Anlage 1
zur Vorlage an
den Rat Nr. 2/2001

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 442: Nienberge – Kirmstraße / Gartenstiege

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 442 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Altenwohnungen in Hausgemeinschaften in Nienberge geschaffen.

Die geplanten Hausgemeinschaften sind insbesondere für pflegebedürftige, ältere Menschen geplant und bestehen aus zwei Hauseinheiten für jeweils 6 Personen, untergliedert in Einzel- und Doppelappartments mit einem gemeinsamen Wohn- und Essbereich. Zusätzlich werden je Hausgemeinschaft drei altengerechte Wohnungen errichtet, sowie ein zentral angeordneter Nachbarschaftstreff.

2. Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 442 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Kirmstraße und Gartenstiege im Stadtteil Nienberge.

Innerhalb dieses Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Nienberge

Flur 8
Teil des Flurstücks 629

Flur 10
Teile der Flurstücke 1334, 1336

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten, Jugendheim – dargestellt.

Nordöstlich des vorhandenen Kindergartens werden durch den Bebauungsplan Altenwohnungen planungsrechtlich ermöglicht. Diese geplante Einrichtung dient dem Gemeinbedarf. Insofern sieht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist aus ihm entwickelt.

4. Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 442 überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227: Nienberge – Ortskern. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 442 tritt der Bebauungsplan Nr. 227, soweit er von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 227 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

...

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet besteht aus überbauten Grundstücksteilen, die zum einen die Kindertagesstätte und zum anderen Gebäude kirchlicher Nutzung beinhalten u. a. bestehend aus dem Pfarrzentrum und der Pfarrwohnung. Die nicht überbauten Teile bestehen aus den Spielflächen für die Kindertagesstätte, den Stellplatzanlagen für die KiTa und dem Pfarrzentrum, sowie einem begrünten Bereich mit Gartencharakter und Baumbestand.

Die vorhandene Kindertagesstätte besteht aus aneinandergereihten eingeschossigen Baukörpern mit Satteldach. Die Gebäude kirchlicher Nutzung sind I- und II-geschossige Einzelbaukörper mit Satteldächern.

Die umliegende Bebauung besteht hauptsächlich aus Einzelbaukörpern mit ein bis zwei Geschossen mit Satteldächern. Nur gegenüberliegend im Bereich der Kirmstraße ist eine bis zur 4-geschossige Wohnbebauung realisiert.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

Der mit der Kindertagesstätte bebaute südwestliche Bereich wird entsprechend dem Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten – festgesetzt.

Der nordöstliche Teilbereich wird zur Errichtung der geplanten Altenwohnungen als Fläche für den Gemeinbedarf – Altenwohnen – festgesetzt.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt sowohl hinsichtlich der Grundflächenzahl als auch besonders hinsichtlich der Geschossflächenzahl deutlich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Wohngebiet.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben einerseits die Erweiterung der Kindertagesstätte als auch die Errichtung der bis zu 2-geschossigen Altenwohnungen.

Bauliche Gestaltung

Die Baukörper nehmen den Maßstab und die Materialwahl der Umgebung auf.

Für die geplanten Hausgemeinschaften werden je Gemeinschaft ein 2-geschossiger Gebäudeteil mit Satteldach, ein 1-geschossiger Gebäudeteil mit Flachdach und ein 1-geschossiger Gebäudeteil mit Pultdach vorgesehen.

Der Nachbarschaftstreff erhält teilweise ein Pult-, bzw. Satteldach sowie einen Flachdachbereich.

Durch die geplanten Dachneigungen zwischen 9 und 18 Grad ordnen sich die geplanten Baukörper der umliegenden Bebauung unter. Das geplante Projekt fügt sich mit seiner Dachlandschaft maßstäblich in die vorhandene Dorfstruktur ein.

Das vorherrschende Material ist roter Ziegel als Verblendmauerwerk und eine rote Dacheindeckung.

Erschließung

Die Erschließung des Kindergartens erfolgt über die Kirmstraße. Die Altenwohnungen sollen über die Kirmstraße und die Gartenstiege erschlossen werden. Zu den jeweiligen Haupteingängen der Hausgemeinschaft besteht die Zufahrtsmöglichkeit für Rettungswagen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene technische Infrastruktur in den angrenzenden Straßen möglich.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich die notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Grünflächen

Die vorhandene erhaltenswerte Platane im südöstlichen Planbereich wird durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot planungsrechtlich abgesichert. Die geplante Bebauung ragt zu ca. 5 m in den Wurzelbereich der zu erhaltenen Platane im Bereich der Hausgemeinschaft 2 hinein. Dieser Baum wird durch besondere Maßnahmen sowohl während der Bauzeit als auch zur teilweisen Bebauung geschützt. Der Wurzelbereich der Platane wird im Bereich der Bebauung zurückgeschnitten und durch einen Wurzelvorhang geschützt. Die Baumkrone wird im Kleinastbereich um den Anteil der Wurzelminimierung zurückgeschnitten.

Der Bereich der Kronenschirmfläche, der während der Bauzeit temporär überfahren wird, ist mit einer Kies- und Fliesschicht anzufüllen und mit Stahlplatten zu überdecken. Im übrigen sind die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, sowie der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) zu beachten.

Je angefangene 5 Stellplätze ist zudem ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von 12 m² vorzusehen.

Da die dorftypischen Baumstandorte im Bereich der Gartenstiege im Wesentlichen erhalten bleiben und die neuen Außenanlagen mit Bäumen und Hecken ergänzt werden, berücksichtigt das Bauvorhaben - neben der ohnehin ökologischen und energiesparend ausgerichteten Bauweise - auch landschaftsökologische Belange. Der Gartencharakter und der Baumbestand des Grundstücks sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Freiräume und der Nachbarschaftstreff sind öffentlich zugänglich, für die Bewohner gibt es überschaubare und geschützte Bereiche unterschiedlicher Größe, die mit einheimischen Gehölzen und Hecken eingegrünt werden.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten

Im Plangebiet sind zurzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Immissionsschutz

Die örtliche Nähe des Außenbereiches der Kindertagesstätte zu den Altenwohnungen kann zu Lärmproblemen führen. Diese Probleme sind bei der weiteren Planung des Gebäudes insbesondere hinsichtlich der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen.

8. Eingriffsregelung

Durch die Baumaßnahme werden überwiegend Böden in Anspruch genommen, die bislang einer gärtnerischen Nutzung unterzogen waren. Durch die Erhaltung eines hohen Freiflächenanteils u. a. zum Schutz des Gehölzbestandes wird auch dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Die neugeplanten Stellplatzflächen und die Zufahrten werden mit wasserdurchlässigem Material realisiert, ebenso die befestigten Wegeflächen.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergibt einen Kompensationsbedarf von ca. 400 m². In Anbetracht des geringfügig höheren Eingriffs zwischen Bestand und Planung und der maßvollen geplanten Bebauung ist im Rahmen der Abwägung ein Verzicht auf zusätzliche Kompensationsmaßnahmen vertretbar. Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bleiben hiervon unberührt.

9. Kostenschätzung

Die Vorhabenträgerin übernimmt den sich aus dem Plan ergebenen Erschließungsaufwand auf der Grundlage des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages. Dieser Vertrag trifft u. a. Regelungen zur Verteilung entstehender Kosten, zu Ausgleichsmaßnahmen, sowie über den zeitlichen Ablauf des Bauvorhabens.

Diese Begründung dient als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **31.01.2001** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 442: Nienberge - Kirmstraße / Gartenstiege.

Münster, **01.02.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister