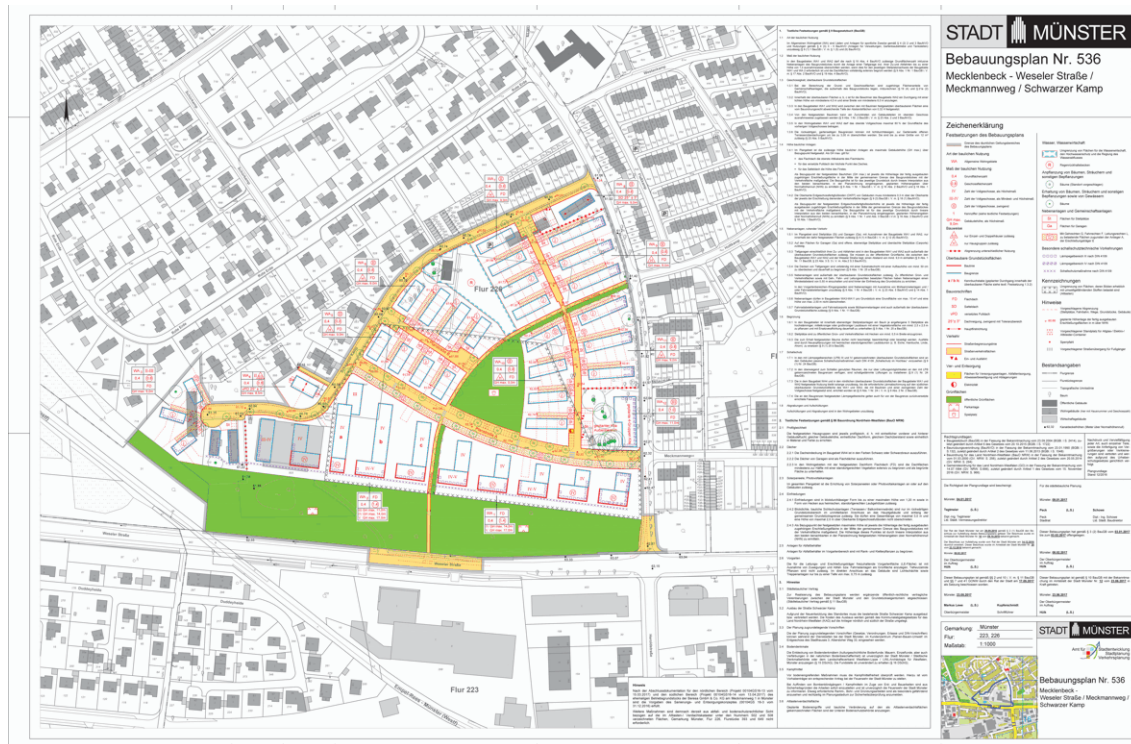


Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 536:

Mecklenbeck - Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp



1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	29.09.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	08.10.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	19.06.2012
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	24.11.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23.12.2016
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	23.12.2016
Offenlegung des Planentwurfs	03.01.-03.02.2017
Satzungsbeschluss	17.05.2017
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	23.06.2017

2 Planungsziele

Der Bereich nördlich der Weseler Straße zwischen Meckmannweg und Schwarzer Kamp soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Das Gebiet war über Jahrzehnte eine Gemengelage von Wohnen und Gewerbe. Es gab ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen, dem Kraftfahrzeughandel und –service sowie der Wäscherei, dem Sportplatz des 1. FC Mecklenbeck und den Obdachlosenunterkünften entlang des Meckmannweges und am Ende der Straße „Schwarzer Kamp“.

Die Grundzüge der Planung gehen zurück auf das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs im Jahre 2011 mit den Entwicklungszielen, im Bereich zwischen der Weseler Straße, dem Meckmannweg und Schwarzer Kamp ein vielfältiges, energetisch optimiertes Wohnquartier mit eigener Identität entstehen zu lassen. Den Planungszielen gemäß sollen Wohngebäude im Geschosswohnungsbau und im Einfamilienhausbau entstehen, die den städtebaulichen Erfordernissen auch unter lärmschutztechnischen Belangen entsprechen. Die dafür getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bilden die Grundzüge der Planung. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans werden weitergehende Regelungen auf der Ebene eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB getroffen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Für die Belange des Immissionsschutzes fußt der Umweltbericht auf den Ergebnissen des Gutachtens von Wenker und Gesing (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 536 Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp, 2016). Der Artenschutzprüfung liegt das Gutachten von Schwartz (2016) zugrunde.

Innerhalb des Plangebietes fand nur noch in geringem Umfang eine Wohnnutzung statt. Diese umfasste zwei Mehrfamilienhäuser am Schwarzen Kamp sowie die Obdachlosenunterkünfte im westlichen Teil des Schwarzen Kamps. Die vorhandenen größeren Sport- und Grünflächen wurden in der städtischen Grünordnung als Vorrangflächen zur Freiraumsicherung dargestellt.

Durch die Verkehre auf der Weseler Straße und auf dem Meckmannweg ist das Plangebiet erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, die in einzelnen Randbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags um bis zu 12 dB(A) bzw. von 45 dB(A) nachts um bis zu 15 dB(A) überschreiten. Passive Schallschutzmaßnahmen tragen zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen im Quartier bei. Durch die riegelförmige Gebäudeanordnung zur Weseler Straße lassen sich die Lärmimmissionen für im Schallschatten liegende Gebäude mindern.

Durch die geplante Neubebauung wird sich im Einfahrtsbereich des Meckmannweges die Verkehrsbelastung gegenüber der bisherigen Verkehrsbelastung durch das Autohaus um ca. 300 KFZ/Tag erhöhen. Im Vergleich zu der bisherigen Gesamtverkehrsbelastung von ca. 4000 KFZ/Tag auf dem Meckmannweg ist diese Zunahme sehr gering und hat keine erheblichen

Auswirkungen auf die Gesamtlärmbelastung an den angrenzenden Wohngebäuden des Meckmannweges.

Durch die gewerbliche Vornutzung liegen mit Blick auf eine Folgenutzung als Wohngebiet erhebliche Bodenbelastungen im Plangebiet vor. Entsprechende mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sind im Gebiet gekennzeichnet. Die geplante Wohnnutzung ist aber grundlegend möglich. Im Rahmen der laufenden Sanierungsmaßnahmen werden die Bodenbelastungen vor Baubeginn vollständig entfernt

Zudem lassen sich durch die Umnutzung ehemaliger Bauflächen Eingriffe in Grund und Boden minimieren. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die Inanspruchnahme einer strukturreichen Brachfläche. Aufgrund der planungsrechtlich gesicherten Vornutzung ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, der außerhalb des Bebauungsplans nachgewiesen werden müsste. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Vorkommen planungsrelevanter, besonders zu schützender Arten. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch auf das Gebiet des Landschaftsplanes Roxeler Riedel erstreckt, wird dieser an die Grenzen des Bebauungsplans angepasst.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können durch die verträgliche Abstimmung der Nutzungen sowie durch geeignete Maßnahmen vermieden oder zumindest gemindert werden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 19.06.2012 statt.

Hier wurden Bedenken gegen die geplante Bebauungsdichte von 45 Wohneinheiten / ha geäußert. Der Wettbewerbsentwurf halte die Dichtevorgaben nicht ein und die 4 – 5 Geschosse seien für Mecklenbeck zu viel. Es wurde angeregt maximal 3 Geschosse vorzusehen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Grundlage des Bebauungsplans der vom Preisgericht empfohlene Wettbewerbsentwurf ist. Die Einfamilienhausbebauung wird zwischen Geschossbebauung und Bestand am Schwarzen Kamp vorgesehen. Es kommt durch die Anordnung der Baufelder zu einem Nebeneinander von höheren und niedrigeren Geschosshöhen. Die 4 bis 5-geschossige Bebauung wird einheitlich entlang der hohen Waldkulisse vorgesehen. Da sie nicht direkt an den Bebauungsbestand anschließt, kommt es aus städtebaulicher Sicht zu keinen unverträglichen Maßstabsprüngen.

Durch diese Anordnung der Gebäude wird ferner der größte Teil des Verkehrslärms der Weseler Straße abgeschirmt, so dass auf die Errichtung einer geforderten Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls verzichtet werden kann.

Der Kritik an den Bebauungsplanentwurf verbunden mit dem Auftrag, die Wettbewerbsentwürfe nach einer besseren Lösung zu überprüfen wurde ebenfalls nicht gefolgt. Letztendlich geht es darum, eine übergeordnete und überzeugende Idee / Konzept für die Aufgabenstellung zu finden. Dies geschieht durch Preisgerichte an denen sowohl externe Fachleute als auch Vertreter der Stadt mitwirken. Das schließt aus, dass man Einzelaspekte aus verschiedenen Entwürfen zu einem neuen Konzept zusammenführt.

Dann kritisierte man noch die Überplanung des bestehenden Spielplatzes am Schwarzen Kamp, welcher mit neuen Spielgeräten ausgestattet wurde. Die geplante Verlagerung des

Spielplatzes, welcher als Spielmöglichkeit für die von der Stadt unterstützte Elterninitiative „Koten Kotten e.V.“ diene, führe zukünftig zu deutlich längeren Wegen.

Das vorhandene Spielplatzangebot bleibt auf jeden Fall so lange gewährleistet bis der neue Spielplatz hergerichtet und nutzbar ist. Wenn die neuen Spielmöglichkeiten in der grünen Mitte hergestellt sind, könnte man unter Versorgungsgesichtspunkten auf den weiteren Betrieb des vorhandenen Spielplatzes verzichten. Die Stadt als Grundstückseigentümerin entscheidet über das weitere Verfahren.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 03.01. bis zum 03.02.2017.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

30 Anlieger des Schwarzen Kamps wandten sich gegen dessen geplanten Ausbau im Zuge der Entwicklung des neuen Wohnquartiers, da er für die Anlieger weder notwendig noch vorteilhaft sei. Vor diesem Hintergrund lehnten sie auch eine Beteiligung an den Straßenbaukosten auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes (KAG, NW) ab. Die Ausbaukosten sollten der Investor und die neuen Eigentümer übernehmen, da diese allein von dem Straßenausbau profitieren würden.

Mit der Wohngebietsplanung wird das historische Nebeneinander von gewerblicher und sportlicher Nutzung einerseits und den Bestandswohngebieten andererseits aufgehoben. Der Schwarze Kamp an der Schnittstelle dieser unterschiedlichen Nutzungen hat den Charakter einer Erschließungsstraße. Der Ausbau ist erforderlich und somit werden die erforderlichen Beteiligungen an den Straßenbaukosten auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes (KAG, NW) erfolgen.

Ein Eigentümer eines Grundstücks am Schwarzer Kamp regte zudem eine direkte Anbindung des Wohngebietes an die Weseler Straße mit eigener Abbiegespur an. Die Verkehrsbelastung sei aktuell schon hoch und es komme zu langen Staus auf Höhe der Kita Maria Aparecida. Tempobeschränkungen werden nicht eingehalten und der Meckmannweg werde als Durchgangsstraße genutzt. Das neue Wohngebiet werde zu weiteren Verkehrsbelastungen führen.

Durch die Realisierung des Neuen Wohnquartiers ergibt sich eine maximale Verkehrszunahme von ca. 30 Kfz/h für alle Fahrrichtungen in der Spitzenstunde zwischen 16:00 und 17:00 Uhr. Dies liegt unter der täglichen Schwankungsbreite der Verkehrsbelastungen von +10/-10 Prozent und ist somit kaum wahrnehmbar.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Weseler Straße/Meckmannweg/Heroldstraße ist aufgrund dieser geringen Verkehrszuwächse gesichert. Durch die Auswirkungen des neuen Autobahnanschlusses in Hilstrup, der Verlegung der Heroldstraße (Baubeginn 2018) sowie aufgrund des Baus eines zusätzlichen Rechtsabbiegers aus dem Meckmannweg wird sich die Verkehrssituation für diesen Knotenpunkt mittel- bis langfristig deutlich verbessern. Eine weitere direkte Anbindung des Baugebietes Schwarzer Kamp an die Weseler Straße ist verkehrsplanerisch daher nicht notwendig.

Den vorgebrachten Stellungnahmen wurden nicht gefolgt und der Plan wurde nicht geändert. Der Rat der Stadt Münster fasste am 25.09.2013 den Satzungsbeschluss und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 23. Juni 2017 trat der Bebauungsplan Nr. 536 in Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Etablierung eines neuen Wohnquartiers in Mecklenbeck. Auf der Ebene des Bebauungsplans kommen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der heutige Zustand in weiten Teilen erhalten. Im Vorgriff auf die beabsichtigte Nutzungsänderung sind die gewerblichen Vornutzungen jedoch bereits größtenteils abgerissen worden. Eine umfassende Nutzung des Gesamtareals für Wohnbauzwecke wäre auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 136 nicht möglich.