Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 366/02

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 446: Gievenbeck - Ortsmitte

Gliederung

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Aufhebung von Bebauungsplänen
5. Räumliche und strukturelle Situation
6. Planungsziele
7. Inhalt des Bebauungsplanes
8. Flächenbilanz
9. Kostenschätzung
10. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet entspricht der Ortsmitte des Stadtteils Gievenbeck im Bereich der St.-Michael-Kirche. Das Grundstück der St.-Michael-Kirchengemeinde wurde ausgeklammert, da hier kein Planungsbedarf besteht.

Innerhalb des Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung: Münster

Flur 40
Flurstücke 16, 81 – 99, 223, 229, 230, 367, 512 - 514, 543, 544, 624,
Teile der Flurstücke 76 – 80, 162, 409, 509

Flur 45
Flurstücke 12, 14, 71, 72, 221, 222, 269, 387, 389, 452
Teile der Flurstücke 390, 451

Flur 61
Flurstück 878
Teile der Flurstücke 799, 800, 1093

Flur 63
Flurstücke 211, 212, 234
Teile der Flurstücke 210, 217, 237, 241, 278, 279

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

Der Verlauf der südwestlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Grundstücke Arnheimweg 11-11d ist aus dem Ergebnis von Verhandlungen der Stadt Münster mit dem Eigentümer zum Erwerb der Gesamtfläche Arnheimweg 5-9d begründet.

2. Planungsanlass

Die Vorbereitungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ortsmitte Gievenbeck gehen zurück auf Bürgerwünsche und Anträge der Ratsfraktionen aus den Jahren 1995 bis 1997, in denen Maßnahmen zur Gestaltverbesserung, Verkehrssicherheit und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes angeregt wurden.

Im Verlauf der Planung wurden darüber hinaus die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines SB-Warenhauses an der Roxeler Straße auf die Einzelhandelsentwicklung im Bereich St. Michael untersucht („Konzept- und Tragfähigkeitsuntersuchungen zum Einzelhandelsvor-

haben in Münster - Gievenbeck“, gesa. 1997) und ein Konzept der Verwaltung zur Definition und Stärkung der Stadtteilzentren („Zentrensystem und Versorgungsbereiche“, Referat für Grundsatzfragen der Stadtentwicklung Münster 1998) erarbeitet.

Hieraus ergab sich zusätzlicher und dringender Planungs- und Handlungsbedarf für die Ortsmitte.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster entwickelt, der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überwiegend gemischte Bauflächen, in den Randbereichen jedoch auch Wohnbauflächen darstellt.

Um die angestrebte Kerngebietsausweisung durchgängig zu ermöglichen, wurde für die bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Darstellung gemischter Bauflächen wurde dabei auf die Bereiche Enschedeweg 6-10, Arnheimweg 9-12 und Von-Esmarch-Straße 171-175 sowie Randbereiche ausgeweitet.

4. Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bereich der Ortsmitte ist zum Teil durch Bebauungspläne überplant; die übrigen Flächen sind unbeplanter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert teilweise die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr.
117: Coesfeldweg / Von Esmarch-Straße / Boverste Meer,
Nr. 169: Arnheimweg / Rüschhausweg / Enschedeweg sowie
Nr. 282: Enschedeweg / Von-Esmarch-Straße.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 446 treten die vorgenannten Bebauungspläne, soweit sie durch den neuen Bebauungsplan überlagert werden, außer Kraft. Die Festsetzungen für die übrigen Bereiche in den vorgenannten Bebauungsplänen können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Trotz seiner kurzen Entstehungsgeschichte wird der Bereich St. Michael von der Bürgerschaft als die gewachsene Ortsmitte empfunden. Dazu tragen verschiedene Elemente bei:

– kath. Kirche, ev. Gemeindezentrum (im Bau)

– alter Baumbestand mit dem Naturdenkmal Eiche, Brunnenplatz

– zwei Supermärkte und eine Reihe eingesessener qualifizierter Fachgeschäfte

– Schulen, Kindergärten, Pfarrheime, Bücherei

– Bündeln der Hauptwegeverbindungen

– Einbettung in Wohnbebauung

Diesen positiven Identifikationsmerkmalen stehen jedoch verschiedene Mängel gegenüber:

– Trennung der Zentrumsbereiche durch die zurzeit noch stark frequentierte Trasse Von-Esmarch-Straße / Enschedeweg

– räumliche Distanz zwischen den Einkaufsschwerpunkten um die Supermärkte

– nach geltendem Planungsrecht stark eingeschränkte Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten für zentrentypische Versorgungsangebote (Einzelhandel, öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, Büros, Praxen, etc.)

– fehlende Qualifikation des öffentlichen Raums für Aufenthalt, besonders im Übergangsbereich Gebäude / öffentlicher Raum, Begegnungsmöglichkeiten und Stadtteilfeste

– mangelnde Auffindbarkeit des Durchgangs zur Waldorfschule, in die freie Landschaft und zur Appelbreistiege

– problematische Schulwegsicherung im Bereich der Hauptstraße und der Zufahrt zur Michael-Schule

Diese Mängel werden ergänzt durch Negativmerkmale, die insbesondere der veränderten Bedeutung und Funktion der Ortsmitte für den Bezirk West widersprechen:

– rudimentäre Angebotsstruktur im Bereich modischer und sonstiger Gebrauchsgüter

– kleinmaßstäbliche Bebauungsweise

– Schlichtbauweise einzelner vorhandener Gebäude

– mangelhafte Nutzung vorhandener Grundstücksreserven

– Fehlen eines angemessenen städtischen Raumes

– Dominanz der Kfz-Verkehrsführung, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

6. Planungsziele

Übergeordnete Planungsziele für die Ortsmitte sind die allgemeine Stärkung und die funktionale Vorbereitung des Stadtteilzentrums auf die mit der Bevölkerungszahl wachsende Bedeutung Gievenbecks. Diese Ziele wurden in laufender Abstimmung mit Bürgern, Politik und Fachleuten sowie in Wechselwirkung mit dem parallel verfolgten Planungs- und Kommunikationsprozess zur Entwicklung des Gesamtstadtteils („Leitbild Stadtteilentwicklung Gievenbeck“) erarbeitet.

Das aus diesem Prozess hervorgegangene Integrierte Handlungskonzept Gievenbeck (Ratsvorlage Nr. 1359/2000) beinhaltet die Umgestaltungs- und Angebotsplanung für die Ortsmitte als entscheidende Maßnahme zur Sicherung und Stärkung einer funktionierenden Stadtteilstruktur in Gievenbeck.

Konkrete Maßgaben für die Planung konnten darüber hinaus aus der sich an den im Februar 1999 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb anschließenden Diskussion unter allen Beteiligten gewonnen werden.

Die wesentlichen Planungsziele sind somit:

– Wirksame gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums bei gleichzeitiger Erhaltung des Kfz-Verkehrs in verringerter Form und Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger, sowie ausreichendes Stellplatzangebot in räumlicher Nähe zu den Einzelhandels- und Infrastrukturstandorten,

– Schaffung eines zentralen Aufenthaltsplatzes mit räumlicher Fassung im Mündungsbereich des Arnheimwegs,

– Großzügige Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Einzelhandel und Baufeldausweisung für weitere zentrale Infrastruktureinrichtungen (Handelsflächen, Büro- und Praxisräume, Flächen für Gastronomie und Freizeitnutzungen),

– Ausweisung eines Einzelhandelsschwerpunktes auf den Grundstücken im Bereich Arnheimweg 5-11 mit großzügigen Ausnutzungswerten und Sicherung einer bestmöglichen Lagequalität,

– Verbesserung der Wegeverbindungen aus den Wohngebieten in die Ortsmitte, sowie zwischen Rüschhausweg und Appelbreistiege und zur Waldorfschule.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Die sogenannte Ortsmitte ist bisher erkennbar markiert durch die bestehenden Einzelhandelsschwerpunkte am Rüschhausweg und an der Von-Esmarch-Straße sowie durch zentrale kulturelle Einrichtungen zwischen Waldorfschule und Lukas-Kindergarten. Der in diesem Zusammenhang als unterentwickelt anzusehende Arnheimweg wird durch Überplanung der privaten Flächen im Bereich der Britengrundstücke und durch Auf-

nahme und Fortsetzung der Grünverbindung Kinderbach- / Aatal im öffentlichen Raum als wesentlicher Entwicklungsschwerpunkt in den Bereich der Ortsmitte einbezogen.

Entsprechend seiner zentralen Bedeutung wird das so definierte Plangebiet insgesamt als Kerngebiet ausgewiesen. Es gelten einheitliche großzügige Werte für die zulässige Grundstücksausnutzung. Die Festsetzungen wurden auf das städtebaulich im Sinne einer angemessenen Gestaltung vertretbare Maß beschränkt.

Die hiermit ermöglichte bauliche Vielfalt und Verdichtung sowie auch Grundstückswertsteigerung stellt eine Angebotsplanung für Eigentümer und potenzielle Investoren dar, die den Impuls für die angestrebte Zentrumsentwicklung geben soll. Die öffentlichen stadtgestalterischen und -ökologischen Belange werden durch die Festlegung von Baulinien in räumlich entscheidenden Bereichen, durch Variation der zulässigen Geschosszahlen und Dachformen je nach Lage im städtebaulichen Zusammenhang und wenige gezielte textliche Festsetzungen gesichert.

Die vorgetragenen Wünsche zur Funktion und Gestaltung der Fläche zwischen St. Michael Kirche und St. Michael Schule sollen im Rahmen der Ausbauplanung bearbeitet werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

7.2 Bauliche Nutzung

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Kerngebiet erfolgt flächendeckend, aber räumlich exakt beschränkt auf den durch die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsschwerpunkte definierten Ortskern. Sie ergibt sich sinnvoll aus der Charakterisierung des § 7 der Baunutzungsverordnung, der für Kerngebiete im Vergleich zu Mischgebieten eindeutig den Handel sowie die zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur in den Vordergrund stellt.

Kultur (Kirchen, Schulen, Bücherei) und Handel prägen bereits heute die Ortsmitte Gievenbeck. Diese Stärke gilt es durch die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung zu unterstützen.

Der große Vorteil der bestehenden Ortsmitte, die enge Verflechtung mit der gewachsenen guten Wohnlage, soll auch künftig gesichert werden. Deshalb werden entsprechend den Ausnahmemöglichkeiten des Baugesetzbuchs Wohnungen in den Obergeschossen grundsätzlich ermöglicht und Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als Indikatoren für die Grundstücksausnutzung und Bebauungsdichte schöpfen die in der BauNVO festgelegten Obergrenzen in Kerngebieten durchaus nicht aus, liegen aber mit 0,8 und 1,8 eindeutig über denjenigen in Dorf- und Mischgebieten. Mit dieser Orientierung wird sowohl auf die angrenzende lockere und kleinteilige Bebauung Rücksicht genommen als auch der Bedeutung des Zentrums des künftig zweitgrößten Stadtteils Münsters Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind in den bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern derzeit rund 2.700 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung im Erdgeschoss sowie rund 800 m² Nutzfläche für Praxen und Büros in Obergeschossen vorhanden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im Bereich dieser Gebäude – Baufelder Ecke Rüschhausweg / Enschedeweg, Ecke Arnheimweg / Rüschhausweg, Ecke Von-Esmarch-Straße / Arnheimweg und Ecke Von-Esmarch-Straße / Appelbreistiege – bauliche Erweiterungen im Erdgeschoss in der Größenordnung von ca. 1.400 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche zuzüglich Flächen für ca. 60 zusätzliche, ebenerdige Stellplätze sowie in Obergeschossen rund 2.000 m² Nutzfläche.

Bei Neubebauung der bisher nicht für Zentrumsfunktionen genutzten Grundstücke – Arnheimweg 5-11, Arnheimweg 6-12, Enschedeweg 6 und Von-Esmarch-Straße 171-175 – erlaubt der Bebauungsplan die Entwicklung von insgesamt rund 3.600 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche und ca. 140 ebenerdigen Stellplätzen im Erdgeschoss sowie rund 8.000 m² Nutzflächen in Obergeschossen. Hiervon entfällt auf die Fläche der sog. Britengrundstücke ein Potenzial von ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und ca. 70 Stellplätzen im Erdgeschoss sowie ca. 4.500 m² Nutzfläche für Infrastruktureinrichtungen oder Wohnen in Obergeschossen.

Die zugelassene Zahl der Vollgeschosse ist im Zusammenhang mit der Dachform zu sehen. Für die das Ortsbild prägenden Gebäudegruppen des bestehenden Einzelhandels werden die vorhandene Höhe und Dachform des Steildaches festgeschrieben. Damit sollen identitätswirksame Merkmale gestützt werden.

Für bisher unbebaute oder nicht für Zentrumsfunktionen genutzte Grundstücke wird im wesentlichen die Bauform des zurückgesetzten Dachgeschosses (sog. Staffelgeschoss) mit auskragendem Flachdach festgesetzt. Diese Dachform gewährleistet eine gestaltete vertikale Fassung der Baukörper und eine zentrengemäße funktionale Nutzbarkeit gleichermaßen.

Im unmittelbaren Platzbereich werden zwei Geschosse plus Dach bzw. Staffelgeschoss festgeschrieben, während in nächstgrößerer Entfernung von der Mitte drei bis vier Geschosse zulässig sind, die damit vom Platz aus perspektivisch gesehen innerhalb derselben Höhenflucht liegen. Auf diese Weise wird die durch Kirche, Bücherei und die übrige Platzrandbebauung geprägte und von der Bürgerschaft besonders geschätzte Höhenmaßstäblichkeit des zentralen Bereichs gewahrt. Die vorhandenen höheren Baukörper, das Lukas-Gemeindezentrum, das Einkaufszentrum zwischen Rüschhaus- und Enschedeweg und die fünfgeschossigen Wohnhäuser an der Von-Esmarch-Straße, sind in dieses Prinzip eingebunden.

Der Anregung, im Bereich Arnheimweg 10 - 12 anstelle einer II-geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss eine II-geschossige Bebauung mit Steildach festzusetzen, wurde unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Bebauung gefolgt.

Den Anregungen

– im Bereich Arnheimweg 3 das Kerngebiet und die überbaubare Grundstücksfläche nach Nordwesten aufzuweiten bzw. die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich Arnheimweg 5 - 9 zu reduzieren,

– im Bereich Arnheimweg 5 -5d die überbaubare Grundstücksflächen zugunsten einer Stellplatzfläche zu reduzieren und

– im Bereich Arnheimweg die Anzahl der Vollgeschoss zu reduzieren

wurde nicht gefolgt. Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele des Bebauungsplanes stehen den angeregten Änderungen entgegen.

7.2.3 Bauweise

Die vorhandene Bebauung ist keiner einheitlich definierten Bauweise zuzuordnen. Kleinteilige Bauformen stehen geschlossenen Gebäudefluchten von bis zu 70 m gegenüber. Kennzeichnend ist jedoch auch bei diesen die Gliederung durch Baukörperrücksprünge in massstäbliche Fassadenlängen. Dieses Prinzip wird aufgenommen und in der als von der üblichen „offenen“ oder „geschlossenen“ Bauweise nach BauNVO „abweichenden“ Bauweise festgesetzt.

Die ausgewiesenen Baufelder sollen größtmögliche Freiheit in der Ausformung und Anordnung der Baukörper gewährleisten. Gleichzeitig stellen die in Teilabschnitten gesetzten Baulinien in Verbindung mit der Vorgabe von zwingenden oder Mindest-Geschosszahlen eine Bebauungspriorität entlang der öffentlichen

Verkehrsflächen sicher, sodass die für Urbanität und Ortskernatmosphäre wichtigen baulichen Raumkanten entstehen können.

7.2.4 Private Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Für die größeren zusammenhängenden Grundstücksbereiche, die zugleich vorhandene oder geplante Infrastrukturschwerpunkte darstellen, werden Flächen für den ruhenden Verkehr, der nach Bauordnungsrecht auf den privaten Grundstücken nachzuweisen ist, sowie für Mülllager und andere Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzungen regeln die Anordnung und Gestaltung dieser Flächen so, dass sie den öffentlichen Raum nicht dominieren und sich in qualitätvolle Ensembles einfügen.

Der Anregung, keine Bebauung der Parkplätze Enschedeweg / Rüschhausweg und Von-Esmarch-Straße / Michaelweg vorzusehen, wurde gefolgt. Bei den genannten Parkplätzen handelt es sich um private Stellplatzanlagen, die bauordnungsrechtlich erforderlich sind und vom Eigentümer bzw. Nutzer der Grundstücke nachgewiesen werden müssen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schreiben die Lage dieser Stellplatzanlagen fest.

7.3 Gemeinbedarf

Im Plangebiet, das wie oben beschrieben die bestehenden Kirchengrundstücke nicht erneut einbezieht, werden keine weiteren Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Die wünschenswerte Ansiedlung von Verwaltungsdienststellen und anderen Einrichtungen wird weiterhin auf dem Verhandlungswege, das Bebauungsplanverfahren begleitend, unterstützt.

7.4 Erschließung

7.4.1 Individualverkehr

Das Ortszentrum soll verkehrsberuhigt werden. Darum ist eine bauliche Neugestaltung des öffentlichen Raumes mit einer durchgehenden, niveaugleichen Flächengestaltung erforderlich. Gegliederte Stellplatzgruppen und Pflanzbereiche sollen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung beitragen. Art und Umfang der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der angestrebten Lösung ist eine deutliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens von der derzeitigen Dichte (ca. 850 Kfz pro Stunde in Spitzenverkehrszeiten). Dies soll durch folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen gewährleistet werden:

- Ausbau des Gievenbecker Weges und Schließung des Gievenbecker Rings
- Bauliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Ortsmitte
- Ordnungsrechtliche Maßnahmen (Verkehrszeichen zur Geschwindigkeitsbegrenzung sowie Parkflächen- und Parkzeitregelung, Verkehrsüberwachung, verkehrslenkende Maßnahmen).

Zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsverbindungen wird auf ausdrücklichen Wunsch der Bürgerschaft ein Fuß- und Radweg, zwischen Arnheim- und Coesfeldweg, ausgewiesen, die die Erreichbarkeit und Verflechtung des Zentrums mit der Wohnumgebung verbessern sollen. Auf einen weiteren, bislang geplanten Fuß- und Radweg zwischen Rüschhausweg und Arnheimweg wurde unter Berücksichtigung der relativ geringen Dimension des Ortszentrums und der vorgetragenen Anregung verzichtet.

Derzeit sind im öffentlichen Straßenraum ca. 60 zum Teil provisorische und den öffentlichen Raum dominierende Parkmöglichkeiten vorhanden, von denen rund 50 als reguläre Stellplätze markiert sind.

7.4.2 ÖPNV

Die bestehende gute Anbindung der Ortsmitte an das ÖPNV-Netz (Linie 5 und 11 im 10-Minuten-Takt) über Rüschhaus- bzw. Enschedeweg und Von-Esmarch-Straße bleibt erhalten. Die Haltestellen beider Fahrtrichtungen sollen im Zuge der Ausbauplanung im Bereich des neu zu schaffenden Platzes angeordnet werden.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit den für die vorgesehene Verdichtung erforderlichen Kapazitäten sind in den bestehenden Straßen vorhanden und können weitgehend in ihrer derzeitigen Anordnung und Dimension erhalten bleiben.

7.6 Grünflächen

Der im Bereich des Bebauungsplans liegende Beginn der Appelbreistiege bleibt wegen der grünordnerischen Bedeutung der Wallhecke als öffentliche Grünfläche erhalten.

Im bestehenden Mündungsbereich des Arnheimwegs sind zur räumlichen Fassung des neu zu schaffenden Platzes in dem der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept zwei Baumreihen vorgesehen, von denen eine auf derzeit privaten Flächen liegt (Arnheimweg 1-3). Für diese Baumreihe wird deshalb ein Pflanzgebot festgesetzt. Alle übrigen vorgesehenen Baumstandorte liegen auf im Eigentum der Stadt Münster befindlichen Flächen und können in der Ausbauplanung ohne weitere Festsetzungen realisiert werden.

Der vorgetragene Wunsch, die Appelbreistiege ab dem Michaelweg auf die Nordseite der bestehenden Wallhecke zu verlegen und den Eingangsbereich der St. Michael Schule umzugestalten soll im Rahmen der Ausbauplanung in Abstimmung mit den Betroffenen untersucht werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

7.7 Bauliche Gestaltung

Zur Unterstützung einer architektonischen Qualität, die den Charakter der Ortsmitte als ideelles Zentrum Gievenbecks und hochwertigen Einzelhandelsstandort sichert, werden Gestaltungsvorschriften für die Dächer, insbesondere zur Konstruktion der Staffelgeschosse, formuliert. Diese beziehen die Planungsmerkmale des im Bau befindlichen Lukas-Gemeindezentrums ein und schaffen damit einen maßlichen und formalen Kodex als Grundlage für eine Alt und Neu integrierende Dachlandschaft. Alle übrigen architektonischen Gestaltungsentscheidungen sind bei gleichem Qualitätsanspruch in private Verantwortung gestellt.

Durch die Festlegung einer maximalen Wandhöhe von 10,5 m wird der Maßstab der vorhandenen Bebauung - die bestehenden Dachgauben beispielsweise im Rüschhausweg bilden eine horizontale Linie etwas unterhalb dieser Höhe – berücksichtigt und behutsam erhöht.

Die für Einfriedungen und an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende private Freiflächen formulierten Gestaltungsvorgaben verfolgen das Ziel einer qualitätvollen Ensemblebildung, die sich an den positiven Merkmalen des Bestands orientiert (siehe Bereiche vor Kirche und Eisdiele), und sollen den Einklang zwischen der Gestaltung des öffentlichen Raums und der der angrenzenden Grundstücksbereiche fördern. Die Vorschriften zu Werbeanlagen sollen ebenso zur Sicherung einer angemessenen Gestaltungsqualität beitragen.

7.8 Denkmalschutz

Bauliche Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind wegen der relativ kurzen Entstehungsgeschichte im Ortszentrum Gievenbeck nicht vorhanden.

Das an der Mündung der Appelbreistiege befindliche Kriegerdenkmal bleibt als Orientierungsmerkmal an der Stelle bestehen und wird durch eine Neugestaltung der Grünflächen aufgewertet.

Das Naturdenkmal (Nr. 603, Eiche) vor der Kirche, dessen Entwicklung derzeit unter der starken Einengung durch die Asphaltfläche der unmittelbar vorbeiführenden Straße leidet, soll bei der Neugestaltung der Verkehrsfläche in Material und Trassenführung berücksichtigt und stärker geschützt werden.

7.9 Auswirkungen auf die Umwelt

7.9.1 Altlasten

Im Planbereich Gievenbeck Ortsmitte sind zur Zeit sind keine Altlasten bekannt.

7.9.2 Klima

Gievenbeck liegt zwischen den Belüftungskorridoren Vorbergshügel und Westliches Aatal. Unmittelbar östlich an die Ortsmitte angrenzend erstreckt sich hinter Waldorf- und Michael-Schule der bis an die Von-Esmarch-Straße reichende Ausläufer des westlichen Kinderbachtales, der durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht berührt wird.

Die stadtklimatischen Bedingungen für die vorgesehene Verdichtung der Ortsmitte sind mithin als günstig anzusehen.

7.9.3 Immissionsschutz

Die Immissionsquelle im Plangebiet hinsichtlich Verkehrslärm und Abgase ist die Verkehrstrasse Von-Esmarch-Straße / Enschedeweg. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Verkehrsflächen sowie die vorgesehene Umlenkung des Durchgangsverkehrs auf den Gievenbecker Ring und die damit verbundene Entlastung des Ortskerns wird sich auch die Immissionsbelastung insgesamt verringern. Von Bus- und Lieferverkehr sind gleichwohl nach wie vor Lärmimmissionen zu erwarten, die bei Neuerrichtung oder Nutzungsänderung in Gebäuden Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen können.

7.9.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das im Planbereich bestehende Baurecht aus den Bebauungsplänen Nr. 117, 169 und 282 bzw. nach § 34 BauGB sowie die vorhandene, teilweise großflächige Versiegelung durch befestigte Grundstücksflächen und Straßen bewirken eine relativ geringe landschaftsökologische Bestandswertigkeit.

Aus dem Bebauungsplan lassen sich demgegenüber keine wesentlichen und nachhaltigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ableiten, zumal im Rahmen der Realisierung des Entwurfes umfangreiche Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen sind, die gleichzeitig auch den Gestaltungs- und Aufenthaltswert der Ortsmitte erhöhen. Ein weitergehender Ausgleichsbedarf besteht nicht.

8. Flächenbilanz

	Fläche (ha)	Anteil an der Gesamtfläche (%)
Gesamtfläche Geltungsbereich	4,68	100
Gemischte Bauflächen (Kerngebietsflächen)	3,00	64
Öffentliche Verkehrsflächen	1,57	34
Öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege)	0,04	1
Öffentliche Grünflächen	0,07	1

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.

9. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung entstehen Kosten, die zurzeit auf ca. 2,275 Mio. € geschätzt werden.

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

10. 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 lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **10.07.2002** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 446: Gievenbeck – Ortsmitte

Münster, **12.07.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister