Anlage 1
zur Vorlage an
den Rat Nr. 447/2000

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 435: Fliednerstraße

1. Planungsanlaß

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer Wohnanlage mit Tiefgarage sowie ruhigen Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Fliednerstraße 12 geschaffen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem westlichen Stadtkern sowie dem Stadtteil Münster – Gievenbeck, im Bereich von Klinik- und Universitätseinrichtungen.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 38,

Flurstücke 173 und 252.

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

3. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet besteht aus dem Freigelände nebst aufstehendem Gebäudekomplex, der z. Z. noch als Bürofläche des landwirtschaftlichen Versicherungsvereins Münster (LVM) genutzt wird. Ein Teil des Grundstücks dient z. Z. noch als Parkplatz.

Das Gebäude, 2-geschossig mit flachem Satteldach, steht in keinem direkten Zusammenhang zur Nachbarschaftsbebauung. Der architektonische Stellenwert des Objektes bleibt untergeordnet. Die vorhandene städtebauliche Situation ist darüber hinaus bestimmt durch umgebende 2-geschossige Satteldachbebauung sowie die 5-geschossigen Universitätsgebäude, die als markanter Eckpunkt der Fliednerstraße dienen.

4. Rechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Bauvorhaben in diesem Gebiet sind deshalb nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 435 sieht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist in sofern aus ihm entwickelt.

...

6. Planungsziele

Gegenstand des Vorhabens ist die Erstellung einer dreigeschossigen Wohnanlage mit ca. 50 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen, einer eingeschossigen stillen Gewerbezone für universitäts- bzw. pflegeorientierte Bereiche, verbunden mit einer ausreichenden Zahl an Tiefgaragenstellplätzen für die Wohneinheiten und die Gewerbezonen. 2-3 Behindertenstellplätze werden ebenerdig ausgewiesen.

Das Raumprogramm geht von einer Gesamtfläche von ca. 3.560 m² aus. Die Tiefgarage weist ca. 70 Stellplätze auf und bietet somit eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Wohnungen als auch für die Gewerbeeinheiten.

7. Planungsinhalte

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung zwischen Fliednerstraße und Von-Esmarch-Straße auf maximal drei Geschosse begrenzt, wobei das oberste Geschoss als sogenanntes Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Das Staffelgeschoss soll durch ausreichende Rücksprünge und differenzierte Materialwahl direkt als solches erkennbar sein.

7.2 Baugestaltung

Der Entwurf basiert auf einer U-förmigen, gegliederten Wohnanlage mit begrüntem Innenhofbereich. Die 3-geschossigen Bauten verfügen (als oberstes der drei Geschosse) über Pult- bzw. Satteldachstaffelgeschosse. Die einzelnen Baukörper weisen neben Fassadenvor- und rücksprüngen verschiedene Materialqualitäten auf; die Gliederungen setzen sich in unterschiedlicher Farbgebung sowie `Materialschwere` fort.

Die Dachkonstruktion als auch die Dachdeckung wird aus umweltverträglichen Materialien erstellt. Die Staffelgeschosse verfügen über begehbare Dachterrassen.

Um die geplante Wohnanlage in die Umgebung einzubinden, wurden vorhandene Traufhöhen sowie Gebäudekörperstellungen aufgenommen.

7.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Fliednerstraße. Die Tiefgarageneinfahrt grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Fußwege auf der Grundstücksparzelle dienen der Gebäudeerschließung und sind nicht für normalen PKW – Verkehr gedacht.

Feuerwehrzufahrten nebst Bewegungsflächen werden entsprechend den geltenden Vorschriften eingeplant.

Die Stellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen. Es ist geplant, an die Fliednerstraße angrenzend, 2 – 3 Behindertenparkplätze einzurichten.

Besucher der Gewerbezonen sollen die Tiefgarage nutzen.

7.4 Grünflächen

Der Plan sieht inmitten der U-förmigen Hofanlage eine großflächige, zusammenhängende Grünfläche vor. Diese ist für alle Bewohner zugängig.

In den Randbereichen wird den Erdgeschosswohnungen ein Privatgarten zugeordnet, der bis an die Plangrenze führt.

Durch textliche Festsetzung wird gesichert, dass innerhalb des Plangebietes mind. 26 hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 6,00 m² vorzusehen.

...

Zur Eingrünung der Gesamtanlage gegenüber der Landschaft wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Die Tiefgarage wird, soweit sie nicht überbaut ist, begrünt.

An der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen angelegt (Pflanzgebot).

Der vorhandene Baumbestand entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze wurde auf Vitalität und Standfestigkeit hin untersucht und soweit als möglich als zu erhalten festgesetzt.

Zusätzlich sollen dort standortgerechte Flurgehölze (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn etc.) angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Zäune aus Drahtgeflecht oder Metallgitter sind in Verbindung mit Hecken zulässig.

7.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Für die ökologische Bewertung wurden folgende Maßnahmen zugrundegelegt:

- Baumpflanzungen entlang der Fliednerstraße und auf dem sonstigen Grundstück
- vollständiger Erhalt des Altbaumbestandes (Erhaltungsgebot)
- Begrünung der Flachdachbereiche der Baukörper B und C sowie die Begrünung der Tiefgarage
- Pflanzgebotsstreifen

7.6 Ver- und Entsorgung

In direkter Einzugsnähe befinden sich annähernd alle Einrichtungen des täglichen und nichttäglichen Bedarfs. Eine bus- als auch fahrradgerechte Anbindung ist bereits vorhanden.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks befinden sich ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal (für die keine eingetragenen Leitungsrechte bestehen). Durch die geplante Baumaßnahme würden diese Leitungen überbaut. Die Kanäle dienen der Vorflut und müssen an den Rand des Grundstücks verlegt werden, falls keine andere Leitungsführung realisiert werden kann. Für die Leitungsplatzierung ist ein Leitungsrecht in der nordwestlichen Grundstücksecke (in 4,0 m Breite) zugunsten der öffentlichen Erschließungsträger erforderlich.

Von der Fliednerstraße erfolgt die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität durch die Leitungsnetze der Stadtwerke Münster sowie durch das Versorgungsnetz der Telekom.

7.7 Wärmeschutz

Zur Verbesserung des Wärmeschutzes verpflichtet sich der Bauträger, alle Wohnungen und Gebäude mit wohnähnlichen Nutzungen so zu errichten, dass ein erhöhter Wärmeschutz nach der geltenden Wärmeschutzordnung erreicht wird. Der Wärmeschutznachweis erfolgt durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen. (ang. Jahresheizwärmebedarf: 50 kWh/m2).

8. Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes z. Z. nicht bekannt.

...

9. Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Für die Belange des Bodendenkmalschutzes ist ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen worden.

10. Kosten

Die Vorhabenträgerin übernimmt den sich aus dem Plan ergebenden Erschließungsaufwand auf der Grundlage des Durchführungsvertrages.

Für die Stadt Münster entstehen keine Kosten.

11. Durchführungsmaßnahmen

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

Diese Begründung dient als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **24.05.2000** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 435: Fliednerstraße

Münster, **26.05.2000**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister