STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

# B e g r ü n d u n g

**zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)**

Anlage 2 zur Vorlage Nr. 0710/2020

Inhalt Seite


1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen ....1
2 Geltungsbereich ....2
3 Planungsinhalte ....2
4 Auswirkungen auf die Umwelt ....2
5 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen ....3
Anlage: Gegenüberstellung der geänderten Ansichten ....4


## 1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Im Jahr 2021 wurde mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer stadtnahen Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen (Mehrgenerationenhaus, Mütterzentrum, Jugendtreff, ambulanter Dienst, Kita) auf einer ca. 0,8 ha großen Fläche südwestlich des Gescherwegs in Münster-Gievenbeck geschaffen. Das städtebauliche Konzept war das Ergebnis eines Qualifizierungsverfahrens. Innerhalb eines einheitlichen Siedlungscharakters sollen Mehrfamilienhäuser in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen entstehen.

Der Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan und Ansichten ist am 08.10.2021 in Kraft getreten.

Aufgrund der aktuellen politischen Situation (Ukraine-Krieg) und der dadurch erneut massiv gestiegenen Energie- und Baukosten verbunden mit Lieferengpässen, hat die Vorhabenträgerin nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Rahmen der Ausführungsplanung Fassadenstudien durchgeführt. Ziel war es, Einsparpotenziale zu generieren, ohne dabei in die architektonische Gestaltung einzugreifen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die gewünschte Anmutung und Farbigkeit auch mit einer mineralischen Putzfassade erzielt werden kann. Das Gebäudeensemble zeichnet sich durch Baukörpermodellierungen mit Rückstaffelungen in den oberen Geschossen und durch eine klare Gliederung der Fassaden aus. Diese architektonische Gestaltung lässt sich ebenso mit Putz realisieren. Alternativ untersuchte, weniger effektive Einsparmöglichkeiten, wie z. B. der Verzicht auf bodentiefe Fenster oder das Einfügen von Kämpfern, würden Einschränkungen der Wohnqualität mit sich bringen und wären gleichzeitig schwerwiegendere Eingriffe in die architektonische Gestaltung.

Auf Grundlage der durchgeführten Fassadenstudie soll die bisher beabsichtigte Gestaltung mit Verblendsteinen unter Beibehaltung der Farbgebung (hell, sandsteinfarben) durch eine Putzfassade mit Mineralwolle und hochwertigem, mineralischem Kratzputz ersetzt werden.

Ziel dieser Änderung ist es daher, die Ansichten auf der Planzeichnung entsprechend anzupassen und durch Farbspektren zu ergänzen, die die zukünftige Farbgebung definieren und sichern.

Die übrigen Festsetzungen der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und haben unverändert Bestand.

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 „Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)“ erfolgt im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) und den danach geltenden Verfahrensvorschriften.

## 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst das bisherige Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375, liegt nordwestlich der Innenstadt im Stadtteil Gievenbeck und hat eine Fläche von 7828 m².

Innerhalb des Plangebiets liegen die Flurstücke Gemarkung Münster, Flur 60, Flurstücke 292, 293 und 294.

## 3 Planungsinhalte

Die Ansichten der Baukörper 1-5 werden im Rahmen dieser Änderung angepasst. Die bisher geplante Gestaltung mit Verblendsteinen wird unter Beibehaltung der Farbgebung durch eine Putzfassade ersetzt. Die geplante Farbigkeit wird in den Ansichten abgebildet und durch ein ebenfalls dargestelltes Farbspektrum (hell, sandsteinfarben) definiert. Die einzelnen Baukörper sollen in einem Farbton mit hellen, abgesetzten Fensterfaschen realisiert werden. Eine Farbton-Nuancierung der Häuser untereinander innerhalb des Farbspektrums wird im Rahmen der Putzbemusterungen untersucht.

Die geplante Fassadengestaltung greift die Materialität und Farbgebung des Bestands auf und fügt sich harmonisch in das sowohl durch Putz als auch durch Klinker geprägte städtebauliche Umfeld ein. Südlich und südöstlich angrenzend bestehen Mehrfamilienhäuser sowie Studentenwohnanlagen mit hellen Putzfassaden (creme, hellgrau), nördlich stehen hauptsächlich rote Klinkerbauten. Das abzubrechende Bestandsgebäude auf dem Grundstück ist ebenfalls durch eine helle Putzfassade (beige) geprägt.

Die Ansicht des Mehrgenerationenhauses und Mütterzentrums (MuM) mit Jugendtreff bleibt von der Änderung unberührt, da der Neubau des MuM zeitnah erfolgen muss, bevor der Abriss des derzeitigen MuM-Gebäudes vollzogen werden kann. Aus diesem Grund wird die Fassadengestaltung des neuen MuM-Gebäudes weiterhin mit Verblendsteinen realisiert.

## 4 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen nicht verändert. Es erfolgt lediglich ein Wechsel der Fassadenmaterialität von Klinker zu Putz. Insoweit wird den Planungszielen des Bebauungsplans weiterhin Rechnung getragen.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage erfolgen durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Es sind somit auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 5 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 dient der Anpassung der Ansichten. Insofern berührt diese inhaltlich nicht die Fragestellungen und Prüfroutinen im Zusammenhang mit dem städtischen „Handlungskonzept Demographie“.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wirkt sich zudem nicht auf die persönlichen Lebensumstände der an das Plangebiet angrenzend lebenden und arbeitenden Menschen aus. Anhaltspunkte, die auf eine besondere (negative) Betroffenheit hindeuten, sind nicht ersichtlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **14.12.2022** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg).

Münster, den **15.12.2022**

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

**Anlage: Gegenüberstellung der geänderten Ansichten**

Stand: Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 (In Kraft getreten am 08.10.2021)




Baukörper 1

Stand: Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 (Entwurf: 21.06.2022)


Ansicht Nord Dungweg
Ansicht West Park
Ansicht Süd Wohnhof
Ansicht Ost Gescherweg
UFO
UFO

Baukörper 1