

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 441: Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße

1. Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die LEG entwickelt als Vorhaben- und Erschließungsträger in enger Abstimmung mit der Stadt Münster die Stadtteilerweiterung Münster-Gievenbeck Südwest. Das Gesamtprojekt teilt sich planungsrechtlich und vom Realisierungsablauf in zwei Planungsabschnitte, den Nord- und den Südteil.

Der Nordteil, in dem allgemeine Wohnnutzung mit dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Sporthalle und Einrichtungen der Nahversorgung (Läden, Praxen etc.) vorgesehen sind, ist planungsrechtlich über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2: "Gievenbeck-Nünningweg / Gievenbecker Reihe / Ramertsweg" gesichert. Zurzeit wird das 2. Änderungsverfahren durchgeführt.

Für den Südteil soll über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen werden. Auf der Grundlage eines vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Strukturkonzeptes werden hier neben allgemeiner Wohnnutzung und einem Schulzentrum auch kleinteilig gewerblich nutzbare und Mischgebietsflächen sowie ein Versorgungszentrum mit einem SB-Warenhaus, Fachgeschäften und einem Bau- und Gartenmarkt entstehen. Damit dient der Südteil der Stadtteilerweiterung Münster-Gievenbeck Südwest neben der Errichtung von Wohnraum, Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsstrukturen auch der Schaffung von Arbeitsplätzen mit einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang von Wohnen und Arbeiten.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Gievenbeck und schließt im Norden an den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Gievenbeck – Nünningweg / Gievenbecker Reihe / Ramertsweg" bzw. einer landwirtschaftlichen Fläche an. Das ca. 40 ha große Plangebiet wird im Osten durch die Oxford-Kaserne, im Süden durch die Roxeler Straße und im Westen durch den Ramertsweg begrenzt.

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in Randbereichen durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans arrondiert.

Im Geltungsbereich der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster:

Flur: 30,	Flurstück: 20 Teile der Flurstücke: 17, 19, 25
Flur: 31,	Teile des Flurstücks: 88
Flur: 41	Flurstücke: 23, 24, 26, 36, 41, 42, 50, 52-54 Teile der Flurstücke: 16, 21, 45, 55, 56
Flur: 42	Flurstücke: 6, 10, 24-26, 29, 30, 35, 38-41, 43-46, 53, 55-59, 64,66-74, 76-79
Flur: 44	Flurstücke: 16, 25

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1. Vorhandene Grundstücksnutzungen und bauliche Anlagen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zurzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland und zum Teil als Acker mit Wallheckenstrukturen und Einzelbäumen genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich darüber hinaus zwei Hofanlagen, die weitgehend in die Planung integriert worden sind. Der Sendemast an der Roxeler Straße ist überplant und wird im Rahmen der Realisierung beseitigt.

Die arrondierenden Flächen des Geltungsbereichs der Satzung sind im Wesentlichen bebaut. Sie dienen einer Bestandssicherung sowie der planungsrechtlichen Sicherung einer städtebaulich geordneten Ergänzungsbebauung.

3.2 Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen 65 und 70 über NN. Von der Haupteinschließungsstraße, der Dieckmannstraße, fällt das Gelände leicht in Richtung Aa-Niederung. Die Bodentypen wechseln kleinräumig zwischen Pseudogley, Braunerde – Pseudogley und Pseudogley-Braunerde.

Bei Sondierungsbohrungen wurden im März 1999 Schichtenwasserhorizonte ab 0,1 bis 2 m unter Gelände festgestellt.

Im Süden des Plangebietes befinden sich drei im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Münster geführte Flächen (518D, 518E, 518F), auf denen Auffüllungen aus Boden und Bauschutt stattgefunden haben.

Bei der Fläche mit der Ziffer 518D haben Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung keine Gefährdung von Schutzgütern aufgezeigt.

Bei der Fläche mit der Ziffer 518E sind Auffüllungen aus Boden, Bauschutt und Schlacke bis zu einer Mächtigkeit von max. 6,40 m mit erhöhten Gehalten an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen festgestellt worden.

Die Fläche mit der Ziffer 518F weist Auffüllungen in einer Mächtigkeit bis ca. 2,30 m aus Boden und Bauschutt mit leichten Verunreinigungen aus polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf.

Bei beiden Flächen ist bei einer Bebauung mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Insofern sind die Bereiche als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die LEG wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Eigentümer aller Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen, sein. Die arrondierenden Flächen des Geltungsbereiches der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbleiben in Privatbesitz.

3.4 Vorhandene Belastungen des Plangebietes

3.4.1 Geruchsimmissionen

Westlich des Plangebietes sind zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Durch ein Geruchsgutachten wurde geprüft, ob im Plangebiet erhebliche Belästigungen durch von diesen Betrieben ausgehende Gerüche zu erwarten sind. Dabei sind sowohl die gegenwärtigen Viehbestände als auch eventuell geplante Erweiterungen betrachtet sowie emissionsmindernde Maßnahmen untersucht worden.

Im Sinne des Immissionsrechts besteht eine erhebliche Belästigung, wenn an Wohnhäusern in mehr als 10 % der Jahresstunden Gerüche wahrzunehmen sind.

Das Gutachten hat ergeben, dass am westlichen Rand des Plangebietes diese Grenzwerte bei Wohnnutzungen auch unter Berücksichtigung von emissionsmindernden Maßnahmen überschritten werden. Die Emissionsminderung erfolgt mit Hilfe einer Optimierung der Stallbelüftung durch Erhöhung der Luftgeschwindigkeit. Einer der beiden landwirtschaftlichen Betriebe hat diese Maßnahmen bereits durchgeführt und auch bei dem zweiten Betrieb ist dies spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss vorgesehen.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen eine Grenzwertüberschreitung für Wohnnutzung festgestellt wurde, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher eine Kleingartenfläche sowie ein entwässerungstechnisch notwendiges Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Dadurch wird im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2: "Gievenbeck – Nünningweg / Gievenbecker Reihe / Ramertsweg" eine der beiden Kleingartenflächen entbehrlich. Eine Verteilung der Kleingartenflächen auf den Nord- und den Südteil der Stadtteilerweiterung ist im Hinblick auf die räumliche Nähe der zukünftigen Nutzer positiv zu werten. Daneben wird so ein sinnvoller Übergang von der Wohnnutzung zum Landschaftsraum der Aa-Niederung gewährleistet.

3.4.2 Lärmimmission

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung ist die Lärmsituation, ausgehend von der A 1, der Roxeler Straße, dem geplanten Verkehrsnetz bzw. der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie der Oxford-Kaserne auf das Plangebiet untersucht worden.

Innerhalb der als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen ergeben sich aufgrund des Verkehrslärms an den zur Dieckmannstraße zugewandten Fronten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005/05.87, die mit 55 dB(A) tags und 45dB(A) nachts zu berücksichtigen sind. Verringert sich der Einfluss durch die Dieckmannstraße werden die Orientierungswerte eingehalten.

Aufgrund der Entfernung von mehr als 1000 m zur BAB A 1 ist für das Plangebiet eine Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte nicht gegeben.

Für die Gemeinbedarfsfläche -Schulzentrum – im östlichen Teil des Plangebietes wurden auch die Belastungen durch die geplante Sportanlage, Kasernen- und Schießgeräuschemissionen berechnet. Nur durch die von der Kaserne ausgehenden Kfz-Emissionen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte im südlichen Bereich der Fläche festzustellen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Lärmentwicklung mit der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung innerhalb der Sondergebiete ermittelt, sowie die zu erwartende Lärmbelastung an der vorhandenen und geplanten Bebauung untersucht.

Hiernach könnte eine Erhöhung der Vorbelastung an den vorhandenen Wohngebäuden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit max. 1dB(A) festgestellt werden. Eine wesentliche Pegelsteigerung ist damit nicht gegeben, so dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zuge der öffentlichen Verkehrsflächen aus schalltechnischer Sicht unproblematisch ist.

Die zukünftig zu erwartende Lärmbelastung an der angrenzenden Wohnbebauung, ausgehend von der beabsichtigten Nutzung der Sondergebiete, liegt ebenfalls unter den zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerten, die je nach vorgegebener Gebietsausweisung bzw. Einstufung berücksichtigt wurden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass, sofern die maßgebenden Orientierungswerte überschritten werden, dies durch die durch Verkehrslärmbelastung bestimmt wird. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind dort entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen bzw. zusätzliche Lüfter bei Überschreitung der Nachtwerte ohne Überschreitung der Tagwerte festgesetzt worden.

3.5 Verkehrssituation

Im Oktober 1995 war für den nördlichen Teil der Stadtteilerweiterung eine Verkehrsprognose detailliert ermittelt und für den südlichen Teil entsprechend des damaligen Planungsstandes nur grob geschätzt worden. Durch die „Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung Gievenbeck-Südwest zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens“ sind im Juli 1999 nun auch für den Südteil die zu erwartenden Verkehrsmengen und Schwerverkehrsanteile dargestellt worden sowie aufgrund veränderter Rahmenbedingungen die Verkehrsprognose für den nördlichen Abschnitt der Dieckmannstraße aktualisiert worden. Als Basis für die Prognoseberechnung wurden die ausgewiesenen Strukturentwicklungen des FNP 2010 übernommen, sodass Strukturentwicklungen im gesamten Stadtgebiet berücksichtigt wurden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem Bereich der Stadtteilerweiterung große Teile des Stadtteils Gievenbeck. Ergebnis der Untersuchung war, dass durch die Strukturentwicklungen in Gievenbeck zusätzliche Verkehre erzeugt werden, die in dem vorhandenen bzw. geplanten Straßennetz verkehrstechnisch und stadtverträglich abzuwickeln sind.

Anlässlich einer Planung zur Verkehrsberuhigung der Gievenbecker Ortsmitte im Bereich St. Michael ist im November 2000 nochmals eine Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Gievenbeck erarbeitet worden.

Bei den Daten zum Verkehrsaufkommen ist auch das geplante Versorgungszentrum mit den festgesetzten Verkehrsflächen von 5000 qm für das SB-Warenhaus, 7000 qm für den Bau- und Gartenmarkt sowie insgesamt 2950 qm für Fachgeschäfte und

einzelhandelsnahe Dienstleistungen bzw. Gastronomie mit einer separaten Verkehrserzeugungsberechnung berücksichtigt worden.

Das zu erwartende Kfz-Aufkommen für das Versorgungszentrum wurde auf der Basis der Wirtschaftsgutachtens „Konzept- und Tragfähigkeitsuntersuchung zu geplanten Einzelhandelsnutzungen“ und in Abhängigkeit des Umsatzes, der Verteilung der Kunden auf das Einzugsgebiet, des ModalSplits, des Fahrzeugbesetzungsgrades etc. mit insgesamt 6400 Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert. Auf der Grundlage der Modellprognose verteilen sich die 6400 Kfz-Fahrten mit ca. 45% auf die Roxeler Straße in östliche Richtung (Stadtmitte) und mit ca. 30 % in westliche Richtung (Roxel). Die übrigen 25 % erreichen das Versorgungszentrum über die Dieckmannstraße, wobei ein erheblicher Anteil der Einkaufsverkehre direkt aus dem neuen Wohngebiet Gievenbeck-Südwest stammt.

Diese aktuellen Ergebnisse sind in die lärmtechnische Untersuchung eingeflossen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch sind Bodendenkmäler bekannt, sodass nach heutigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Daher ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht enthalten.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der gültige Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet bis zum Ramertsweg als Wohnsiedlungsbereich sowie den Grünzug zwischen dem Nord- und dem Südteil der Stadtteilerweiterung als Bereiche für den Schutz der Landschaft dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Gegenwärtig wird der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster fortgeschrieben. Der Entwurf der Fortschreibung des FNP 2010, der im Oktober 1999 offengelegt hat, stellt im Bereich Gievenbeck-Südwest-Süd im Wesentlichen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbegebiete, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“, eine Fläche für Gemeinbedarf, Grünflächen sowie eine Hauptverkehrsstraße dar. Damit stimmen die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits inhaltlich und räumlich weitgehend mit den Darstellungen im Entwurf zur Fortschreibung des FNP 2010 überein.

Damit der Flächennutzungsplan mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seinen aktuellen Zielsetzungen und Darstellungen übereinstimmt und die enge Terminkette für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehalten werden kann, wird der Bereich Gievenbeck-Südwest aus dem Verfahren zur Fortschreibung des FNP 2010 herausgelöst und parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird von Landschaftsplänen der Stadt Münster nicht tangiert.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliche Struktur

Westlich der Haupteerschließungsstraße der Stadtteilerweiterung – der Dieckmannstraße – die im Nordteil am Nünningweg beginnt, den Nord- und Südteil verbindet und auf die Roxeler Straße mündet, erstreckt sich bis zum geplanten Versorgungszentrum die Wohnnutzung, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

In der ersten Zeile entlang der Dieckmannstraße sowie nordwestlich des Versorgungszentrums ist mit der WA 2 – Ausweisung Geschosswohnungsbau in dreigeschossiger Bauweise z.T. mit einem als zwingend festgesetzten Staffelgeschoss vorgesehen. Daran schließt sich die flächenmäßig deutlich überwiegende Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel-/Doppel- oder Reihenhaushäusern an. In Anlehnung an die Strukturen des Nordteils wird die Haupteerschließung so durch eine deutliche Straßenrandbebauung in Form des Geschosswohnungsbaus gefasst und zum Landschaftsraum der Aa-Niederung lockert sich die Bebauungsdichte auf und die Höhenentwicklung der Gebäude nimmt ab.

Entsprechend dem Ziel, das Zusammenwirken von Wohnen und Arbeiten im Stadtteil zu fördern, weist der VEP östlich der Dieckmannstraße Mischgebietsflächen auf, die ebenfalls mit einer mindestens 2-geschossigen und max. 3-geschossigen Bauweise als Straßenrandbebauung dienen sollen und sich nach Westen zu einer max. 2-geschossigen Bauweise abtufen. Die zur Oxford-Kaserne anschließende Gewerbeflächenausweisung soll Raum für stadtteilorientierte Gewerbebetriebe schaffen. Nördlich davon ist der Standort für den Recyclinghof vorgesehen.

Das Versorgungszentrum mit den SO/MI-Ausweisungen für ein SB-Warenhaus, einen Bau- und Gartenmarkt sowie kleinteilige Fachgeschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie in Kombination mit einer Wohnnutzung bildet den südlichen Abschluss des Plangebietes.

5.2 Erschließung

Fahrerschließung

Das Plangebiet wird für den Fahrverkehr durch die Dieckmannstraße, die auch stadtteilverbindenden Charakter hat, mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden. Die Wohngebiete sowie Misch- und Gewerbegebiete werden von hier über ein Netz von überwiegend öffentlichen Erschließungsstraßen, die zum Teil ringförmig und zum Teil als Stichstraßen angelegt sind, erschlossen. Das Versorgungszentrum ist unmittelbar an die Roxeler Straße angebunden, sodass der Zielverkehr aus dem übrigen Plangebiet herausgehalten werden kann.

Fuß- und Radwegeerschließung

Neben der Fahrerschließung gibt es ein separat geführtes Rad- und Fußwegenetz, dass in öffentliche Grünflächen eingebunden ist. Es durchzieht das Plangebiet in Nord/Süd- und Ost/Westrichtung und dient neben der internen Fuß- und Radwegeerschließung auch der Verbindung der beiden Teile der Stadtteilerweiterung und dem Anschluss bzw. der Ergänzung des Radwegenetzes der Stadt Münster. Der zentrale Grünzug, die Kindergarten- und Spielplatzfläche sowie das Versorgungszentrum sind hierüber unmittelbar zu erreichen. Im Zusammenhang mit der Objektplanung des Regenrückhaltebeckens und der Kleingartenanlage werden auch hier Wegeverbindungen aufgenommen.

Ruhender Verkehr

In den Einfamilienhausbereichen ist der Stellplatznachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in Form von offenen

Stellplätzen, Carports oder Garagen in Abhängigkeit der Bauweise zu führen. In den Geschosswohnungsbaugebieten sind die notwendigen Stellplätze als Tiefgaragen bzw. innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Der Besucheranteil von 20 % ist im öffentlichen Raum nachzuweisen.

Für das Versorgungszentrum ist eine große zusammenhängende Stellplatzfläche zwischen dem SB-Warenhaus und dem Bau- und Gartenmarkt vorgesehen. Diese ist direkt über die Roxeler Straße erreichbar. Drei weitere kleinere Stellplatzflächen in den Randbereichen des Versorgungszentrums sind für Benutzer aus dem Gebiet selbst gedacht.

In den GE/MI-Bereichen östlich der Dieckmannstraße sind die notwendigen Stellplätze auf den privaten Flächen zu errichten. Form und Umfang der Begrünung der Stellplatzflächen sind textlich festgesetzt.

ÖPNV

Zur Erschließung des Südteils der Stadtteilerweiterung Gievenbeck Südwest wird die schon im Nordteil verkehrende Linie 11 über die Dieckmannstraße mit 3 Haltestellen in Nord/Süd-Richtung und 2 Haltestellen in Süd/Nord-Richtung verlängert. Durch diese Verlängerung der Linie werden die 3 Stadtteilzentren an der Roxeler Straße, dem Heekweg und der St. Michael-Kirche untereinander verbunden. Ebenso wird die gesamte Stadtteilerweiterung an die Stadtteilzentren angebunden. Eine weitere Buslinie wird über die Roxeler Straße die Stadtteilerweiterung mit der Kernstadt verbinden.

6. Nutzungsstrukturen

6.1 Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen erstrecken sich von der Dieckmannstraße Richtung Westen und im Süden bis zum Versorgungszentrum. Es ist geplant, für einzelne Bauflächen städtebauliche/architektonische Wettbewerbe durchzuführen, um qualitätsvolle und innovative Entwurfslösungen zu erreichen. Um für diese Wettbewerbe noch ausreichend Spielräume offen zu halten, sind in den betroffenen Bereichen die Baugrenzen bewusst großzügig ausgewiesen worden.

Vorgesehen sind insgesamt 3 Wettbewerbe. Zwei im Bereich der Einfamilienhausbebauung sowie ein weiterer im Bereich der Geschossbauausweisung entlang der Dieckmannstraße. Darüber hinaus ist ein Werkstattverfahren unter Einbeziehung der zukünftigen Nutzer für den Bereich der Misch- und Gewerbegebietsausweisung östlich der Dieckmannstraße beabsichtigt.

6.2 Versorgungszentrum

Die Einzelhandelsversorgung Münsters, insbesondere für Gebrauchsgüter, ist gekennzeichnet durch eine starke Orientierung auf die Innenstadt. Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt sind derzeit nur an 2 Standorten im Südosten bzw. Süden der Stadt Münster vorhanden. Vorratskäufe zur Deckung des aperiodischen Basisbedarfs sind daher in den Stadtteilen meist nicht wohnungsnah möglich, sodass sich die Nahversorgung auf kleinteilige Einheiten stützt.

Die Stadt Münster verfolgt in ihrer Stadtentwicklung eine Zentrenhierarchie, die sich in Grundversorgungszentren, Stadtbereichszentren und die City gliedert. Sie übernehmen jeweils eine spezifische Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung. Während die Grundversorgungszentren die Deckung des täglichen Bedarfs bieten, stellen Stadtbereichszentren in weit stärkerem Maße Waren des aperiodischen Bedarfs bereit und dienen somit auch zur Versorgung der umliegenden Stadtteile.

Der Westen Münsters (Gievenbeck Südwest, Albachten West, Roxel) ist ein Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in Münster. Allein in der Stadtteilerweiterung Gievenbeck Südwest werden ca. 2.200 Wohneinheiten geschaffen, sodass ein Bedarf an einem gezielten Ausbau der Einzelhandelsinfrastruktur besteht. Innerhalb Gievenbecks wird bei der Entwicklung des Stadtteils eine Aufgabenteilung und Stärkung von 3 kooperierenden Zentren angestrebt. Die 3 Zentrenbereiche Gievenbecks, das "alte" Zentrum um St. Michael herum, der zentrale Bereich am Rüschausweg/Heekweg in Toppheide, sowie das geplante neue Versorgungszentrum in Gievenbeck Südwest sollen die Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen insgesamt als Stadtbereichszentrum in folgender Form arbeitsteilig übernehmen:

St. Michael

- Grundversorgung für umliegende Wohnquartiere
- sozialkultureller Mittelpunkt des Stadtteils Gievenbeck und
- Stadtbezirksfunktion für den Stadtbezirk West im Bereich öffentlicher Einrichtungen

Zentrum Rüschausweg/Heekweg

- Grundversorgungsfunktion für den Versorgungsbereich Gievenbeck Nord

Versorgungszentrum an der Roxeler Straße

- Grundversorgungsfunktion für Gievenbeck Südwest und
- zentrale Funktion für die Stadtteile Gievenbeck, Nienberge und Roxel im Bereich kommerzieller Angebote, insbesondere Einzelhandel und privater Dienstleistungen.

Um dieser Funktion gerecht zu werden, wird das Versorgungszentrum ein mit 5.000 qm Verkaufsfläche funktionsfähiges SB-Warenhaus als Vollsortimenter erhalten. Es dient als zentraler Magnetbetrieb, in dem die periodischen Bedarfe gedeckt werden können sowie die Versorgungssituation für aperiodische Bedarfe entscheidend gestärkt wird (SO 1).

Ergänzt werden soll die Versorgungssituation durch Fachgeschäfte mit innenstadtypischen Sortimenten mit insgesamt 1.800 qm Verkaufsfläche. Diese Fachgeschäfte sowie die weiteren 1.150 qm Nutzfläche für einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie gruppieren sich um den Platzbereich in dem MI-Gebiet. Ein zusätzlicher Verbrauchermarkt mit nicht innenstadtypischen Sortimenten – Bau- und Gartenmarkt – ist mit einer Verkaufsfläche von 7.000 qm im SO 2-Gebiet vorgesehen. Eine Tankstelle, die an der Zufahrt von der Roxeler Straße vorgesehen ist, ergänzt das Versorgungszentrum.

Eine gutachterliche Prüfung der GESA – Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH, Hamburg hat die Auswirkung des geplanten Versorgungsstandortes an der Roxeler Straße auf die vorhandenen Grundversorgungszentren und benachbarten Stadtteilzentren sowie die Tragfähigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen geprüft („Konzept und Tragfähigkeitsuntersuchung zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen im Stadtbereichszentrum, Oktober 1997“). Vor dem Hintergrund der zukünftigen Versorgungsfunktion Gievenbecks für den Westen Münsters und den Ergebnissen zum aktuellen Einkaufsverhalten unterstützt der Gutachter ausdrücklich die Zielsetzung, ein leistungsfähiges SB-Warenhaus und zusätzlich arrondierende Fachgeschäfte an der Roxeler Straße anzusiedeln.

Investorenwettbewerb

Die LEG hat in enger Abstimmung mit der Stadt Münster einen Investorenwettbewerb durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war es, eine Planung zu erhalten, die den

städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen, die sich aus dem Standort und der Bedeutung für die Stadtteilerweiterung aber auch für ganz Gievenbeck ergeben, gerecht wird und gleichzeitig ein langfristig wirtschaftlich tragbares Konzept beinhaltet.

Der Wettbewerb ist seitens der potenziellen Investoren auf großes Interesse gestoßen. Nach einem zweistufigen Verfahren lagen der LEG ca. 30 Bewerbungsteams, bestehend aus Investor und Planer/Architekt vor, die den Versorgungsstandort insgesamt entwickeln wollten. Aus dieser Bewerberliste wurden 6 Teams anhand von Referenzprojekten zur Teilnahme am Wettbewerb ermittelt. Ein Auswahlgremium, das mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung, der LEG und einem freien Architekten aus Münster besetzt war, hat aus den sechs Arbeiten, die alle eine gute Qualität aufwiesen, zunächst drei Arbeiten in die engere Wahl genommen und für diese Überarbeitungsempfehlungen formuliert. Nach Einarbeitung der Überarbeitungsempfehlungen hat sich die LEG letztlich entschieden, mit dem Entwicklerteam Gemini Area in Verbindung mit dem Münsteraner Architekturbüro Maas und Partner weiter zu arbeiten.

Die Entwurfskonzeption dieses Teams zeichnete sich durch eine hohe Qualität aus, die sich darin zeigt, dass die Versorgungseinrichtungen in städtebaulich und architektonisch ansprechenden Gebäuden untergebracht werden, Flächen mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden und hochwertige Wohnnutzung integriert ist.

Umweltverträglichkeitsstudie

Da die Errichtung von Einkaufszentren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 5.000 qm nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig ist, beauftragte die LEG als Vorhabenträger das Büro grünplan - H.P.Neumeyer, Dortmund mit der Erstellung einer UVS. Auf der Grundlage einer Bestandanalyse der biotischen und abiotischen Umweltfaktoren und der Landschaftspotenziale wurden die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Planungsvorhabens geprüft und bewertet.

Die UVS kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung des Vorhabens aus Umweltsicht vertretbar ist, sofern in ausreichenden Maß Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Untersuchungsraums realisiert werden und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung geprüft werden.

Zu der Verträglichkeit des Versorgungszentrums an der Roxeler Straße tragen die Rahmenbedingungen bei der Entwicklung des Projekts sowie die Lage des Standortes im räumlichen Zusammenhang entscheidend bei. Es handelt sich um ein Projekt, dass nicht als „großflächiger Einzelhandel auf der grünen Wiese“ einzustufen ist, sondern in ein städtebauliches Gesamtkonzept der Stadtteilerweiterung eingebunden und Bestandteil des raumübergreifenden Konzeptes „Münster 2010“ ist. Darüber hinaus ist die Verträglichkeit darin begründet, dass sich das Projekt an dem räumlichen Ordnungsprinzip einer nachhaltigen Stadtentwicklung – der dezentralen Konzentration – orientiert („Stadt der kurzen Wege“) und der Standort bereits heute vollständig an die Verkehrsinfrastruktur angebunden und mit dem ÖPNV gut erreichbar ist.

6.3 Mischgebiete

In den Mischgebieten östlich der Dieckmannstraße soll strukturell das Zusammenwirken von Wohnen und Arbeiten im Stadtteil gefördert werden und städtebaulich durch die Ausweisung der Geschossigkeit eine Raumkante zur Haupteinschließung gebildet werden.

Um diese Ziele zu erreichen muss bei der Grundstücksvermarktung besonderer Wert auf die gleichwertige Kombination von gewerblicher und Wohnnutzung gelegt

werden, damit der Mischgebietscharakter gewährleistet ist. Städtebauliche bzw. architektonische Lösungsansätze sollen über ein geplantes Werkstattverfahren erarbeitet werden.

6.4 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebietsflächen östlich der Dieckmannstraße dienen zur Unterbringung von kleinteiligen, stadtteilorientierten Gewerbebetrieben. Zur Vermeidung von immissionstechnischen Problemen sind Anlagen der Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen und betriebsbedingtes Wohnen in der ersten Bauzeile entlang der Kaserne nicht zulässig.

6.5 Gemeinbedarfsflächen

Zentral im Wohnquartier wird ein Kindergarten zusammen mit einem Kinderspielfeld (B/C-Bereich) liegen. Erschlossen wird die Fläche über die nördlich verlaufende Erschließungsstraße. Zu diesem Zweck ist eine Zufahrt durch die vorhandene Wallhecke zulässig. Der Standort liegt an den beiden zentralen Grünvernetzungen, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit auf kurzem Wege möglich ist.

Zwischen der Dieckmannstraße und der Oxford-Kaserne ist ein Standort für ein Gymnasium einschließlich der notwendigen Schulsportflächen vorgesehen.

6.6 Grün- und Freiraumstrukturen

Das Plangebiet wird durch Grünzüge/Vernetzungen gegliedert. Sie reichen vom zentralen Grünzug zwischen dem Nord- und dem Südteil der Stadtteilerweiterung im Norden bis zum Platz des Versorgungszentrums, vom Aa-Tal im Westen bis zur Oxford-Kaserne im Osten und verlaufen entlang der Oxford-Kaserne.

Erhaltenswerte Landschaftselemente wie Wallhecken, Feldgehölze und Baumreihen wurden in die Planung eingebunden und können so weitgehend erhalten bleiben. In die Grünzüge sind Fuß- und Radwege integriert, die die Wohngebiete mit dem angrenzenden Landschaftsraum verbinden.

Eine Kleingartenfläche, deren Bedarf sich aus der Reduzierung der Kleingartenfläche im Nordteil der Stadtteilerweiterung ergibt, ist an der westlichen Grenze zum Ramertsweg ausgewiesen.

Spielplätze sind im Wohnquartier (B/C-Bereich) und im zentralen Grünzug (A-Bereich) berücksichtigt.

7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist neu herzustellen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet flächendeckend mit einer Versorgung mit Strom-, Wasser-, Telekommunikationsleitungen zu versorgen.

Die Sicherstellung der Versorgungseinrichtungen wird –soweit keine Monopolstellung eines Betreibers vorliegt- durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der LEG NRW und entsprechenden Betreibern geregelt.

Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird durch die örtlich zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird im Freigefälle über einen innerhalb des Plangebietes neu zu errichtenden Kanal zu einem, im südwestlichen Abschnitt des Plangebietes zu bauenden Pumpwerk geleitet. Von dort aus wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung an

die vorhandene Druckrohrleitung der Stadt Münster, die südlich der Roxeler Straße verläuft, angeschlossen.

Die öffentliche Regenwasserkanalisation wird entsprechend den Nutzungen des Gebietes in zwei separaten Systemen zu den nachgeschalteten Rückhaltebecken geführt. Während das Regenwasser aus den Bereichen mit Wohnnutzung direkt in das Rückhaltebecken 1 eingeleitet wird, wird dem Rückhaltebecken 2 für die sonstigen Nutzungsbereiche eine Regenklärung vorgeschaltet.

Der Abfluss der Rückhaltebecken wird auf den natürlichen Regenwasserabfluss gedrosselt und über einen offenen Graben in die westlich des Plangebietes verlaufende Aa eingeleitet.

Die vorhandenen Bodeneigenschaften lassen eine Regenwasserversickerung im Plangebiet auf der Grundlage des maßgebenden ATV-Regelwerkes nicht zu.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vorbereitet, deren Auswirkungen im Einzelnen im Rahmen des Grünordnungsplans zum VEP aufgezeigt werden. Darüber hinaus werden die für das VEP- und Bebauungsplangebiet jeweils erforderlichen Kompensationsflächenbedarfe sowie Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen.

VEP-Gebiet

Im Rahmen der vergleichenden Gegenüberstellung der landschaftsökologischen Qualitäten der Biotop-/Nutzungstypen des Bestandes mit denen der Planung wurde auf der Basis des Bewertungsverfahrens zur Bewertung von Eingriffen im Stadtgebiet von Münster für das VEP-Gebiet ein Ausgleichsdefizit von 341.871 Werteeinheiten ermittelt. Hierbei sind eingriffsminimierende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bereits berücksichtigt. Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Basis des Abwägungsergebnisses außerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachgewiesen, um einerseits das potenzielle Bauland nicht zu verringern, eine angemessene städtebauliche Dichte erreichen zu können und um andererseits eine wirkungsvolle Kompensation in zusammenhängenden Landschaftsräumen erzielen zu können. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des VEP-Gebietes erfolgen auf zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von 15,1 ha und einem Gesamtaufwertungspotential von 283.880 Werteeinheiten. Diese Flächen werden als Ausgleichsflächen den Eingriffen im VEP-Gebiet zugeordnet. Sie teilen sich wie folgt auf:

Ausgleichsflächen in Nienberge an der Hagelbachstiege

Gemarkung Nienberge, Flur 7, Flurstücke 24, 134, 135 und Teile des Flurstücks 107

Gesamtgröße: 131.240 m²

Privateigentum

Auswertungspotential: 233.880 Werteeinheiten

Ausgleichsflächen in Gievenbeck, westliches Kinderbachtal

Gemarkung Münster, Flur 64, Teile des Flurstücks 62

Größe: 20.000 m²

Eigentümer: Stadt Münster

Aufwertungspotential: 50.000 Werteeinheiten

Aus der Gegenüberstellung des Gesamtaufwertungspotenzials auf den Ausgleichsflächen im Bereich der Hagelbachstiege und im Kinderbachtal von insgesamt 283.880 Werteeinheiten mit dem ermittelten Kompensationsbedarf von 341.871 Werteeinheiten ergibt sich eine Kompensationsquote von 83%. Damit wird ein relativ hoher Kompensationsgrad erreicht. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dort in Form von extensivem Grünland, Gehölzpflanzungen, Anlage einer Streuobstwiese, randlichen Hochstaudensäumen und Feuchtmulden/Kleingewässern vielschichtig und strukturreich gestaltet.

Die Durchführung der Maßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der LEG und der Stadt Münster geregelt. Für die Flächen im Bereich der Hagelbachstiege erfolgt, mit Ausnahme des Flurstücks 107, die langfristige Sicherung über den Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der städtischen Fläche im Kinderbachtal werden seitens der Stadt Münster auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt und dauerhaft erhalten.

Bebauungsplangebiet

Für die Bebauungsplanbereiche ergibt sich im Rahmen der landschaftsökologischen Bilanz zwischen Bestands- und Planungssituation unter Berücksichtigung der Ausgleichsquote von 83% ein Ausgleichsflächendefizit von 16.317 Werteeinheiten. Dieses Defizit wird auf einer 10.600 m² großen Teilfläche der sich im städtischen Eigentum befindlichen Fläche Gemarkung Hiltrup, Flur 3, Flurstück 7 in der Hohen Ward kompensiert und den Eingriffen innerhalb der Bebauungsplangrenzen zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind hier Extensivierungsmaßnahmen des Grünlandes, Gehölzpflanzungen, Anlage von Waldrand- und Saumstreifen sowie die ökologische Aufwertung eines Grabenbereiches vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 441 werden vielfältige Planungsziele, die für den Stadtteil Gievenbeck und darüber hinaus von hoher Bedeutung sind, verwirklicht. Neben der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen zählen hierzu vor allem gemischt nutzbare Flächen für Wohnen und Arbeiten, ein zentraler Standort für ein Gymnasium sowie ein Versorgungsstandort mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung des Stadtteils und des Stadtbezirks. Mit diesen Nutzungen und der entsprechenden städtebaulichen Dichte sind zwangsläufig Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Unter strukturellen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen ist der Erfüllung der Planungsziele i. R. der Abwägung jedoch der Vorrang zu geben. Insofern sind die Belange von Natur und Landschaft mit einem erreichten Kompensationsgrad von 83% ausreichend berücksichtigt.

9. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 13,2 ha	29,6 %
MI-Flächen	ca. 3,8 ha	8,5 %
GE-Flächen	ca. 1,8 ha	4,1 %
SO-Flächen	ca. 3,8 ha	8,5 %
öfftl. Grünflächen	ca. 9,6 ha	21,5 %
Kleingartenfläche	ca. 1,3 ha	2,9 %
Gemeinbedarfsflächen	ca. 4,8 ha	10,8 %
Versorgungsflächen	ca. 0,2 ha	0,5 %
RRB	ca. 1,0 ha	2,2 %
Verkehrsflächen	ca. 5,1 ha	11,4 %
Gesamtfläche	ca. 44,6 ha	100,0 %

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **27.06.2001** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 441: Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße

Münster, **03.07.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister