Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 730/2002

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan Nr.: 454
## Gievenbeck - südlich Nünningweg


1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalt des Bebauungsplanes
   - 6.1 Grundzüge der Planung
   - 6.2 Bauliche Nutzung
   - 6.3 Erschließung
   - 6.4 Ver- und Entsorgung
   - 6.5 Grünflächen
   - 6.6 Bauliche Gestaltung
7. Auswirkungen auf die Umwelt
   - 7.1 Altlasten-/Verdachtsflächen
   - 7.2 Immissionsschutz
   - 7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
8. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
9. Flächenbilanz
10. Kosten
11. Durchführungsmaßnahmen


### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 454 umfasst im Stadtteil Gievenbeck die Grundstücke Nünnigweg 25 – 49. Er erstreckt sich auf den Bereich südlich des Nün-ningweges, westlich des Asbeckweges sowie der Wohnbebauung an der Gronowskistraße.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 45, Flurstücke 370 – 373, 375, 376, 379, 380

Flur 46, Flurstücke 38, 40, 41, 59, 61, 62, 81

Flur 50, Teil des Flurstücks 743

Flur 61, Teil des Flurstücks 1097

…

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

## 2. Planungsanlass

Aufgrund mehrerer Bauvoranfragen für das Grundstück Nünningweg 39 - 41, deren Entwurfskonzepte kaum Rücksicht auf die städtebauliche Bestandssituation genommen haben, hat der Rat 1999 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 454 gefasst.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet erstreckt sich von der Südseite des Nünningweges bis zum Neubaugebiet Gievenbeck-Südwest. Die auf den Grundstücken Nünnigweg 25 – 49 vorhandene großzügige eingeschossige Einfamilienhausbebauung befindet sich auf überwiegend sehr großen Grundstücken. Im mittleren Bereich ist ein parkartiges Grundstück mit einer Tennisanlage vorhanden. Das Plangebiet wird von einer Wallhecke und einem Bestand von großen Bäumen geprägt. Dieser Baumbestand zieht sich als Grünelement in westlicher Richtung weiter durch das Neubaugebiet Gievenbeck-Südwest.

Von Westen und Süden her grenzt die Bebauung an der Gronowskistraße und am Asbeckweg an das Plangebiet. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Doppelhäuser und Reihenhausgruppen.

## 5. Planungsziele

Durch die Planung soll einerseits die charakteristische Einfamilienhausbebauung am Nünningweg gesichert und andererseits eine moderate Verdichtung durch eine zusätzliche Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern erreicht werden. Dabei wird der wertvolle Gehölzbestand erhalten und geschützt.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

### 6.1 Grundzüge der Planung

Zu den Grundzügen zählen:

- die Festsetzung von reinen Wohngebieten,
- die Gliederung in eine ein- bzw. zweigeschossige Doppel- / Einzelhausbebauung im südlichen Plangebiet und freistehende Einfamilienhäuser entlang dem Nünningweg,
- der Erhalt der Wallhecke und der Bäume.

### 6.2 Bauliche Nutzung

Eingebunden in die vorhandenen Wohngebiete am Nünningweg und die z. T. realisierten Wohngebiete in Gievenbeck-Südwest (Teil Nord) soll das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen dienen. Daher erfolgt eine Festsetzung als reine Wohngebiete. Zur Unterstützung der Zielsetzung einer lockeren Einfamilienhausbebauung werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschritten. Außerdem wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Haus auf zwei begrenzt.

...

Die Festsetzung der max. zulässigen Zahl von Wohneinheiten je Haus verfolgt das Ziel eine ökologisch wie sozial verträgliche Dichte in dem von Einfamilienhäusern geprägten Umfeld zu sichern. Diese Festsetzung ist üblich in allen Wohngebietsbereichen, die vom Charakter her deutlich lockerer bebaut sein sollen, als andere Bereiche

Die Festsetzung stellt einen Kompromiss zwischen einer möglichst geringen Bebauungsdichte und einer flexibel nutzbaren Bebauungsform dar. So wird z. B. ermöglicht, dass zwei Generationen in einem Haus wohnen.

Eine weitergehende Einschränkung lässt sich – besonders mit Blick auf die direkt angrenzende Reihenhausbebauung - städtebaulich nicht rechtfertigen.

Auf dem Grundstück Nünningweg 39 / 41 soll zum Nünningweg orientiert künftig beiderseits des vorhandenen Wohnhauses jeweils ein zusätzliches Einfamilienhaus oder Doppelhaus entstehen. Der vorhandene Anbau des Wohnhauses wird dadurch überplant. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachneigung orientieren sich am Bestand. Auch die straßenparallele Firstausrichtung fügt sich in den Bestand ein.

Da der rückwärtige Plangebietsbereich von Einsichtnahmen vom Nünningweg aus frei ist und überwiegend durch Baumbestände eingefasst ist, ist die Festlegung der Firstrichtung im rückwärtigen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Deshalb verzichtet der Bebauungsplan auf eine entsprechende Festsetzung und schafft zugleich Gestaltungsspielräume für die späteren Bauherren. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohnhäuser alle mit Wohnräumen im Obergeschoss versehen sein werden. Diese werden über Dachgaubenfester oder Giebelfenster belichtet oder beim II-geschossigen Haus über normale Wandfenster. Da es auf jeder Gebäudeseite Fenster geben wird, hat die Gebäudestellung wenig Einfluss auf die Einsichtmöglichkeiten.

Die geplante rückwärtige Bebauung im Bereich Nünningweg 39 / 41 ist durch einen deutlichen Abstand zur Bebauung am Nünningweg geprägt. In diesem Bereich sind I-geschossige Einfamilienhäuser mit einer Dachneigung von 40° - 50° oder alternativ II-geschossige Wohngebäude mit einer Dachneigung von 15° - 25° Dachneigung zulässig. Bei der möglichen I-geschossigen Bebauung mit steilem Dach bzw. bei der II-geschossigen Bebauung mit flachgeneigtem Dach wird die max. Firsthöhe im Vergleich zur straßenseitigen I-geschossigen Bebauung nicht höher liegen.

Familiengerechte Wohnhausgrößen sind in aller Regel darauf angewiesen, das erste Obergeschoss nahezu uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzen zu können. Dies soll grundsätzlich als I-geschossiges Haus mit steilem Dach oder als II-geschossiges Haus mit flach geneigtem Dach möglich sein. Bei einer Beschränkung der Firsthöhe auf 8,0 m, wie dies während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes angeregt wurde, würde das Obergeschoss erheblich durch Dachschrägen in seiner Nutzbarkeit beeinträchtigt.

Auf dem Grundstück Nünningweg 39 / 41 lässt der Bebauungsplan auf sieben Baufeldern Einzel- oder Doppelhäuser zu. Für beide Haustypen werden – gemessen an anderen Baugebieten – vergleichsweise große Grundstücke entstehen, so dass trotz deutlicher dichterer Bebauung ein großzügiger Eindruck gewahrt bleibt. Dieser wird wesentlich durch den Erhalt der Wallhecke einschließlich ihres Kronentraufbereiches bestimmt, die eine wichtige Freiraumqualität auch für die vorhandene Bebauung darstellt.

Das Grundstück Nünningweg 43 hat eine Gesamttiefe von ca. 48 m. Auf dieser Tiefe zwei Gebäude mit seitlichem Abstand unterzubringen, würde eine erhebliche Verdichtung bedeuten, die der von Reihenhausgebieten nahe käme. Dem bestehenden Gebäude würde ein Neubau direkt vor die Gartenfront gesetzt. Die Baugrenzen würden im Vergleich zum westlichen und östlichen Nachbargebäude deutlich überschritten. Auch ein Vorziehen der Baugrenze an den Nünningweg wäre mit dem großzügigen Charakter der vorhandenen Bebauung unvereinbar. Das Nachbarhaus Nünningweg 45 a ist das einzige, das bis auf ca. 3,0 m an die Verkehrsfläche heranrückt. Prägend sind jedoch die anderen Wohngebäude entlang dem Nünningweg, deren Vorgartenbereich zwischen 6 und 11 m tief sind.

...

Um bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, wurde das Baufenster entsprechend dem Nachbargrundstück Nünningweg 45 nach Süden erweitert.

### 6.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Nünningweg erschlossen. Die rückwärtige Bebauung soll über eine private Erschließungsfläche, die als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger in einer Breite von 4,50 m ausgewiesen ist, erfolgen. Durch die interne Lage der Erschließungsfläche werden sich die verkehrlichen Belastungen für die bestehende Bebauung in Grenzen halten.

ÖPNV

Die Buslinie 11 verkehrt auf dem Rüschhausweg über die Ortsmitte Gievenbecks zur Innenstadt. Bis zur nächsten Haltestelle sind es ca. 300 m.

### 6.4 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das neu zu erschließende Gebiet muss im Trennverfahren, mit Fließrichtung zur vorhandenen Kanalisation im Nünningweg entwässert werden. Die übrigen Flächen werden bereits über diese Kanäle entsorgt.

Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist bereits jetzt ausgelastet bzw. teilweise

überlastet. Um eine Erneuerung der Regenwasserkanäle auf einer Länge von ca. 450,0 m zu vermeiden, muss das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den neu zu erschließenden Grundstücken gesammelt und in einem Speicherraum zurückgehalten werden. Die Entleerung dieses privaten Regenspeichers muss mittels Pumpe in einer begrenzten Menge, zeitlich versetzt, in den Kanal geführt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus geologischen Gründen im Plangebiet nicht möglich.

Das Gelände fällt vom Nünningweg zur Gronowskistraße. Um einen freien Ausfluss der erforderlichen Regenwasserkanäle zu erzielen, muss die Straßenverkehrsfläche an den Endpunkten eine Mindesthöhe von ca. 70,50 m über NN haben.

Um Rückstauprobleme vom Regenwasserkanal auf die privaten Grundstücke auszuschließen, muss die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss der geplanten Gebäude ca. 0,30 m über Straßenhöhe festgelegt werden.

Energieversorgung

Die Energieversorgung soll anknüpfend an den Bestand durch Erdgas erfolgen.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist aus technischer Sicht eine Verbindung der Stromversorgungskabel vom künftigen Baugebiet bis zur Gronowskistraße herzustellen. Das Leitungsrecht im südöstlichen Plangebiet soll eine entsprechende Anbindung ermöglichen.

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr.

Güter des täglichen Bedarfs

In der Ortsmitte von Gievenbeck - in ca. 800 m Entfernung - befinden sich sämtliche Versorgungs- und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf. Hier - wie auch in Gievenbeck-Südwest - befinden sich eine Grundschule und Kindergärten. Der Bedarf an Spielplätzen wird durch die Spielplatzstandorte im angrenzenden Baugebiet Gievenbeck Südwest gedeckt.

### 6.5 Grünflächen

Bei der vorhandenen Hecke handelt es sich um eine geschützte Wallhecke. Sie wird daher als private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot ausgewiesen. Der charakteristische großkronige Baumbestand im südwestlichen Teilbereich soll ebenfalls erhalten werden. Er ist Teil eines in westlicher Richtung weiterverlaufenden prägenden Landschaftselementes. Bei dem Baumbestand an der Westgrenze des Grundstücks Nünningweg 41 handelt es sich um eine Bepflanzung, die vermutlich bei der Anlage des Gartens erfolgte. Eine Erhaltungsfestsetzung für den Baumbestand ist im Vergleich zu der Wallhecke auf der Ostseite des Gartens nicht gerechtfertigt. Der Baumbestand erfüllt nicht die Kriterien (Alter, Ausprägung, Pflanzenarten, etc.) für eine Erhaltungsfestsetzung.

### 6.6 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan ermöglicht bei der Materialwahl eine große Bandbreite. Damit wird den unterschiedlichen Gestaltungen der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Doppelhaushälften sind allerdings gestalterisch einheitlich auszuführen.

## 7. Auswirkungen auf die Umwelt

### 7.1 Altlast-/Verdachtsflächen

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

### 7.2. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird umgeben von weitläufigen Wohngebieten die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind und durch Anliegerstraßen erschlossen werden. Die nächsten Hauptsammelstraßen, die Dieckmannstraße und der Rüschhausweg liegen in ca. 200 bis 400 m Entfernung zum Plangebiet. Unzumutbare Immissionen durch Straßenverkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

### 7.3. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist dem unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Da hier bereits Eingriffe vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Dem Gebot, Eingriffe zu minimieren, trägt die Planung dadurch Rechnung, dass:

- die vorhandene Wallhecke und der Baumbestand erhalten bleiben und
- eine lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen wird.

## 8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 03.08.2001 ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da die entsprechenden Schwellenwerte (ab 20.000 qm überbaubarer Grundfläche) nicht erreicht werden und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

## 9. Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Wohngebiete | 2,00 ha | 85 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,30 ha | 13 % |
| Private Verkehrsfläche | 0,06 ha | 2 % |
| Summe | 2,36 ha | 100 % |

## 10. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

## 11. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet 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 **25.09.2002** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 454: Gievenbeck – südlich Nünnigweg.

Münster, **09.10.2002**

**Dr. Tillmann (L.S.)**

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister