Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1290/2001

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 447: Fliednerstraße (östlich Dialysezentrum)

Gliederung

1. Räumliche und strukturelle Situation

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

3. Planung

3.1 Projektbeschreibung

3.2 Satzungsgebiet

4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Höhe baulicher Anlagen

4.4 Zahl der Vollgeschosse

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. Belange des Ortsbildes

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Erschließung

6.2 Ruhender Verkehr/ Stellplätze und Garagen

7. Aspekte der Umweltverträglichkeit

7.1 Grünordnung und Freiraumplanung

7.2 Versickerung

7.3 Altlasten

8. Kostenschätzung

9. Fragen der Durchführung

9.1 Ver- und Entsorgung

9.2 Immissionsschutz/ Umweltverträglichkeit

9.3 Durchführungsmaßnahmen

...

1. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fliednerstraße im Ortsteil Gievenbeck befindet sich ca. 2 km westlich des Zentrums von Münster zwischen den Ortsteilen Münster Roxel und Münster- Gievenbeck.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Gemarkung Münster Flur 38, Flurstücke 171, 210, 236 tlw., 240 tlw. und 250 tlw.. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0.8 ha.

Es wird von den Straßen Roxeler Straße und dem Dialyse-Zentrum im Westen, Muckermannweg im Norden, Fliednerstraße im Süden und einem Fuß- und Radweg zwischen Fliednerstraße und Muckermannweg im Osten begrenzt.

Das Plangebiet dient als Parkplatz für Besucher der Universitätskliniken, der nun aufgegeben werden soll, da er nur geringfügig frequentiert wird. Die Fläche stellt sich zur Zeit größtenteils als versiegelte Fläche mit geringfügigem Randbewuchs dar.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von den Flurstücken 108 und 219 begrenzt. Darauf befinden sich Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise die dem Muckermannweg und der Fliednerstraße zugeordnet sind. Westlich befindet sich das dreigeschossige Gebäude des Dialyse- Zentrums mit dem dazugehörigen Parkplatz. Südlich der Fliednerstraße ist eine landwirtschaftliche Fläche ohne bauliche Nutzung vorzufinden.

Die umliegende Bebauung entspricht vorwiegend einer städtebaulich offenen Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die vorgefundenen Gebäude weisen größtenteils geneigte Dächer auf.

Die Standortwahl wird durch die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zur Westfälischen-Wilhelms-Universität gestützt. Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie) gut an die Innenstadt Münsters als auch an die umgebenden Ortsteile Münsters angebunden.

Die Nahversorgung der Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im angrenzenden zentralen Bereich Gievenbecks (Von-Esmarch-Straße, Gievenbeck Südwest) ausreichend gewährleistet.

Des weiteren befinden sich in unmittelbarer Entfernung Schulen, Kindergärten und Tageseinrichtungen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Der Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine „SO“ Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dar. Die geplante Nutzung entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Deshalb wird der Flächennutzungsplan durch die 121. Änderung im Parallelverfahren geändert.

3. Planung

3.1 Projektbeschreibung

Die Universität hat keinen Bedarf mehr für den Parkplatz. Daher soll in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung ein weiteres Wohngebiet entstehen. Bedingt durch die anhaltende Nachfrage nach Wohneigentum soll der Bereich mit Einfamilien- Doppelhäusern bebaut werden.

Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorliegt, soll mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen werden.

...

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt im wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Entsiegelung der vorhandenen Parkplatzfläche
- Schaffung einer städtebaulich geordneten Bebauung
- Schaffung von Baurecht für 24 Wohneinheiten bzw. zwölf Doppelhäuser
- Arrondierung der Baustruktur im Bereich der Fliednerstraße

Sowohl die kompakte und massive Bauweise der Neubebauung , als auch die Ausführung der Fenster gem. Wärmeschutzverordnung und Schallschutzklasse 2, ermöglichen für die Häuser die Einhaltung der Standards für Niedrigenergiehäuser von 60 kWh/ qma, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrages sein sollen.

Um eine zeitgemäße umweltschonende Energiegewinnung zu ermöglichen, werden Solarenergieanlagen zugelassen.

Durch die geplante Dachneigung von etwa 20° bzw. 45° soll die Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden, was einer zeitgemäßen wirtschaftlichen Gebäudeausnutzung entspricht.

Kurzfristig soll der erforderliche Kinderspielplatz der Klasse B/C in einer Größe von ca. 250 qm für den VEP- Bereich am westlichen Plangebietsrand als private Grünfläche zugunsten der gesamten Bewohner des Plangebietes festgesetzt werden.

3.2 Satzungsgebiet

Das Satzungsgebiet wird über das Bauvorhaben hinaus weiter gefasst. Für den Planbereich und die nähere Umgebung wurde ein öffentlicher Spielplatzbedarf der Klasse B/C von ca. 500 qm Größe ermittelt. Der Kinderspielplatz soll im südlichen Bereich des Flurstücks 250 festgesetzt werden. Über den vorhandenen Fuß- und Radweg wäre er damit aus dem Einzugsbereich gut erreichbar. Der Spielplatz wird in den Satzungsbereich einbezogen.

4. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist in dem gekennzeichneten Gebiet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sollen ausgeschlossen werden, um eine Beeinträchtigung der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung durch Schall- und Geruchsimmissionen auszuschließen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundstücksausnutzung der mit WA1, WA2, WA3 und WA4 gekennzeichneten Flächen entspricht mit der Grundflächenzahl von 0,4 den Werten des § 17 BauNVO. Das Höchstmaß der Vollgeschosse soll mit zwei festgesetzt werden. Hiermit soll sich die Planung in die umgebende Bebauung einfügen.

Um einen maximalen Ausbau der Gebäude zu ermöglichen, soll die Geschossflächenzahl für die geplante Bebauung auf 0,8 festgesetzt werden.

Durch diese Festsetzung wird die Nutzungsentwicklung auf ein verträgliches Maß beschränkt und eine aufgelockerte durchgrünte Bauentwicklung ermöglicht.

...

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Das einheitliche Erscheinungsbild der gesamten Bebauung soll durch die festgesetzte Firsthöhe von max. 10,90 m über der Oberkante der Verkehrsfläche im jeweiligen Hauseingangsbereich und die Dachneigung von ca. 20° bzw. ca. 45° für Gebäude geregelt werden.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

Es ist beabsichtigt die Anzahl der Vollgeschosse mit zwingend zwei Geschossen festzusetzen. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Wohnbebauung einheitlich in die vorhandene Umgebung einfügt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung soll als offene Bauweise mit Flächen für Einfamilien- Doppelhäuser zugelassen werden.

Es ist geplant, die überbaubaren Flächen getrennt festzusetzen und durch Erschließungsflächen und Flächen für Garagen und Stellplätze zu unterbrechen.

Die mit einer Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen sollen der Bildung einer festen führenden Raumkante zur Straßenführung dienen.

5. Belange des Ortsbildes

Zur Sicherung des einheitlichen Erscheinungsbildes sollen überwiegend ähnliche Fassadenmaterialien verwendet werden. Um trotzdem individuellen Wünschen der Bauherren nachkommen zu können, sind ca. 40 % der Außenflächen auch in anderen Materialien zulässig. Die Baugestaltung des angrenzenden Bestandes soll in der Planung mit ihren Materialien, Dachformen und Außenwandflächen fortgesetzt werden.

Aus diesem Grunde sollen die Fassadenmaterialien, die Dachform und –neigung als auch deren Farbgebung festgesetzt werden.

Dachgauben sind wichtige Gestaltungselemente der Ansichten und sollen daher mit einer maximalen Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite festgesetzt werden.

Für Garagen und Carports werden nur flache Dächer vorgesehen, die die bauliche und gestalterische Abstimmung mit dem Hauptgebäude unterstützen und eine einheitliche zusammen gehörende Ansichtsfläche ergeben.

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Erschließung

Die Nähe zu den Bushaltestellen an der Von-Esmarch-Straße mit den Linien Nr. 5 und 11 sorgt für die Anbindung an die Innenstadt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Fliednerstraße. Die Gebäude im Plangebiet sollen über eine T- förmige Straße erschlossen werden. Aus wirtschaftlichen Gründen soll sie als private Verkehrsfläche ausgewiesen werden, die vollflächig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger belegt werden soll. Die Straßenbreiten und Wenderadien sind für Müll- und Rettungsfahrzeuge ausreichend bemessen worden und entsprechen den EAE-Richtlinien 85/95. Die Herstellungs- und Unterhaltskosten sollen dem Investor bzw. den Anliegern obliegen.

Die Erschließung der Gebäude Nr. 1 und 2 und des öffentlichen Kinderspielplatzes soll über den vorhandenen Fuß- und Radweg zwischen Fliednerstraße und Muckermannweg

...

erfolgen. Die Erschließungsstraße soll bis zum geplanten Kinderspielplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,00 m erstellt werden. Eine erforderliche Verbreiterung soll plangebietsseitig erfolgen. Sie soll vom Investor erstellt und zu einem späteren Zeitpunkt der Stadt Münster übergeben werden.

Aufgrund der geringfügigen Ausbaubreiten entsprechen die Verkehrsflächen der städtebaulichen Zielsetzung zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs und fördern den Fuß- und Radverkehr.

6.2 Ruhender Verkehr/ Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sollen aus städtebaulichen Gründen nur auf den dafür festgesetzten Flächen vorgesehen werden. Der Stellplatznachweis der einzelnen Wohnhäuser soll auf dem eigenen Grundstück erbracht werden.

Für Besucher sollen im Bereich der Erschließungsstraße fünf zusätzliche Besucherstellplätze mit der Kennzeichnung „P“ zur Verfügung stehen, die gemäß der Satzung der Stadt Münster für Parkplätze ermittelt worden sind.

7. Aspekte der Umweltverträglichkeit

7.1 Grünordnung und Freiraumplanung

Ca. 5300 qm des ca. 7.000 qm großen VEP- Gebietes sind mit einer Asphaltdecke (Parkplatz) versiegelt. Durch die Neuplanung wird für Erschließungsflächen, Gebäude und deren Zufahrten eine Fläche von 3.900 qm versiegelt. Somit werden 1.400 qm der Grundstücksfläche überwiegend begrünt.

Während der Bauphase soll der vorhandene Gehölz-/ Heckenstreifen entlang der Nordseite des Plangebietes als natürlicher Baumschutz gelten. Im Zuge des Straßenbaus wird dieser Streifen auf 1,25 m Breite begrenzt und als private Grünfläche festgesetzt. Bei Bedarf werden Teile der Pflanzungen ersetzt. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im südlichen Bereich der privaten Anliegerstraße zum Schutz des Wurzelbereichs hausseitig verlegt werden. Ebenso werden für die Häuser 1 und 3 nur Carports und keine Garagen zugelassen. Wasser- und luftdurchlässiges Pflastermaterial (Ökopflaster) soll zur zusätzlichen Baumerhaltung beitragen.

Die im Plan dargestellten Hochstämme entlang des Grabens sind vorrangig während der Bauphase zu schützen, langfristig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Nachhaltige Eingriffe sind mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes demnach nicht verbunden. Ein Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

7.2 Versickerung

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Aus diesem Grunde soll es dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

7.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind gem. Altlastenkataster keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bekannt. Die vorhandene Platzfläche ist unter Verwendung von Schlacken aus dem Heizkraftwerk der Universität hergestellt worden. Untersuchungen der Schlacken haben erhöhte Werte auslaugbarer Stoffe wie Arsen, Blei und Chrom gezeigt. Die Verwertung bzw. Entsorgung der Schlacken ist daher mit dem Umweltamt abzustimmen.

8. Kostenschätzung

Der Vorhabenträger übernimmt den sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag. Der Stadt Münster entstehen somit durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 447 weder Kosten noch Folgekosten.

9. Fragen der Durchführung

9.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an die vorhandenen Netze für die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und gegebenenfalls Fernwärme angeschlossen werden. Die anfallenden Abfallstoffe sollen von den städtischen Entsorgungsbetrieben ordnungsgemäß beseitigt werden. Das anfallende Abwasser soll der Kläranlage in Coerde zugeführt werden.

9.2 Immissionsschutz/ Umweltverträglichkeit

Auf der Roxeler Straße ist aufgrund der geplanten Wohnentwicklung in Roxel und Gievenbeck künftig mit ca. 20.000 Kraftfahrzeugen pro Tag zu rechnen. Das Gebäude des Dialysezentrums und die Lärmschutzwand an der Roxeler Straße schirmen den Lärm teilweise ab.

Der Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes des Universitätsklinikums kann ebenso wie die Nutzung des Stellplatzes des Dialysezentrums während der Werktage bis weit in die Nacht hinein zu Beeinträchtigungen durch Lärm führen.

Aufgrund der städtebaulichen Situation kommen aktive Lärmschutzeinrichtungen (Wall/ Wand) nicht in Betracht.

Dort, wo es zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, werden daher Lärmpegelbereiche als passive Schutzmaßnahmen festgesetzt.

9.3 Durchführungsmaßnahmen

Der Ausbau soll auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Die Verwirklichung des 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 gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **19.12.2001** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 447: Fliednerstraße (östlich Dialysezentrum)

Münster, **14.01.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister