Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1086/95 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
Gremmendorf – nördlich Erbdrostenweg

1. Planungsanlaß

Mit der Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich nördlich Erbdrostenweg im Stadtteil Gremmendorf soll eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erreicht werden. Die geplante Bebauung soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beitragen. Zur Beschleunigung des Verfahrens sollen die besonderen Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch angewandt werden.

2. Begrenzung

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich im Stadtteil Gremmendorf auf den Bereich nördlich des Erbdrostenweges, östlich der Wohnbebauung am Hermann-Treff-Weg.

Innerhalb des Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 169, Flurstücke: 303,

Teile der Flurstücke 204, 287, 300 und 379.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind durch einen grauen Farbstreifen im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnet.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Erbdrostenweg sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Weide bzw. Ackerland genutzt. Nördlich des Erbdrostenweges ist eine Hecke vorhanden.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Feuerwehrwache und die vorhandene Wohnbebauung am Hermann-Treff-Weg. Im Norden wird das Plangebiet durch den vorhandenen Wald und den Loddenbachsee und im Osten durch die Zufahrt vom Erbdrostenweg zum Klärwerk begrenzt.

5. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der ca. 72 m tiefe Bereich nördlich des Erbdrostenweges im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung am Hermann-Treff-Weg wird der Wohnbebauung zugeführt. Innerhalb dieses Bereiches werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von Eigenheimen und Altenwohnungen geschaffen. Dabei ist ein Anteil der Wohneinheiten mit Sozialbindung unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zu errichten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen wird der überwiegende – östliche - Teilbereich der Wohnbaufläche als reines und der westliche Teilbereich als allgemeines Wohngebiet für eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Geschoßflächenzahlen erheblich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

In der überwiegenden Anzahl der Baugebiete soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Zwei-Wohnungs-Klausel) eine städtebaulich überzogene Verdichtung am Siedlungsrand vermieden und den Siedlungsstrukturen der angrenzenden Wohnsiedlung Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche dürfen maximal 14 m tiefe Gebäude errichtet werden. Die Differenz zwischen der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximalen Baukörpertiefe ermöglicht einen angemessenen Spielraum im Hinblick auf die konkrete Baukörperstellung.

Durch Festlegungen der Trauf- (6,50 m) und Firsthöhen (11,50 m) soll im gesamten Planbereich eine einheitliche, städtebaulich gewollte Höhenentwicklung erzielt werden.

Für die geplante Wohnbebauung gilt als Grundsatz der Planung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der Lage am Siedlungsrand, durch Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Gebäudestellung einschließlich Zuordnung zu den Erschließungsanlagen ein verträgliches Nebeneinander zwischen vorhandener und geplanter Wohnbebauung zu erreichen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten vom Erbdrostenweg am westlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes. Diese Zufahrten führen jeweils in eine Haupterschließungsschleife, welche parallel zum Erbdrostenweg liegt.

Die Haupterschließungsstraße mit einer Fahrbahn von 4,75 m und einem Gehweg von 1,50 m Breite soll in einer Ebene gebaut werden, wobei der Gehweg durch eine dunkle Markierung eine optische Trennung erfährt.

Die privaten Stellplätze werden dem einzelnen Baukörper direkt angelagert und als Sammelparkplätze – GSt-Flächen bzw. St-Flächen – ausgewiesen. Im Einzelfall kann ausnahmsweise von den vorgeschlagenen Standorten abgewichen werden.

Die Baukörper westlich und nördlich der Haupterschließungsstraße werden über Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger und Erschließungsträger erschlossen. Die südliche Bebauung erhält direkten Zugang von der Haupterschließungsstraße.

Bauliche Gestaltung

Neben den Festsetzungen von Dachform und –neigung, die einen wirtschaftlichen Ausbau des Dachgeschosses ermöglichen, werden ergänzend rahmenfestsetzende Gestaltungsvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten erlassen. Diese Bestimmungen sollen dazu beitragen, daß – ohne die architektonischen Gestaltungsspielräume über Gebühr einzuschränken – ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit im Baugebiet gewahrt wird.

...

Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Firstrichtung soll eine im Hinblick auf die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung mit einheitlicher Dachgestaltung gewährleistet werden. Die Vorschriften zur Farbgebung von Dächern und Fassaden lehnen sich an den vorhandenen Gebäudebestand in der Umgebung an.

Die Höhenbeschränkung für Einfriedigungen auf 1,20 m vermittelt zwischen dem privaten Bedürfnis nach Abschirmung und dem öffentlichen Bedürfnis nach Erlebbarkeit von Straßenraum und Baugebiet.

Ver- und Entsorgung

Läden, Einrichtungen und Praxen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind am Gremmendorfer Weg sowie am Albersloher Weg in zumutbarer Wegeentfernung vorhanden.

Das Baugebiet ist über Buslinien und Haltestellen mit der Innenstadt und auch mit den Nachbarstadtteilen verbunden. Die fußläufigen Entfernungen vom Baugebiet zu den vorhandenen Haltestellen sind zumutbar.

Die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und Kinderspielplätze sind in zumutbarer Wegeentfernung vorhanden.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen können technisch unproblematisch im wesentlichen vom Erbdrostenweg her in das neue Baugebiet hineingeführt werden. Die anfallenden Regenwässer werden über ein gesondertes Leitungsnetz dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Das gesamte Plangebiet soll eine zentrale Fernwärmeversorgung erhalten und an das im Albersloher Weg vorhandene Leitungssystem, in das das Heizkraftwerk Hafen einspeist, angeschlossen werden. Sollte mit dem Fernwärmelieferanten keine Einigung erzielt werden können, so ist die Versorgung mit Erdgas geplant.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Werse, der hier als Entwicklungsziel die „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestattete Landschaft“ festlegt.

Da die mit der Planung verfolgten Ziele nicht mit den Zielen des Landschaftsplanes übereinstimmen, werden die Bauflächen aufgrund der Anpassungsklausel aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herausgenommen.

Die neue Grenze des Landschaftsplanes Werse ist, soweit sie das Plangebiet betrifft, im Plan nachrichtlich wiedergegeben.

Die mit der Realisierung des Planes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen, stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Über den Eingriff ist nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz im Planverfahren zu entscheiden. Hierbei soll die Abwägungsentscheidung einen Ausgleich zwischen dem Eingriff in Natur und Landschaft und den zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ausgleichsmaßnahem schaffen.

Insofern hat der Plan den Nachweis über die getroffenen Minimierungsmaßnahmen und die zur Kompensation der Eingriffe erforderlichen Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen und festzusetzen.

...

Vor diesem Hintergrund sind die prägenden, schützenswerten Landschaftselemente im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen im Plan berücksichtigt bzw. gesichert worden:

Die vorhandene Hecke Erbdrostenweg wurde durch angemessene Abstände, durch Zurücknahme der Baugrenzen und erhaltungssichernde Festsetzungen entsprechend gewürdigt. Die Erhaltung und Sicherung der Hecke wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Münster vertragliche gesichert.

Der angestrebten ökologischen Qualität des Baugebietes dienen ferner die geplanten Baumpflanzungen, die Begrünungsvorschriften sowie die Festsetzungen zur Bodenversiegelung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im nördlichen Bereich des Plangebietes in einer privaten Grünfläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wird, ausgeglichen. Zur Kompensation sämtlicher, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglichten Eingriffe nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind von der Vorhabenträgerin entsprechend dem Durchführungsvertrag verschiedene Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Dabei soll die Ausgleichsfläche zwischen den Wohngebieten und dem nördlich angrenzenden Wald ausgehend vom extensiv genutzten Grünland bis zu einem waldbegleitenden Gehölzsaum der allgemeinen ökologischen Aufwertung dienen. Die detaillierten Ersatzmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag festgelegt. Die durch die geplanten Nutzungen verursachten Eingriffe lassen sich innerhalb des Plangebietes in vollem Umfang ausgleichen.

Immissionen

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich, da das Plangebiet keinen besonderen Verkehrsimmissionen ausgesetzt ist.

Altlasten

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Hinsichtlich einer möglichen Entdeckung von Bodendenkmälern wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 ersichtlich.

7. Kostenschätzung

Die Vorhabenträgerin übernimmt den sich aus dem Plan ergebenen Erschließungsaufwand entsprechend dem Durchführungsvertrag vom 20.09.1995. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Planes werden zur Zeit auf ca. 800 000 DM geschätzt. Die zur Entsorgung des Plangebietes notwendigen Leitungen sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach dem Durchführungsvertrag nach Abschluß der Ausbaumaßnahmen kosten- und entschädigungslos in das Eigentum der Stadt übergehen.

8. Durchführung

In dem Durchführungsvertrag ist für den Ausbau und die Baudurchführung eine Frist von 5 Jahren gesetzt worden.

...

Diese Begründung dient gemäß § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.09.1995 als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1: Gremmendorf – nördlich Erbdrostenweg.

Münster, 02.10.1995

gez. M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin