

## Begründung

### zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove

Änderungsbereich I: südlich Meyerbeerstraße / östlich Meckmannweg  
 Änderungsbereich II: nördlich Meyerbeerstraße / östlich Brockmannstraße

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen.....	2
2 Geltungsbereich.....	2
3 Planungsrechtliche Situation.....	3
3.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht.....	4
4 Räumliche und strukturelle Situation .....	4
5 Planungsziele.....	6
6 Inhalte des Bebauungsplans.....	7
6.1 Grundzüge der Planung.....	7
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung.....	7
6.2.1 Nutzungsarten, Nutzungsdichte .....	7
6.2.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Vollgeschosse, Bauhöhe und Dachform.....	10
6.2.3 Material, Farbgebung .....	12
6.2.4 Stellplätze .....	12
6.2.5 Freiflächen, Begrünung, Grundstückseinfriedung.....	13
6.2.6 Werbeanlagen.....	13
6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....	14
6.4 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur .....	14
6.5 Immissionsschutz .....	15
6.6 Altlasten / Altstandorte.....	16
6.7 Denkmalschutz / Archäologie .....	16
7 Flächenbilanz.....	16
8 Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
8.1 Artenschutz.....	17
8.2 Eingriffsregelung.....	17
8.3 Klimaschutz .....	18
9 Gesamtabwägung.....	18
10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen.....	18

## 1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Planungsanlass ist die Wohnbaulandentwicklung in Mecklenbeck-Mitte. Seit den 1930er Jahren gibt es in Mecklenbeck Ansätze einer planmäßigen Entwicklung. Für den zentralen Bereich von Mecklenbeck wird die Entwicklung von Wohnbaulandreserven durch den seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 396 gesteuert. Heute sind nahezu sämtliche im Bebauungsplan Nr. 396 ausgewiesene Wohnquartiere inklusive des Stadtteilzentrums nördlich und südlich der St.-Anna-Kirche realisiert worden. Bisher nicht realisiert wurden die geplante Dienstleistungsbauung entlang der Weseler Straße und die sich nach Norden entlang des Dingbängerwegs bis zum Stadtteilzentrum anschließenden Wohngebiets- und Kerngebietsflächen inklusive eines Standorts für eine Mehrzweckhalle.

Der Umfang der im Bebauungsplan Nr. 396 ausgewiesenen Kerngebietsflächen (MK-Flächen) ist angesichts der Realisierung der beiden Stadtteilzentrumsbereiche nicht mehr bedarfsgerecht. Vor dem Hintergrund der nach wie vor großen Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere an zentral gelegenen Standorten, wurde die städtebauliche Zielsetzung für Teile der Kerngebietsflächen entlang des Dingbängerwegs sowie an der Weseler Straße überprüft. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden die betreffenden Flächen einer Wohnbaunutzung zugeführt. Auch der Standort für die Mehrzweckhalle wird überplant, da in diesem Bereich aktuell kein Bedarf besteht. Der vor 20 Jahren in den Bebauungsplan 396 aufgenommene Standort wurde nie realisiert. Ein umfassendes Angebot an Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen verschiedener Größe wurde im Hof Hesselmann verwirklicht. Das Sportangebot wurde an der Egelshove großzügig realisiert. Aktuell wird mit dem Neubau einer Zweifachsporthalle an der Peter-Wust-Schule das Angebot an Sportflächen in zentraler Lage ausgebaut.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) 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 m<sup>2</sup>;
- 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 umfasst die brachliegende Fläche südlich der Meyerbeerstraße zwischen Meckmannweg und dem Hof Appels (im Folgenden Änderungsbereich I) sowie den momentan landwirtschaftlich genutzten Bereich nördlich der Meyerbeerstraße zwischen Dingbängerweg und Brockmannstraße bis zum Stadtteilzentrum an der Straße Am Hof Schultmann (im Folgenden Änderungsbereich II).

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegen damit die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 227, Teile des Flurstücks 520,

Flur 228, Teile der Flurstücke 51, 660, 803, 806.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.



Abbildung 1: Räumliche Einordnung der Geltungsbereiche

### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt den Änderungsbereich I als gemischte Baufläche dar. Der Änderungsbereich II wird teilweise als gemischte Baufläche, überwiegend aber als Fläche für den Gemeinbedarf mit u.a. den Zweckbestimmungen ‚Kindergarten‘, ‚Jugendheim‘ und ‚Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dargestellt. Unter anderem war hier im nördlichen Bereich der Bau einer Mehrzweckhalle vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind diese Darstellungen des FNPs als überholt anzusehen. Die Inhalte der Änderung sind daher nur teilweise im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des FNPs entwickelt. Der Bebauungsplan kann jedoch nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB vor Änderung bzw. Ergänzung des FNPs aufgestellt werden, da seine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt und die

geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 im Wege der Berichtigung als 56. Änderung des fortgeschriebenen FNP angepasst. Im Rahmen der Berichtigung werden der Änderungsbereich I sowie der überwiegende Teil des Änderungsbereichs II als Wohnbauflächen, der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs II als eine gemischte Baufläche dargestellt.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 396 in der Fassung vom 10.11.1995. Dieser Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich I sowie einen Großteil des Änderungsbereichs II als Kerngebiet fest. Im Änderungsbereich II sind zudem im nördlichen Bereich eine sportlichen Zwecken dienende Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung ‚Mehrzweckhalle‘ und nord-westlich der Grünschneise ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Abbildung 2: Festsetzungen im Änderungsbereich I (links) und II (rechts)

## 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 schwerpunktmäßig um den Dingbängerweg konzentriert.

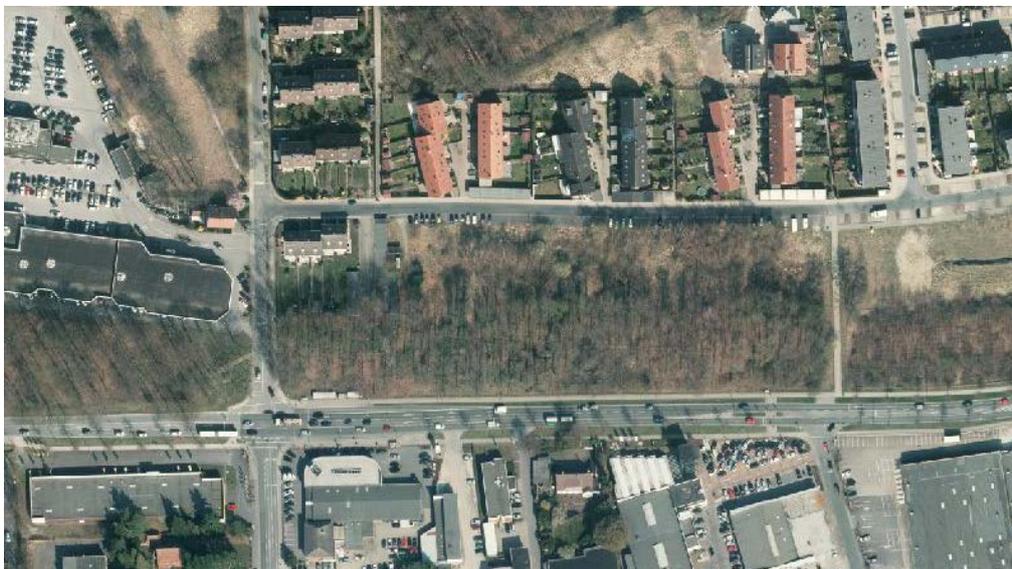
### Änderungsbereiche

Beide Änderungsbereiche sind zentral in Mecklenbeck-Mitte gelegen. Bei dem Änderungsbereich I handelt es sich um eine momentan brachliegende Fläche, die mit Gehölzstrukturen bewachsen ist. Der Änderungsbereich II wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Bereich, angrenzend an die Feuerwehr, ist er ebenfalls mit Gehölzstrukturen bewachsen. Von Nord-Ost nach Süd-West verläuft quer durch das Gebiet eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, die dem Schutz einer bestehenden Wallhecke dient.

## Nähere Umgebung

### Änderungsbereich I

Südlich an den Änderungsbereich I grenzt eine bewaldete Fläche an, die den Bereich von der Weseler Straße (B 51) abschirmt. Die Kronen der Bäume ragen in das geplante Baugebiet hinein. Im Norden liegt die Meyerbeerstraße zwischen dem Änderungsbereich und der angrenzenden II-geschossigen Reihenhausbauung. Im Westen der Fläche befinden sich eine Stellplatzanlage und weitere Wohnbebauung, die an den Meckmannweg angrenzt. Dieser trennt das Gebiet von einem benachbarten Autohaus. Nach Aufgabe des Autohauses ist geplant, auch diesen Bereich zusammen mit dem angrenzenden Sportplatz zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Im Osten bildet ein öffentlicher Fuß- und Radweg eine Verbindung zwischen Meyerbeerstraße und Weseler Straße. Da sich der Weg außerhalb des Änderungsbereichs befindet, bleibt er in seiner Funktion auch zukünftig erhalten. Der Weg trennt den Änderungsbereich von einer ihm in seiner jetzigen Prägung gleichartigen Fläche. Diese wird im Zuge der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans 396 ebenfalls mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern überplant.



**Abbildung 3: Luftbild Änderungsbereich I (Stand 2011)**

### Änderungsbereich II

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich in II-geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach ein Teil des Stadtteilzentrums von Mecklenbeck. Im Erdgeschoss befinden sich Nahversorgungsangebote aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen, in den oberen Geschossen Wohnungen. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an den Dingbängerweg an, der ihn von den benachbarten überwiegend ein- und II-geschossigen freistehenden Wohnhäusern trennt. Östlich in das Gebiet hereinreichend liegt eine Feuerwache. Im Süden des Gebiets befindet sich die Meyerbeerstraße und angrenzend eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die perspektivisch als Kerngebiet mit Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden soll. Die Brockmannstraße bildet den westlichen Rand des Änderungsbereichs. Der angrenzende Paulushof ist Teil der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 und wird zu einer überwiegend barrierefrei gestalteten III-geschossigen Wohnanlage mit angrenzendem I-geschossigen Jugendzentrum entwickelt. Südlich des Hofes befinden sich Wohnbauflächen für II-geschossige Doppel- und Reihenhäuser sowie II-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss in der Vermarktung. Eine ausgeprägte Grünschneise bildet die Grenze zur weiter westlich gelegenen Wohnbebauung. Prägend für die Umgebung sind die beschriebenen Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern bzw. einer Dachneigung von maximal 20 bis 30 Grad und einer Traufhöhe von ca. 10 m.



Abbildung 4: Luftbild Änderungsbereich II (Stand 2011)

## 5 Planungsziele

### Bedarfsgerechte und verträgliche Weiterentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Ziele, sowohl das Wohnungs- als auch das Nahversorgungsangebot in Mecklenbeck-Mitte bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Es ist eine städtebaulich und stadtgestalterisch verträgliche Realisierung von Wohnnutzungen für absehbar bestehende Bedarfe an einem strukturell sinnvollen Standort vorgesehen.

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplans Nr. 396 einer verträglichen Verdichtung, die nicht in die Höhe geht und damit dem Umweltschutz und dem Schutz des Ortsbildes Rechnung trägt, wird weiter verfolgt. So werden auch keine Flächen in Anspruch genommen, die von besonders hohem ökologischem Wert sind.

### Stärkung des Stadtteils

Durch das Wohnen in zentraler Lage in Mecklenbeck-Mitte in unmittelbarer Nähe zu den Versorgungsinfrastrukturen, werden sowohl bestehende Einrichtungen als auch der Stadtteil insgesamt weiter gestärkt. Zudem bietet sich durch eine Fläche zur Erweiterung des Stadtteilzentrums Raum für neue Entwicklungen im Bereich Einzelhandel und zentrenkompatible Dienstleistungen.

### Wohnen in zentraler Lage

Die geplanten Wohngebiete weisen mit ihrer 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 sollen die neuen Baugebiete trotz ihrer zentralen Lage möglichst unbeeinträchtigt von Verkehr bleiben.

## **Förderung von Vielfalt und sozialer Gerechtigkeit**

Durch die Anordnung der Gebäude ist gewährleistet, dass vielfältige Wohnformen realisierbar sind und somit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entsprochen werden kann. Ziel ist es insbesondere, entsprechend den Zielsetzungen einer sozialgerechten Bodennutzung, neuen Wohnraum im Bereich Geschosswohnungsbau zu schaffen. Zwei Baufelder im Änderungsbereich II können zudem dazu dienen, die Entwicklung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen zu stärken.

Entsprechend der Ziele einer sozialgerechten Bodennutzung ist vorgesehen, die entstehende Nettowohnfläche anteilig zu gefördertem bzw. förderfähigem Wohnraum zu entwickeln. Dabei gelten die folgenden Vorgaben für städtische Grundstücke:

- Mehrfamilienhausbebauung: 60% der entstehenden Nettowohnfläche für geförderten Mietwohnraum,
- Einfamilienhausbebauung: Anwendung der Richtlinie für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung.

## **6 Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung bestehen in der Festsetzung

- zweier Baugebiete, für Reihen- und Mehrfamilienhäuser,
- von Baufeldern im Änderungsbereich II für eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Dienstleistungseinrichtungen sowie
- dem Erhalt der äußeren Erschließung und einer an die neue Nutzungsausrichtung angepassten internen Erschließung, bestehend aus einer öffentlichen Stichstraße und ergänzenden privaten Erschließungsstichen.

### **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

Die folgenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, das städtebauliche Konzept des Vorhabens zu sichern.

#### **6.2.1 Nutzungsarten, Nutzungsdichte**

##### **6.2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Planungsziele werden die beiden Änderungsbereiche überwiegend als ‚Allgemeine Wohngebiete‘ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich für den nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs II erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet (MI-Gebiet) nach § 6 BauNVO.

### **Allgemeine Wohngebiete**

Die Änderung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Entwicklung von Wohnbauland. Vor diesem Hintergrund schafft der Bebauungsplan Baurecht für ca. 170 Wohneinheiten, die in Mehrfamilien- und Reihenhäuser realisierbar sind. Die Zahl der Wohneinheiten variiert je nach Zuschnitt der Wohnungen und dem realisierten Anteil an Reihenhäusern.

Um den Planungszielen nachzukommen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) bestimmte Nutzungen unzulässig sind (§ 1 (5) i. V. m.

§ 1 (9) BauNVO). Zu diesen Nutzungen zählen Läden sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Da die Änderungsbereiche zum Teil direkt an das Stadtteilzentrum mit allen Versorgungsangeboten des täglichen Bedarfs angrenzt, werden Läden (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO) in den Wohngebieten zugunsten einer zentrenorientierten Versorgung ausgeschlossen. Das Ziel ist, Läden auf den zentralen Versorgungsbereich und damit vor allem auf das Stadtteilzentrum und die Bereiche um die Kirche St. Anna zu konzentrieren.

Großflächige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO) würden die verfolgten Ziele behindern, so dass sie im Plangebiet ausgeschlossen werden. Von Tankstellen gehen zudem, u.a. aufgrund der Öffnungszeiten, Störungen aus, die sich nicht mit den Planungszielen vereinbaren lassen.

### **Mischgebiet**

Die Ausweisung des MI-Gebiets direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich (vgl. Abb. 5) dient der Erweiterung und Stärkung des Stadtteilzentrums. Bedingt durch die Nähe zum Stadtteilzentrum ist für die Fläche eine Kombination aus Wohnnutzung und verträglicher Stadtteilzentrumserweiterung vorgesehen.

#### Verträgliche Zentrumserweiterung

Der Fokus liegt vor allem auf der Erweiterung der zentrenorientierten Versorgung und einer Nutzungsmischung mit eher kleinteiligem Besitz. Daher und um die Verträglichkeit im Hinblick auf die Wohnnutzung im Gebiet und im Umkreis zu gewährleisten, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als grundsätzlich in MI-Gebieten zulässige Nutzungen (§ 6 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO) ausgeschlossen. So werden Störungen vermieden und es ist möglich die bestehende Mischung aus klein- und großflächigen Einzelhandelsstrukturen aufrecht zu erhalten.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die potenziellen Störungen, die durch die Nutzer von Spielstätten im engeren Umfeld des Stadtteilzentrums erzeugt werden können, sind geeignet, hier die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen. Damit eine Niveauabsenkung – Trading-Down-Effekt – im Stadtteilzentrum sowie negative städtebauliche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete vermieden werden, soll eine Entwicklung zum Spielhallenstandort hier nicht erfolgen. Im Nahbereich der Weseler Straße (Weseler Straße Nr. 675e) befindet sich in einem Gewerbegebiet bereits ein genehmigtes Spielkasino, welches vier Spielhallen mit insgesamt 636 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfasst. Die übrigen, bislang in Mecklenbeck noch nicht vorhandenen Arten von Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung, wie Nachtlokale, Diskotheken oder Swinger-Clubs, führen zu Störungen, die mit denen von Spielhallen vergleichbar sind. Daher wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 sowie § 6 (3) BauNVO unzulässig sind (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

#### Nutzungsmischung

Um den Charakter des Stadtteilzentrums weiter zu führen und eine Nutzungsmischung zu gewährleisten, sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig § 1 (7) BauNVO).

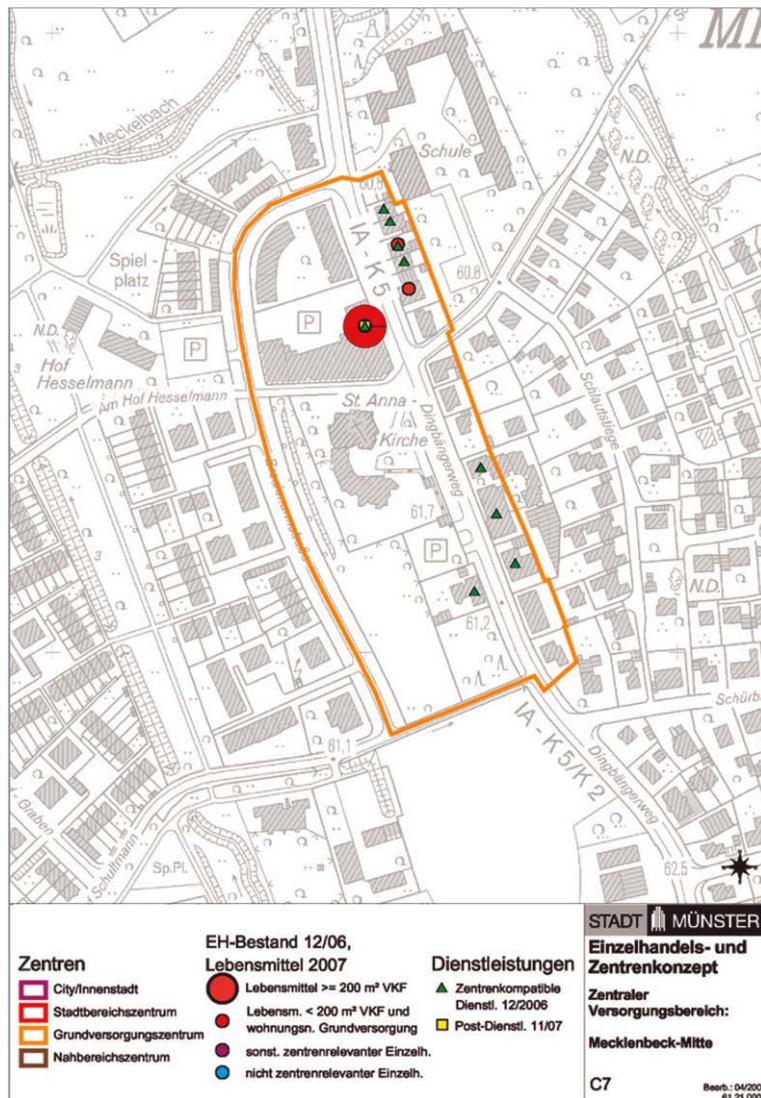


Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Mecklenbeck-Mitte  
(Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster)

### 6.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) sind in der Planzeichnung jeweils für einzelne Baufelder bzw. Abschnitte festgesetzt.

### Allgemeine Wohngebiete

Die geplante Wohnbebauung ist angelehnt an den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 396 vorhandenen Bestand. Die GRZ wird für die WA-Gebiete auf 0,4 festgesetzt. Die GFZ liegt im WA<sub>1</sub>- und im WA<sub>4</sub>-Gebiet bei 1,0, im WA<sub>2</sub>-Gebiet bei 0,8 und in den WA<sub>3</sub>-Gebieten bei 1,2. Im WA<sub>1</sub>-Gebiet ist die zulässige Zahl an Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt, um die städtebaulich angestrebte Entwicklung von Reihenhäusern in diesem Bereich zu sichern.

### Mischgebiet

Für das MI-Gebiet sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgeschrieben. Die festgesetzten Werte entsprechen den in § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen. Eine vollständige Versiegelung gewerblich genutzter Grundstücke durch Parkplätze, etc. wird damit verhin-

dert. Für die Erdgeschossnutzungen steht insgesamt eine Bruttogeschosfläche von rund 2 020 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## 6.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Vollgeschosse, Bauhöhe und Dachform

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt und lassen die städtebauliche Figur der Planung erkennen. Die in der Umgebung vorhandenen Strukturen werden dabei aufgegriffen. Im Änderungsbereich I wurde von einer Senkrechtaufstellung wie bei den benachbarten Gebäuden abgesehen, um die vorhandenen Gehölzstrukturen südlich des Baugebiets zu schützen. Für die innenliegenden Bereiche des Änderungsbereichs II sind die Baugrenzen weiter gefasst. Dies ermöglicht Bewerbern wie Baugruppen Flexibilität bei der Konzipierung ihrer Baukonzepte. Für das MI-Gebiet wird ein zusammenhängendes Baufeld dargestellt. Dies ermöglicht ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Konzipierung von Konzepten, die lediglich durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzte Bauweise beschränkt wird.

### Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO an den Schmalseiten der Gebäude oder im rückwärtigen Bereich zulässig. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Abstellanlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder. Diese können auch im Vorgartenbereich realisiert werden. Standplätzen für Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind dabei mit einer blickdichten Verkleidung zu versehen, mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen. Für alle Nebenanlagen sind ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie eine I-geschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe von 2,50 m einzuhalten.

Die Grundfläche von Nebenanlagen darf für Reihenhäuser 10,00 m<sup>2</sup> pro Hauseinheit nicht überschreiten. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die zulässige Gesamtgröße für Nebenanlagen 40 m<sup>2</sup> pro Gebäude, wobei die Grundfläche pro Nebenanlage 20,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Zuwegungen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen sowie Terrassen sind nicht zu der zulässigen Grundfläche der Nebenanlagen hinzu zu zählen.

### Ruhender Verkehr

In den WA-Gebieten sind Stellplätze und Garagen – auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – nur zulässig, soweit entsprechende Flächen festgesetzt sind (§ 12 (6) BauNVO). Damit wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 396 verfolgte Stellplatzkonzept aufgegriffen (vgl. hierzu 6.2.4).

Das MI-Gebiet stellt eine Ausnahme dar. Dort sind Stellplätze sowohl inner- als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Einzelne Flächen sind nicht festgesetzt, um möglichen Investoren eine Konzipierung der Stellplatzanlagen entsprechend ihrer Bedarfe zu ermöglichen. Ergänzend ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. So ist es möglich die Kundenstellplätze und die Stellplätze für die Bewohner der Obergeschosse zu trennen und gleichzeitig die Versiegelung zu begrenzen.

### Bauweise

Im Änderungsbereich I sind entlang der Meyerbeerstraße im WA<sub>1</sub>-Gebiet, angelehnt an die gegenüberliegende Bebauung, Hausgruppen festgesetzt. Ergänzend ermöglichen die Festsetzungen für das östliche WA<sub>2</sub>-Gebiet ein Mehrfamilienhaus, um in diesem Bereich verschiedene Wohnformen anbieten zu können. In den WA<sub>3</sub>- und WA<sub>4</sub>-Gebieten im Änderungsbereich II ist freigestellt, ob die Baufelder mit Hausgruppen oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen.

So kann bei der Vergabe der Grundstücke flexibel auf die Bedarfe reagiert werden. Bei der Umsetzung dieser flexiblen Angebotsstruktur spielt bei der Standortwahl für verschiedene Bauformen jedoch auch die Prägung der unmittelbaren Nachbarbebauung eine entscheidende Rolle. Zudem soll vorrangig die Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern bedient werden. Insbesondere in den viel befahrenen Kreuzungsbereichen soll der Schwerpunkt auf dem Bau von Mehrfamilienhäusern liegen. Für alle WA-Gebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hausgruppen sind im gesamten Gebiet profilgleich zu errichten.

Für das MI-Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, was die Gebäudelänge auf 50,00 m beschränkt. Weitergehenden Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise wurden nicht getroffen, um Flexibilität für potenzielle Investoren zu ermöglichen.

Die Innenbereiche im Änderungsbereich II sind als zwei große Baufelder mit Grundstücksgrößen von rund 2 480 m<sup>2</sup> im nördlichen und rund 1 880 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich festgesetzt. Der sich dadurch ergebende Gestaltungsspielraum eröffnet insbesondere Perspektiven im Hinblick auf die Errichtung gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen. Eine mögliche Bebauungsvariante wird in der Plandarstellung aufgezeigt. Diese stellt lediglich ein Beispiel dar und hat keinerlei bindende Wirkung.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Geschossigkeit wird in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt. Es sind mindestens zwei Geschosse notwendig, um den Grundsätzen der zeitgemäßen kosten- und flächensparenden Bauweise und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden – insbesondere im Hinblick auf den zu reduzierenden Versiegelungsgrad – gerecht zu werden. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil und der Nähe zu zentralen Verkehrsachsen variiert die Zahl der Vollgeschosse in den Änderungsbereichen innerhalb einer Spanne von zwei und drei Vollgeschossen. Um auch bei einer II-geschossigen Bebauung mit Satteldach eine möglichst große Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, ist es ausnahmsweise zulässig das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen. Die jeweilig getroffenen Festsetzungen richten sich nach der Umgebungsbebauung und nach der Lage im Stadtteil allgemein.

### **Bauhöhen**

Die zulässigen Gebäudehöhen sind für jedes Gebäude in der Planzeichnung vermerkt und so festgesetzt, dass eine verträgliche Eingliederung in die Umgebung gewährleistet ist. Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu messen. Als Orientierungspunkte für die Höhenangaben dienen eingemessene Kanaldeckel im öffentlichen Straßenraum. Für die neu ausgebauten Teile der Brockmann- und Meyerbeerstraße dient die vorgesehene Straßenendausbauhöhe als Orientierungswert. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

Gemessen an den reinen Gebäudehöhen ergeben sich die folgenden Bauhöhen:

WA-Gebiete:

- Reihenhäuser, II-geschossig:  
Traufhöhe (TH) max. 6,80 m, Firsthöhe (FH) max. 11,50 m
- Mehrfamilienhäuser, III-geschossig:  
Bauhöhe (BH, Attika) max. 10,00 m

MI-Gebiet:

- I-geschossige Gebäudeteile: BH max. 5,50 m
- III-geschossige Gebäudeteile: BH max. 11,50 m

In den angegebenen Gebäudehöhen ist eine erhöhte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von 0,30 m über der durch Normalhöhennull (NHN) definierten Höhe 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.

### **Dachform**

Die Dachformen sind in der Planzeichnung jeweils für einzelne Bereiche festgelegt. Sie orientieren sich an der prägenden Umgebungsbebauung, an der zulässigen Geschossigkeit sowie an den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 396 in seiner ersten Fassung. Ziel dieser Festsetzungen ist die Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbilds.

Satteldächer sind mit einer Neigung von  $35^\circ \pm 3^\circ$  zu errichten. Durch diese Festsetzung können Dachgauben zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass diese einen Abstand von 1,00 m zu Trauf- und 1,50 m zu Giebelwänden einhalten und in ihrer Größe insgesamt die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen auf Flachdächern sind zugelassen, um eine klimafreundliche Siedlungsentwicklung zu unterstützen.

### **6.2.3 Material, Farbgebung**

Gestalterische Festsetzungen zu Material und Farbgebung sind notwendig, um ein harmonisches Erscheinungsbild und insbesondere eine Einfügung in das Gesamtbild des Stadtteils zu sichern. Um gestalterische Spannungslosigkeit zu vermeiden, ist lediglich die Verwendung von Stein- oder Putzmaterial für Außenwände festgesetzt. Die Material- und Farbwahl für Hausgruppen sind einheitlich zu treffen. Für untergeordnete Bauteile und energiesparende Maßnahmen können andere als die festgesetzten Materialien zugelassen werden.

### **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. Zusätzliche Stellplatzanlagen zum ursprünglichen Konzept sind in den Änderungsbereichen an zwei Stellen vorgesehen.

Damit stehen für das an den Änderungsbereich I 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. In Süd-Ost-Ausdehnung sind die Bereiche entlang der Straße „Am Hof Schultmann“ bis hin zum nördlich angrenzenden Grünzug einbezogen. Im Änderungsbereich II sowie entlang des neuen Teilstücks der Brockmannstraße sind rund 320 Stellplätze sowie rund 200 neue Wohneinheiten realisierbar.

Die private Stellplatzanlage im Änderungsbereich II südlich der Feuerwache ermöglicht für zwei der drei Baufelder die Realisierung von Carports. Im Idealfall sollten diese mit einer geschlos-

senen Rückwand angelegt werden, so dass das Baugebiet von der benachbarten Feuerwehr und Rettungswache abgeschirmt wird (vgl. hierzu auch 6.5).

Um flexibel auf den Stellplatzbedarf im MI-Gebiet reagieren zu können, sind dort keine Standorte für Stellplätze vorgesehen. Die Verortung der Stellplätze kann daher durch den Investor erfolgen. Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit die Stellplätze in einer Tiefgarage zu realisieren (vgl. hierzu auch 6.2.2 - Überbaubare Grundstücksflächen).

Zusätzlich zu den notwendigen Kfz-Stellplätzen sind die gemäß Fahrradabstell-Richtlinie der Stadt Münster bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Im Allgemeinen sind geeignete Abstellflächen oberirdisch nachzuweisen. Sofern im MI-Gebiet eine Tiefgarage realisiert wird, können die Fahrradabstellplätze für die Anwohner auch dort untergebracht werden.

### **6.2.5 Freiflächen, Begrünung, Grundstückseinfriedung**

Die folgenden Festsetzungen dienen insbesondere dazu, eine klima- und umweltfreundliche Siedlungsentwicklung sicherzustellen. So dürfen die innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Grünstrukturen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Der Baumbestand und die Wallhecken sind daher in den gekennzeichneten Bereichen dauerhaft zu erhalten. Eventuelle Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen. Um den Schutz der Wallhecke im Änderungsbereich II sicher zu stellen, wird der zu schützende Bereich in eine öffentliche Grünfläche eingebettet. Die von Süd-West nach Nord-Ost durch das Gebiet verlaufende Grünfläche bietet ausreichend Platz, um einen zusätzlichen Rad- und Fußweg durch das Gebiet anzulegen. Zusätzlich schirmt sie die angrenzenden Baugrundstücke von der Feuerwache ab.

Der Änderungsbereich I grenzt an eine bewaldete Fläche an, von der aus die Kronen der Bäume etwa 8 bis 10 m in das geplante Baugebiet hinein ragen. Trotz der zu erwartenden Teilverschattung der Gärten ist eine Rücknahme des Gehölzbestandes – abgesehen von notwendigen Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bzw. der Entnahme grenztändiger Bäume – nicht vorgesehen.

Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Bäumen ist je sechs Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese können auch an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden. Offene, ebenerdige Stellplätze sind zusätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Porenpflaster, offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen und Schotterrassen o. ä. zu befestigen. Bei Pflanzungen ist zu beachten, dass mit Leitungsrechten belegte Flächen von Überpflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten sind, um die Leitungen nicht zu beschädigen. Tiefgaragen sind außerhalb der notwendigen Fahrwege mit einer Mindestüberdeckung von 0,50 m aus geeignetem Substrat für eine Begrünung zu versehen.

Zur Sicherung eines einheitlichen jedoch nicht eintönigen Erscheinungsbilds der Baugebiete, sind zur Grundstückseinfriedung Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Maschendrahtzäunen bis zu 1,20 m Höhe - zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund der teils geringen Größe der Baugrundstücke im Plangebiet nicht zulässig.

### **6.2.6 Werbeanlagen**

Da insbesondere für das MI-Gebiet gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, sind entsprechende Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen zu treffen. In Anlehnung an den bereits be-

stehenden Bebauungsplan sind Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung nur an Litfaßsäulen und Hinweisschildern in Form von Sammelanlagen zulässig. Ausnahmen können für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder zugelassen werden. Werbeanlagen an den Gebäuden selbst, müssen entsprechend der textlichen Festsetzungen konzipiert und dem Maßstab der Bebauung angepasst sein.

### **6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

#### **Erschließung**

Die Erschließung der Baufelder erfolgt größtenteils über das vorhandene Straßennetz. Für die Erschließung der innenliegenden Baufelder im Änderungsbereich II wird ergänzend eine öffentliche Verkehrsfläche angelegt. Diese bietet eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Zusätzlich sind private Wege- und Straßenflächen vorgesehen.

Für Fußgänger wird perspektivisch auf dem Teilstück der Straße Am Hof Schultmann zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Änderungsbereich II auf der südlichen Straßenseite ein 2 m breiter Gehweg entstehen. Dieser dient zum einen der Erschließung der angrenzenden Gebäude und zum anderen der Erhöhung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich. Als Ergänzung zu den bestehenden Wegeverbindungen soll ein Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche im Änderungsbereich II angelegt werden. Der an den Änderungsbereich I angrenzende öffentliche Fuß- und Radweg bleibt als Verbindung zwischen Meyerbeerstraße und Weseler Straße erhalten.

Da einige Gebäude nicht von den Entsorgungsfahrzeugen der Abfallwirtschaftsbetriebe Münster (AWM) angefahren werden können, können beim Endausbau der Brockmannstraße und der Parkbuchten an der Meyerbeerstraße im öffentlichen Straßenraum Vorbuchtungen von Querungshilfen als temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter vorgesehen werden.

Abgesehen von den beschriebenen Maßnahmen ist das bestehende Straßennetz von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### **Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

Die Entwässerung der Änderungsbereiche erfolgt im Trennsystem, da die Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist. Im Änderungsbereich I können zu diesem Zweck die vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen genutzt werden. Im Änderungsbereich II ist ebenfalls Infrastruktur vorhanden, an die das Gebiet angeschlossen werden kann. Lediglich im öffentlichen Stich im Zentrum des Gebiets ist es notwendig neue Leitungen zu verlegen. Auch die Infrastruktur für die Versorgung der Gebiete mit Wasser, Fernwärme und Strom ist weitestgehend vorhanden.

Über das östliche Grundstück im Änderungsbereich I verläuft ein Regenwasserkanal. Dieser ist als L-E-Fläche gekennzeichnet und damit von Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

### **6.4 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur**

#### **Kindertageseinrichtung**

Neben der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 befinden sich mit der vorhabenbezogenen 5. und der vorhabenbezogenen 6. Änderung zwei weitere Vorhaben für Mecklenbeck-Mitte in Planung. 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. Diese ist bereits ausgelastet. 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 vorhanden.

## 6.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich I grenzt an die stark befahrene Weseler Straße (B 51) und der Änderungsbereich II an den Dingbängerweg an. Daher sind im Hinblick auf Immissionsschutz für die beiden Änderungsbereiche schwerpunktmäßig Aspekte im Zusammenhang mit Verkehrslärm zu betrachten. Ausgehend von Verkehrslärberechnungen auf Grundlage von Verkehrslärmkarten und Verkehrsprognosen für das Jahr 2020, ist eine lärmtechnische Beurteilung der Neubaugebiete erfolgt.

Ausgehend von den ermittelten Lärmpegeln ist für beide Änderungsbereiche an der straßenzugewandten Baugrenze der Lärmpegelbereich III (LPB III) nach DIN 4109 festgesetzt. In den mit LPB III gekennzeichneten Bereichen sind höhere Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile zu stellen. Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind daher entsprechend der DIN 4109, Teil 1 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Um eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten, sind in Schlafräumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den mit LPB gekennzeichneten Baugrenzen verfügen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). Gestalterische Elemente, wie verschließbare Loggien sind weitere Maßnahmen, die den Schallschutz unterstützen. Die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Die Situation in den beiden Änderungsbereichen wird im Folgenden einzeln betrachtet.

### Änderungsbereich I – Weseler Straße

Durch die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Weseler Straße von 70 km/h auf 50 km/h ist an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs I von einer Reduzierung der Verkehrslärmbelastung um etwas mehr als 2 dB(A) auszugehen. Bei einer prognostizierten Verkehrsbelastung von 23 500 Kfz/24h im Jahr 2020 werden Lärmpegel von 60,3 dB(A) am Tag erwartet. Dies bedeutet eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete von bis zu 5,3 dB(A) am Tag. Da es sich nicht um Grenzwerte sondern um aus Sicht des Schallschutzes erwünschte Zielwerte handelt, ist in Abhängigkeit der Situation eine Abweichung nach oben oder nach unten hin möglich. Im Allgemeinen sollte die Überschreitung nicht mehr als 5 dB(A) betragen. Die hier prognostizierte Überschreitung lässt sich noch als zumutbar einstufen. Ein Ausgleich durch Maßnahmen wie eine geeignete Gebäudeanordnung ist in diesem Bereich aufgrund der Einschränkungen durch die benachbarte Waldfläche nicht möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit durch entsprechende Grundrissgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume – auf die Belastung zu reagieren. Damit ist es möglich die Belastungen weitgehend auf die Außenbereiche der Gebäude zu beschränken. Die Außenbereiche selbst sind durch die südlich angrenzende bewaldete Fläche optisch von der Weseler Straße abgeschirmt.

### Änderungsbereich II – Dingbängerweg

Für den Dingbängerweg werden für das Jahr 2020 Verkehrsbelastungen von 7 700 Kfz/24h prognostiziert. Betroffen sind dadurch schwerpunktmäßig das MI-Gebiet und das südlich der Feuerwehr liegende Baugebiet (WA<sub>4</sub>). In diesen Bereichen entlang des Dingbängerwegs sind Lärmpegel von 61,3 dB(A) am Tag zu erwarten. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden damit um 6,3 dB(A) und die Werte für MI-Gebiete um 1,3 dB(A) überschritten. Hinzu kommen für diesen Änderungsbereich Belastungen durch das angrenzende Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr und die Rettungswache. Analog zu anderen Gerätehäusern ist neben Fahrzeugbewegungen allgemein ca. einmal wöchentlich mit Ausfahrten mit Einsatzhorn zu rechnen. Hinzu kommen regelmäßige Übungen und Gerätewartungen, die in der Halle sowie auf dem

Außengelände stattfinden können. Die Einsätze der Rettungswache erfolgen über 24 Stunden verteilt und in der Regel unter Einsatz des Martinshorns.

Für den Änderungsbereich II sind die gleichen Maßstäbe wie für den Änderungsbereich I anzusetzen. Ergänzend zu möglichen Maßnahmen im Bereich Grundrissgestaltung und baulichen Maßnahmen konnte hier bereits durch die Gebäudestellung auf die Lärmbelastungen reagiert werden. Diese ist im WA<sub>4</sub> so gewählt, dass geschützte Innenbereiche entstehen, die von den Straßen abgewandt liegen. Rund um die Freiwillige Feuerwehr und die Rettungswache schirmt eine Wallhecke die Wohngebiete ab. Südlich der Feuerwehr ist zur Ergänzung dieser Struktur zusätzlich ein Pflanzgebot festgesetzt. Die in diesem Bereich möglichen Stellplätze können auch als Carports realisiert werden, um durch die geschlossene Rückwand das Gebiet zusätzlich abzuschirmen.

## 6.6 Altlasten / Altstandorte

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

## 6.7 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 jedoch 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

Änderungsbereich I	m <sup>2</sup>	ha	%
Gesamtes Plangebiet	7 677	0,77	100
WA <sub>1</sub>	5 413	0,54	71
WA <sub>2</sub>	2 264	0,23	29

Tabelle 1: Flächenbilanz Änderungsbereich I

Änderungsbereich II	m <sup>2</sup>	ha	%
Gesamtes Plangebiet	20 213	2,02	100
Öffentliche Verkehrsfläche	2 133	0,21	11
Öffentliche Grünfläche	1 978	0,20	10
MI	3 371	0,34	16
WA <sub>3</sub>	8 572	0,85	42
WA <sub>4</sub>	4 159	0,42	21

**Tabelle 2: Flächenbilanz Änderungsbereich II**

## 8 Auswirkungen auf die Umwelt

Die 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 m<sup>2</sup> 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. Die Bebauung der Änderungsbereiche ist bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 396 von 1995 vorgesehen.

### 8.1 Artenschutz

Der Änderungsbereich I sowie die Fläche südlich der Feuerwehr im Änderungsbereich II haben sich durch die sukzessive Entwicklung der letzten 15 bis 20 Jahre zu strukturreichen, teilweise feuchten Brach-/Gehölzflächen entwickelt, so dass das Vorkommen geschützter Tierarten nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnte.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (M. Schwartze, 2014) erfolgte auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (NRW) und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22. Dezember 2010. Untersucht wurden die vorkommenden Vogelarten sowie das Vorkommen von Höhlenbäumen als mögliche Fledermausquartiere. Die nachgewiesenen Vogelarten sind ausnahmslos häufig und ungefährdet und gelten nicht als planungsrelevant.

Für diese Arten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht betroffen sind. Das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 kann vermieden werden, wenn der Baum- und Strauchbestand außerhalb der Brutzeit gerodet wird. Baumhöhlen als potenzielle Quartiere für Fledermäuse konnten in den beiden untersuchten Teilflächen nicht entdeckt werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

### 8.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher entbehrlich. Gleichwohl sind im Vorgriff auf die zukünftige Bebauung die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 396 ermittelten und beschlossenen Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Münster bereits vollständig umgesetzt.

### 8.3 Klimaschutz

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde dem Klimaschutz Rechnung getragen. Der Versiegelungsgrad in den Baugebieten wird möglichst gering gehalten. So sind beispielsweise Dachbegrünungen zulässig und wasserdurchlässige Materialien für die Befestigung der Parkplätze festgesetzt. Dächer können zudem für Solarkollektoren / Photovoltaik genutzt werden. Die Baugebiete weisen eine hohe Kompaktheit auf. Die vorgesehene Bebauung stellt einen Kompromiss zwischen Dichte und Durchgrünung dar, so dass zwar der zentralen Lage entsprochen wird, die Baugebiete aber dennoch ausreichend durchgrünt und durchlüftet werden.

## 9 Gesamtabwägung

Mit den Planungen werden die wichtigen und bedarfsgerechten Ziele verfolgt, Wohnraum für die münstersche Bevölkerung zu schaffen sowie eine Zentrumserweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandorts zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der definierten Ziele (siehe im Einzelnen: Kapitel 5 Planungsziele), sind die im Verfahren eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, soweit als möglich in die Planung eingeflossen.

Die den Planungen zugrunde liegenden Entwürfe stimmen mit den übergeordneten städtischen Zielsetzungen überein (siehe im Einzelnen: Kapitel 1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen und Kapitel 5 Planungsziele) und orientieren sich an dem im Ursprungsplan von 1995 verfolgten Ansätzen.

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, sodass der Boden geschont wird. Erhaltenswerte Grünstrukturen werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

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 indem das Wohnen im Zentrum durch die Umwandlung der MK-Flächen stärker in den Mittelpunkt gerückt wird. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Kernzielrichtungen des geplanten Vorhabens unterstützt und gesichert.

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.

## 10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **11.02.2015** als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove

Änderungsbereich I: südlich Meyerbeerstraße / östlich Meckmannweg  
Änderungsbereich II: nördlich Meyerbeerstraße / östlich Brockmannstraße.

Münster, den **13.02.2015**

**Markus Lewe** (L.S.)  
Oberbürgermeister