

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 536: Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen.....	2
2. Geltungsbereich.....	3
3. Planverfahren.....	3
4. Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4.2 Bestehendes Planungsrecht.....	4
4.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen.....	4
5. Räumliche und strukturelle Situation	4
6. Planungsziele.....	6
7. Inhalte des Bebauungsplans.....	6
7.1 Grundzüge der Planung.....	6
7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung.....	7
7.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	7
7.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe	8
7.2.3 Firstrichtung, Dachform	10
7.2.4 Material, Farbgebung	10
7.2.5 Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedungen	11
7.3 Verkehrsflächen / Erschließung.....	13
7.3.1 Verkehrliche Situation, Erschließung	13
7.3.2 ÖPNV-Anbindung	13
7.3.3 Verkehrsflächen	13
7.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	14
7.4.1 Ver- und Entsorgungssituation	14
7.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
7.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur.....	14
7.6 Grünflächen / Begrünung.....	15
7.6.1 öffentliche/private Grünflächen.....	15
7.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	15
7.7 Immissionsschutz	15
7.8 Altlasten / Altstandorte.....	16
7.9 Denkmalschutz / Archäologie	17
8. Umweltbericht	17
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	17
8.2 Kurzdarstellung der Planung	17
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	18
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	18
8.4.1 Mensch.....	18
8.4.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	20
8.4.3 Boden	22
8.4.4 Wasser	24
8.4.5 Klima/Luft	24
8.4.6 Landschaft.....	25
8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	25
8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	26
8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	26
8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)	27
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
8.7 Monitoring	27
8.8 Zusammenfassung	27
9. Flächenbilanz.....	28
10. Gesamtabwägung.....	28
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen.....	28

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

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“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 136 „Heroldstraße, Meckmannweg, Schwarzer Kamp, Weseler Straße“ setzt für den Bereich Gewerbebebietsflächen, Wohngebiete und Sportflächen fest. Weitreichende Veränderungen der Bestandssituation sind Anlass für die Änderung des geltenden Planungsrechtes.



Abbildung 1: Luftbild 2011

Im Jahr 2005 hat bereits die Verlagerung des Sportplatzes zur Sportanlage Egelshove stattgefunden. Bis auf das Vereinshaus wird die Fläche nicht mehr zu sportlichen Zwecken genutzt.

Drei Jahre später wurden im Jahr 2007 die Geschosswohnungsbauten entlang des Meckmannweges und der Straße „Schwarzer Kamp“ mit Ausnahme von zwei Gebäuden abgerissen.

Anfang 2010 hat sich die Firma Beresa an die Stadt gewandt und erklärt, dass sie den Firmenstandort ihres Autohauses am Meckmannweg zugunsten eines neuen Standortes am Albersloher Weg aufgeben wird. Diese Verlagerung wurde im August 2015 abgeschlossen.

Insgesamt stehen somit ca. 6,0 ha Flächen für eine Nachnutzung zur Verfügung. Als Zielsetzung hierfür kommt aufgrund der starken Prägung durch das Umfeld mit seiner ausschließlichen Wohnnutzung durch überwiegende Reihenhausbebauung östlich des Meckmannweges sowie Doppelhausbebauung nördlich der Straße „Schwarzer Kamp“ nur eine Wohnnutzung in Betracht.

Ende 2014 wurde bereits das Firmengelände an die neu gegründete Projektentwicklungsgesellschaft Quartier M 1 verkauft, die als Investor eine Umstrukturierung der bisherigen gewerblichen Nutzung zu einem Wohngebiet vorsieht. Zur Realisierung hat Quartier M 1 die Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes beantragt. Aus stadtstruktureller Sicht werden dadurch die

Zielsetzungen für die städtischen Flächen ideal ergänzt und ein zusammenhängendes Wohngebiet bis zum Grünbereich an der Weseler Straße von ca. 7,5 ha Größe in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht.

Die im Plangebiet gelegene ehem. Wäscherei wurde Ende 2015 ebenfalls von Quartier M 1 erworben. Das Wäschereigebäude soll abgerissen werden, um auf dem Gelände die geplante Wohnnutzung räumlich weiter zu führen.

Westlich der ehem. Wäscherei befinden sich Obdachlosenunterkünfte. Für den Bereich der Obdachlosenunterkünfte am Ende des Schwarzen Kamps wurden nach erfolgtem Abbruch zwei Gebäude mit insgesamt ca. 50 Betten neu errichtet.

Für das aus den o.g. Flächen zusammengesetzte Plangebiet ist ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb im Jahr 2011 durchgeführt worden, mit der Zielsetzung hier ein attraktives Wohnquartier für verschiedene Wohnansprüche und Lebensstile zu realisieren. Dabei werden folgenden Prinzipien verfolgt:

- Flexibilität im Wohnungsangebot durch Mischung von Geschosswohnungsbau im südöstlichen Bereich in 3 - 5-geschossiger Bauweise und von Einfamilienhausbebauung mit zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern.
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Besonnungs- und Umweltverhältnisse durch Bildung von energetisch-optimierten Baukörpern.
- Ausweisung von vernetzenden Fuß- und Radwegeverbindung im Quartier.

Das überarbeitete Konzept des ersten Preisträgers ist Grundlage dieses Bebauungsplans.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des seit dem 15.06.1971 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 136 „Mecklenbeck – Heroldstraße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp / Weseler Straße“, begrenzt südlich von der Weseler Straße, westlich von der Heroldstraße und nördlich von der Straße Schwarzer Kamp. Während der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich ergeben, dass die Fläche des bestehenden Spielplatzes an der Straße Schwarzer Kamp sowie die Verkehrsflächen der Weseler Straße und des Meckmannweges, die planungsbedingt umstrukturiert werden, zum Plangebiet hinzukommen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 223: Teil des Flurstücks 364;

Flur 226: Flurstücke 152, 234, 235, 393, 483, 503, 507, 565, 604, 647, 648, 649, 682, 683, 710, 712 sowie Teile der Flurstücke 556, 711 und 724.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planverfahren

Das Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht wird gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Vollverfahren durchgeführt. Es ist Ziel, dass der Bebauungsplan Nr. 536 als qualifizierter Bebauungsplan eine geordnete Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich mit Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücks-

flächen und die örtlichen Verkehrsflächen anbietet. Für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses erfolgt die Durchführung als Angebotsplan in Kombination mit einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Weseler Straße gewerbliche Bauflächen, Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Sportplatz sowie Wohnbauflächen dar.

Der neue Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage und Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken fest. Durch diese Änderungen stimmen die Festsetzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein.

Um dem Entwicklungsgebot genüge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan vorab geändert (22. Änderung des FNP).

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Der hier bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 136, zuletzt geändert durch die 7. Änderung vom 28.09.2012, schaffte die Grundlage für die Gewerbegebietsentwicklung entlang der Weseler Straße im Teilbereich zwischen Heroldstraße, Meckmannweg, Schwarzer Kamp und Bahnlinie Münster – Coesfeld im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung und den öffentlichen Grünflächen.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele zur Errichtung von Wohnnutzungen ist innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 136 nicht gegeben, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 136 erforderlich ist. Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans Nr. 536 tritt dieser in den überlagerten Bereichen an die Stelle des bisherigen Planungsrechtes.

4.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 536 soll den Maßgaben der Stadt Münster für eine Wohnraumentwicklung gemäß der Vorlage V/0039/2014 „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ entsprochen werden. Dem Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums folgend soll bei der Realisierung der Wohnbebauung 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von förderfähigem Mietwohnraum jeweils nach Maßgabe geltender Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW) geplant und umgesetzt werden. Die Sicherung für die Umsetzung der sozialgerechten Bodennutzung auf den privaten Flächen soll über den städtebaulichen Vertrag erfolgen.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und visuelle Prägung

Das Plangebiet liegt nördlich der Weseler Straße. Es wird zur Straße durch einen 30 – 60 m breiten Waldstreifen entlang der Weseler Straße begrenzt. Dieser Waldstreifen ist Teil eines durchgehenden „Grünen Bandes“ von der Weseler Straße bis zur Autobahnbrücke der A1. Westlich des Meckmannwegs ist ebenfalls alter Baumbestand vorhanden. Der Meckmannweg ist vor ca. 12 Jahren als verkehrsberuhigte Straße mit Nahverkehrsanbindung für die, an das Gewerbegebiet anschließenden Wohngebiete, umgebaut worden.



Abbildung 2: Stadtplan Münster - Ausschnitt

Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Mecklenbeck südwestlich der Innenstadt Münsters, nördlich der innerstädtischen Verbindungsstraße Weseler Straße und östlich der Bahnlinie Münster - Coesfeld.

Das Plangebiet wird größtenteils von Wohnbebauungen umschlossen. Östlich grenzt die Reihenhausbebauung am Meckmannweg an. Nördlich und westlich befindet sich Wohnbebauung, größtenteils in der Bauform Einzel- und Doppelhäuser, an der Straße Schwarzer Kamp und südlich grenzt die Weseler Straße mit Gewerbeansiedlungen an.

Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet wird zum größten Teil durch das Areal des ehemaligen Autohandels entlang der Weseler Straße und des Meckmannweges bestimmt. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich außerdem der Gebäudekomplex einer ehem. Wäscherei.

Der nördlich an das Gewerbegebiet grenzende Sportplatz gehört zum Sportverein FC Mecklenbeck. Dieser wurde im Herbst 2005 in den Bereich zwischen Egelshove und Mecklenbecker Straße verlagert. Das am Schwarzen Kamp vorhandene Vereinsheim bleibt allerdings bis 2031 durch einen Erbbauvertrag mit der Stadt Münster an den Sportverein gebunden.

Entlang des Meckmannweges bis zum Schwarzen Kamp befanden sich zweigeschossige Wohnhäuser (Meckmannweg Nr. 25, 35, 45 und 55), die aufgrund des schlechten baulichen Zustands abgerissen wurden. Seither ist diese Fläche ungenutzt.

Auch die noch bestehende Wohnbebauung im westlichen und nördlichen Plangebiet, am Ende der Straße Schwarzer Kamp 116 sowie Nr. 21 an der Ecke Schwarzer Kamp / Meckmannweg, sind ebenfalls in einem sehr schlechten baulichen Zustand und sollen für eine mittelfristige Neubebauung beseitigt und überplant werden.

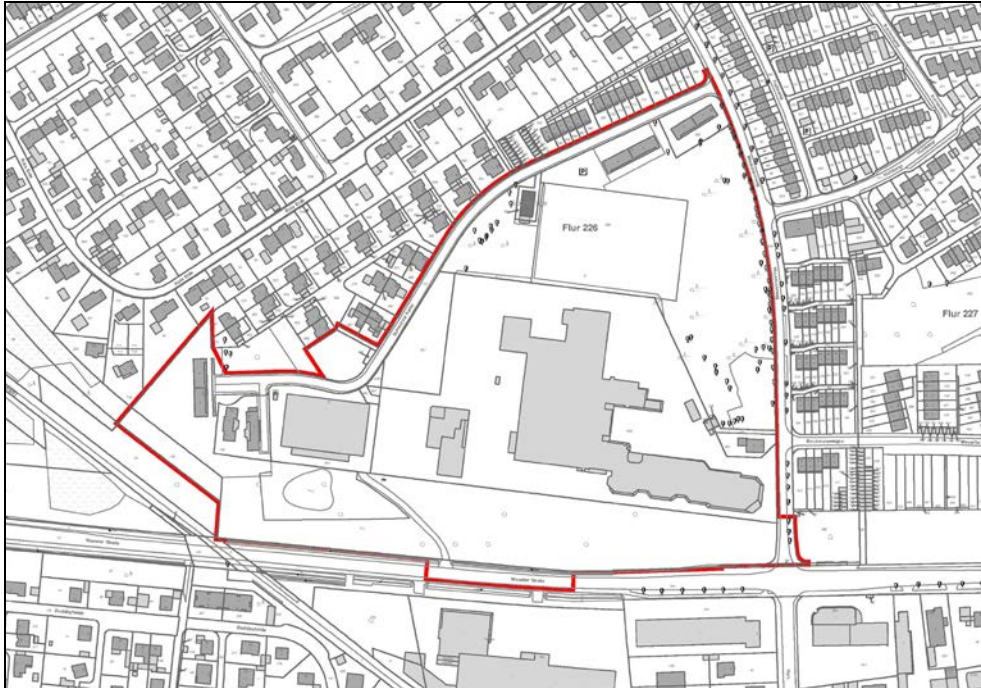


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans

6. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 370 Wohneinheiten schaffen, die etwa zu 4/5 in Mehrfamilienhäusern und zu 1/5 in Einfamilienhäusern entstehen sollen. Mit dem relativ hohen Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhausbereich soll dem anhaltenden Bedarf nach Geschosswohnungsbau in stadtnahen Lagen Rechnung getragen werden.

In dem südlichen Bereich, der für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, soll ein Angebot geschaffen werden, um eine Realisierung der Gebäude in unterschiedlichen Abschnitten mit verschiedenen Architektursprachen und Haustypologien (Parzellierte Einheiten/Geschossbau/Wohnungsmix) auf vielfältige Weise durchführen zu können. Des Weiteren sollen die direkt an die Grünfläche angrenzenden Baukörper der Hochbauten als Lärmschutz der direkt anschließenden Geschossbauten dienen.

Im Zentrum des Plangebietes soll eine öffentliche Grünfläche als zentrale Mitte entstehen, die Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten im Quartier anbieten wird. Nördlich daran angrenzend dient ein geplantes Regenrückhaltebecken der Speicherung von Niederschlagswasser, um die Kanalisation in diesem Stadtgebiet nicht zu überlasten.

Des Weiteren ist die Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung im östlichen Teil des Plangebiets vorgesehen, um dem steigenden Bedarf an Kita-Plätzen Rechnung zu tragen.

Für die Umsetzung der Planungsziele wird zwischen dem Grundstückseigentümer des Bereichs der Geschossbauten und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, um eine gesicherte Entwicklung des Standortes zu gewährleisten.

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

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.

7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

7.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, denn die Entwicklung des Quartiers soll gemäß des städtebaulichen Wettbewerbs und den Entwicklungszielen der Stadt Münster dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund werden Läden und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) 2 und 3 BauNVO und Nutzungen gemäß § 4 (3) 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, damit keine Strukturen entstehen, die das Ziel der Realisierung von Wohnungsbau wesentlich beeinträchtigen könnten.

Im Baugebiet WA12 wird die notwendige Errichtung einer Kindertagesstätte ohne zusätzliche Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht. Der geplante bauliche Standort einschließlich der Außenspielflächen in den rückwärtigen Gartenbereichen ist nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Außenspielflächen berücksichtigen die Flächenbedarfe einer 4-Gruppeneinrichtung.

Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 536 wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Als maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu Gunsten der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen für den Geschossbau in den Wohngebieten WA 1 und WA2 auf bis zu 1,0 überschritten werden. Die Dachflächen der Geschossbauten sind aufgrund der sich daraus ergebenden starken bzw. kompletten Versiegelung des Grundstücks vollständig zu begrünen (s. auch Punkt 7.6.2).

Als maximal zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird

- für die Allgemeinen Wohngebiete WA3 – WA11 eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die nach BauNVO zulässige Obergrenze von 1,2 um 0,4 unterschritten. Bei einer Zweigeschossigkeit, bis auf das Wohngebiet WA3, in dem auch drei Vollgeschosse möglich sind, reicht die festgesetzte GFZ mit der Dachform Flachdach aus.

- für das Allgemeine Wohngebiet WA12 wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die nach BauNVO zulässige Obergrenze von 1,2 um 0,2 unterschritten. Trotz einer zwingenden Dreigeschossigkeit mit der Dachform Flachdach ist die festgesetzte GFZ ausreichend.

- für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt.

Dies überschreitet die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO um 0,2 und soll eine Bebaubarkeit mit einer zeitgemäß verdichteten Bebauung mit teilweise bis zu fünf Vollgeschossen ermöglichen.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sichern die geplante Bebauung ab und bilden ein verträgliches Dichteverhältnis an diesem Wohnstandort. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan fest, dass bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächen zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen sind (**TF 1.3.1**). Damit ist sichergestellt, dass bei entsprechenden Grundstücksteilungen ebenfalls eine optimale Ausnutzbarkeit erreicht werden kann.

7.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen / Gebäudestellungen

Die Stellung der Baukörper ist aus dem vorangegangenen Wettbewerbsergebnis abgeleitet und die Anordnung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet wird über die differenzierte Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen in Form von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- In den Baugebieten WA1 und WA2 wird im südlichen Teil durch die Festsetzung von Baulinien eine lärmschützende Funktion für die direkt dahinter liegende Geschossbebauung gesichert. Bei der für den Lärmschutz vorgesehenen engen Stellung der Baukörper werden die erforderlichen Abstandsflächen trotz eines Abstandes von 10,0 m untereinander geringfügig überschritten, so dass zwischen den mit Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen auf 0,32 H festgesetzt wird.
- Eine geringe Abweichung von Baulinien im obersten Geschoss ist zulässig, um unterschiedliche Architektursprachen in den einzelnen Gebäudetypen für ein heterogenes stadtgestalterisches Bild realisieren zu können. Zur Sicherung des Architekturansatzes erfolgt eine weitere Konkretisierung der Ausgestaltung der Gebäudefassaden auf der Ebene des Städtebaulichen Vertrags.
- Innerhalb der mit a, b, c gekennzeichneten Flächen innerhalb des Baugebiets WA2 ist für die dortigen Bewohner ein Durchgang von mindestens 6,0 m Breite und mindestens 4,0 m lichte Höhe im Erdgeschossbereich anzulegen. Durch die Durchgänge soll eine klar sichtbare Verbindung der einzelnen Wohnhöfe geschaffen werden, um ein zusammenhängendes und nicht einzeln voneinander abgeriegeltes Wohngebiet innerhalb der Geschossbauten entstehen zu lassen. Die nicht festgesetzten Standorte der Durchgänge ermöglichen eine gewisse Flexibilität in der Ausnutzung/Bebaubarkeit der überbaubaren Fläche.
- In den Wohngebieten WA7 bis WA11 sollen die festgesetzten Bauflächen aufgrund der energetisch optimalen Ausrichtung in Richtung Süden dazu führen, dass die Grundrisse

der Hauskörper mehr Aufenthaltsfläche im Süden bilden, um energetisch die optimale Sonnenausrichtung der Baukörper nutzen zu können.

- In den süd-ost ausgerichteten Wohngebieten WA5 und WA6 wird durch die Baugrenzen und mögliche Gebäudeeinteilung innerhalb der Hausgruppen eine dichtere Bebauung angeboten, so dass im gesamten Plangebiet ein Mix zwischen Geschossbauten sowie Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Grundflächentypen ausgewiesen wird, um nahezu jede Wohnformnachfrage befriedigen zu können.
- In dem Wohngebiet W4 wird in Weiterführung der bestehenden Hausstruktur nördlich der Straße Schwarzer Kamp eine Einfamilienhausbebauung für die Bauweise Einzel- oder Doppelhaus angeboten.

Einen geringfügigen Spielraum für Erweiterungen und Verschiebungen lassen zudem die Baugrenzen weiterhin zu, beispielsweise um im Geschosswohnungsbau unterschiedliche Haustypologien und verschiedene Architektursprachen zu ermöglichen. Für Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 12 m² ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Bauhöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß oder zwingende Zahl der Geschosse in Kombination mit maximalen Bauhöhen umgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen jeweils die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) der fertig ausgebauten zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungsfläche (GFL-AE - Fläche) maßgebend.

Entsprechend der geplanten Höhendifferenzierung der Gebäude und baulichen Anlagen aus dem städtebaulichen Konzept

- wird für das Baugebiet WA4 max. zwei Vollgeschosse in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 8,50 m für die Dachform versetztes Pultdach festgesetzt,
- wird für das Baugebiet WA8 eine zwingende Zweigeschossigkeit in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 9,00 m für die Dachform Satteldach festgesetzt,
- werden für die Baugebiete WA5-WA7 und WA9-WA11 eine zwingende Zweigeschossigkeit in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 9,00 m für die Dachform Flachdach festgesetzt. Die festgesetzte Bauhöhe lässt ein drittes Geschoss zu, dass jedoch kein Vollgeschoss ist und demnach 2/3 der Wohngrundfläche nicht überschreiten darf. Dadurch lassen unterschiedliche Wohngrößen sowie heterogene Bauformen realisieren.
- wird für das Baugebiet WA3 eine II-III-Geschossigkeit in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 9,00 m für die Dachform Flachdach festgesetzt,
- wird für das Baugebiet WA12 zwingend drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 11,00 m für die Dachform Flachdach festgesetzt,
- werden für die Baugebiete WA1-WA2 im südlichen Teil zwingend vier Vollgeschosse in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe (max. GH) von 14,0 m sowie teilweise möglich fünf Vollgeschosse mit einer max. Gebäudehöhe (max. GH) von 17,0 m jeweils mit der Dachform Flachdach festgesetzt. Für die nördlich direkt daran anschließenden

überbaubaren Flächen ist eine IV-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe (max. GH) von 14 m festgesetzt. Das oberste Vollgeschoss darf in den Baugebieten WA1 und WA2 jedoch max. 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses ausnutzen, um in Teilen von den darunterliegenden Geschossen zurückzuspringen. Aus diesem Grund darf ausnahmsweise im obersten Geschoss von den Baulinien abgewichen werden (siehe auch 7.2.2). Durch die Andersgestaltung des obersten Geschosses durch einzelne Rücksprünge bzw. Einschnitte soll die erforderliche unterschiedliche Gestalt der Gebäudetypen unterstützt bzw. ermöglicht werden.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die oberste Attikakante des Flachdaches bzw. die Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach. Bei der Dachform versetztes Pultdach ist die Gebäudehöhe gleich höchster Punkt des Daches definiert.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Umsetzung der Entwicklungsziele für den Standort hinsichtlich Anordnung, Lage und Kubatur der Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Konzept. In der Höhe wird eine Staffelung von einer noch städtebaulich verträglichen hohen Geschossbebauung südlich an der Grünfläche bzw. an der Hauptverkehrsstraße Weseler Straße bis hin zu einer an die anschließende Bestandsbebauung angepasste niedrigere Einfamilienhausbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets.

7.2.3 Firstrichtung, Dachform

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 536 ist die Errichtung eines eigenständigen Wohnquartiers vorgesehen, dass durch die einheitliche Dachform Flachdach für die Neubebauung eine ablesbare homogene Baustruktur schafft. Es werden einzig für das Baugebiet WA4 nördlich des Schwarzen Kamps für eine passende Angliederung an die dort bestehende Baustruktur die Bauvorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 136 übernommen sowie für das Baugebiet WA8 die Dachform des Bestandsgebäudes festgelegt. Aus dem benannten Hintergrund sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW als **Dachform**

- für das Baugebiet **WA4** gemäß der bereichsweisen Festsetzung versetztes Pultdach (vPD) mit einer Neigung von 25° +/- 3° zulässig,
- für das Baugebiet **WA8** gemäß der bereichsweisen Festsetzung Satteldach (SD) mit einer Neigung von 25° +/- 3° zulässig und
- für die übrigen Baugebiete gemäß der bereichsweisen Festsetzung Flachdächer (FD) zulässig.

Neben der Dachform ist die **Firstrichtung**

- für die mit der Dachform versetztes Pultdach (vPD) im WA4 und Satteldach (SD) im WA8 Baugebiet auszuführende und vorwiegend dem Wohnen dienenden nur in der über die Planzeichnung aufgezeigten Firstrichtung in Anlehnung an die Bestandsbebauung zulässig.

Neben den Belangen eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Gebietes wird mit den festgesetzten Dachformen der Gestaltungsgrundsatz eines neuen urbanen Wohnquartiers gesprochen.

7.2.4 Material, Farbgebung

Die Umsetzung der stadtgestalterischen Absichten hinsichtlich der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sowie der zugehörigen Freiflächen wird durch textliche Festsetzungen auf Grundlage des § 86 BauO NRW gesteuert.

Profilgleichheit

Die Hausgruppen im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes sollen jeweils planerisch und architektonisch „aus einer Hand“ entwickelt werden, um zum einen die Grundrisse zur energetisch optimalen Nutzung ausführen und zum anderen einheitliche Gebäudestrukturen bilden zu können. Aus diesem Grund sind die festgesetzten Hausgruppen jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Gebäudehöhe, einheitlicher Dachform, gleichem Dachüberstand sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

Dach

Für das nördlich des Schwarzen Kamps liegende Baugebiet WA4 wird zur Weiterführung der Dachstruktur der angrenzenden Bestandsbebauung festgesetzt, die Dachdeckung aus Eternit, schwarz oder Ziegel, braunschwarz engobiert zu erstellen. Die Dächer von Garagen sind als Flachdächer auszuführen.

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden sind zulässig, um eine energetisch optimale Ausnutzung von Dachflächen zu ermöglichen.

Um das Plangebiet entwässerungstechnisch zu entlasten, sind alle Flachdächer mindestens zur Hälfte extensiv zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten. In den Baugebieten WA1 und WA2 sind bei der Überschreitung der gemäß § 19 (4) zulässigen Grundflächenzahl für die Errichtung von Tiefgaragen die Dächer aufgrund der großen Versiegelung der Fläche vollständig extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Fassade

In der Materialwahl werden keine Einschränkungen vorgenommen, um neben der vorgegebenen Profilgleichheit keine zusätzlichen Bindungen festzusetzen.

Farbgebung

In der Farbgebung wird eine gewisse Freiheit zugelassen, um durch ein mögliches Farbenspiel gestalterisch in diesem Bereich ein heterogenes, aufgelockertes Straßenbild entstehen zu lassen. Grelle Farben sollten nicht zur Anwendung kommen.

7.2.5 Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedungen

Im Plangebiet ist die Errichtung von **Stellplätzen** (St) und **Garagen** (Ga) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, um eine geordnete Parkplatzstruktur im Einfamilienhausbereich sicher zu stellen. In den Baugebieten WA1 und WA2 sind Stellplätze für den jeweiligen Stellplatznachweis auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine größere Flexibilität in der Anordnung der Stellplätze im Bereich der Geschossbauten zu ermöglichen. Für die vom Amt für Wohnungswesen geforderte oberirdische Stellplatzversorgung für die geförderten Mietwohnungen in den Mehrfamilienhäusern werden private oberirdische Stellplätze entlang der Planstraße A ausgewiesen.

Die Errichtung von **Tiefgaragen** ist ausschließlich in den Baugebieten WA1 und WA2 zulässig. In den benannten Baugebieten sind Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass keine „Parkplatzwüsten“ entstehen, sondern die hohe Anzahl der erforderlichen Stellplätze unter der Erde angelegt werden kann. Die Tiefgaragen müssen zu der öffentlichen Grünfläche, die zwischen den Baugebieten WA1 und WA2 und der Weseler Straße liegt, einen Abstand von 9,0 m einhalten, um den Erhalt der vorhandenen Bäume zu sichern.

Die mit „St“ festgesetzten Flächen sind ausschließlich für die Errichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen; auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen sind jedoch neben Garagen auch überdachte Stellplätze (Carports) sowie auch offene, ebenerdige Stellplätze möglich.

Mit den Festsetzungen wird eine grundlegende Ordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sichergestellt und eine unerwünschte zusätzliche Versiegelung von Flächen über Stellplatz- und/oder Garagenanlagen vermieden.

Neben den privaten Stellplätzen werden die notwendigen **Besucherstellplätze** (30 % der erforderlichen privaten Stellplätze) in Form von Längs- und Querparken in den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Diese sind im Gebiet verträglich in die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes eingebunden. In jedem Abschnitt des Neubaugebietes steht eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen zur Verfügung.

Die Anordnung der öffentlichen sowie privaten Stellplätze ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Nebenanlagen, insbesondere im Übergangsbereich privater Vorgartenflächen zu angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen, bestimmen neben Stellplatzflächen in einem nicht unerheblichen Maße das Erscheinungsbild von Wohnquartieren. Der Vorgartenbereich ist definiert als der zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrsfläche / Erschließungsfläche gelegene Grundstücksbereich. Zur Sicherung einer grundlegenden Qualität der Vorgartenbereiche wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass

- in allen Baugebieten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der Vorgartenbereiche - zulässig sind, sofern zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten besetzten Flächen einen Mindestabstand von 0,50 m eingehalten wird. Nebenanlagen sind hinter der Einfriedung des Grundstückes zu errichten und so optisch vom Straßenraum abzugrenzen. In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und / oder Fahrradabstellanlagen unzulässig.
- Nebenanlagen in den Wohngebieten WA3 - WA11 pro Grundstück eine Grundfläche von max. 10 m² und eine Höhe von max. 2,50 m nicht überschreiten dürfen.
- in allen Baugebieten Fahrradabstellanlagen als ebenerdige Stellplatzfläche sowie Müllsammelanlagen sowie Fahrradcarports auch im Vorgartenbereich zulässig sind.

Mit der Festsetzung wird den grundlegenden Erfordernissen nach den dem Baugebiet dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprochen.

Ebenfalls prägen **Einfriedungen** von Grundstücken das Erscheinungs- und Wahrnehmungsbild im halb-öffentlichen Raum. Im Plangebiet sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzäune) mit einer zulässigen maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, so dass Grundstücke vor Zutritten geschützt werden können, jedoch aufgrund ihrer festgesetzten Höhe in der äußeren Wahrnehmung kein abweisendes Bild abgeben. Es sind ebenfalls Hecken in der gem. BauO NRW zulässigen Höhe zulässig.

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

7.3.1 Verkehrliche Situation, Erschließung

Das Plangebiet liegt an den bestehenden Straßen Meckmannweg und Schwarzer Kamp. Über den Meckmannweg ist die Weseler Straße als überörtliche Straßenverbindung direkt zu erreichen.

7.3.2 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist gut an den Busverkehr der Stadt Münster angebunden. Mit den Haltestellen „Holtkamp“ und „Heroldstraße“ östlich des Plangebietes besteht Anschluss an die Stadtbuslinie 10,15,16 sowie an die Regionalbuslinie 552 mit der Verbindung Münster-Senden-Dülmen. Dadurch ist die Durchführung einer Buslinie durch das neue Wohnquartier Meckmannweg / Schwarzer Kamp nicht erforderlich ist.

7.3.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Planbereiches erfolgt über die benannten Anschlusspunkte (siehe Kapitel 5). Die bestehende Straße Schwarzer Kamp muss jedoch ausgebaut und verbreitert werden. Zusätzlich werden dort erstmals Parkstreifen angelegt. Diese Maßnahme stellt eine Verbesserung der Anliegerstraße dar und erfüllt damit die Voraussetzungen für eine Straßenbaubeitragserhebung. Daher werden gemäß des Kommunalabgabengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) 80 % der beitragsfähigen Kosten auf die von dieser Straße erschlossenen Grundstücke umgelegt. Die innere Erschließung für den motorisierten Verkehr soll zum einen über eine Planstraße (A) als Tempo 30er Zone erfolgen, die als Weiterführung des Meckmannweges in Ost-West-Richtung den Meckmannweg mit der Straße Schwarzer Kamp verbindet. Des Weiteren sollen ausgehend von der Straße Schwarzer Kamp die Baugebiete über einen verkehrsberuhigten Wohnstich (Planstraße B) mit einem Wendehammer für PKWs bzw. über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße (Planstraße C) erschlossen werden. Durch Tempo 30 bzw. durch die verkehrsberuhigten Bereiche wird die Geschwindigkeit der Autos bewusst zurückgenommen, um die Sicherheit der zukünftigen Bewohner, insbesondere der Kinder, zu erhöhen.

Die neuen Erschließungswege sollen von Busverkehr freigehalten werden, so dass entsprechende Straßenbreiten oder notwendige Radien nicht in der Planung berücksichtigt werden.

Den Bewohnern soll zur Verbindung der einzelnen Baugebiete des Wohnquartiers Meckmannweg / Schwarzer Kamp ein separater Fuß- und Radweg dienen, der zentral das Plangebiet durchläuft. Es ist geplant diesen Fuß- und Radweg durch die bereits südlich gelegene große Grün-/Waldfläche bis an die Weseler Straße weiter zu führen, um dort eine Querungsmöglichkeit an der Weselerstraße für den Anschluss des dort vorhandenen Fuß- und Radweges zu schaffen.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf dem Meckmannweg durch das neue Wohnquartier soll die Kreuzung Meckmannweg / Weseler Straße mit einer zusätzlichen Abbiegespur ausgebaut werden. Dadurch wird ein ausreichender Verkehrsabfluss im Kreuzungsbereich ermöglicht.

Über die Sicherung der aufgezeigten Entwicklungsziele ist eine gute Querung und Erschließung des Plangebietes im Kontext der bestehenden und zukünftigen Verkehrsstrukturen sowie eine vom motorisierten Verkehr unabhängige Durchwegung des neuen Wohnquartiers gewährleistet.

7.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Für das neue Wohngebiet wird das Versorgungsnetz für Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation neu hergestellt. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt im Trennsystem.

7.4.1 Ver- und Entsorgungssituation

Für die Energieversorgung für die Wohnbebauung im Plangebiet soll Fernwärme neu verlegt werden. Die Stromversorgung erfolgt zum einen über die im westlichen Planbereich vorhandene Trafostation. Die im Osten befindliche Trafostation soll innerhalb des Plangebietes verlegt werden, weil die bisherige Fläche u.a. für den Straßenverkehr benötigt wird. Für den Neubau wird eine Fläche für Elektrizität für die zusätzliche Versorgung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe ausgewiesen.

Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung soll über Freigefällekanäle gesammelt und in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Schwarzen Kamp und Meckmannweg eingeleitet werden. Die geplante Bebauung entlang der vorhandenen Straße Schwarzer Kamp kann über den direkten Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle erschlossen werden.

Das Regenwasser im Plangebiet soll über eine Freigefällekanalisation gesammelt und dem im Nordwesten geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Durch die Ausbildung der Tiefgaragen ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen.

Bei den Planungen werden ein Standort für zwei Altglascontainer, einem Elektrogerätecontainer und zwei Altkleidercontainer berücksichtigt. Der Standort ist vorgesehen auf einer Fläche am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche südlich der zentralen öffentlichen Grünfläche. Dort kann problemlos eine Entsorgung mit einem Sattelfahrzeug erfolgen und besteht ausreichender Abstand zur vorgesehenen Wohn – bzw. Kitanutzung. Ein vorgeschlagener Standort als Hinweis ist bereits durch zwei durchgestrichene Stellplätze in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die genaue Lage muss planungsrechtlich nicht gesichert werden.

7.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Regen- und Schmutzwasserkanäle werden in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den die Hausgruppen direkt erschließenden privaten Flächen verlegt. Dafür wird eine Mindestbreite von 3,0 m benötigt, die in den geplanten privaten Erschließungsflächen als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen wird. Zusätzlich wird eine 2,50 m breite Fläche allein mit Leitungsrechten für die Erschließungsträger ausgewiesen, die für die Verlegung der Fernwärme- und Stromleitungen unter Berücksichtigung der zulässigen Luftschächte/Treppenanlagen notwendig ist. Damit ist die Ver- und Entsorgung im Plangebiet gesichert. Gleichzeitig wird durch diese Regelung ermöglicht, den jeweiligen Eingangsraum der Einfamilienhäuser individuell zu gestalten. Der Zugang zu den Leitungen muss jedoch weiterhin möglich sein, so dass mit Ausnahme von Zuwegungen und Abfall- bzw. Fahrradanlagen die Vorgartenfläche als Grünfläche anzulegen ist.

7.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Aufgrund der zukünftigen Wohnnutzungen und mit bestehenden Bedarfen im Stadtteil ist mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 536 die Errichtung einer Vier-Gruppen-Kindertagesstätte erforderlich und soll mit einem entsprechenden Außenbereich im Baugebiet WA12 realisiert werden. Die Errichtung der Kindertagesstätte ist als zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes uneingeschränkt zulässig. Festsetzungen von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden daher nicht getroffen.

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 öffentliche/private Grünflächen

Der durch die Planung ausgelöste Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche wird im Zentrum des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gedeckt. Nach Fertigstellung der neuen Spielplatzfläche kann der daraufhin nicht mehr benötigte bestehende Spielplatz nördlich der Straße Schwarzer Kamp aufgegeben bzw. verlagert werden. Die freie Fläche soll anschließend einer Wohnnutzung zugeführt werden (s. 7.2.2. Baugebiet WA4). Durch die o.g. große öffentliche Grünfläche im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers Meckmannweg / Schwarzer Kamp entsteht gleichzeitig unmittelbar ein Naherholungsraum für die Bürgerinnen und Bürger.

Südlich im Plangebiet zwischen Weseler Straße und Mehrfamilienhausbebauung bleibt die Parkanlage durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage weiterhin erhalten. Im Bereich des Mecklenbachs nördlich des Plangebiets liegt zudem bereits in nächster Nähe ein Naherholungsraum vor, so dass eine weitere Ausweisung von öffentlichen oder privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich ist.

7.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Die besonders erhaltenswerten und die Siedlung prägenden Bäume im halböffentlichen Raum werden durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung geschützt. Der Großteil der Fläche im Geltungsbereich ist jedoch durch die ehemaligen Betriebe fast vollständig versiegelt. Zur Sicherung einer grundsätzlichen grünräumlichen Gestaltqualität im Zusammenhang mit der Errichtung der ebenerdigen Stellplatzanlagen und der Tiefgaragen (siehe Kapitel 7.2.6) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass

- innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder hochkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mindestens 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten ist,
- die Decken der Tiefgaragen außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind und
- in den Wohngebieten mit der festgesetzten Dachform Flachdach (FD) die Dachflächen mindestens zur Hälfte mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Anpflanzgeboten, den ausgewiesenen öffentlichen Grünanlagen und dem Erhalt städtebaulich prägender Bäume wird den grünräumlichen Belangen in Abstimmung auf die Vorgaben der städtebaulich architektonischen Zielsetzungen für den Standort angemessen entsprochen.

7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 536 ist als Teil der Siedlungsstrukturen des Stadtteils Mecklenbeck im Südwesten von Münster durch Lärmemissionen, insbesondere durch den Verkehrslärm der südlich liegenden Weseler Straße und der westlichen Bundesautobahn A1 sowie des Schienenverkehrs der südlich und südwestlich verlaufenden Bahnstrecken Hamburg – Wanne-Eickel bzw. Empel-Rees – Münster erheblich belastet. Vor diesem Hintergrund war es bereits Aufgabe des Realisierungswettbewerbs im Jahr 2011 eine städtebauliche Anordnung der Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen für das Wohnquartier zu berücksichtigen, um die Schutzansprüche nach gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten. Räumlich aufgrund der schützenswerten Grünfläche sowie stadtgestalterisch

sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Es ist möglich über die südliche gelegene IV – V-geschossige Bebauung als effiziente bauliche Schallschutzmaßnahme eine Lärmabschirmung für die rückwärtigen Bauungs- und Freiflächenbereiche sicher zu stellen. In Kombination passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung kann den Erfordernissen des Lärmschutzes entsprochen werden.

Die Lärmuntersuchung hat ergeben, dass der für allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber heranzuziehende schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) in weiten Teilen des Plangebiets deutlich unterschritten, am südlich und östlichen Rand jedoch bis zu 12 dB(A) überschritten wird. Der nachts für Verkehrslärm geltende Orientierungswert von 45 dB(A) wird teilweise eingehalten, im überwiegenden Bereich aber bis zu 15 dB(A) überschritten.

Um die o.g. Beeinträchtigungen im Einwirkungsbereich auszugleichen sind zum einen passive Schallschutzmaßnahmen an der Außenfassade der Gebäude notwendig. Die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden durch Lärmpegelbereiche an den jeweiligen Häuserfassaden in der Planzeichnung des Bauungsplans gekennzeichnet. Zusätzlich wird festgesetzt, dass

- in den mit Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen und
- in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den mit LPB gekennzeichneten Baugrenzen verfügen, schallgedämmte Lüftungen zu installieren sind.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für von der Baugrenze zurückversetzte errichtete Fassaden.

Ebenfalls trägt die o.g. IV – V-geschossige Geschossbebauung zu einer Abschirmung der Lärmemissionen bei und führt zu gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen der unmittelbar dahinter liegenden Bebauung bzw. Freiflächen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die

- in den Baugebieten WA4 und in den nördlichen überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA1 und WA2 festgesetzte Nutzung solange unzulässig bleibt, bis die zu der öffentlichen Grünfläche angrenzenden Gebäude in der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des WA1 und WA2 in ihrer lärmabschirmenden Wirkung als Bebauung, dessen Grundflächen durch Baulinien und die Höhe durch die zwingende Geschossigkeit festgesetzt sind, baulich fertig gestellt sind.

Diese Auflagen werden zusätzlich über den Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Schallimmissionen im Bauungsplan Nr. 536 ist eine Umsetzung des städtebaulich architektonischen Konzepts auch im Sinne der Lärmvorsorge möglich und die städtebaulichen Entwicklungszielen planungsrechtlich gesichert.

7.8 Altlasten / Altstandorte

Auf den Flächen des ehemaligen Autohauses bestehen nachgewiesene Verunreinigungen des Bodens, der im Sinne der Außen- und Signalwirkung entsprechend gekennzeichnet wird. Die Sanierung der Flächen soll im Laufe des Planverfahrens durchgeführt werden. Die Standorte und der Umgang mit den Altlasten werden im Umweltbericht als Teil der Begründung dargelegt.

7.9 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, nach § 2 (4) Satz 1, Halbsatz 1 BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch bei der Ergänzung bzw. Änderung von Bauleitplänen.

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im nachfolgenden 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 eines Gutachtens von Wenker und Gesing (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 536 Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp, 2016). Der Artenschutzprüfung liegt ein Gutachten von Schwartz (2016) zugrunde.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 536 umfasst eine insgesamt ca. 10,6 ha große Fläche im Ortsteil Mecklenbeck. Sie wird begrenzt durch die Weseler Straße im Süden, den Meckmannweg im Osten und die Straße Schwarzer Kamp im Norden und Westen. Die wesentlichen Änderungen umfassen die Flächen der ehemals dort ansässigen Gewerbebetriebe, den nördlich angrenzenden Sportplatz, einen Spielplatz nördlich Scharzer Kamp sowie die benachbarte Mehrfamilienhausbebauung. Teile des Gebietes liegen seit einigen Jahren brach.

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 370 Wohneinheiten zu schaffen, die etwa zu 4/5 in Mehrfamilienhäusern und zu 1/5 in Einfamilienhäusern entstehen sollen. Die Wohnbauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das geplante Baugebiet wird größtenteils über neu zu errichtende Straßen erschlossen. Im zentralen Bereich des Wohngebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die einen öffentlichen Spielplatz einschließt. Als öffentliche Grünfläche wird zudem der der Weseler Straße vorgelagerte Waldstreifen festgesetzt. Im nördlichen Teil des Baugebietes ist die Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzziele insbesondere folgende fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) - DIN 18.005, Teil 1, DIN 4109 (technische Regelwerk) - 22. BImSchV,
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten - Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bundes-/Landesbodenschutzgesetz
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) - 22. BImSchV
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)

Tabelle 1: Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Weseler Straße gewerbliche Bauflächen, Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Sportplatz sowie Wohnbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird geändert (22. Änderung des FNP).

Der südliche Teil des Plangebietes erstreckt sich auf Flächen, die im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 3 „Roxeler Riedel“ liegen. Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen ausgestatteten Landschaft sowie Sicherung der Freiraumfunktion (Erhaltung und Sicherung).

Weitere umweltbezogene Fachpläne haben für das Plangebiet keine Relevanz.

Die Art und Weise, wie die fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandsituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Vorstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

8.4.1 Mensch

Im Stadtteil Mecklenbeck wohnen zurzeit 9.310 Einwohner (Stand 31.12.2015). Gegenwärtig findet innerhalb des Plangebietes nur noch in geringem Umfang eine Wohnnutzung statt. Diese umfasst zwei Mehrfamilienhäuser am Schwarzen Kamp sowie die Obdachlosenunterkünfte im westlichen Teil des Schwarzen Kamps.

Die vorhandenen größeren Sport- und Grünflächen werden in der städtischen Grünordnung als Vorrangflächen zur Freiraumsicherung dargestellt. Der ehemalige Sportplatz des FC Mecklenbeck wird nicht mehr im regelmäßigen Sportbetrieb genutzt. Durch die erfolgte Verlagerung des Sportplatzes in den Bereich Egelshove/Dingbänger Weg besteht aus funktionaler Sicht keine Notwendigkeit zur Erhaltung der Freifläche.

Nördlich Schwarzer Kamp befindet sich ein Spielplatz für kleinere Kinder (Typ B/C). Der sonstige Freiraum im Plangebiet (Brachfläche, Waldstreifen) wird heute sporadisch als Hundenauslauf oder freie Spielfläche genutzt.

Vorbelastungen durch Immissionen:

Das Plangebiet ist (Lärm-)Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr (Weseler Straße, Meckmannweg) und dem Bahnverkehr (Münster-Coesfeld) ausgesetzt. Gewerbliche Lärmbelastungen sind nach Aufgabe der ansässigen Betriebe im direkten Umfeld nicht mehr gegeben. Potenzielle gewerbliche Lärmquellen befinden sich südlich der Weseler Straße. Von Lärmimmissionen betroffen sind zurzeit besonders die den vorhandenen Straßen am nächsten liegenden Wohngebäude (Meckmannweg / Schwarzer Kamp), die z.T. als Reines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Die Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind nach den gesetzlichen Umweltauflagen wie folgt zu werten:

Verkehrslärm

Den Angaben zum Lärmschutz liegt eine schalltechnische Untersuchung (Wenker und Gesing 2016) zugrunde. Zu berücksichtigen sind der Straßenverkehrslärm der Weseler Straße, des Meckmannweges und der Bundesautobahn A1 sowie der Schienenverkehrslärm der südlich und südwestlich verlaufenden Bahnstrecken. Als Prognosehorizont für die verkehrlichen Immissionen wurde das Jahr 2025 festgelegt.

Die beauftragte Lärmuntersuchung hat ergeben, dass für allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber heranzuziehende schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) in weiten Teilen des Plangebiets deutlich unterschritten, am südlich und östlichen Rand jedoch bis zu 12 dB(A) überschritten wird. Der nachts geltende Orientierungswert für Verkehrslärm von 45 dB(A) wird teilweise eingehalten, es überwiegen jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte, die an den Fassaden im Bereich der südlichen und östlichen Baugrenzen bis zu 15 dB(A) betragen können.

Die Überschreitungen sind zum Teil als erheblich zu bewerten, so dass Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen zu ergreifen sind. Ein städtebaulicher Missstand, der nach der Rechtsprechung bei Außenpegeln von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag und mehr 60 dB(A) in der Nacht anzunehmen ist, liegt jedoch nicht vor.

Ein aktiver Lärmschutz wurde aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen. Entsprechende Maßnahmen müssen möglichst nah an der Emissionsquelle liegen, um wirksam zu sein. Dies hätte einen erheblichen Eingriff in den Waldbestand entlang der Weseler Straße bedeutet.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen daher passive Maßnahmen in Betracht. Zu diesem Zweck wurde die der Weseler Straße zugewandte Geschossbebauung in Form eines schallmindernden Riegels geplant. Dadurch ergeben sich im Schallschatten der Gebäude beruhigte Bereiche, die auch ruhige Außenwohnbereiche ermöglichen. Für die dem Schall zugewandten Fassaden werden darüber hinaus die Lärmpegelbereiche III bzw. IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt, die für die betreffenden Gebäude angemessene Innenraumpegel gewährleisten. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen verfügen, sind schallgedämmte Lüftungen zu installieren. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.7.1 bis 1.7.4 dienen der Umsetzung der Anforderungen an den Schallschutz.

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.

Erholungsnutzung

Der Bebauungsplan umfasst in seinem Zentrum eine ca. 4.000 m² große Grünfläche, die für eine intensive Erholungs- und Spielnutzung im Quartier vorgesehen ist. Innerhalb der Grünfläche soll ein großzügiger Spielplatz (Typ A) für Kinder aller Altersklassen errichtet werden. Auf einen weiteren Spielplatz in unmittelbarer Nähe soll daher am Schwarzen Kamp verzichtet werden. Durch die direkte Anbindung der Grünfläche an die Straße Holtkamp und die Weseler Straße werden auch die angrenzenden Wohnquartiere einbezogen. Im Gesamtzusammenhang ist eine Verbesserung der Situation für spielende Kinder im Quartier selber und in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen zu erwarten.

Der im Bebauungsplan als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesene Waldstreifen entlang der Weseler Straße dient wie bislang einer extensiven Nutzung. Ein Ausbau der Grünfläche ist nicht vorgesehen.

8.4.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird durch die bislang bestehende gewerbliche Nutzung, den ehemaligen Sportplatz, den Waldbestand an der Weseler Straße und Brachflächen dominiert. Hinzu treten einzelne Wohngebäude mit umgebenden Garten- bzw. Rasenflächen. Für die Tier- und Pflanzenwelt sind im Plangebiet insbesondere folgende Strukturen bedeutsam:

- waldartige Grünfläche nördlich der Weseler Straße
- älterer Baumbestand westlich Meckmannweg und südlich Schwarzer Kamp
- von Gräsern dominierte Brachfläche westlich Meckmannweg
- Saumstrukturen an den Rändern des Sportgeländes

Schutzausweisungen liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor. Im städtischen Biotopkataster ist die waldartige Grünanlage entlang der Weseler Straße als schutzwürdiges Biotop verzeichnet. Der parkartige Baumbestand weist vor allem im östlichen Teil ein Alter von bis zu 100 Jahren auf. Die Flächen sind insbesondere als Vernetzungsbiotop im Siedlungsraum bedeutsam.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Mit Ausnahme einzelner als zu erhalten festgesetzter Bäume sowie des Waldstreifens erfolgt durch die Planung eine vollständige Umgestaltung des Plangebietes. Damit verbunden ist auch ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Baumbestand und die ruderalen Brachflächen westlich des Meckmannweges. Die konkreten Auswirkungen auf Flora, Fauna und biologische Vielfalt wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung und einer Eingriffsermittlung ermittelt:

Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung erfolgt auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeri-

ums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Die Artenschutzprüfung für das Plangebiet erfolgte auf der Grundlage einer Brutvogelkartierung durch Schwartze (2016), bei der insgesamt 28 Vogelarten festgestellt wurden. Das Gutachten stellt folgende Auswirkungen auf die Vogelwelt fest:

„Das Untersuchungsgebiet wird ausschließlich von häufigen und ungefährdeten Brutvogelarten besiedelt. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufgrund der zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 kann bei diesen landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit, Häufigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes ausgeschlossen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Außerdem bleiben die ökologischen Funktionen für diese besonders geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang bestehen, da ausreichende Ausweichräume erhalten bleiben. Dazu zählen z.B. die Gärten der angrenzenden Wohnsiedlung und der Baumbestand entlang der Weseler Straße.

Das Vorkommen des Feldsperlings ist zu berücksichtigen, der bei einer Begehung mit mehreren Individuen in einer dichten Hecke am Rand des Sportplatzes nachgewiesen wurde. Weitere Beobachtungen gelangen jedoch nicht und damit auch kein Hinweis auf eine Funktion des Untersuchungsgebietes als streng geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. [...]. Da die Feldsperlinge hier lediglich einmal beobachtet wurden, ist eine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat auszuschließen.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Dieses ist gewährleistet, wenn Bäume und Sträucher zwischen dem 1.10. und 28./29.2. außerhalb der Brutzeit gerodet werden. Dies gilt auch für den Abriss der vorhandenen Gebäude. Diese sind ebenfalls außerhalb der Brutzeit abzureißen, da eine Besiedlung durch typische Gebäudebrüter wie Haustaube, Mauersegler, Haussperling, Amsel oder Hausrotschwanz nicht ausgeschlossen sind.“

Durch eine Bauzeitenregelung, die den zulässigen Zeitraum für die Rodung von Gehölzen auf die Zeiträume außerhalb der Brutperiode von Vögeln beschränkt, können die Zugriffsverbote für geschützte „europäische Vogelarten“ vermieden werden. Im Durchführungsvertrag/Städtebaulichen Vertrag sind entsprechende Regelungen vorgesehen.

Weitere planungsrelevante Artengruppen wie z.B. Fledermäuse sind durch die Planung nicht in erheblichem Maße betroffen, da keine essentiellen Lebensräume in Anspruch genommen werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 536 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die mit der baulichen Nutzung einhergehenden Verluste bzw. Beeinträchtigungen von (Teil-)Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie die Überbauung von bisher versickerungsfähigen und offenporigen Flächen stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz dar.

Mit der Bebauung ist insbesondere ein Eingriff in eine ca. 1,5 ha große ruderale Brachfläche verbunden. Die Brache hat sich nach Abriss der vorherigen Wohnbebauung in den letzten ca. 10 Jahren strukturell vielfältigen, für die Tier- und Pflanzenwelt im innerstädtischen Raum bedeutsamen Fläche entwickelt. Sie wird gekennzeichnet durch den Altholzbestand (vorwiegend Eichen) Pioniergehölze, Gebüsche und vergraste Ruderalfluren.

Der Bebauungsplanentwurf bindet andererseits ökologisch wertvolle Landschaftselemente als Grünflächen oder in Form festgesetzter Einzelbäume in das Plankonzept ein und trägt damit zu deren Erhaltung und langfristigen Sicherung bei. Damit wird der gesetzlichen Vorgabe zur Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung weitgehend entsprochen. Zudem führen die Festsetzungen zur Begrünung (Nr.1.6.1-1.6.3) zu einer nachhaltigen Begrünung des geplanten Wohnquartiers und wirken damit eingriffsmindernd.

Im Rahmen einer vergleichenden Bewertung zur Eingriffsbewertung sind der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 536 und des bisher geltenden Bebauungsplans Nr.136 gegenüberzustellen. Die Bilanzierung der vorhandenen Bestandwertigkeit des Bebauungsplans Nr. 136 mit der ökologischen Wertigkeit der Planung führt nach dem Münsterischen Modell nicht zur Notwendigkeit von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen. Der Intensivierung der Nutzung, z. B. durch Bauflächen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes, stehen Entlastungen gegenüber, die sich z. B. durch eine Nachnutzung gewerblicher Flächen mit einer Wohnbaunutzung ergeben.

Landschaftsplan

Der südliche Teil des Plangebietes erstreckt sich auf Flächen, die im Geltungsbereich des Landschaftsplans 3 „Roxeler Riedel“ liegen. Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen ausgestatteten Landschaft sowie Sicherung der Freiraumfunktion (Erhaltung und Sicherung). Der Bebauungsplan setzt hier (waldartiger Streifen entlang der Weseler Straße) wie im bislang geltenden Bebauungsplan eine Grünfläche fest. Ergänzend erfolgt eine Festsetzung einer öffentlichen Wegeverbindung. Der Landschaftsplan wird an die Außengrenzen des Bebauungsplans angepasst.

Waldabstand

Bei dem waldartigen Streifen entlang der Weseler Straße handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Forstrechtes, sondern um eine öffentliche Grünfläche. Formale Waldabstände sind daher nicht einzuhalten. Die geplanten Gebäude bleiben zudem hinter den bisherigen gewerblichen Gebäudekanten zurück.

8.4.3 Boden

Natürliche Bodenverhältnisse

Bei den im Plangebiet anzutreffenden Böden ist durch die bestehenden Nutzungen von einer relativ starken Überformung auszugehen. Annähernd natürliche Bodenverhältnisse sind - abgesehen von dem Restwaldbestand an der Weseler Straße - kaum zu erwarten. Gemäß den Daten des Geologischen Dienstes NRW sind im Bereich des genannten Waldbestandes schutzwürdige Böden in Form von kulturhistorisch bedeutsamen Plaggeneschböden verbreitet. Ansonsten sind die bislang unversiegelten Bereiche hinsichtlich der im Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktion) zwar grundsätzlich von Bedeutung für den Naturhaushalt, aber nicht in besonderem Maße schutzwürdig.

Bei den Böden der für eine Bebauung vorgesehenen Teile des Plangebietes handelt es sich von Natur aus vorwiegend um staunasse Böden (Pseudogleye), bei denen nicht von einer verzögerungsfreie Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ausgegangen werden kann.

Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich zwei im städtischen Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster geführte Flächen. Aufgrund früherer Nutzungen mit potenzieller Gefährdung von Böden werden zwei weitere Flächen als sogenannte „historische Altstandorte“ geführt:

Altlast-/Verdachtsflächen

1. Das Grundstück „Meckmannweg 1“ wird aufgrund nachgewiesener betriebsspezifischer Verunreinigungen durch den ehemals dort ansässigen KFZ-/LKW-Betrieb und Autohaus als Altstandort unter der Nr. 508 im städt. Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführt.
2. Ein Teilbereich des Gesamtgrundstücks wird aufgrund einer ehemals dort ansässigen öffentlichen Tankstelle unter der Nr. 502 im städt. Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführt. Auch auf diesem Grundstücksbereich wurden Verunreinigungen nachgewiesen.

Die geplante Wohnnutzung ist aber grundlegend möglich.

Für die erheblich belastete Fläche ist eine Nutzung vorgesehen, für deren Verwirklichung zwar Vorkehrungen und Maßnahmen erforderlich sind, deren Konkretisierung aber in nachfolgende Verfahren verlagert wird.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass sich hieraus resultierend bei geplanten Bauvorhaben ein technischer Mehraufwand zur Sicherung / Sanierung der Altlast bzw. zur Erfüllung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben kann.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde soll das Gesamtgrundstück deshalb in Anlehnung an den Altlastenerlass, Ziffer 2.3.3.2 in Verbindung mit § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, zum jetzigen Zeitpunkt im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Historische Altstandorte

1. Ehemaliger Wäschereibetrieb (historischer Altstandort-Nr. 5155): Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung liegen vor. Die Prüfwerte für eine Wohnnutzung werden unterschritten.
2. Ehemaliges Lager aus der Nachkriegszeit mit einem verfüllten Teich (historischer Altstandort-Nr. 5216).

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Innenentwicklung genutzt werden (§ 1a BauGB). In diesem Sinne stellen die Erneuerung des Wohnquartiers am Schwarzen Kamp und die geplante Wohnnutzung auf ehemaligen Gewerbeflächen sowie auf dem frei gezogenen Sportplatz wirksame Maßnahmen zur Eindämmung des Flächenverbrauchs in Münster dar.

Durch die Überbauung/Versiegelung und Aufschüttung von bislang unversiegelten Flächen wird der Boden allerdings teilweise in seinen Funktionen für den Naturhaushalt nachhaltig beeinträchtigt.

Hinsichtlich vorhandener Altlasten-/Verdachtsflächen werden die Bereiche, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden vorhanden sind, gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es ist vorgesehen, bis zum Satzungsbeschluss eine Sanierung der belasteten Böden vollzogen zu haben.

Für die historischen Altstandorte liegen bislang lediglich Gewerbeabmeldungen, aber kein konkreter Altlastenverdacht vor. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich einen Hinweis, dass geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf den genannten Grundstücken der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit) anzuzeigen sind.

8.4.4 Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich innerhalb des Gehölzbestandes an der Weseler Straße ein Teich. Das Gewässer befindet sich durch die intensive Nutzung des Geländes in einem naturfernen Zustand.

Grundwasser

Beim örtlichen Grundwasserleiter handelt es sich um Geschiebemergel und Löß, die als Geringleiter anzusprechen sind. Der oberflächennahe Kalkmergel der Oberkreide wird von Geschiebemergel überlagert. Über dem Geschiebemergel liegt flächendeckend Löß. Löß und Geschiebemergel bilden schützende Deckschichten für die darunterliegenden Kalkmergel der Oberkreide. Das in geringen Mengen vorhandene Grundwasser strömt in östliche Richtung (Umweltkataster Stadt Münster).

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Durch die veränderten Nutzungsverhältnisse im Plangebiet fällt der vorhandene Teich wieder in den Zuständigkeit und Unterhaltungsverpflichtung der Stadt Münster. Eine Erhaltung oder ggf. Sanierung und Umnutzung des naturfernen Teiches ist im Nachgang zum Bebauungsplan zu prüfen.

Besonders ergiebige, geschützte oder schützenswerte Grundwasservorkommen liegen nicht vor, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Die fehlende Eignung des Gebietes für eine Niederschlagswasserversickerung lässt eine unmittelbare Kompensation für das Schutzgut Grundwasser nicht zu. Anfallendes Niederschlagswasser wird stattdessen über die Regenwasserkanalisation dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet und gelangt von dort gedrosselt in die Gewässer.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen ist eine temporäre Einstaubbarkeit der zentralen öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

8.4.5 Klima/Luft

Die Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse stellt das Plangebiet als Klimatop der locker bebauten Randbereiche dar. Dabei ist zu differenzieren zwischen stark versiegelten gewerblichen Flächen, den mäßig versiegelten Wohngebieten und den offenen Strukturen des Sportplatzes und der Gehölzflächen. Eine überörtliche klimatische Funktion weist das Plangebiet nicht auf.

Für das Plangebiet ist keine erhöhte Belastung der Luft mit Schadstoffen zu erwarten. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Weseler Straße können im unmittelbaren Umfeld der Straße erhöhte Konzentrationen von Luftschadstoffen vorliegen. Die weitgehend offene Baustruktur und die angrenzenden Grünflächen mindern jedoch die Gefahr einer kritischen Anreicherung. Die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV werden für Stickoxide und Feinstaub (PM 10) nicht überschritten (vgl. Umweltkataster Münster)

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit der Bebauung des Sportplatzgeländes geht eine klimatisch wirksame Freifläche verloren. Nennenswerte über das Plangebiet hinaus wirkende lokalklimatische Veränderungen sind durch diese Bebauung allerdings nicht zu erwarten. Eine maßgebliche lufthygienische Belastung geht von der Planung nicht aus.

Erfordernisse des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Nutzung von Solarenergie ist im gesamten Plangebiet möglich (textliche Festsetzung Nr. 2.3) Darüber hinaus sollen die Wohngebäude und Nichtwohngebäuden mit einer Raumtemperatur > 19° C so errichtet werden, dass der Standard des „Energiesparhauses Münster“ erreicht wird (vgl. Vorlage V/0675/2011/1.Erg.). Eine entsprechende Absicherung der Standards erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen ist eine temporärere Einstaubarkeit der geplanten zentralen Grünfläche vorgesehen. Zur Verzögerung des Wasserabflusses und zur Begrenzung der Überwärmung sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2.3 in den Wohngebieten mit der festgesetzten Dachform Flachdach (FD) die Dachflächen mindestens zur Hälfte mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Tiefgaragen sind vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (textliche Festsetzung 1.5.4).

8.4.6 Landschaft

Als innerstädtisches Areal hat das Plangebiet keinen direkten Bezug zur freien Landschaft. Hinsichtlich des Ortsbildes ergibt sich ein sehr heterogenes Erscheinungsbild, dass durch die z.T. aufgegebenen Vornutzungen (Wohnen/Gewerbe/Sport) geprägt wird.

Als Ortsbild prägende Grünstrukturen sind der waldartige Bestand entlang der Weseler Straße, der Gehölzstreifen westlich des Meckmannweges sowie einige ältere Baumgruppen zu benennen. Die Bäume tragen wesentlich zur Gliederung und Begrünung des Plangebietes bei.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit Ausnahme einzelner als zu erhalten festgesetzter Bäume sowie des Waldstreifens erfolgt durch die Planung eine vollständige Umgestaltung des Plangebietes. Damit verbunden ist auch ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Baumbestand. Als zu erhaltende Bäume wurden eine Eichenbaumgruppe im Bereich der geplanten KITA am Meckmannweg, zwei Eichen am Schwarzen Kamp, zwei Einzelbäume im Bereich der Obdachlosenunterkünfte und einige Bäume am Meckmannweg festgesetzt. Weitere prägende Bäume konnten aufgrund der Lage zu geplanten Wohngebäuden oder der Nähe zu Verkehrsflächen nicht ausgewiesen werden, da dort eine dauerhafte Erhaltung nicht gesichert ist.

Durch die Neubebauung erfolgt insgesamt eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Erscheinungsbildes.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Als Sachgüter ist die vorhandene Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die Gewerbeflächen und das Sportareal sind bereits aufgegeben bzw. abgerissen worden.

Angaben über konkret zu berücksichtigende Kulturgüter (z.B. Denkmale) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Der Bebauungsplan überplant einzelne Wohnhäuser im Bereich Schwarzer Kamp. Die Bausubstanz ist bei diesen Gebäuden überwiegend in einem schlechten Zustand. Da die Flächen

grundsätzlich als Wohnbauflächen erhalten bleiben, findet keine Umnutzung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB statt.

Hinsichtlich der möglichen Auffindung von Bodendenkmälern enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise (Nr. 3.4) zur Berücksichtigung der Kulturgüter.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen von erheblicher Relevanz sind nicht erkennbar. Wechselseitige Auswirkungen werden ansonsten unter den einzelnen betrachteten Schutzgütern beschrieben und bewertet.

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind solche Wirkungen zu verstehen, die auch unter Berücksichtigung von vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich die Umwelt beeinträchtigen.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist in der nachstellenden Tabelle zusammengefasst worden. Im Rahmen der Gesamtabwägung sind insbesondere verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu begründen.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Menschen	- Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung	●●
	- Verlust erholungswirksamer Freiflächen im Wohnumfeld	-
Pflanzen und Tiere	- Eingriff in Natur und Landschaft	●
Boden	- Bodenbelastungen/Altlasten	●●
Boden	- Erhöhung der Versiegelung	-
Wasser	- Verminderung der Grundwasserneubildung	-
Klima / Luft	- Verlust klimawirksamer Freiflächen	-
Landschaft	- Verlust Ortsbild prägender Bäume	●
Kultur- und Sachgüter	- Inanspruchnahme von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern	-
Wechselwirkungen	- keine signifikanten Wechselwirkungen	-

Tabelle 2: Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

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 nicht möglich.

8.6 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.

8.7 Monitoring

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Sie werden damit in die Lage versetzt, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Konkrete Maßnahmen im Zuge des Monitorings sind nicht vorgesehen. Sofern sich im Zuge der kontinuierlich laufenden Untersuchungen zur Umweltsituation in Münster Hinweise auf nachteilige Auswirkungen für das Baugebiet ergeben, werden diese mit Blick auf ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe herangezogen.

8.8 Zusammenfassung

Die Stadt Münster plant im Stadtteil Mecklenbeck auf einer 10,63 ha großen Fläche die Entwicklung eines Wohnquartiers für ca. 370 Wohneinheiten, die etwa zu 4/5 in Mehrfamilienhäusern und zu 1/5 in Einfamilienhäusern entstehen sollen. Bei dem Plangebiet handelt es sich in großen Teilen um eine Wohngebietsbrache, eine nicht mehr genutzte Sportanlagen sowie ehemalige Gewerbestandorte. Die Planung stellt vom Charakter eine klassische Innenentwicklung dar.

Durch die Umnutzung ehemaliger Bauflächen können Eingriffen in Grund und Boden minimiert werden. 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.

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 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. Es ist vorgesehen, bis zum Satzungsbeschluss eine Sanierung der belasteten Böden vollzogen zu haben.

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

9. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	10,63 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1,43 ha	13 %
Öffentliche Grünfläche	2,71 ha	26 %
Wasserwirtschaftsfläche	0,28 ha	3 %
Bauflächen (WA, WR)	6,21 ha	58 %
- davon Private Verkehrsfläche	0,49 ha	

Tabelle 3: Flächenbilanz

10. Gesamtabwägung

Die Planung verfolgt das wichtige und bedarfsgerechte Ziel, Wohnraum für die Bevölkerung in Münster zu schaffen und dabei den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen. Unter Berücksichtigung dieses Ziels sind die im bisherigen Verfahren eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise - die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abwägend - soweit als möglich in die Planung eingeflossen.

Die städtebaulichen Ziele aus dem Realisierungswettbewerb werden umgesetzt. Die Leitidee mit dem zentralen Anger und der klar gegliederten lärmschützenden Bebauung im Süden sowie die durch verkehrsberuhigte Stichstraßen erschlossene Einfamilienhausbebauung im Norden werden durch die Festsetzungen fortgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Angebote für unterschiedliche Wohntypen mit unterschiedlichen Wohngrößen geschaffen, so dass ein breites Feld an Wohnformen realisiert werden kann.

Bezogen auf eventuelle besondere 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 unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer - wurden aus der Beteiligung der tezuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit keine (weitergehenden) Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine Nicht-Berücksichtigung der Belange dieser verschiedenen Bevölkerungsgruppen schließen lassen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Plangebiets lebenden Menschen nur unwesentlich auswirken, denn das neue Wohnquartier in dieser integrierten Lage fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein und wertet durch die entstehende soziale Infrastruktur das Gebiet auf. Nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind nicht ersichtlich.

11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist bis auf wenige Flächen etwa zur einen Hälfte im Besitz der Projektgesellschaft QM1, die das ehemalige Autohaus Beresa und die ehemalige Wäscherei Schlüter erworben hat, und zur anderen Hälfte im Besitz der Stadt Münster. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans werden die Erschließungsarbeiten mit dem Bau der Straßen und Kanäle von der vom jeweiligen Eigentümer beauftragten Firma durchgeführt. Sobald die Erschließungsarbeiten durchgeführt worden sind, kann mit der Vermarktung der Flächen begonnen werden.

Die Stadt Münster wird auf Grundlage der städtischen Vergaberichtlinien die Einfamilienhausgrundstücke auf dem städtischen Grundstück vermarkten. Die Projektgesellschaft QUARTIER M1 GmbH plant die Einfamilienhausgrundstücke in Bauträgerschaft herzustellen und zu veräußern. Die Geschossbebauung mit unterschiedlich großen Mietwohnungen sollen vom Wohnungsunternehmen VIVAWEST errichtet werden.

Bei der Realisierung der Wohnbebauung wird die Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (SoBoMü) gemäß der Vorlage V/0039/2014 angewendet, so dass 30 % geförderter Mietwohnraum sowie 30 % förderfähiger Mietwohnraum geplant und umgesetzt werden.

Aufgrund der Verbreiterung und Erweiterung der Straße Schwarzer Kamp werden finanzielle Umlagen (Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz – KAG) auf die Anlieger zukommen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 536: Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp.

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor