

Begründung

zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove im Bereich südlich der Meyerbeerstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation.....	3
3.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht.....	3
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele.....	4
6. Inhalte des Bebauungsplans.....	5
6.1 Grundzüge der Planung.....	5
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung.....	5
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	5
6.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Vollgeschosse, Bauhöhe und Dachform.....	5
6.2.3 Material, Farbgebung	7
6.2.4 Stellplätze	7
6.2.5 Freiflächen, Begrünung, Grundstückseinfriedung.....	7
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung.....	8
6.4 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur	8
6.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	8
6.6 Immissionsschutz	8
6.7 Altlasten / Altstandorte.....	10
6.8 Denkmalschutz / Archäologie	10
7. Flächenbilanz.....	10
8. Auswirkungen auf die Umwelt.....	10
8.1 Artenschutz.....	10
8.2 Klimaschutz	11
9. Gesamtabwägung.....	11
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen.....	12

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 soll gem. §§ 2 (1) und 1 (8) Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 12 und 13 a Baugesetzbuch zur Innenentwicklung durchgeführt werden.

Planungsanlass ist der Antrag des Vorhabenträgers, eine Fläche abweichend von den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde das Bebauungsplanverfahren zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 eingeleitet. Durch die Änderung soll eine Kerngebietsfläche einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 findet im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung in Mecklenbeck Mitte statt. Sie ist Bestandteil einer städtebaulichen Neuordnung, die weitere Flächen im näheren Umfeld umfasst (vgl. 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396).

Das vom Investor vorgelegte Konzept liegt dem Verfahren als Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde.

Die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die hierfür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet inklusive der Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden ist kleiner als 20 000 m²;
- die Planung ermöglicht/umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung. Die Umweltbelange werden jedoch in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig. Die Vermeidungsgrundsätze des § 1 a (3) BauGB werden gleichwohl in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanbereichs Nr. 396 umfasst den Bereich südlich des Kreuzungsbereichs der Straßen „Am Hof Schultmann“ und „Meyerbeerstraße“ zwischen dem öffentlichen Fußweg zur Weseler Straße und dem Hof Appels. Dies entspricht den Grundstücken Gemarkung Münster, Flur 227, Teile des Flurstücks 520 sowie Flur 228, Flurstücke 600, 748 und Teile des Flurstücks 602. Zusätzlich zu den Flächen des Investors, wurden damit Restflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Diese Flächen wurden vom Investor erworben und werden den entstehenden Grundstücken zugeschlagen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet. Die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Plan durch einen violetten, unterbrochenen Farbstreifen gekennzeichnet.



Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Geltungsbereichs

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Die Inhalte der Änderung sind daher nur teilweise im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Bebauungsplan kann jedoch nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB vor Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, da seine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch erfolgt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen. Darzustellen ist der Änderungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 396 in der Fassung vom 10.11.1995. Dieser Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich als Kerngebiet fest. Damit das Planungsziel realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden.

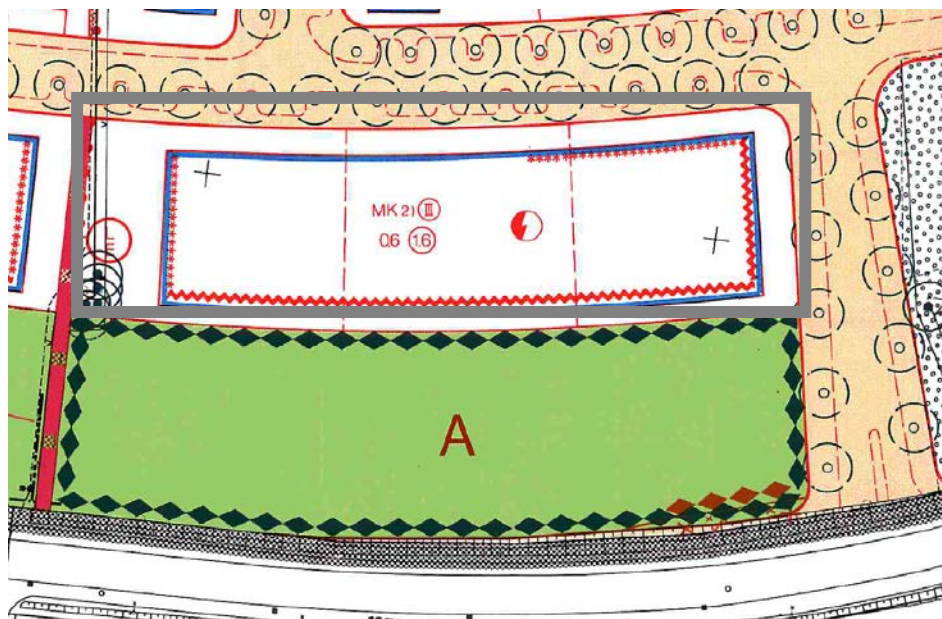


Abbildung 2: Bisherige Festsetzungen für den Geltungsbereich

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Stadtteil Mecklenbeck liegt westlich der Münsteraner Innenstadt und hat heute rund 8 950 Einwohner (stand 2013). Mecklenbeck ist geprägt durch Wohnsiedlungsbereiche, die durch landwirtschaftliche Flächen und ein Band überörtlichen Gewerbes längs der Bundesstraße B 51 und der Bahnstrecken Münster – Recklinghausen und Münster – Coesfeld getrennt sind. Einrichtungen der öffentlichen Grundversorgung wie Kindergarten, Grundschule, Jugendheim und Kirche sind vor allem am Dingbängerweg konzentriert.

Änderungsbereich

Der rund 5 435 m² große Änderungsbereich befindet sich im zentralen Bereich von Mecklenbeck zwischen Meyerbeerstraße und Dingbängerweg. Momentan liegt die Fläche brach.

Nähere Umgebung

Aktuell grenzt der Änderungsbereich zu keiner Seite direkt an bebaute Flächen an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Meyerbeerstraße besteht die Bebauung aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit Flach- bzw. Pultdächern in offener Bauweise. Allgemein ist die Bebauung im Gebiet geprägt durch überwiegend zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Die Häuser wurden überwiegend mit Flachdächern bzw. einer Dachneigung von maximal 20 bis 30 Grad und einer Traufhöhe von ca. 10 m errichtet. Nach Süden hin grenzt ein mit Gehölzen bewachsener Grünstreifen den Änderungsbereich von der Weseler Straße und dem angrenzenden Gewerbegebiet ab. Das östlich angrenzende Grundstück ist geprägt durch die historische Hofanlage „Hof Appels“, deren Fachwerkhaus in die Denkmalliste der Stadt Münster aufgenommen worden ist. Perspektivisch wird das westlich an den Änderungsbereich angrenzende Grundstück im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend kann ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach entstehen. Die westlichen Teile des Grundstücks sind für zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldächern vorgesehen.

5. Planungsziele

Städtebaulich verträgliche Umstrukturierung zu Wohnbauland

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, innerhalb des Änderungsbereichs ein Wohnbauprojekt realisieren zu können. Durch Umstrukturierung soll das Grundstück, welches bisher als Kerngebietsfläche nicht vermarktet werden konnte, als Wohnbauland dem Markt wieder zugeführt werden. Die städtebauliche Verträglichkeit im Hinblick auf den zentralen Bereich soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Hierzu gehören die Sicherung eines angemessenen Freiflächenanteils, eine städtebaulich verträgliche Anlage der erforderlichen Stellplätze sowie der Erhalt der prägenden Grünelemente. Die geplanten Gebäude halten eine der Lage angemessene Höhe und Dichte ein.

Wohnen in zentraler Lage

Das geplante Wohngebiet weist mit seiner zentralen Lage besondere Qualitäten auf. Die Wohnlage ist gekennzeichnet durch kurze Wege und insbesondere die Nähe zum zentralen Versorgungsbereich. Durch die gewählte Erschließung und die Anordnung von Bebauung und Stellplätzen soll das Baugebiet trotz seiner zentralen Lage möglichst unbeeinträchtigt von Verkehr bleiben.

Wohnraum und ergänzende Infrastrukturangebote für verschiedenste Bevölkerungsgruppen

Durch die Kombination verschiedener Haustypen sowie eine überwiegend barrierefreie Gestaltung der geplanten Zwei-Zimmer-Wohnungen, wird Wohnraum für verschiedenste Bevölkerungsgruppen geschaffen. Jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss der Häuser C, D und E ist so zugeschnitten und ausgestattet, dass sie für Rollstuhlfahrer geeignet ist. Ergänzend kann durch die Einrichtung eines Pflegebüros eine Anlaufstelle für interessierte Anwohner des Quartiers entstehen, die warme Mahlzeiten anbietet sowie zu Belangen der häuslichen Pflege informiert und diese auch organisiert. Büroräume bieten Platz für die Ansiedlung eines weiteren Dienstleisters, durch den das Infrastrukturangebot des Stadtteils weiter ausgebaut werden kann.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind:

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Einhaltung der Baugrenzen,
- die Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie
- die Realisierung des Freiflächen- und Gestaltungsplans und der Ansichten

von substantieller Bedeutung und stellen die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Durch die folgenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen wird das städtebauliche Konzept des Vorhabens gesichert.

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Entwicklung von Wohnbauland. Vor diesem Hintergrund wird Baurecht für 54 Wohneinheiten geschaffen, die in Mehrfamilien- und Reihenhäuser realisierbar sind. Innerhalb des Änderungsbereichs werden für die zulässigen fünf Gebäude drei verschiedene Gebäudekategorien unterschieden. Festgesetzt sind für

- die Gebäude A und B: Zeilenbebauung mit jeweils fünf Reihenhäusern,
- die Gebäude C und D: Wohngebäude mit jeweils 15 Wohnungen (Mehrfamilienwohnhäuser) und
- das Gebäude E: Wohn- und Geschäftshaus mit 14 Wohnungen sowie Pflegebüro und Büroräumen im Erdgeschoss.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Häuser A bis D das Maß von 0,4 vorgeschrieben. Für das Gebäude E ist aufgrund der Erdgeschossnutzung, der angrenzenden Stellplatzanlage sowie der vorgesehenen Versiegelung der Eingangszone als Anpassung zum östlich gelegenen öffentlichen Raum eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für die Reihenhäuser auf ein Maß von 1,0 und für die übrigen Häuser (C bis E) von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht damit der Dichte im gesamten bestehenden Bebauungsplan Nr. 396. Das Vorhaben orientiert sich an den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 396 vorhandenen Bestand. Die festgesetzte GFZ ist der zentralen Lage angemessen.

6.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Vollgeschosse, Bauhöhe und Dachform

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Durch die festgesetzten Baugrenzen ist die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenzen lassen die städtebauliche Figur der Planung erkennen und sind so gewählt, dass nur ein geringer Spielraum für Erweiterungen und Verschiebungen vorhanden ist. Für Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 9 m² ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Kfz-Stellplätze sowie Nebenanlagen in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden (vgl. 6.2.4). Ergänzende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch in ihrer Grundfläche je Gebäude 12,00 m² nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Zuwegungen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen und Terrassen. Für alle Nebenanlagen sind eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe von 3,00 m sowie ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Festgesetzt ist für die Baukörper eine offene Bauweise, da diese für das Gebiet prägend ist. Für die Gebäude A und B sind ergänzend Hausgruppen vorgeschrieben, um Angebotsvielfalt zu gewährleisten. Die geplanten Baukörper stehen senkrecht zur Meyerbeerstraße und sind damit mit den Schmalseiten zur Weseler Straße als Lärmquelle ausgerichtet. Zudem sind die Gebäude so erschlossen, dass für die Häuser A bis D durchgehend West-Gärten entstehen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den jeweiligen Baufeldern als zwingend festgesetzt. Für die Gebäude A und B sind zwei Geschosse und ein zurückgesetztes drittes Geschoss festgesetzt. Die Gebäude C und D sind dreigeschossig zu errichten. Für das Gebäude E sind entsprechend der Planzeichnung drei Vollgeschosse und ein zurückspringendes viertes Geschoss zulässig. Mit den vorgeschriebenen Geschosshöhen werden die passenden Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen geschaffen. Gleichzeitig entsteht insbesondere durch das Gebäude E eine prägnante Abgrenzung hin zur Weseler Straße.

Bauhöhen und Dachform

Die zulässigen Gebäudehöhen sind für jedes Gebäude in der Planzeichnung vermerkt. Sie richten sich nach der festgesetzten Geschosshöhe und sind so festgesetzt, dass eine verträgliche Eingliederung in die Umgebung gewährleistet ist. Die Höhen sind in Meter über Normalhöhen-null (NHN) zu messen. Als Orientierungspunkte für die Höhenangaben dienen eingemessene Kanaldeckel im öffentlichen Straßenraum.

Gemessen an den reinen Gebäudehöhen ergeben sich die folgenden maximalen Bauhöhen:

- für zweigeschossige Bauteile 6,00 m,
- für dreigeschossige Bauteile 9,00 m und
- für viergeschossige Bauteile 12,00 m.

Die Gebäudehöhen überschreiten damit den Maßstab der näheren Umgebung nicht. Lediglich der viergeschossige Gebäudeteil des Hauses E weicht von diesem Maßstab ab. Durch die Lage an einem Kreuzungsbereich und die Einsehbarkeit von der Weseler Straße aus, entsteht so eine markante Raumkante, die städtebaulich vertretbar ist. In den in NHN angegebenen Bauhöhen ist eine erhöhte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von 0,30 m über der, der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche berücksichtigt. Als Bestandteil der Textlichen Festsetzungen dient dieses Mindestmaß dazu, Überflutungen bei Starkniederschlag zu vermeiden. Die barrierefreie Erreichbarkeit der Gebäude ist dabei sicher zu stellen.

Aufgrund der festgesetzten Geschosshöhe sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer auszubilden, um die Ausnutzung der Höhen durch Vollgeschosse zu ermöglichen.

Wohneinheiten je Gebäude

Insgesamt können im Änderungsbereich 54 Wohneinheiten entstehen. Zulässig sind für die jeweiligen Gebäude die folgenden Wohneinheiten:

- Gebäude A und B: jeweils fünf Reiheneinheiten,
- Gebäude C und D: jeweils 15 Wohneinheiten und
- Gebäude E: 14 Wohneinheiten.

Mit der Festsetzung der Zahl an Wohneinheiten wird das Vorhaben konkret gefasst. Die Wohnungen in den Gebäuden C bis E sind ausschließlich als Zwei-Zimmer-Wohnungen geplant.

6.2.3 Material, Farbgebung

Damit die beabsichtigte bauliche Gestalt realisiert wird, sind die Ansichtspläne des Vorhabens als Bestandteil der Festsetzungen in den Plan zur Bebauungsplanänderung aufgenommen worden. Aus Gründen der einheitlichen Gestalt ist – dem bestehenden Bebauungsplan Mecklenbeck Mitte entsprechend – roter bis rotbrauner Klinker als ortsübliches Fassadenmaterial für die Verblendung der Außenwandflächen aller Gebäude vorgeschrieben. Ergänzend ist für energiesparende Maßnahmen und untergeordnete Bauteile wie Loggien die Verwendung von Putzmaterial zulässig.

6.2.4 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 396 wird ein Stellplatzkonzept verfolgt, welches die Stellplätze vorrangig im öffentlichen Straßenraum nachweist. Ergänzend sind Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nur dann zulässig, wenn sie dort festgesetzt sind. So soll verhindert werden, dass die knappen Freiräume, insbesondere vor und zwischen den Gebäuden, für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen und angrenzende Wohnungen gestört werden. Zudem wird die Versiegelung durch dieses Konzept reduziert sowie eine wirtschaftliche Errichtung und flexible Belegung des Parkraums gesichert. Der Stellplatzschlüssel für das Gebiet beträgt 1,3 Stellplätze je Wohneinheit.

Um für das Vorhaben eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen sicher zu stellen und im Hinblick auf die Nutzungen im Erdgeschoss des Hauses E, sind rund 22 zusammenhängende Stellplätze auf privatem Grundstück realisierbar. Die Stellplätze sind entsprechend der Festsetzungen mit wasserdurchlässigen Materialien wie Porenpflaster, offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, Schotterrasen, etc. zu gestalten. Die überdies erforderlichen Stellplätze sind finanziell im öffentlichen Raum abzulösen.

Insgesamt stehen für das an den Änderungsbereich angrenzende Gebiet insgesamt rund 310 Stellplätze für zukünftig rund 220 Wohneinheiten zur Verfügung. Das betreffende Gebiet erstreckt sich vom westlichen Ende der Meyerbeerstraße bis zur Straßenkreuzung am Hof Appels. Nördlich sind die Bereiche entlang der Straße „Am Hof Schultmann“ bis hin zum angrenzenden Grünzug einbezogen.

6.2.5 Freiflächen, Begrünung, Grundstückseinfriedung

Alle Freiflächen sind auf der Grundlage des dargestellten Freiflächengestaltungsplans zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Knapp außerhalb der westlichen Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich ein Baum, für den eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgt. Der Großteil des Kronentraufbereichs dieses Baums befindet sich auf städtischen Flächen. Diese werden zum Schutz und zum Erhalt des Baums als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und stehen damit nicht zum Verkauf. Der Kronentraufbereich des Baums reicht bis auf das südliche Reihenhausgrundstück. Dieser Bereich ist von Versiegelung frei zu halten. Der Baum ist zudem während der Bauarbeiten zu schützen.

Um die Qualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die angrenzenden Freiflächen und Gebäude weitgehend erlebbar zu machen, sind als Grundstückseinfriedung und als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken zulässig.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Gebiet ist von Norden und Osten her durch die Meyerbeerstraße erschlossen. Eine interne Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die festgesetzte Stellplatzanlage lediglich für die Häuser D und E. Um die privaten Gärten von Verkehr frei zu halten, können die Häuser A, B und C nicht angefahren werden. Da die Gebäude insgesamt nicht von den Entsorgungsfahrzeugen der Abfallwirtschaftsbetriebe Münster (AWM) angefahren werden können, können zwischen den Parkbuchten entlang der Meyerbeerstraße im öffentlichen Straßenraum Vorbuchungen von Querungshilfen als temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter verwendet werden. So ist es möglich Verkehrsbeeinträchtigungen durch Abfallbehälter zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

Die fußläufige Erschließung sowie die Erschließung mit technischer Infrastruktur werden für die Häuser A und B über privatrechtliche Vereinbarungen gesichert. Die Häuser C, D und E werden von der Meyerbeerstraße aus mit Infrastruktur versorgt und wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt erschlossen. Nach Ankauf der städtischen Restfläche im Osten kann das Gebäude E, ergänzend zur Stellplatzanlage, vom östlich gelegenen öffentlichen Gehweg aus für Fußgänger erschlossen werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist unter Umständen eine abschnittsweise Anpassung der bereits hergestellten Parkplätze entlang der Meyerbeerstraße notwendig.

6.4 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Neben der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 befanden sich mit der 4. und der vorhabenbezogenen 5. Änderung zwei weitere Vorhaben für Mecklenbeck-Mitte in der Planung. Diese beiden Änderungen sind am 20.02.2015 in Kraft getreten. Allgemein gilt Mecklenbeck bereits heute als familienfreundlicher Stadtteil. Durch die Planungen werden zusätzliche für Familien geeignete neue Wohnangebote geschaffen. Daher ist zukünftig mit einem erhöhten Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen zu rechnen. In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs wurde am Stratmannweg kürzlich eine Kindertageseinrichtung für vier Gruppen realisiert, die bereits ausgelastet ist. Durch die Summe der geplanten neuen Wohneinheiten ergibt sich der Bedarf nach einer weiteren Kindertageseinrichtung mit mindestens vier Gruppen. Geeignete Grundstücke mit entsprechend großen Freiflächen sind im Änderungsbereich II der 4. Änderung vorhanden.

6.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme, Wasser, Strom sowie Anlagen zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind vorhanden und so bemessen, dass sie für die Anbindung der Gebäude ausreichen.

6.6 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich grenzt an die stark befahrene Weseler Straße (B 51) an. Daher sind im Hinblick auf Immissionsschutz für den Änderungsbereich schwerpunktmäßig Aspekte im Zusammenhang mit Verkehrslärm zu betrachten. Ausgehend von Verkehrslärmberechnungen auf Grundlage von Verkehrslärmkarten und Verkehrsprognosen für das Jahr 2020, ist eine lärmtechnische Beurteilung des Neubaugebiets erfolgt. Zur weitergehenden Überprüfung der Situation vor Ort wurde ein Lärmimmissionsgutachten in Auftrag gegeben.

Durch die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Weseler Straße von 70 km/h auf 50 km/h ist von Seiten der Stadt an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs von einer Reduzierung der Verkehrslärmbelastung um etwas mehr als 2 dB(A) auszugehen. Laut Gutachten werden bei einer prognostizierten Verkehrsbelastung von 13 272 Kfz/24h im Jahr 2025 Lärmpegel von 62,6 dB(A) am Tag erwartet.

Im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet wurden im Gutachten Grenz- und Schwellenwerte aus verschiedenen Quellen auf die geplanten Gebäude angewendet. Das Gutachten ergab Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von tagsüber 52 bis 61 dB(A) und nachts 45 bis 59 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden damit tagsüber um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten. Die ergänzend zur Beurteilung herangezogenen für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärmgrenzen des Umwelt-Sachverständigenrats und der WHO werden teilweise eingehalten. Die sogenannten Enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Da es sich bei der DIN 18005 nicht um Grenzwerte sondern um aus Sicht des Schallschutzes erwünschte Zielwerte handelt, ist in Abhängigkeit der Situation eine Abweichung nach oben hin möglich. Im Allgemeinen sollte die Überschreitung nicht mehr als 5 dB(A) betragen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist in zentral gelegenen Gebieten mit vorhandener Bebauung, bei guter Anbindung durch bestehende Verkehrswege und in Gemengelage oft nicht zu vermeiden. Für die Außenbereiche im Erdgeschoss werden tagsüber überwiegend zwischen 50 und 60 dB(A) prognostiziert, was auch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen als zumutbar einzustufen ist. Für die Wohnungen selbst lassen sich entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der Werte vorsehen. Eine weniger sensible Nutzung als das Wohnen, wie beispielsweise eine Büronutzung, lässt sich wie die letzten Jahre gezeigt haben an diesem Standort nicht realisieren. Daher soll trotz der Überschreitung der Orientierungswerte das Nachverdichtungspotenzial dieses Standorts genutzt werden, um in Mecklenbeck das Wohnungsangebot zu erweitern. Insbesondere im Hinblick auf den hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt ist die Schaffung von neuem Wohnraum als ein dringliches Ziel der Stadtentwicklung zu sehen.

Ein Ausgleich ist durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Das Gutachten benennt neben Abschirmeinrichtungen entsprechende Außenbauteile, die Anordnung der Gebäudekörper und die Grundrissgestaltung als geeignete Maßnahmen. Von aktiven Abschirmeinrichtungen wie einer Lärmschutzwand wird von Seiten der Stadt aufgrund der Gegebenheiten vor Ort Abstand genommen. Eine Rolle spielen hier vor allem der Abstand zur Lärmquelle, das Verhältnis der erforderlichen Höhe des Lärmschutzes zu seinem Nutzen sowie die bestehenden Gehölzstrukturen südlich des Plangebiets.

Stattdessen werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen werden Maßnahmen verstanden, die direkt am zu schützenden Objekt wirken und damit verhindern, dass zu hohe Lärmpegel im Objekt erreicht werden. Erste passive Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung wurden bereits durch die gewählte Gebäudeanordnung eingeleitet. Beispielsweise sind die Gärten und Loggien ebenso wie die Längsseiten bei dieser Gebäudestellung nicht direkt zur Lärmquelle ausgerichtet. Die Grundrissgestaltung berücksichtigt zudem eine günstige Ausrichtung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wird sichergestellt, dass entsprechend für den Lärmschutz geeignete Außenbauteile bei der Realisierung des Vorhabens verwendet werden. Die Lärmpegel wurden für verschiedene Höhen an allen Gebäudeseiten ermittelt. Dabei zeigte sich, dass die Lärmbelastung im zweiten Obergeschoss am höchsten ist. Um alle Bereiche ausreichend zu schützen, wurden diese Höchstwerte zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche herangezogen. Festgesetzt werden Lärmpegelbereich (LPB) III, IV und V nach DIN 4109, Teil 1 „Schallschutz im Hochbau“.

Aufgrund der ermittelten Nachtwerte ist in den textlichen Festsetzungen ergänzend festgesetzt, dass in Schlafräumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den mit LPB gekennzeichneten Baugrenzen verfügen, zur Gewährleistung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). Gestalterische Elemente, wie verschließbare Loggien sind weitere Maßnahmen, die den Schallschutz unterstützen. Damit ist es möglich die Belastungen weitgehend auf die Außenbereiche der Gebäude zu beschränken. Die Außenbereiche selbst sind durch die südlich angrenzende bewachsene Grünfläche optisch von der Weseler Straße abgeschirmt.

6.7 Altlasten / Altstandorte

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.8 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische und paläontologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7. Flächenbilanz

	m ²	%
Gesamtes Plangebiet	5 435	100,0
Wohnen - Reihenhäuser	2 019	37,2
Wohnen - Mehrfamilienhäuser	2 073	38,1
Wohn- und Geschäftshaus	1 343	24,7
Vorhaben- und Erschließungsplan	5 308	97,7

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20 000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich.

8.1 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung erfolgt auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010. Die Überprüfung erfolgte in einem gestuften Verfahren. Auf der Grundlage der vorgefundenen Biotopstrukturen ist nicht vom Vorkommen planungsrelevanter Arten auszugehen. Weiter gehende Untersuchungen sind daher entbehrlich.

Bei möglicherweise vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen (z.B. verbreitete Vogelarten), kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist damit für diese Arten nicht gegeben.

8.2 Klimaschutz

Im Zuge der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wurde dem Klimaschutz Rechnung getragen. Der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich wird möglichst gering gehalten. So sind beispielsweise wasserdurchlässige Materialien für die Befestigung der Parkplätze festgesetzt. Dächer können zudem für Solarkollektoren / Photovoltaik genutzt werden. Durch kompakte Baukörper und durchgrünte Bereiche wurde ein Kompromiss zwischen Dichte und Freiraum geschaffen.

9. Gesamtabwägung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es durch Überplanung einer bisher nicht genutzten Fläche für verschiedenste Nutzergruppen urbane Wohnraumangebote in zentraler städtebaulich integrierter Lage in Münster zu schaffen. Zudem wird das Angebot im Bereich Tagespflege / Pflegedienstleistungen erweitert.

Im Verfahren entfällt die Erforderlichkeit der Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden im Rahmen des Planungsprozesses gleichwohl geprüft und abwägend berücksichtigt. Die Neuversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt, so dass der Boden geschont wird. Schützenswerte Grünelemente und -strukturen werden erhalten.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, Migranten sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer – wurden die zuständigen Fachämter beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren sind keine weitergehenden Anhaltspunkte ersichtlich, die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die während der Offenlegung geäußerten Bedenken zum Schallschutz, wurden durch ein Schallimmissionsgutachten überprüft. Bedingt durch die zentrale und gut angebundene Lage des Plangebiets sind die Lärmpegel im Gebiet zwar hoch, doch können durch entsprechende Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Insbesondere die hohe Nachfrage nach Wohnraum stellt die Stadtplanung vor die Herausforderung neue Wohngebiete auch in schwierigeren Lagen zu entwickeln.

Auch die Bedenken bezüglich möglicher Beeinträchtigungen der Anwohner durch die Höhe und die Ausrichtung der Baukörper, beispielsweise in Bezug auf Auswirkungen auf die Windverhältnisse, konnten durch entsprechende Überprüfungen nicht bestätigt werden. Durch die geplante Bebauung sind keine fassbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht festzustellen und auch künftig nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Kernzielrichtungen des Vorhabens unterstützt und gesichert.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Plangebiets lebenden Menschen aufgrund der Neuplanung des baulichen Bestandes nur unwesentlich auswirken. Nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind nicht ersichtlich.

Im Rahmen der Durchführung des Vorhabens ist ein freihändiger Grunderwerb der Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 228, Flurstücke 602 und 748, sowie Teile des Flurstücks 520 der Flur 227 durch den Vorhabenträger möglich (vgl. Punkt 2 Geltungsbereich).

Gemäß § 12 BauGB werden zwischen Stadt und Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen geschlossen (Durchführungsvertrag).

Wesentliche Inhalte des Vertrags sind:

- Die Einhaltung der in dieser Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele und der daraus folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans,
- die Beachtung der technischen und gestalterischen Anforderungen an die Bau-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen und
- eine Realisierungsverpflichtung zu den Bau- und Erschließungsvorhaben.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossene vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove im Bereich südlich der Meyerbeerstraße.

Münster, den _____

Markus Lewe
Oberbürgermeister