B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 469:
St. Mauritz- Merschkamp / Braunsbergstraße

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil St. Mauritz. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Süden durch das „Restgrundstück“ des CVJM und das Ende der Stichstraße „Merschkamp“,
- im Osten durch die Grundstücke westlich der Straße „Maikottenhöhe“,
- im Norden durch die Grundstücke südlich der Braunsbergstraße,
- im Westen durch die Grundstücke östlich der Straße „Gallenkamp“.

Innerhalb dieses Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster
Flur 134, Teile der Flurstücke 120, 121, 722

2. Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses der „REGIONALE 2004“ auf dem Grundstück des CVJM nach dem Motto „Baukultur und Gartenkunst - Siedlung in der Stadt“. Beispielhaft soll ein Wohngebiet mit hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität entstehen. Das städtische Wohnungsunternehmen „Wohn+Stadtbau GmbH“ wird als Vorhabenträger das Baugebiet zeitnah realisieren.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, umgeben von Wohnbauflächen, aus. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ziel geändert, statt der Grünfläche eine Wohnbaufläche darzustellen (1. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes).

4. Bestehende rechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht. Die geplante Bebauung ist jedoch auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Insoweit ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich umfasst im Wesentlichen die als Sportplatz genutzte Grünfläche. Umgeben ist der Planbereich von Wohngebieten mit überwiegend freistehenden Einfamilien-

häusern. Dieser Bereich des Stadtteils St. Mauritz ist geprägt durch Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhausstrukturen. Stadträumlich begrenzt wird der Bereich durch den Dortmund-Ems-Kanal im Westen, der Umgehungsstraße B 51 im Osten sowie den Haupterschließungsstraßen „Zum Guten Hirten“ und Manfred-von-Richthofen-Straße im Norden und Süden. Die Versorgungs- sowie Infrastruktureinrichtungen sind überwiegend über die Manfred-von-Richthofen-Straße im Süden und über die Straße „Zum Guten Hirten“ im Norden des Plangebietes zu erreichen. In akzeptabeler Entfernung befinden sich Nahversorgungseinrichtungen im Süden, an der Wolbecker Straße. Das „Kanal-Begleitgrün“ einschließlich der Fuß- und Radwege hat Naherholungsbedeutung für die Bewohner des Stadtteils. Am Ende der Straße „Gallenkamp“ befindet sich als Bestandteil des Kanalgrüns ein öffentlicher Spielplatz für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder (B/C-Bereich).

6. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 27 Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise schaffen. Aufgrund der Zielsetzung wird hier eine Wohnform gewählt, welche den zeitgemäßen Ansprüchen nach Einfamilienhausqualität in verdichteter Bauweise gerecht wird, sich jedoch gleichzeitig in die Einfamilienhausstrukturen der Umgebung einfügt. Das bedeutet, dass die geplante Atrium- Hausgruppenbauweise sowie die einseitige Grenzbebauung ein Kompromiss zwischen einer freistehenden und einer geschlossenen Bauweise darstellt. Auch die gleichmäßig verteilte Höhenstaffelung je Grundstück innerhalb der geschlossenen Bauweise lässt viel Licht aber wenig Einblick in die Gebäude zu. Somit werden die Voraussetzungen für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität geschaffen.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die einheitliche Gestaltung sowie die maximalen Gebäudehöhen von besonderer Bedeutung.

7.2 Bauliche Nutzung

Die Baugebiete sind ausschließlich als allgemeine Wohngebiete in maximal II- geschossiger

Bauweise festgesetzt. Die Höhe der Gebäude mit Pultdächern wird ergänzend auf max. 10 m begrenzt. Aufgrund der für eine offene Bauweise zu langen Hausgruppen (Kettenhäuser) im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes wird hier geschlossene Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Baufenster kann auf diese Festsetzung verzichtet werden. Hier ist sowohl eine Reihenhausbebauung als auch eine Mehrfamilienhausbebauung zulässig. Im mittleren Baugebiet wird aufgrund der speziellen Gebäudelage (einseitige Grenzbebauung) eine abweichende Bauweise mit in den textlichen Festsetzungen definiertem Grenzabstand festgesetzt.

Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, ist überwiegend eine Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl (GRZ/ GFZ) von 0,3/ 0,6 festgesetzt. Die nördlichen und südlichen „Kopfbauten“ erhalten eine GRZ/ GFZ von 0,4/ 0,8.

Nebenanlagen werden hinsichtlich ihrer max. Höhe auf 1,80 m beschränkt, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Siedlung zu fördern.

Zur Absicherung der geplanten Baukörperabfolge mit wechselnder Höhenstaffelung werden die zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhen geschossweise differenziert festgesetzt.

Die Planung ist aus einem Wettbewerb „Siedlung in der Stadt“ hervorgegangen, der nachhaltige, zukunftsfähige Siedlungskonzepte in besiedeltem Umfeld thematisiert. Das vorliegende Konzept ist geeignet, verdichtetes, familiäres Wohnen mit vergleichbaren Qualitäten eines freistehenden Einfamilienhauses in städtischer Lage zu etablieren. Der Anregung einer Umplanung entsprechend der Umgebung des Plangebietes mit einer Beschränkung auf 1- geschossige Bauweise mit Satteldach wurde daher nicht gefolgt.

7.3 Bauliche Gestaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag die Voraussetzungen für eine gestalterische Ordnung als allgemeines städtebauliches Ziel. Als Grundzug der Planung wird die Einheitlichkeit der Gebäude einschließlich Nebenanlagen und Carports sowie der Einfriedigungen in Material, Form, Format und Farbton festgesetzt.

Zur Sicherung einer einheitlichen Dachlandschaft werden Dachaufbauten und –einschnitte ausgeschlossen. Außerdem wird - auch zur Vermeidung von Verunstaltungen durch spätere Um- und Ausbauten - festgelegt, dass als Dachformen nur Pult- und Flachdächer zulässig sind.

Im mittleren Baufenster sind Dachneigungen von 0° - 25° zulässig. Im Übrigen gilt eine Dachneigung von 0° - 20°. Die Dachneigungen innerhalb der jeweiligen Baufenster sind einheitlich auszuführen.

7.4 Erschließung

Individualverkehr

Das der Planung zugrundeliegende Erschließungssystem baut auf der vorhandenen Straße Merschkamp auf. Die bisher direkt am Grundstück des CVJM endende Straße wird durch das Grundstück nach Norden verlängert, um dann als „Schleife“ das Neubaugebiet zu erschließen. Eine Weiterführung der Erschließung nach Norden in Richtung Braunsbergstraße ist nur als Fuß- und Radweg vorgesehen. Eine Durchfahrtssperre verhindert die Durchfahrt für den Kfz-Verkehr (ausgenommen für Rettungsfahrzeuge). Die zusätzliche verkehrliche Anbindung an die Braunsbergstraße ist unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung von Durchgangsverkehr nicht sinnvoll. Daher wurde der entsprechenden Anregung nicht gefolgt.

Der Straßenquerschnitt wird einheitlich auf 5,75 m festgelegt. Es ist sowohl ein plangleicher Ausbau als auch ein Ausbau mit beidseitigen Flachbordsteinen möglich.

Südlich der Erschließungsschleife sind insgesamt sechs, von Bäumen eingefasste, Besucherstellplätze vorgesehen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden jeweils auf den privaten Grundstücken in Form von Carports bzw. offenen Stellplätzen nachgewiesen. Für den nördlichen Kopfbau werden zwei Stellplätze südlich der Erschließungsstraße auf privaten Baugrundstücksflächen nachgewiesen.

20 % des baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweises werden darüber hinaus als Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum angeboten. Im näheren Umfeld (Merschkamp) stehen weitere Besucherstellplatzflächen zur Verfügung. Das insgesamt entstehende Stellplatzangebot ist ausreichend, um die zu erwartenden Bedarfe angemessen abzudecken. Der Anregung, die öffentliche und private Stellplatzanzahl zu erhöhen, wurde nicht gefolgt.

ÖPNV

Das neue Wohngebiet ist durch die in zumutbarer Wegeentfernung liegenden Bushaltestellen an der Manfred-von-Richthofen-Straße erschlossen.

...

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser hat direkten Zulauf in den vorhandenen Kanal innerhalb der Straße „Merschkamp“.

Eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist aufgrund der ermittelten hohen Grundwasserstände und der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich. Das Regen- bzw. Oberflächenwasser wird in Staukanälen dem vorhandenen Regenwasserkanal der Straße „Merschkamp“ zugeführt. Durch die Anlage von Staukanälen ist eine Regenrückhaltung in Form von Mulden oder Becken entbehrlich. Der Anregung, ein Regenrückhaltebecken einzuplanen wurde nicht gefolgt, weil das Entwässerungskonzept eine ausreichende Dimensionierung vorsieht. Um das Gelände im freien Gefälle entwässern zu können, sind Geländeaufhöhungen von max. ca. 0,60 m erforderlich.

Die energetische Versorgung ist mit Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Erdgas- und Stromnetz gewährleistet.

7.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan ist eine private Grünfläche festgesetzt. Der Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen innerhalb des Plangebietes kann auf dem in der Nähe befindlichen Kinderspielplatz an der Straße „Gallenkamp“ mit abgedeckt werden.

In einem Teilbereich dieser privaten Grünfläche gilt die Zweckbestimmung Ballspielplatz. Diese Nutzung ersetzt die entfallende Spielfläche auf der bisherigen Sportplatzfläche des CVJM. Die privaten Sport- und Spielflächen können von den Bewohnern des Neubaugebietes mitgenutzt werden.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

Gemäß des bestehenden Bodengutachtens bestehen punktuelle Verunreinigungen, die im Zuge der Baumaßnahmen ordnungsgemäß (in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde) entsorgt werden. Kennzeichnungen innerhalb des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich.

8.2 Klima

Die Planung, innerhalb vorhandener Bebauung, wird keine gravierenden Veränderungen des Stadtklimas hervorrufen.

8.3 Immissionsschutz

Als relevante Emissionsquelle ist der geplante Bolzplatz im Hinblick auf erforderlichen Immissionsschutz hin zu untersuchen. Weitere Emissionsquellen bestehen nicht. Die Anfahrtswege und Parkplätze für die sportliche Nutzung befinden sich heute und zukünftig südlich der Gebäude des CVJM und liegen somit außerhalb des zu betrachtenden Einwirkungsbereiches. Die vorhandene Sporthalle ist in massiver Bauweise errichtet worden. In der Baugenehmigung wurden strenge Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Somit können die Emissionen der sportlichen Tätigkeiten innerhalb der Halle keinen Beitrag an den Gesamtimmissionen leisten.

Das vorliegende Lärmschutzgutachten (nts, Mai 2004) kommt zu folgenden Ergebnissen:

– Zu allen Nutzungszeiten (kein Spielbetrieb zur Nachtzeit und zur mittäglichen Ruhezeit) können für die Wohngebäude im Bestand die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete über alle Geschosse eingehalten werden.

- Um einen wirksamen Schutz der Erdgeschosszonen und der vorgelagerten Außenbereiche der nördlich angrenzenden geplanten Bebauung zu erreichen (Einhaltung der Richtwerte gem. 18. BImSchV), ist die Errichtung einer 3,8 m hohen Lärmschutzwand nördlich des Bolzplatzes mit einer westlichen Schenkellänge von 10,0 m und einer östlichen Schenkellänge von 7,5 m erforderlich. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.
- In den Obergeschossen der geplanten Bebauung ergeben sich trotz Lärmschutzwand außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten Pegelüberschreitungen von max. 6,8 dB(A). Zum vollständigen Schutz der Obergeschosse wäre rechnerisch eine Wand von 6,5 m Höhe erforderlich.
- Hierbei ist zu bedenken, dass die Richtwertüberschreitungen nur an der nächst gelegenen Bebauung und unter Maximalauslastung auftreten. Einzelne Geräuschspitzen mit mehr als 30 dB(A) über Richtwert sind nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird unter Abwägung mit den städtebaulichen Gesichtspunkten (6,5 m hohe Wand ist unverträglich) ein passiver Schutz der Innenräume als ausreichend erachtet. Des Weiteren ist in die Abwägung mit einzustellen, dass angesichts der Bestandssituation von einer gegebenen Vorbelastung auszugehen ist. Den Anregungen, die Nutzungszeiten des Bolzplatzbetriebes festzulegen und für die nördlich zum Bolzplatz angrenzende Bebauung einen Lärmschutzgrundriss festzusetzen, wurde deshalb nicht gefolgt.
- Der rechnerisch erforderliche Lärmpegelbereich II wird mit einer konventionellen, massiven Bauweise unter Beachtung der Vorschriften des Energieeinspargesetzes erreicht. Entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind daher nicht erforderlich.
- Der Gutachter weist hinsichtlich der Bauausführung des Bolzplatzes darauf hin, dass die Tore bzw. die Umzäunung schallschutztechnisch zu optimieren sind (Einbau einer dämmenden Zwischenschicht zwischen Metallpfosten und Gitter)

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

ie mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundene Umgestaltung der innerstädtischen Freifläche, der Verlust vorhandener Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen stellen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu minimieren bzw. auszugleichen ist. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan südlich des Baugebietes, zwischen den Grundstücken des CVJM und des Neubaugebietes, entsprechende Ausgleichsflächen fest. Die vorgenommene Eingriffsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 07.05.2004) kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe durch die vorgenannte Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen werden können. Auf der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind die Anlage einer Feldhecke und Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen vorgesehen. Die Maßnahmen werden durch bzw. im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführt.

8.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 03.08.2001 unterliegt die Planung keiner UVP-Pflicht.

9. Flächenbilanz

Plangebietsgröße:	ca. 1,30 ha = 100 %
davon:	
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,20 ha = 15,4 %
Private Grünfläche	ca. 0,13 ha = 10,0 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,10 ha = 7,7 %
Wohnbaufläche	ca. 0,87 ha = 66,9 %.

10. Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt den sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend dem Durchführungsvertrag. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

11. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden 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 der durch den Rat der Stadt Münster am **08.12.2004** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 469: St. Mauritz- Merschkamp / Braunsbergstraße.

Münster, **10.12.2004**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister