, 174, 175, 176, 181, 186, 187, 188, 189, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 218, 220, 221, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 278, 305, 307, 328, 333, 334, 336, 337, 339, 340, 353, 356, 357, 358, 359, 365, 371, 378, 382, 383, 384, 385, 388, 403, 406, 408, 409, 410, 413, 415, 416, 419, 421, 423, 424, 426, 427, 434, 435, 436, 437, 438, 440, 441, 442, 443, 453, 454, 467, 490, 491, 492, 493, 495, 496, 525, 526, 527, 528, 539, 540, 548, 549, 554, 555, 557, 558, 559, 560, 562, 563, 564, 565, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574

Teile der Flurstücke 420, 366

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

2. Planungsanlass

Der überwiegend bebaute Stadtbereich südlich der Warendorfer Straße, zwischen Stiftsstraße und Dortmund-Ems-Kanal, stellt sich mit Ausnahme der Straßenrandbebauung auf der Südseite der Warendorfer Straße sowie den Neubaubereichen südlich Zum Guten Hirten sowie zwischen Prozessionsweg und Zum Guten Hirten als siedlungsstrukturelle Einheit dar.

Nach der Entstehungszeit der Siedlungsstruktur in Form zweier zeitlicher Entwicklungsschübe, überwiegend in den 50-er und späten 60-er Jahren stellten die einsetzenden Nachverdichtungstendenzen in den 70-er und 80-er Jahren vor dem Hintergrund ihrer Dimension und Wohneinheitenanzahl noch keine stadtstrukturellen, städtebaulichen oder stadtgestalterischen Probleme für die Nutzungs-, Bau- und Erschließungsstruktur sowie im weiteren Sinne auch der Auswirkungen auf die Sozialstruktur dar.

Aktuelle Bauvoranfragen, aber auch Gebäude, die in den 90-er Jahren realisiert worden sind, führen zu Veränderungen, welche die bisher das Viertel prägende Baustruktur hinsichtlich der Dimensionierung, den Haustyp, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude den Versiegelungsgrad der Grundstücke zu beeinträchtigen drohen. Primär die Entwicklung hin zu maximierter Baumasse bei Neubauten und Umplanungen und damit eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Wohnungen oder andere intensive Gebäudenutzungen ist feststellbar. In diesem Zusammenhang ist eine deutlich vergrößerte Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze festzustellen. Dadurch werden dann u.a. Vorgartenzonen, die für dieses Gebiet typisch sind, zunehmend versiegelt.

Diese Entwicklungen veränderten und verändern sukzessive die Eigenart der näheren Umgebung als Maßstab für die derzeitige bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben in der Weise, als dass eine am Bestand und der Siedlungsstruktur orientierte, stadtstrukturell, städtebaulich und stadtgestalterisch vertretbare Weiterentwicklung des Quartiers allein über die Steuerung nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr gewährleistet ist. Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Münster überwiegend als Wohnbaufläche (W) und südlich der Warendorfer Straße als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 450 erstreckt sich auf die Geltungsbereiche der Fluchtlinienpläne Nr. 68: südlich Warendorfer Straße zwischen Hohenzollernring und Dortmund-Ems-Kanal und Nr. 118: südlich Warendorfer Straße / östlich Dechaneistraße. Diese Fluchtlinienpläne aus den Jahren 1906 und 1913 sind entbehrlich. Sie treten zur Vermeidung von Doppelausweisungen und von entgegenstehenden Festsetzungen mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes insgesamt außer Kraft.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Das Dechaneiviertel ist ca. 2 km vom Zentrum der Stadt Münster entfernt. Es ist geprägt durch eine relativ lockere Bebauungsstruktur, überwiegend zweigeschossig mit ausgebautem Dach, z. T. im Dachgeschoss als Vollgeschoss. Vorherrschend sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke ist im Verhältnis zur aufstehenden Baumasse sehr groß. Angesichts der in diesem Stadtareal bestehenden Reinheit der Blockstruktur in Form einer straßenrandbegleitenden Punkt- und Zeilenstruktur konnten Hinterlandbebauungen auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht realisiert werden.

An der Warendorfer Straße befinden sich gemischte Baustrukturen in geschlossener Bauweise. Die Art der baulichen Nutzung ist in diesem Bereich dem Gebietstypus Mischgebiet zuzuordnen.

...

In den übrigen Bereichen befinden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen. Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt durchschnittlich maximal drei bis vier Wohneinheiten, bis auf die Mehrfamilienhäuser.

6. Planungsziele

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist:

- Die Wahrung der Siedlungs- und Baustruktur.
- Die strukturellen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Fehlentwicklungen sollen zukünftig eingedämmt bzw. verhindert werden.
- Es soll eine möglichst eindeutige, generelle planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Bauen in diesem Bereich geschaffen werden.

Insbesondere soll die Art der baulichen Nutzung nach den Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden und es sollen eindeutige und auf die Nutzungsdichte dämpfend wirkende Festsetzungen bezüglich der Stellplätze, Carports und Garagen erfolgen.

Zudem soll eine Erhaltungssatzung gem. §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den westlichen Teilbereich erlassen werden.

In diesem einfachen Bebauungsplan, wird das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bauweise weiterhin nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Gemäß den Planungszielen und Zwecken der Planung sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs von wesentlicher Bedeutung.

Die festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebiete sowie die Mischgebiete an der Warendorfer Straße sichern die vorhandenen Nutzungsstrukturen ab.

Mit den Festsetzungen zur Lage und der max. räumlichen Ausdehnung der Stellplätze soll die Nutzungsdichte und Anzahl der Wohneinheiten entsprechend den Zielen indirekt reglementiert werden.

7.2 Bauliche Nutzung

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird - der teilräumlichen Nutzungstypik und -prägung entsprechend - mit allgemeinen Wohngebieten (WA) bzw. mit reinem Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies sichert den ruhigen Charakter der vorhandenen Wohngebiete. Störungen durch andere Nutzungen, die anderen Gebietstypen nach der Baunutzungsverordnung entsprechen, sind hiermit ausgeschlossen.

An der Warendorfer Straße werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen Mischgebiet festgesetzt.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch § 34 BauGB bestimmt. Dies ermöglicht eine sinnvolle Bebauung der sehr wenigen Baulücken, die es in diesem Gebiet gibt und weiterhin wird ermöglicht, dass vorhandene Gebäude sinnvoll umgebaut werden können.

Eine detaillierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sowie der Vollgeschosse oder Angaben zur Höhe baulicher Anlagen sind bei diesem weitgehend bebauten, in Bautiefe, Traufhöhe und Dachform im Detail sehr heterogenen Gebiet städtbaulich nicht notwendig und wenig sinnvoll.

7.3 Ruhender Verkehr

Die textlichen Festsetzungen bezüglich Stellplätze und Tiefgaragen sollen die Anzahl und Lage der Stellplätze auf privatem Grund regeln. Primäres Regelungserfordernis ist die nach wie vor im gesamten Gebiet durch Grünsubstanz und/oder unversiegelte Fläche geprägte Gestaltung der Vorgartenzonen. Gleiches gilt für den im Regelfall geringen Versiegelungsanteil der z.T. großen und tiefen Gartengrundstücke einschl. deren ökologischer Qualität und erheblicher Wohnwertqualität. Diese städtebaulichen Qualitätsmerkmale gilt es zu erhalten und zu sichern, zumal Einzelfälle der Bebauung im Quartier bereits in eine negative städtebauliche und stadtgestalterische Richtung weisen.

Auf indirektem Wege wird zudem die geringe Dichte der Baugebiete erhalten und die Wohndichte mit i.d.R. nachfolgenden negativen Auswirkungen auf Versiegelung der Grundstücke in einem vertretbaren Rahmen gehalten.

7.4 Erhaltungssatzung, Stadtgestaltung

7.4.1 Erhaltungssatzung

Die als Erhaltungsbereich dargestellten Flächen sichern besonders erhaltenswerte und für das Gebiet wichtige Baustrukturen ab:

Das Dechaneiviertel im Osten der Stadt Münster wird von zwei stadtgeschichtlich bedeutenden Objekten geprägt: der Sankt Mauritz Kirche mit dem umgebenen Stiftsbezirk und der Dechaneischanze.

Die Sankt Mauritz Kirche aus dem 11. Jahrhundert ist eines der ältesten baulichen Zeugnisse im Stadtgebiet. Mit dem Bau der Kirche wurde auch ein Kanonikerstift gegründet. Die Kanoniker bewohnten eine Vielzahl von Kurien, die im Stiftsimmunitätsbezirk zusammengefaßt waren. Kirche, erhaltene Kurien und Torpfeiler weisen noch heute auf die frühe Besiedlung hin, die direkt westlich an den o.g. Bebauungsplan anschließt.

Bei der Dechaneischanze handelt es sich um eine Verteidigungsanlage aus dem siebenjährigen Krieg, die mit ihren Wasserverlauf und Bodenprofilen noch heute im Gelände abzulesen ist. Die beiden Zeitzeugnisse beeinflussen die Besiedlung des Dechaneiviertels. Sie sind als Bodendenkmale in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Die Verbindung vom Stiftbezirk zur Stadt Münster ist die Warendorfer Straße, die Anfang des 19. Jahrhunderts gepflastert wurde. Damit begann die Vergabe der Anrainer- Grundstücke als Bauland, auf denen kleine Handwerkerhäuser errichtet wurden. Einige Häuser sind noch heute erhalten.

Großflächige städtische Erweiterungen erfolgten mit den Eingemeindungen von 1903 sowie der Planung und dem Ausbau der Ringstraße. Hiermit waren die Voraussetzungen zur Bebauung der Warendorfer Straße jenseits der Ringstraße geschaffen. An der Warendorfer Straße 98-112 entstanden viergeschossige, verputzte Mietswohnhäuser in Zeilenbauweise. Die Gebäude mit ihren zeittypischen Fassadengestaltungen sind hervorragende bauliche Zeugnisse der Stadtentwicklung um 1900. Die Gebäude Warendorfer Straße 98, 100, 102, 104, 106, 108 und 110 sind Denkmäler gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Das Haus Warendorfer Straße 112 ist erhaltenswert.

Im Baufluchtenplan des Jahres 1903 wird erstmals die Straßenführung zur Besiedlung des “Dechaneiviertels”, begrenzt durch Warendorfer Straße, Dechaneistraße als östliche Abgrenzung zum Stiftsimmunitätsbezirk, dem Prozessionsweg und der Stadtgrenze, dargestellt. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke konnten nun bis in die 50 er Jahre aufgesiedelt werden. Zunächst erfolgte die Bebauung der Dechaneistraße einschließlich dem platzartig aufgeweiteten Beginn der Kapitelstraße. In den ersten zwei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entstand eine geschlossene, zweigeschossige Zeilenbebauung mit Einfamilienhäusern. Auf erhöhtem Kellergeschoss aus Sandstein erheben sich Baukörper mit geputzten Fassaden, geprägt durch Ziergiebel, Erker und aufwendige Treppenaufgänge. Bedingt durch Kriegsschäden mußte ein Teil der Bebauung erneuert werden. In die Denkmalliste der Stadt Münster sind die Gebäude Dechaneistraße 9,20,22,26 und 31 eingetragen. Die Häuser Dechaneistraße 4, 6, 8, 10,12, 24, 28, 15, 19, 25, 29 und Kapitelstraße 1,3 zeigen

ebenso die ursprüngliche Gestaltung und sind als erhaltenswert zu bezeichnen. Besonders herauszustellen ist das Denkmal Stiftsstraße 15, die ehemalige Dechanei des Stifts Sankt Mauritz aus dem 17. Jahrhundert. Die Zeilenbebauung der Dechaneistraße wird für dieses bedeutende Denkmal unterbrochen.

In den 20 er Jahren wurde die Bebauung am Mauritz-Lindenweg und den Straßen, die die historische Dechaneischanze mit ihren Grün- und Wasserflächen umgeben, fortgeführt. Im Unterschied zu den Reihenhäusern an der Dechaneistraße prägen bürgerliche Ein- und Mehrfamilienhäuser dieses Wohngebiet. Breite Vorgartenzonen charakterisieren den Straßenverlauf. Die Architektur der eher konservativen, kubischen Klinkerbauten mit Zelt- oder Walmdach wird durch Verwendung roter Ziegel, Sandstein und Sprossenfenster mit Klappläden geprägt. Viele von ihnen entsprechen in ihrer äußeren Gestaltung dem “Kaffeemühlentyp”. Diese Namengebung resultiert aus der Beschreibung der Gebäudekubatur. Als erhaltenswert sind folgende Häuser gekennzeichnet: Dechaneischanze 3, 11, 4, 6, 8, 10; Propsteistraße 8,10,12; Mauritz-Lindenweg 39. Erwähnenswert sind die Gebäude Kapitelstraße 10, 12 14 . Die Putzbauten mit Walm- oder Zeltdach wurden im Sinne des landschaftsgebundenen Bauens, wie er vom Heimatbund auf breiter Ebene propagiert wurde, gestaltet. Sie sind als erhaltenswert zu bezeichnen.

Jenseits der Eugen-Müller-Straße bis zum Dortmund-Ems-Kanal bestimmen Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken das Siedlungsbild. An der Eugen-Müller-Straße sind besonders qualitätvolle Beispiele aus den 30-er Jahren erhalten. Die führenden Architekten der Zeit in Münster, u.a. Hans Ostermann und Heinrich Bartmann, gestalten hier Häuser, die durch die Verwendung ortstypischer Materialien wie dem roten Ziegelstein, Sandsteinwänden und Sprossenfenstern dem “westfälischen” Bautyp entsprechen. Das konstruktive und gestalterische Detail, die ausgewogene Fassadengliederung, die Trauf- und Ortgangausbildung oder die feine Sprossenteilung belegen die hohe Gestaltqualität dieser Wohnhäuser und rechtfertigen die Einstufung erhaltenswert (Eugen-Müller-Straße 10, 12, 14, 16 und Andreas-Hofer-Straße 97, 101, 104). Das Gebäude Kapitelstraße 30 einschl. dem Gartenhaus ist ein Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz.

Die Erhaltungssatzung “Dechaneiviertel” gemäß § 172, Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll parallel mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verabschiedet werden. Sie umfaßt die Bereiche der entscheidenden Siedlungsphasen des 20. Jahrhunderts. Jede Phase mit ihren unterschiedlichen planerischen Konzepten ist erkennbar und ablesbar. Aus der Wechselwirkung zwischen den unterschiedlichen, zeittypischen Ansätzen, der Miethausbebauung um 1900, der anschließenden Reihenhausbebauung aus den ersten Jahren des neuen Jahrzehnts, den villenartigen Ein- und Mehrfamilienhäusern der 20 er und 30 er Jahre und der anschließenden Einfamilienhausbebauung ergibt sich die besondere städtebauliche Qualität einer in 50 Jahren besiedelten Fläche. Auffällig ist die Staffelung der Bebauungsdichte und die architektonische Qualität der gebauten Häuser. Die sich ergebenden Siedlungseinheiten werden als Gesamtheit geschützt und erhalten, indem ein hierauf abzielender Genehmigungsvorbehalt für künftige Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besteht (Satzung, § 2). Neben der Fallgestaltung des Abbruch von Gebäudesubstanz mit Auswirkungen auf die Ensemblewirkung wirkt der Prüf- und Genehmigungsvorbehalt i.S. der Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen auch auf die gestalterische An- und Einpassung von Änderungen und Neuerrichtungen baulicher Anlagen.

7.4.2 Gestaltung

Abgrabungen zum Kellergeschoss werden mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, daß durch großflächige Abgrabungen visuell ein zusätzliches Geschoß im Kellerbereich entsteht. Wenn Räume im Keller nicht mehr ausreichend belichtet werden, werden sie als Wohn-, Schlaf-, oder Büroräume unattraktiv. Abgrabungen stören die klare Abgrenzung der einzelnen Geschosse, die in diesem Gebiet erhalten bleiben soll.

7.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Neue Erschließungsstraßen oder Wege sind nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesi-

chert. Das Plangebiet ist durch vorhandene Misch-, Schmutz-, und Regenwasserkanäle entwässerungstechnisch erschlossen.

7.6 Grünflächen

In dem Gebiet befinden sich zwei größere zusammenhängende Grünflächen. Dies ist zum Ersten die sogenannte Dechaneischanze. Sie ist als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster und als Naturdenkmal (ND) Nr. 077 eingetragen. Dieser wertvolle Grünbereich mit seiner wichtigen Funktion der Stadtökologie und des Gesamteindrucks für das Dechaneiviertel wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit abgesichert. Zum Zweiten wird der Grünbereich am Prozessionsweg als öffentliche Grünfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Grünzug ist prägend für das gesamte Gebiet.

Außerdem ist eine Platane als Naturdenkmal (078)- Dechaneischanze an der Eugen- Müller Straße - eingetragen und im Bebauungsplan als ND festgesetzt. Der Kronendurchmesser beträgt 30m und ist als geschützter Bereich dargestellt.

Um die privaten begrünten Vorgartenflächen, die für dieses Viertel typisch sind, zu erhalten, ist eine entsprechende textliche Festsetzung fixiert worden. Hiermit soll planungsrechtlich vermieden werden, daß die Vorgartenflächen versiegelt und gepflastert werden.

7.7 Auswirkungen auf die Umwelt

7.7.1 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht vorhanden.

7.7.2 Wasser

Der Bebauungsplan ermöglicht keine über § 34 BauGB hinausgehende Versiegelung des Bodens. Somit wird die Grundwasserneubildung nicht eingeschränkt.

7.7.3 Immissionsschutz

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dechaneiviertel gibt es keine Neu- oder Umplanungen von Baugebieten, der Plan dient der Bestandssicherung. Dementsprechend ergeben sich auch keine neuen Konfliktpotentiale durch neu entstehende städtebauliche Strukturen.

Einzelne eventuell auftretende punktuelle Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Sinne der Abwägung vertretbar.

Die Sportanlagen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 299 sind durch Lärmschutzwälle begrenzt. Eine übermäßige Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

7.7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffsregelung ist nach § 8a BNatSchG – Verhältnis zum Baurecht – nicht anzuwenden, da das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche durch § 34 BauGB bestimmt wird.

8. Flächenbilanz

Plangebiet	ha	%
Gesamt	39,5	100
Wohngebiete	28,1	71
Mischgebiete	1,6	4
Grünflächen	2,5	6
Verkehrsflächen	7,3	19

9. Kostenschätzung

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

...

10. Durchführungsmaßnahmen

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 Bebauungsplan Nr. 450: Dechaneiviertel - südlich Warendorfer Straße zwischen Stiftsstraße und Dortmund-Ems-Kanal.

Münster, **12.04.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister