

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396: Mecklenbeck – Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove

Während der Offenlegung wurden zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove die nachfolgenden Anregungen vorgetragen:

### 1. Verkehrserschließung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 396 ist zur verkehrlichen Erschließung jeweils ein Straßenanschluss von den Straßen „Am Hof Schultmann“ und „Holtkamp“ vorgesehen. Durch die Bebauungsplanänderung soll das Gebiet für den Fahrverkehr nur noch von der Straße „Am Hof Schultmann“ erschlossen werden. Zum „Holtkamp“ ist nur eine Radwegeverbindung vorgesehen.

Die Anlieger des Änderungsbereichs (Am Hof Schultmann 58-72 und der Meyerbeerstraße 50 – 56) fühlen sich durch die veränderte Verkehrsregelung direkt beeinträchtigt, da der zusätzliche Anliegerverkehr ausschließlich entlang ihrer Grundstücke geführt werden soll. Die Eingebener regen an, auch den Anschluss zum „Holtkamp“ beizubehalten, um die Straße „Am Hof Schultmann“ zu entlasten und die Verkehre besser zu verteilen.

#### Stellungnahme

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396 wird das Nutzungs- und Erschließungskonzept für den Änderungsbereich Hof Schultmann überarbeitet, indem anstelle einer Schule hier künftig ein Wohnquartier mit ca. 35- 40 Wohneinheiten entstehen soll. Diese Änderung ist eine verträgliche Arrondierung der bereits entstandenen Bebauung.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung für die Straße „Am Hof Schultmann“ liegt nicht so hoch, dass ein weiterer Zugang vom „Holtkamp“ erforderlich ist, es entsteht nur Anliegerverkehr. Durch eine Sperrung des Zugangs für den Kraftverkehr von der Straße „Holtkamp“ werden Schleichverkehre durch das Wohngebiet zum Zentrum Mecklenbeck und umgekehrt zur Weseler Straße ausgeschlossen. Für Fahrräder, Rettungs- und Müllfahrzeuge bleibt der Zugang erhalten. (Anlage 1, Plan B)  
Der Anregung sollte **nicht gefolgt** werden. (Beschlussvorschläge 1.2.1 und 1.2.2)

### 2. Schulbedarf

Die Eingebener, einzelne Anlieger der Straße Am Hof Schultmann, des Christoph- Bernhard-Grabens und der Meyerbeerstraße, bezweifeln, dass auf den Standort einer weiteren Grundschule in Mecklenbeck verzichtet werden kann. Sie regen an, den bisher vorgesehenen Schulstandort am Hof Schultmann zu erhalten, um die Peter- Wust- Schule zu entlasten.

#### Stellungnahme

Nach einer aktuellen Überprüfung der Prognosewerte der Schulentwicklungszahlen für die Schuljahre bis 2012/2013 (Ratvorlage 0399/2004) kann auch weiterhin auf einen zusätzlichen Schulstandort in Mecklenbeck - Mitte verzichtet werden.  
In Anbetracht der aktuellen Prognosewerte ist die vorhandene Anzahl an Räumen der Peter- Wust- Schule entsprechend den Anforderungen des Musterbedarfsplanes auch künftig ausreichend zur Versorgung des Schulbezirkes. Der Schulkindergarten wird mit Ende diesen Schuljahres aufgelöst und ab 2006 nehmen die Schülerzahlen kontinuierlich ab.  
Hinzu kommt, dass durch den Ratsbeschluss vom 14.07.2004 das Überschneidungsgebiet im Schulbezirk Mecklenbeck verändert worden ist. Die Grundschule Loevelingloh, die zum Einzugsbereich Mecklenbeck gehört, wird dadurch gestärkt und ihr Erhalt gesichert. Das führt zu einer weiteren Entlastung der Grundschulen in Mecklenbeck – Mitte.  
Der Anregung sollte **nicht gefolgt** werden. (Beschlussvorschlag 1.2.3)

### 3. Ökologischer Wert des Waldes

Die Eingeber (Anlieger Am Hof Schultmann, Meyerbeerstraße, Holtkamp, Christoph- Bernhard-Graben und der SPD - Ortsverein) regen an, die mit Wohnbebauung überplanten Waldstücke zu erhalten und teilweise in öffentliche Grünfläche umzuwidmen. Dadurch soll die vorhandene Flora und Fauna erhalten bleiben, eine Senkung des Grundwasserspiegels vermieden und der Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung vergrößert werden.

Ein Eingeber befürchtet, dass die auf seinem Privatgrundstück (Flur 228, Flurstück 583) stehende Eiche durch die zu erwartenden Baumaßnahmen in der Baumkrone beschädigt werden könnte.

#### Stellungnahme

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 396 sieht bereits die Überplanung der Fichtenschonung durch Überbauung mit einem Kindergarten vor. Der Verlust der Fichtenschonung ist damit in die Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 396 eingeflossen. Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Ausgleichsflächen nördlich der Weseler Straße und nördlich der Mecklenbecker Straße im Bebauungsplan festgesetzt.

Es besteht kein Bedarf weitere öffentliche Grünflächen auszuweisen, da das gesamte Plangebiet, einschließlich des Teilbereiches der Bebauungsplanänderung, bereits durch umfangreiche Grünflächen gegliedert wird. Hierzu zählen die Grünanlagen nördlich der Mecklenbecker Straße und das Waldstück im Bereich Hof Schultmann, die gesichert bzw. bereits hergestellt worden sind.

Die von den Eingebnern befürchtete stärkere Senkung des Grundwasserspiegels durch die geplante Änderung kann ausgeschlossen werden, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine max. Flächenversiegelung von ca. 35,5 % erreicht würde. In der 2. Änderung fällt der maximale Versiegelungsgrad mit ca. 33 % sogar etwas günstiger aus. Der Versiegelungsgrad ist also bereits aus wasserwirtschaftlicher und entwässerungstechnischer Sicht geprüft worden und stellt für die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung dar.

Bei der Flora und Fauna in dem Gebiet handelt es sich um häufig vorkommende Arten, die nicht auf der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen- und Tierarten stehen. Zu dem bleibt durch die Erhaltungs- und Grünfestsetzungen grundsätzlich vielfältiger Lebensraum für die Tiere im Änderungsbereich erhalten.

Der Baum auf dem Flurstück 583, Flur 228 ragt mit seiner Baumkrone ca. 3,0 m auf das Nachbargrundstück. Zum geplanten Baufeld im Änderungsbereich ergibt sich ein Abstand zur Baumkrone von ca. 4 m (Quelle: Luftbild 2001). Eine Beeinträchtigung der Baumkrone durch die geplanten Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten.

Den Anregungen sollte **nicht gefolgt** werden. (Beschlussvorschlag 1.2.4 und 1.2.5)

### 4. Änderung der Ausweisung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Einige Eingeber (Am Hof Schultmann, Meyerbeerstraße und der SPD – Ortsverein) regen an, es bei der Ausweisung „Kindergarten“ im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zu belassen an Stelle der geplanten Festsetzung für eine „soziale Einrichtung“. Sie befürchten hier eine, mit der angrenzenden Wohnbebauung unverträgliche Nutzung, wie z. B. Asylbewerberunterkünfte.

#### Stellungnahme

Nach dem aktuellen Bedarfsplan der Stadt Münster für Kindergärten ist kurzfristig kein Bedarf für einen weiteren Kindergartenstandort in Mecklenbeck gegeben.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche dient der langfristigen Sicherung des Standortes im südwestlichen Einzugsbereich von Mecklenbeck–Mitte. Mit der Festsetzung des Nutzungszwecks „soziale Einrichtung“ soll eine spätere Nutzung entsprechend den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung ermöglicht werden, die auch Angebote über die reine Vormittagsbetreuung

im Kindergarten hinaus beinhalten können soll. Hier wären z. B. ergänzende Angebote für Jugendliche denkbar, die wohngebietsverträglich gestaltet sind.

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind soziale Einrichtungen ausnahmsweise auch in reinen Wohngebieten zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche dient der Vorsorge für mögliche zukünftige Bedarfe. Diese Bedarfe werden aus dem Bereich Mecklenbeck – Mitte entstehen, da dort der Anteil von Familien mit Kindern besonders hoch ist aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein neues Baugebiet mit ausgeprägt familienorientierten Bebauungsmöglichkeiten handelt. Die Verträglichkeit einer sozialen Einrichtung mit der umgebenden Wohnnutzung ist daher grundsätzlich gegeben.

Der Bau einer Flüchtlingsunterkunft auf der Gemeinbedarfsfläche im Änderungsbereich kann ausgeschlossen werden. Die neuen Flüchtlingsunterkünfte sollen zur besseren sozialen Integration gleichmäßig auf die Stadtteile im gesamten Stadtgebiet verteilt werden. In Mecklenbeck besteht bereits eine Unterkunft am Meckmannweg mit ausreichender Belegungskapazität, so dass ein weiterer Standort in Mecklenbeck nicht vorgesehen ist (s. Vorlage 167/2001).

Der Anregung sollte **nicht gefolgt** werden. (Beschlussvorschlag 1.2.6)

### **5. Abstandflächen, Art der Nutzung und geänderte Gebäudehöhen**

Die direkten Anlieger am Änderungsbereich, an der Meyerbeerstraße und der Straße Am Hof Schultmann, befürchten durch die geplanten Änderungen im Bereich Hof Schultmann eine Minderung ihrer Grundstückswerte. Die geplante Nutzungsänderung von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche sehen sie als deutliche Verschlechterung ihrer Wohnqualität an. Die Anlieger haben ihre Grundrissgestaltung im Vertrauen auf die bisher geplante benachbarte Nutzung ausgerichtet.

Die Eingeber befürchten erhöhte Emissionen durch den Anliegerverkehr und eine Unverträglichkeit durch die künftige Nachbarnutzung.

Sie gehen davon aus, dass teilweise die Abstandflächen zu ihren Grundstücken nicht eingehalten werden und die geplanten Geschosshöhen über den bisher im Bebauungsplan festgelegten Höchstgrenzen liegen. Deshalb wird eine stärkere Verschattung der Grundstücke befürchtet.

In der beigefügten Alternativlösung (s. Anlage 1, Plan C), regen die Eingeber an, die Lage des Kindergartenstandortes im östlichen Änderungsbereich zu belassen. Im südlichen Teil sollte auf weitere Wohnbebauung verzichtet werden und der Änderungsbereich von der Straße Holtkamp verkehrlich erschlossen werden und nur mit einem Fuß- und Radweg an die Straße „Am Hof Schultmann“ angebunden werden.

#### Stellungnahme

Der Bebauungsplan Nr. 396 weist den gesamten Änderungsbereich am Hof Schultmann als Gemeinbedarfsfläche aus. Die dort bislang vorgesehenen Nutzungen, sind mit einem reinen Wohngebiet vereinbar. Bei der geplanten Nutzungsänderung von „Gemeinbedarfsfläche“ in „Reines Wohngebiet“ kann somit nicht von einer unverträglichen Nachbarschaft gesprochen werden, die dadurch bedingt zu einer Minderung der Grundstückswerte führt.

Die zu erwartenden Lärmemissionen werden nicht über den zulässigen und wohngebietsverträglichen Werten liegen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Durchfahrt zum „Holtkamp“ gesperrt. Das hat den Vorteil, dass Schleichverkehre zwischen der Straße „Am Hof Schultmann“ und der „Weseler Straße“ ausgeschlossen werden. Der anfallende Verkehr wird somit auf den Anliegerverkehr beschränkt, was ebenfalls zu einer Verringerung der Emissionen führt. Der Schulstandort mit einem über das Plangebiet hinausreichenden Einzugsgebiet entfällt künftig als Verkehrserzeuger.

Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird in der Fassung der 2. Änderung auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen verzichtet. Die Beeinträchtigung durch Wechselverkehre zu den ursprünglich geplanten öffentlichen Einrichtungen wird dadurch deutlich reduziert. Die privaten Stellplätze für das verhältnismäßig kleine Wohnquartier werden nun direkt den privaten Grundstücken zugeordnet und die notwendigen öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verkehrsberuhigt angeordnet.

Dem Vorschlag der Eingeber (s. Anlage 1, Plan C) das Gebiet ausschließlich vom „Holtkamp“ zugänglich zu machen sollte nicht entsprochen werden; zum einen wird die Erreichbarkeit des Kindergartenstandortes vom übrigen Bebauungsplangebiet aus eingeschränkt, zum anderen wird die gewünschte städtebauliche Anbindung an das Stadtteilzentrum erschwert.

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (s. Anlage 1 Plan A) ist für den Schul- und Kindergartenstandort eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Diese Geschossigkeit wurde auch für die geplante Wohnbebauung im Bereich der 2. Änderung, analog zur vorhandenen Bebauung, vorgesehen und nicht überschritten.

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann der Kindergarten mit einem Abstand von lediglich 5 m zur östlichen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden. Die Fassung der 2. Änderung sieht hier bereits eine deutliche Verbesserung vor, in dem der Abstand zwischen der Baugrenze der geplanten Wohnbebauung und der Grundstücksgrenze an der östlichen Seite auf 10 m erhöht wird. Dadurch wird insgesamt ein Abstand zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung von ca. 24 m erreicht. Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität beispielsweise durch Gebäudeschatten, werden somit vermieden.

Der Anregung, die Abstandsfläche zur Südseite angrenzend an die Meyerbeerstraße zu vergrößern, sollte gefolgt werden. Die Südausrichtung der Bebauung würde hier begünstigt durch tiefere Gartenflächen. Das Baufeld wird um 4 m verschoben, so dass ca. 10 m Abstandsfläche zu den vorhandenen Baugrundstücken entsteht.

Bei den nordöstlich gelegenen Grundstücken grenzen ebenfalls Gartenflächen aneinander, somit wird auch hier die Gebäudeverschattung im verträglichen Rahmen gehalten.

Der Anregung sollte **teilweise gefolgt** werden (s. Anlage 1, Plan D), in dem an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches angrenzend an die Meyerbeerstraße die Abstandsfläche vergrößert wird und das Baufeld um ca. 4 m nach Norden verschoben wird. Den weiteren Anregungen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.1.1 und 1.2.2, 1.2.7 bis 1.2.9)

## **6. Änderung der Windverhältnisse**

Von mehreren Eingebnern (Am Hof Schultmann Nr. 62,64,66,70) wird befürchtet, es käme durch die beabsichtigte Ausweisung eines Baufeldes parallel zur vorhandenen Reihenhausbauung und der damit verbundenen Beseitigung des Gehölzbestandes im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches zu maßgeblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch verstärkte Windströmungen. Es wird angeregt, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

### Stellungnahme

Bei paralleler Gebäudestellung ist grundsätzlich eine Kanalisierung von einfallenden Winden möglich. Eine besonders exponierte Lage ist jedoch in den vorliegenden Fällen nicht vorhanden, so dass die befürchteten Windeffekte nicht über das in den entsprechenden Baugebieten übliche Maß hinaus gehen. Die vorhandene Häuserzeile erstreckt sich nur über eine Länge von ca. 50 m und steht nicht parallel zur in Münster vorherrschenden Hauptwindrichtung (West-Ost). Mögliche Winde können durch die übliche Begrünung der Gärten gemindert werden.

Durch die Änderung der Gebäudestellung sollte die Anregung z. T. aufgegriffen werden. Das nord-südlich ausgerichtete Baufeld wird in zwei Baufelder in Nord-Süd- und West-Ost- Richtung aufgeteilt. Dies führt zu einer Auflockerung der Bebauung und mildert mögliche Windeinwirkungen ab.

Eine unzumutbare Belastung ist weder heute noch zukünftig zu sehen. Die Einholung eines Gutachtens ist nicht erforderlich.

Der Anregung sollte **teilweise gefolgt** werden, indem die Gebäudestellung an der Straße „Am Hof Schultmann“ entsprechend dem Plan D der Anlage 2 (s. Anlage) verändert wird. (Beschlussvorschläge 1.1.2 und 1.2.10)

### **7. Zulassen von Garagen im Änderungsbereich**

Durch die teilweise Ausweisung von Garagenflächen im Änderungsbereich sehen einige Eingaber den Grundsatz der Gleichbehandlung verletzt. Im übrigen Bebauungsplangebiet ist ein Mischkonzept mit Gemeinschaftsstellplatzanlagen und öffentlichen Stellplätzen realisiert worden.

Die Eingaber regen an, auf die Ausweisung von Garagenflächen zu verzichten.

#### Stellungnahme

Bei dem Änderungsbereich Hof Schultmann handelt es sich um ein relativ kleines, abgeschlossenes Ergänzungsgebiet mit ca. 35- 40 Wohneinheiten. Hier ist somit nicht mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, das separate Stellplatzanlagen erforderlich machen würde. Die notwendigen Stellplätze werden hier auf privatem Grund nachgewiesen.

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 396 die zulässigen Größen für Nebenanlagen - aufgrund der Bedarfe der Bewohner – vergrößert wurden, soll dies durch die Anordnung von Garagen, ggf. in Verbindung mit Nebenanlagen auf dem Grundstück, weiter unterstützt werden.

Abgesehen hiervon wird im Änderungsbereich nicht mehr das städtebauliche Konzept einzelner Wohnhöfe verfolgt, die jeweils durch gemeinsame Stellplatzanlagen gekennzeichnet sind. Aufgrund der überwiegend geringeren Grundstückstiefen gegenüber dem Bereich Mecklenbeck-Mitte würden Sammelstellplatzanlagen zum Verlust von weiteren Wohnbauflächen führen.

Der Anregung sollte **nicht gefolgt** werden. (Beschlussvorschlag 1.2.11)

### **8. Drehung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Es wurde angeregt, die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich östlich des Grundstücks Meckmannweg 70 zu drehen, um somit eine Ausrichtung der Gebäude zum Wald zu ermöglichen.

#### Stellungnahme

Da keine Bedenken bestehen, sollte der Anregung **entsprochen** werden. (Beschlussvorschlag 1.1.3)