Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 69/98

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 410: Gievenbeck - Gievenbecker Reihe/Arnheimweg

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 410 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Roxeler Straße, Oxford-Kaserne, Arnheimweg und Gievenbach im Stadtteil Gievenbeck.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 31, Flurstück: 70

Flur 39, Flurstücke: 227, 230, 244,

Teil des Flurstücks 127

Flur 40, Flurstücke: 311, 312, 358, 360, 470, 471, 473, 537, 539, 542, 675 - 678,

Teil des Flurstücks 204

Flur 41, Flurstück: 37,

Teil des Flurstücks 56

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Grünfläche - Parkanlage/Spielbereich A - dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 410 berücksichtigt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den vorhandenen baulichen Bestand. Er ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Der größte Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In ihm liegen Hoflagen und Wohnhäuser entlang der Gievenbecker Reihe sowie eine Gärtnerei am Arnheimweg. Durch das östliche Plangebiet verläuft von Nord nach Süd der Gievenbach. Mittelfristig soll die Gievenbachaue eine ökologische Aufwertung erhalten. Das Gelände steigt von Ost nach West leicht an und besitzt im westlichen Teilbereich einen erhaltenswerten Baumbestand mit Einzelbäumen, die die Kriterien für die Unterschutzstellung als Naturdenkmal (ND) erfüllen. Weitere schützenswerte Grünelemente bzw. Biotope sind nicht vorhanden.

Zur Zeit werden noch zwei Hofstellen als landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe im Plangebiet geführt. Beide Betriebe haben jedoch erhebliche Nutzflächen im Erweiterungsgebiet Gievenbeck-Südwest aufgegeben. Die südlich gelegene Hofstelle ist bereits seit längerem zu Wohnzwecken umgenutzt. Am Arnheimweg wurde der Gärtnereibetrieb durch den Abbau mehrerer Gewächshäuser erheblich verkleinert. Parallel zu dieser Entwicklung

...

wurden in jüngerer Zeit mehrere Bauanträge für Wohngebäude gestellt, die über das gemäß § 35 BauGB genehmigungsfähige Maß hinaus reichen. Die genannten Entwicklungen, die mit der Erweiterung in Gievenbeck-Südwest einhergehen, aber auch aus dem Plangebiet selbst herrühren, belegen den stattfindenden Strukturwandel, der mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete eine geordnete städtebauliche Entwicklung erhalten soll.

4. Planungsziele

Das Plangebiet zwischen Gievenbach und Gievenbecker Reihe ist Bestandteil des Gievenbachtales und soll sowohl aus landschaftlichen und ökologischen - u. a. Kaltluftentstehungsraum und Kaltluftleitbahn - als auch aus städtebaulichen Gründen von weiterer Bebauung freigehalten werden. Das Gievenbachtal hat als Grünzug eine wichtige Gliederungsfunktion für den Stadtteil. Ferner soll die charakteristische städtebauliche Prägung durch die Einzelhofanlagen entlang der Gievenbecker Reihe mit ihren dominierenden Grünelementen erhalten bleiben.

Die Stadt ging ursprünglich davon aus, daß der gesamte Planbereich zwischen Roxeler Straße, Gievenbecker Reihe und Arnheimweg planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sei. Dementsprechend wäre eine weitere bauliche Entwicklung nur unter den einschränkenden Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig gewesen. Sonstige Bauvorhaben gemäß § 35 (2) BauGB wären wegen der überwiegenden ökologischen und städtebaulichen Belange ausgeschlossen gewesen. Entsprechende Baugesuche für Wohngebäude entlang des Arnheimweges wurden daher abgelehnt.

Als Ergebnis einer gerichtlichen Auseinandersetzung mußte die planungsrechtliche Beurteilung korrigiert werden. Der Bereich entlang des Arnheimweges war dem unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Da bei dieser Beurteilung unter Umständen noch weitere Bereiche des Plangebietes, z. B. entlang der Gievenbecker Reihe gemäß § 34 BauGB zu beurteilen gewesen wären, hätten keine geeigneten planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zur Umsetzung der städtischen Ziele bestanden. Daher wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund des Bestandsschutzes für die Landwirtschaft ist für eine Übergangszeit mit einem Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft zu rechnen. Durch die räumliche Trennung der Hofanlagen untereinander sind die beeinträchtigenden Auswirkungen jedoch als gering einzustufen.

Wollte man den Belangen der Landwirtschaft Vorrang einräumen, so müßte man ein Dorfgebiet (MD) festsetzen. Über den Bestand hinaus müßten dann angemessene Entwicklungsspielräume für betriebsnotwendige Anlagen sowie auch für gewerbliche und handwerkliche Nutzungen berücksichtigt werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Wohnbebauung am Coesfeldweg wären Immissionskonflikte vorprogrammiert. Außerdem wären derartige gemischte Nutzungsstrukturen weder mit der Zielsetzung der Stärkung vorhandener und neuer Stadtteilzentren, noch mit dem Schutz des Gievenbachtals und der entsprechend flächensparenden Ausweisung überbaubarer Flächen vereinbar.

Aus Gründen des Freiraumschutzes soll einerseits ein Zusammenwachsen der Bebauung an der Gievenbecker Reihe und andererseits eine bauliche Einschnürung des Gievenbachtales verhindert werden. Ferner wird der nachweislich nie bebaute südliche Teil des Plangebietes weiterhin von einer Bebauung freigehalten.

5. Planungsinhalte

Das Gievenbachtal ist geprägt durch die schon im 9. Jahrhundert nachgewiesene historische Situation von einzelnen Hofanlagen entlang der Gievenbecker Reihe. Planungsziel ist es, das Gievenbachtal aufgrund seiner landschaftsgestalterischen Wertigkeit sowie seiner ökologischen Bedeutung im Rahmen des sich abzeichnenden landwirtschaftlichen Strukturwandels von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung wird das vorhandene Wohnen planungsrechtlich gesichert und ein begrenztes Angebot an Erweiterungsflächen vorgesehen, ergänzt durch nicht störende und verträgliche Einrichtungen.

Damit die vorgenannten Planungsziele nicht behindert, erschwert oder unmöglich gemacht werden ist es erforderlich, durch Festsetzung von Baufenstern ein Zusammenwachsen der Bebauung an der Gievenbecker Reihe und eine bauliche Einschnürung des Gievenbachtales zu verhindern. Charakteristisch ist die Lage der Bauernhäuser mit den langgestreckten Satteldächern, die giebelständig zur Gievenbecker Reihe ausgerichtet sind. Der Bestandsschutz deckt allein die Erhaltung des vorhandenen, zum großen Teil erhaltenswerten Bestandes in seiner bisherigen Funktion. Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten, die nur die weitere Nutzung des bisherigen Bestandes in der bisherigen Weise ermöglichen, sind zulässig. Hierzu zählen auch mehrere landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude, die um das Hauptgebäude angeordnet sind und sich aufgrund ihrer Abmessung, der Grundfläche und der Höhe eindeutig dem Haupt- und Wohnhaus unterordnen.

Die vorhandene Bebauung einschließlich der Baufenster für die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten und die auf den Bestand abgestimmten Festsetzungen lassen auch zukünftig räumlich kompakte Hofanlagen entstehen. Um eine an den Planungszielen orientierte bauliche Ergänzung zuzulassen, wurden die Baufenster teilweise geteilt und aufgrund von Bedenken und Anregungen durch weitere Baufenster ergänzt.

Die Bauernhäuser Gievenbecker Reihe 26, 50 und 60 und die Speicher Gievenbecker Reihe 50 und 60 werden im Bebauungsplan als erhaltenswerte Bausubstanz gekennzeichnet, weil jedes Objekt aufgrund seiner besonderen Charakteristika ein Belegstück für die bäuerliche Wohn- und Arbeitskultur ist. Alle Bauernhäuser gehören zu dem Typ des niederdeutschen Langhauses, einem Bautyp, der seit dem Spätmittelalter nachgewiesen ist. Die Form - langgestreckter Baukörper mit Satteldach - ist über die Jahrhunderte gleichgeblieben. Geändert und den jeweiligen Zeitentwicklungen angepaßt haben sich die Konstruktionsdetails und Raumgliederungen, an denen eine zeitliche Einordnung des Gebäudes möglich ist. Ähnlich sind auch die Veränderungen beim Bautypus Speicher zu beurteilen.

Mit ihrem äußeren Erscheinungsbild prägen die gekennzeichneten Gebäude unseren Kulturraum und insbesondere auch die Siedlungszelle am Gievenbach, so daß die Kennzeichnung "erhaltenswert" gerechtfertigt ist.

Nur wenn die Baukörper mit ihren jeweiligen baukonstruktiven und gestalterischen Merkmalen und Besonderheiten, die zurückzuführen sind auf die landwirtschaftliche Nutzung, als Einheit erhalten werden, ist davon auszugehen, daß die städtebauliche Gesamtsituation gesichert bleibt. Dabei sind Nutzungsveränderungen im Bestand möglich, wenn das als "erhaltenswert" gekennzeichnete äußere Erscheinungsbild der Gebäude bestehen bleibt.

Die als allgemeines Wohngebiet vorgesehene Art der baulichen Nutzung läßt Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise auch Gartenbaubetriebe zu.

Wohnhäuser sind dabei nur als freistehende Einzelhäuser mit jeweils drei Wohneinheiten (WE) zulässig. Diese Beschränkung der Zahl der Wohnungen ergibt sich unter Berücksichtigung des Bestandes aus der städtebaulichen Zielsetzung, eine unerwünschte Um-

...

strukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern. Es wird durch diese Festsetzung planungsrechtlich gesichert, daß die lockere Bauform der nach außen geschlossen wirkenden Hofanlagen ihre Charakteristik nicht verliert. Unterstützt wird dieses Anliegen in Bezug auf den Bestand durch die eingeschossige Bauweise mit steiler Satteldachform und der Stellung der jeweiligen baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung).

Auf das Maß der baulichen Nutzung in Form von Grund- und Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die beabsichtigten baulichen Anlagen durch Baufenster ausreichend fixiert sind und die Firsthöhe der Bauvorhaben gemäß textlicher Festsetzung sich unter der des Bestandes bewegen muß.

Zwischen Gievenbach, der Gievenbecker Reihe und der Oxford-Kaserne wird ein geplanter Rad- und Fußweg in Verbindung mit den ebenfalls geplanten öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Für die Trafostation innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Die Bereiche zwischen den Hofanlagen und entlang des Gievenbaches sind als private Grünflächen ausgewiesen. In ihnen befinden sich erhaltenswerte Bäume, die z. T. als Naturdenkmal festgesetzt sind.

Im Einmündungsbereich der Gievenbecker Reihe in die Roxeler Straße ist, entsprechend dem Bestand, eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" ausgewiesen.

Das Plangebiet ist von der Gievenbecker Reihe erschlossen. Auf der östlichen Seite des Gievenbaches, außerhalb des Plangebietes, ist ein Rad- und Fußweg bereits angelegt. Dieser verbindet den Ortsteil Gievenbeck mit dem künftigen Friedhof südlich der Roxeler Straße. In Verlängerung der Potstiege durchquert ein Rad- und Fußweg das Plangebiet und bindet zukünftig an das Plangebiet Gievenbeck-Südwest an. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist an der Roxeler Straße vorhanden (Linie 64 - Münster - Roxel -). Läden für den täglichen Bedarf sind in Gievenbeck-Mitte in ca. 500 m Entfernung vorhanden.

In Verlängerung der Potstiege ist im Plangebiet für eine geplante Fernwärmeversorgungsleitung und eine vorhandene Schmutzwasserleitung ein entsprechendes Leitungsrecht ausgewiesen worden. Für zwei weitere Regenwasserkanäle sowie für eine Abwasserdruckrohrleitung nördlich der Roxeler Straße sind ebenfalls Leitungsrechte ausgewiesen.

Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung vom Mai 1996 kommt zu folgendem Ergebnis:

Als Hauptlärmemittenten sind der Verkehrslärm der umgebenden Straßen und der BAB 1, die Sportanlage nördlich des Arnheimweges und die Oxford-Kaserne (Schieß- und Verkehrslärm) in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt worden.

Dabei hat sich herausgestellt, daß die nach DIN 18005 einzuhaltenden Orientierungswerte mit 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts an den Straßenfronten der Gebäude Gievenbecker Reihe und Arnheimweg durch den Verkehrslärm und im unmittelbar an das Sportgelände angrenzenden Bereich durch den Sportlärm überschritten werden. Durch den Kasernenlärm ergeben sich keine Überschreitungen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen ausscheiden, wurden zur Festsetzung des passiven Lärmschutzes an den Baugrenzen Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Dazu werden die Beurteilungspegel der einzelnen Lärmemittenten überlagert. Die im Gutachten dargestellten und auszuweisenden Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan übernommen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Ausgleichsmaßnahmen

Verschiedene Maßnahmen (Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich der Hofanlagen, die Errichtung von Stellplatz- und Wegeflächen etc.) sind im Zuge der Bebauungsplanrealisierung als unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Landschaftsgesetz zu werten, die auszugleichen oder zu ersetzen sind. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes durch Bepflanzung der privaten, wie auch der öffentlichen Grünflächen und des Gievenbachtales mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen erfolgen. Durch ausreichende Flächenausweisung ist eine positive Ausgleichsbilanzierung sichergestellt.

Klimaschutz

Die Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse weist das Plangebiet dem Klima der Riedelflächen und Kuppenbereiche sowie dem der Talmulden zu. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im geplanten Grünflächenzug der Stadt Münster. Das Gievenbachtal ist eine bedeutende Kaltluftleitbahn mit Anschluß an das Kaltluftentstehungsgebiet nördlich des Aa-Sees. Um diesen ökologisch bedeutenden Freiraum zu sichern, wird er in das Plangebiet einbezogen und als private Grünfläche gesichert.

Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

Altlasten

Eine Bodenbelastung im Bereich des Plangebietes durch Altablagerungen, Altlasten und kontaminierten Flächen ist nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Münster zur Zeit nicht erkennbar.

Flächenbilanz	ha	%
Gesamtfläche	ca. 10,19	100,0
allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,96	19,2
private Grünfläche	ca. 6,46	63,4
öffentliche Grünfläche	ca. 0,98	9,6
Verkehrsflächen	ca. 0,69	6,8
Feuerwehr	ca. 0,10	1,0

7. Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 322.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige, vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **13.05.1998** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 410: Gievenbeck - Gievenbecker Reihe/Arnheimweg.

Münster, **18.05.1998**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin