

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 453: Wissenschaftspark (Mendelstraße / Gievenbecker Weg / Röntgenstraße)

Gliederung

1. Planungsanlass
2. Plangebiet und Geltungsbereich
 - 2.1 Lage und Begrenzung
 - 2.2 Räumliche und strukturelle Situation
 - 2.3 Rechtliche Situation
3. Grundzüge der Planung
4. Planungsinhalte
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Erschließung
5. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 5.1 UVP-Pflichtigkeit
 - 5.2 Grünflächen
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Altlasten
6. Äußere Gestaltung
7. Flächenbilanz
8. Durchführungsmaßnahmen

1. Planungsanlass

Auf der Grundlage des Strukturplans Münster / Gievenbeck von Prof. Spengelin (Anfang der 70-er Jahre) wurden für den Ausbau der Universität im Westen der Stadt drei zusammenhängende Bereiche - Medizin, Naturwissenschaften, Sport - ausgewiesen.

Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 188: "Corrensstraße" war die Erweiterung des naturwissenschaftlichen Bereiches bis zur Mendelstraße. Aufgrund der Rücknahme des Hochschulausbaus Ende der 1970-er Jahre entstand lediglich der Neubau der Fachhochschule an der Corrensstraße.

Auf der Basis des städtebaulichen Strukturkonzeptes "Wissenschafts- und Technologiepark Münster" von Prof. Zlonitzky / Wachten (1989) - einem Konzept zur Förderung des Technologietransfers - soll der Bereich zwischen Correns-/ Mendel-/Busso-Peus-Straße als Standort zur Ansiedlung von Instituten und Forschungseinrichtungen in der Nähe der Universität genutzt werden.

Erste Bausteine des Konzeptes "Wissenschaftspark" sind der Technologiehof (1993), mit dem die Stadt Existenzgründern Räume zu günstigen Konditionen bereitstellt und das Institut für Chemo- und Biosensorik (1995) an der Mendelstraße.

Der Neubau des Interdisziplinären Zentrums für Nanotechnologie CeNTech wurde 2003 fertiggestellt.

Zurzeit wird das Max-Planck-Institut für vaskuläre Biologie an der Röntgenstraße errichtet. Der Institutsbau wird drei experimentelle Bereiche umfassen mit insgesamt 190 Mitarbeitern. Das MPI soll bis 2006 an der verlängerten Röntgenstraße fertiggestellt werden. Vor diesem Hintergrund sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer forschungsorientierter Einrichtungen geschaffen werden.

2. Plangebiet und Geltungsbereich

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Innenstadt, südlich der Mendelstraße. Nur unweit in nördlicher Richtung (Steinfurter Straße/Johann-Krane-Weg) liegt der in der Entstehung befindliche Technologiepark.

Das Plangebiet ist gut in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Ergänzt werden soll das Straßennetz über weitere, auf der Grundlage des Strukturplanes Gievenbeck konzipierte Anbindungen wie die Verlängerung der Röntgenstraße.

Die Entfernung zur Autobahnauffahrt A1 beträgt 3,0 km, zum II. Tangentenring 0,5 km und zur Altstadt 2,0 km.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von der Mendelstraße, im Osten von der Corrensstraße, im Süden von der Röntgenstraße und den Gebäuden der Hautklinik und der Rechtsmedizin sowie im Westen von der Busso-Peus-Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 63
Flurstücke 11, 267, 270, 271, 344, 349 - 353
Teile der Flurstücke 277, 354, 358

Flur 64
Flurstück 75
Teil des Flurstücks 76

Flur 67
Flurstücke 62 – 65, 67, 69, 70, 202, 222, 267, 268, 272, 274, 280, 304 - 310

Flur 68
Flurstücke 1, 58, 63, 64, 89, 110, 135, 149, 152, 153, 156 - 159, 161 – 166, 168 - 173
Teile der Flurstücke 24, 65, 122

Diese Auflistung der Flurstücke wurde aufgrund von Fortführungen im Liegenschaftskataster im Zeitraum nach der Offenlegung im Jahr 2003 aktualisiert.

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

2.2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet stellt sich als noch ungeordnet mit einer Vielfalt unterschiedlicher Bauformen und einem unmittelbaren Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen dar. Im Norden des Plangebietes befindet sich der Technologiehof (IV) und das Institut für Chemo- und Biosensorik (V), im östlichen Bereich die Fachhochschule für Bauingenieurwesen (VI), im Süden befindet sich das inzwischen im Rohbau erstellte Max Planck Institut und im Westen eine Studentenwohnanlage (III-V). Dazwischen liegen verstreut fünf eingeschossige Wohnhäuser mit ihren Gärten.

Der als Fahrradstraße ausgebaute Gievenbecker Weg ist eine historische Wegeverbindung, der heute eine besondere Bedeutung als Radweg zur Innenstadt hat.

Das Plangebiet wird nur im äußersten Nordwesten noch landwirtschaftlich genutzt, während die restlichen Freiflächen als Wiese unbewirtschaftet sind. Gliedernde Landschaftselemente gibt es in Form von begleitenden Hecken mit vereinzelt Bäumen parallel zum Gievenbecker Weg sowie einzelne hohe Bäume und Baumgruppen.

Das Plangebiet grenzt an den naturwissenschaftlichen Bereich der Westfälischen Wilhelms-Universität an. Die umgebende Nutzung um das Plangebiet ist von unterschiedlicher Prägung. Nördlich schließt das Kinderbachtal an. Der heute landwirtschaftlich genutzte Bereich soll, ökologisch aufgewertet, zum Landschaftspark Gievenbeck ausgebaut werden und als grüne Verbindung zwischen dem Wissenschafts- und Technologiepark fungieren.

Östlich der Corrensstraße befinden sich die naturwissenschaftlichen Institute für Physik, organische und anorganische Chemie, Biochemie, Lebensmittelchemie sowie das Institut für Geologie, Geophysik und Mineralogie.

Südlich grenzt neben einer Wohnsiedlung östlich der Schreiberstraße die Fachhochschule, Fachbereich Pflege und das Universitäts-Rechenzentrum an. Weiter sind das Zentrum für Molekularbiologie der Entzündung mit den Instituten für molekulare Virologie, Infektiologie, experimentelle Pathologie, Zellbiologie und medizinische Biochemie vorhanden. Das Zentrum für Dermatologie, die Klinik und Poliklinik für Hautkrankheiten, das Institut für Rechtsmedizin und medizinische Psychologie grenzen ebenfalls unmittelbar südlich an.

Westlich befinden sich hinter der Busso-Peus-Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen als breiter Grüngürtel zum Stadtteil Gievenbeck.

2.3 Rechtliche Situation

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan -

Der rechtswirksame FNP der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der Mendelstraße Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule (HS) dar. Eine Richtfunktrasse durchquert das Plangebiet im Nordwesten. Die Ziele und Zwecke und damit auch die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen mit dem wirksamen FNP überein und sind somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

- Rechtsverbindliche Bebauungspläne -

Der Planbereich überlagert den seit dem 28.11.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 188 "Corrensstraße (Naturwissenschaftlicher Bereich II)". Er setzt bei einer bis zu achtgeschossigen Bauweise ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule sowie zwei Standorten für dreigeschossige Parkhäuser fest. Die Trasse des Gievenbecker Weges bleibt unberücksichtigt.

Der Bebauungsplan tritt an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage.

Außerdem wird der seit dem 15.10.1981 rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan Nr. 222 „Verbindung Von-Esmarch-Straße / Gievenbecker Ring“ teilweise überplant. Hier tritt der Bebauungsplan Nr. 453 im Überlagerungsbereich an die Stelle des alten Rechts. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 222 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

3. Grundzüge der Planung

- Sondergebietsflächen ausschließlich zur Ansiedlung forschungsorientierter Betriebe sowie für Hochschuleinrichtungen,
- eine V-VI-geschossige Bebauung entlang der Corrensstraße, ansonsten eine bis zu IV-geschossige Bebauung,
- niedrige Flächenversiegelung durch eine GRZ von max. 0,6,
- innere Erschließung für Kfz-Verkehr über Stichstraßen von der Corrensstraße und Busso-Peus-Straße aus,
- Sicherung der historischen Wegeverbindung Gievenbecker Weg als Radwegeverbindung,
- Zufahrtsverbote von der Correns-, Mendel- und Busso-Peus-Straße,
- zentrale Grünanlage mit Regenrückhaltebecken und Fußwegverbindung vom Klinikbereich zur Mendelstraße und zum Kinderbachtal.

4. Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Areal des Wissenschaftsparks dient künftig für forschungsorientierte Einrichtungen, privatwirtschaftlich organisiert oder als universitäre Ausgründungen - so genannte An-Institute. Das Gebäude des Instituts für Biosensorik sowie das der "Technologiehof Münster GmbH" sind die ersten Bausteine des Wissenschaftsparks. Das interdisziplinäre Zentrum

für Nanotechnologie wurde gerade fertiggestellt. Sie sind Beispiele neuer Kooperationsformen zwischen Universität, Stadt und örtlicher Wirtschaft. Weitere Lehr- und Forschungseinrichtungen sollen folgen.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung "Hochschule / Wissenschaften". Die konkret zulässigen Nutzungen umfassen Büros, Praxen Laborgebäude und Produktionseinrichtungen. Damit wird sichergestellt, dass nur forschungs- und technologieorientierte Unternehmen ausgewählter Branchen zugelassen sind und die Herausbildung eines eindeutigen Standortprofils unterstützt.

Dies bedeutet auch, dass der eher großmaßstäblichen Institutsbebauung der Vorrang in der Abwägung vor einer kleinteiligen wohngebietstypischen Bauungsweise gegeben wird.

Um bei der Ansiedlung von Unternehmen in der Wahl der Grundstücksgröße flexibel sein zu können, werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Spielräume für unterschiedliche funktionale und gestalterische Projekte sollen dadurch ermöglicht werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vermitteln die einheitliche Baukörperstellung sowie begrünte Vorzonen und Grünschnitten ein klares städtebauliches Ordnungssystem.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet "Wissenschaftspark" wird die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,6 und einer Geschossflächenzahl von durchschnittlich 2,2 begrenzt. Dieser im Vergleich zu herkömmlichen Gewerbegebieten niedrige Ausnutzungsgrad soll den besonderen Gestaltungsanforderungen hinsichtlich einer starken Durchgrünung des Plangebietes - ähnlich dem Technologiepark am Johann-Krane-Weg - gerecht werden.

Die Festsetzung einer III- bis VI-geschossigen Bauweise als Höchstgrenze im Wissenschaftspark soll einen harmonischen Höhenübergang von der Fachhochschule (VI) im Osten, zu den Studentenwohnheimen (III) im Westen ermöglichen. Gleichzeitig wird damit eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

4.3 Erschließung

– Äußere Erschließung –

Das Plangebiet wird vom II. Tangentenring über die Apfelstaedtstraße und die Mendelstraße in das innerstädtische Hauptverkehrsnetz eingebunden. Über sie wird die Auffahrt zur BAB A1 und stadteinwärts die Altstadt erreicht. Ergänzt wird das Straßennetz über weitere, auf der Grundlage des Strukturplanes Gievenbeck konzipierte Anbindungen zur Steinfurter Straße: die Busso-Peus-Straße und die kürzlich freigegebene Austermannstraße. Mit der Busso-Peus-Straße und der Austermannstraße wird das Plangebiet auf kurzem Weg an die Steinfurter Straße und die BAB A1 angebunden.

– Innere Erschließung –

Von der Corrensstraße aus soll der Ausbau der Röntgenstraße bis zum Grundstück des Max-Planck-Institutes erfolgen. Auch der als Fahrradstraße ausgebaute Gievenbecker Weg übernimmt als Stichstraße Erschließungsfunktionen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird über den Knoten Apffelstaedtstraße / Mendelstraße / Corrensstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Diese Verbindung wird aufgrund ihres Ausbaustandards ausreichen, um die zusätzlich anfallenden Verkehre zu bewältigen. Mit Realisierung der Busso-Peus-Straße und Austermannstraße wird die Anbindung zum Technologiepark verbessert.

Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen.

Der Gievenbecker Weg wird auch weiterhin eine wichtige Radwegeverbindung (Fahrradstraße) zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Gievenbeck bleiben. Im Rahmen des Bestandschutzes wird die Erschließung der beiden Wohnhäuser Gievenbecker Weg 126/128 weiterhin von der Busso-Peus-Straße über den Gievenbecker Weg ermöglicht. Die SO-Fläche Gievenbecker Weg 126/128 soll zu einem späteren Zeitpunkt direkt von der Mendelstraße aus erschlossen werden. In der von Nord nach Süd verlaufenden öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen - als Verbindung zwischen der Von-Esmarch-Straße und der Mendelstraße in das nördlich angrenzende Kinderbachtal und weiter bis zum Technologiepark und zum Leonardo-Campus.

– ÖPNV –

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Haltestellen an der Corrensstraße, Von-Esmarch-Straße und Horstmarer Landweg in das innerstädtische und regionale ÖPNV-Netz eingebunden. Die Stadtmitte ist damit in kurzen Taktzeiten mit den Buslinien 3, 5, 11 und 12 sowie mit dem Nachtbus N88 erreichbar.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 UVP-Pflichtigkeit

Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

Da bereits Planungsrecht für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes besteht, ist lediglich die Fläche des neu überplanten Bereiches (Fläche des Max-Planck-Institutes und des westlich angrenzenden Gebäudes) zu berücksichtigen. Durch diese Bauvorhaben wird der Schwellenwert der anzurechnenden Grundfläche nicht erreicht, eine Vorprüfung des Einzelfalls mit Entscheidung über die UVP-Pflicht ist nicht durchzuführen.

Die Trasse des Gievenbecker Weges war im bestehenden Bebauungsplan Nr. 188 überplant worden. Für den Bau bzw. die Änderung von Straßen ist gemäß Pkt. 10.e des Anhangs II der UVP-Änderungsrichtlinie eine Vorprüfung des Einzelfalls mit Entscheidung über die UVP-Pflicht durchzuführen. Die überschlägige Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Ausbau des Gievenbecker Weges nicht UVP-pflichtig ist.

5.2 Grünflächen

Der angestrebte anspruchsvolle Standortcharakter des Wissenschaftsparkes soll auch in der umfangreichen Durchgrünung des Plangebietes zum Ausdruck kommen. Die Grünflächen sowie die Pflanzgebotsflächen dienen hier sowohl der städtebaulichen Gliederung als auch der ökologischen Aufwertung. So unterstützen die Festsetzungen zur Begrünung der Gebäudevorzonen die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die gleichmäßige Überstellung der privaten Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen verhindert die übermäßige Erwärmung der Flächen und ist damit aus klimaökologischen Gründen ebenso bedeutsam wie die Begrünung der privaten Innenbereiche.

– Eingriffsregelung –

Die Planung konzentriert sich auf die landschaftsökologisch weniger wertvollen Ackerflächen.

Als unvermeidbare Eingriffe verbleiben die Versiegelung von belebten Böden, der erhöhte oberflächige Abfluss des Niederschlagswassers und die damit einhergehende Absenkung des Grundwassers.

Nach Abwägung der Umweltschutzelange mit denen der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung scheidet eine weitere Reduzierung der Bauflächenausweisung zugunsten geringerer Eingriffe aus. Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung des Plangebietes in räumlicher Nähe zur Universität mit ihren spezifischen Standortpotenzialen, einer hohen Konzentration von forschungsintensiven Einrichtungen mit hoher Verkehrslagegunst, soll eine möglichst intensive Nutzung im Plangebiet erfolgen.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 453 umfasst im Wesentlichen Flächen, für die gegenwärtig bereits durch den Bebauungsplan Nr. 188 Planungsrecht zur Realisierung von Verkehrs- und Bauflächen besteht. Letztere ermöglichen eine maximale Versiegelung von 80 % (GRZ 0,8). Die nicht über den Bebauungsplan Nr. 188 abgedeckten Bereiche liegen im westlichen und südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 453.

Bei der landschaftsökologischen Bewertung des Bestandes findet die heute bestehende planungsrechtliche Situation Berücksichtigung. Auf Grund dessen gelten rd. 74 % des geplanten Geltungsbereiches heute bereits als vollständig versiegelt. Für den Bestand des rd. 15,9 ha großen Plangebietes wurden demnach lediglich 263.372 Werteinheiten erzielt. Die durchschnittliche landschaftsökologische Wertstufe beträgt 1,65.

Der Bebauungsplanentwurf reduziert die planungsrechtlich mögliche Versiegelung um rd. 7,6 % auf insgesamt 66,2 %. Gleichzeitig erhöht sich auch der Grünflächenanteil des Plangebietes erheblich. Insgesamt erzielt der Entwurf im Rahmen der landschaftsökologischen Bewertung 290.999 Werteinheiten. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wertstufe von 1,82.

Im Vergleich der Werteinheitssummen zwischen Bestand und Planung wird demnach eine Steigerung der landschaftsökologischen Qualität um 27.627 Werteinheiten erzielt. Der Eingriff ist somit in sich ausgeglichen. Ein darüber hinaus nachzuweisender Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

In der Mendelstraße, Busso-Peus-Straße, Röntgenstraße und der Corrensstraße sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Hierüber wird bereits die vorhandene Bebauung entwässert. Über diese Kanäle kann zusätzlich eine eventuelle Bebauung der an den Straßen anliegenden freien Flächen entwässert werden.

Im Gievenbecker Weg von der Corrensstraße bis zum Gebäude Gievenbecker Weg 126 sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Diese Kanäle dienen zur inneren Erschließung der Grundstücke südlich des Gievenbecker Weges. Für den Abschnitt des Gievenbecker Weges vom Gebäude Hs.-Nr. 126 bis zur Busso-Peus-Straße ist für die Entwässerung der Straße ein 230,0 m langer Regenwasserkanal eingebaut worden.

In der Stichstraße von der Busso-Peus-Straße ins Plangebiet ist die Verlegung von ca. 80 m Schmutz- und Regenwasserkanälen erfolgt.

Für die Grundstücke, die durch die Verlängerung der Röntgenstraße erschlossen werden, werden ein ca. 80 m langer Schmutz- und ein ca. 140 m langer Regenwasserkanal verlegt. Um diese Kanalisation wirtschaftlich bauen und betreiben zu können, ist der Umbau der Fernwärmeleitung erforderlich. Andernfalls müsste die RW- und SW-Kanalisation in einer Tiefe von 4,0 bis 6,0 m verlegt werden.

Die Einleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken kann nur in einer maximalen Tiefe von ca. 1,40 m erfolgen, da die Trockenwetterrinne im weiteren Verlauf die Fernwärmeleitung (OK ca. 64,80 m, Gelände ca. 66,40 m ü. NN) kreuzen muss. Zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken an der geplanten Verlängerung der Röntgenstraße erhalten diese direkte Anschlüsse an das RRB. Die Ableitung erfolgt durch einen offenen Graben im Bereich der öffentlichen Grünfläche zum geplanten RW-Kanal im Gievenbecker Weg. Die Notüberlastung erfolgt mittels Überfallwehr zur geplanten Röntgenstraße und einem tief liegenden Wasserkanal zum vorhandenen Regenwasserschacht in der Röntgenstraße. Diese Verknüpfung der Regenwasservorflut Gievenbecker Weg und Röntgenstraße wird als Sicherheit und aus hydraulischen Gründen erforderlich.

Das Plangebiet soll an das vorhandene Netz der Fernwärmeversorgung angebunden werden.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird künftig Immissionen durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt sein. Die Mendelstraße wie auch die Busso-Peus-Straße gehören zum Hauptverkehrsstraßennetz von Gievenbeck. Die Stadtteile Gievenbeck und Roxel gehören zum Schwerpunkt der aktuellen und künftigen Wohnbauentwicklung in Münster. Die hiermit verbundene deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens wird zum großen Teil über die Roxeler Straße und über die Busso-Peus-Straße (und die Verlängerung über die Austermannstraße zur Steinfurter Straße) sowie die Mendelstraße abgewickelt werden.

Gegenwärtig weist die Mendelstraße eine Verkehrsbelastung von 8.700 KFZ/DTV und die Corrensstraße von 5.500 KFZ/DTV auf. Die Röntgenstraße wird auch künftig Stichstraße bleiben, so dass hier lediglich Anliegerverkehr entsteht.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Strukturentwicklungen im Westen der Stadt entsprechend der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfes 2010 ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die Prognose der Verkehrsuntersuchung Gievenbeck (1999) geht von 19.800 KFZ/DTV auf der Mendelstraße und 10.200 KFZ/DTV auf der Busso-Peus-Straße aus. Mit Fertigstellung der Busso-Peus-Straße wird das Verkehrsaufkommen auf der Corrensstraße dagegen deutlich zurückgehen. Hier ist nur noch mit 2.100 KFZ/DTV zu rechnen.

Die geplante Bebauung weist einen Abstand von ca. 20 m zur Straßenbegrenzung auf. Wegen des Anstiegs des Verkehrsaufkommens können die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Gebäudefronten entlang der Mendelstraße und der Busso-Peus-Straße nicht eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen durch Wall- bzw. Wandanlagen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Der angestrebte parkartige Standortcharakter mit Solitärbauten eingebettet in eine attraktive Freiraumgestaltung und Öffnung zum angrenzenden Landschaftsraum, wie es durch den Technologiehof bereits vorgegeben wird, wäre so nicht zu verwirklichen.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden daher die erforderlichen Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt.

5.5 Altlasten

Nach dem Altlastenkataster der Stadt Münster von Juni 1997 sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen in Form von Altablagerungen, Altstadtorten oder militärischen Altlasten vorhanden.

6. Äußere Gestaltung

Entsprechend der bei der vorhandenen Bebauung vorherrschenden Dachform des Flachdaches sollen insgesamt nur Flachdächer zugelassen werden. Neigungsdächer entlang des öffentlichen Straßenraumes sind in dem universitären Bereich absolut untypisch und stadtgestalterisch nicht verträglich.

Aufgrund des heterogen gestalteten Gebäudebestandes wird auf Festsetzungen zu Material- und Farbgebung für die Fassaden verzichtet.

Eine ökologische Solarenergienutzung im Zusammenhang mit der Gestaltung der Dachlandschaft ist zulässig, sofern sie sich auf die Fassadenabwicklung nicht negativ auswirkt.

Die Einschränkung der Ausgestaltung von Werbeanlagen wird mit dem Anspruch der Ansiedlung einer qualitätvollen Nutzung begründet. Sie wird durch die im Bebauungsplan integrierten textlichen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sichergestellt.

Die Werbeanlagen sollen daher grundsätzlich in einem räumlichen Zusammenhang mit der Stätte der Leistung stehen. Sie sollen überwiegend am Gebäude selbst angebracht werden und in einem maßvollen Verhältnis zur Wandfläche und zum Gebäude stehen. Daher sind auch Werbetafeln in der Größe und bzgl. ihres Standortes eingeschränkt.

Diese für das Sondergebiet einschränkende Regelung ist standortbezogen dadurch begründet, dass gestalterisch negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des künftigen Wissenschaftsparks vermieden werden sollen. Werbeanlagen dürfen daher nicht in Konkurrenz mit der angestrebten anspruchsvollen Architektur der Einzelbauvorhaben treten.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	Fläche (ha)	Anteil an der Gesamtfläche (%)
SO-Hochschule/Wissenschaften	ca. 13,12 ha	= 82,16 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,45 ha	= 15,36 %
Öffentliche Grünflächen einschl. Regenrückhaltebecken	ca. 0,40 ha	= 2,48 %
Gesamtflächen	ca. 15,97 ha	= 100,00 %

8. 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.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern - hilfsweise die Enteignung - vorgesehen.

Der Ausbau soll kurzfristig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **17.05.2006** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 453: Wissenschaftspark (Mendelstraße / Gievenbecker Weg / Röntgenstraße)

Münster, **23.05.2006**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister