Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 222/99

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2: Gievenbeck - Nünningweg/Gievenbecker Reihe/Ramertsweg

1. Geltungsbereich

Die Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 2 beziehen sich auf einzelne Festsetzungen in 9 Teilbereichen, die jeweils in sich geschlossene Baufelder berühren.

2. Planungsanlass

Durch Aufgabe geplanter bzw. vorhandener Nutzungen bietet sich die Chance, weitere städtebauliche und gestalterische Optimierungen zu erreichen. Dies trifft sowohl auf die Zusammenführung bzw. Verlegung von Gemeinbedarfsflächen zu, als auch auf die z. T. daraus resultierende Entwicklung eines erweiterten Wohnraumangebotes (Kirchen- / Kindergartengrundstücke, Hofstelle Jankord). Bei der Vermarktung der Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser im südwestlichen Plangebiet hat sich im Übrigen gezeigt, dass teilweise dem Haustyp angemessene Grundstückszuschnitte nur erreicht werden, wenn eine Modifizierung der überbaubaren Flächen erfolgt. Diese Anpassungen sollen ebenfalls durch das Änderungsverfahren ermöglicht werden.

3. Geänderte Planfestsetzungen

3.1 Nördlich Borkenfeld / östlich Ramertsweg sind im gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan 10 Einzelhäuser ausgewiesen. Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen ergeben sich Grundstücksgrößen von bis zu 1.280 m². Es ist das einzige Baufeld im Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem nur Einzelhäuser zu errichten sind. Darüber hinaus sind nur einige wenige Doppel- und Einzelhausausweisungen im Norden des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorhanden. Es ist erklärtes städtebauliches Ziel, auch dem Bedarf an Einzelhäusern, wenn auch nur im geringen Umfang, nachkommen zu können. Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan möglichen Grundstücksgrößen sind jedoch nicht marktgerecht, so dass eine Verdichtung der Bebaubarkeit notwendig wird, wenn der Bereich nicht für einen unabsehbaren Zeitraum unbebaut bzw. nur teilweise bebaut bleiben soll. Die Änderung bzw. Ergänzung der Erschließung wird durch die Verdichtung notwendig. Nach wie vor sind in dem Baufeld ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Es wurde jedoch bewusst auf eine punktförmige Ausweisung der überbaubaren Flächen verzichtet, um bezüglich der Grundstücksteilung flexibel auf die Bedürfnisse reagieren zu können.

Bezüglich der Festsetzung der Entwässerung der Grundstücke haben sich gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan keine Änderungen ergeben.

Die private Erschließung, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt ist, wurde durch Verlegung und Ergänzung entsprechend angepasst.

Insofern wird auch mit der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in diesem Bereich eine Bebauung entstehen, die geeignet ist, einen Übergang zur freien Landschaft zu bilden.

...

3.2 Westlich der Dieckmanstraße, südlich der Straße Wickenkamp ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ festgesetzt. Die Christengemeinschaft beabsichtigte hier eine freikirchliche Einrichtung einschließlich 25 Wohneinheiten zu errichten. Südlich schließt sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ einschließlich der dazugehörigen Freifläche an. Der Kindergarten sollte in ein Wohngebäude integriert werden.

Da seitens der Christengemeinschaft kein Bedarf mehr an dem Standort besteht, wird durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans der Kindergartenstandort nach Norden verlegt und analog zu den übrigen Kindergartenausweisungen im Plangebiet mit der Festsetzung einer II – geschossigen Bauweise versehen. Auf die Möglichkeit der Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten wird verzichtet.

Durch die Verlegung des Kindergartenstandortes kann die südliche Gemeinbedarfsausweisung zu Gunsten einer WA ^{2} – Ausweisung (Geschosswohnungsbau) entfallen.

Mit der Herabstufung der Geschossigkeit im Bereich des neu ausgewiesenen Kindergartens wird es städtebaulich sinnvoll, die nördliche Ecksituation der südlich angrenzenden Bebauung als Beginn bzw. Ende des zentralen Bereiches des Plangebietes zu betonen. Zu diesem Zweck ist eine Ergänzung der überbaubaren Fläche parallel zum Fuß- und Radweg vorgenommen worden, die in Form und Geschossigkeit eine Sonderbauform darstellen wird und somit auch Bezug nimmt auf das östlich der Dieckmannstraße geplante Kopfgebäude.

Da in den Baukörpern im Erdgeschoss auch Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorgesehen sind, wird eine I – geschossige Bautiefe von 19 m festgesetzt, die die Integration von Lagerflächen in das Gebäude gewährleistet und so bessere Gestaltungsmöglichkeiten für den Innenhofbereich als wohnungsnahe Freiräume ermöglicht.

Mit der Verlagerung des Kindergartenstandortes entfällt auch die dazu gehörige Freispielfläche, so dass die punktförmige überbaubare Fläche zur Optimierung der Innenhofnutzung verschoben und zusätzlich vergrößert werden kann.

3.3 Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist westlich der Dieckmannstraße, südlich der Straße Borkenfeld Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kirche und Kindergarten aus. Östlich der Dieckmannstraße, nördlich der Gievenbecker Reihe sind Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Bürgerhaus, Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie eine öffentliche Grünfläche (Obstwiese) festgesetzt.

Der Bedarf für das Kirchengrundstück besteht zwischenzeitlich nicht mehr. Daher wurden mit Hilfe eines Workshops unter Beteiligung der Stadtverwaltung, des Vorhabenträgers sowie externer Berater Konzepte zur Konzentration der notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kindertagesstätte und Sporthalle auf die östliche Gemeinbedarfsfläche erarbeitet, um Synergieeffekte bzw. Einsparpotenziale, die der Gesamtmaßnahme zugute kommen können, zu ermitteln.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die notwendigen o. g. Gemeinbedarfseinrichtungen östlich der Dieckmannstraße zu realisieren sind und zusätzliches Potenzial für soziale oder kulturelle Nutzungen unter Inanspruchnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bürgerhaus ausgewiesenen Fläche verbleibt, so dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan westlich der Dieckmannstraße bislang ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für eine Wohnnutzung herangezogen werden kann.

Die Änderung der Gemeinbedarfsfläche östlich der Dieckmannstraße orientiert sich an dem durch Ratsbeschluss aus dem Workshop ausgewählten Entwurf, der derzeit konkretisiert wird. Er zeichnet sich durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aus und wird geprägt von der Verbindung der Einzelgebäude in Nord-Süd-Richtung durch eine „städtebauliche Kante“.

...

An diesem mauerartig ausgebildeten und durch Öffnungen und individuelle Gestaltung geprägten Element entlang orientiert sich eine „interne Verbindung“ zwischen den Gebäuden, an der sich die Einzelnutzungen von der Schule im Süden über die Turnhalle bis zum noch näher zu definierenden offenen Bereich für soziale und kulturelle Einrichtungen im Norden auffädeln. Aufgrund der Topografie wird eine einheitliche Höhe der Dachoberkante angestrebt. Die Kindertagesstätte liegt im nordöstlichen Grundstücksteil und bezieht die vorhandene Obstwiese bewusst in die Außenfläche der Kindertagesstätte mit ein, wobei ein Teil der Obstwiesenfläche für die Grundfläche des Gebäudes beansprucht wird. Die einzelnen Obstbäume sind im Rahmen der Konkretisierung der Hochbauplanung zu berücksichtigen. Die sich aus dieser Konzeption ergebenden notwendigen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Gemeinbedarfsfläche östlich der Dieckmannstraße beinhalten eine Ergänzung der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie eine flächenmäßige Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche zu Lasten der öffentlichen Grünfläche zur Errichtung der Kindertagesstätte. Darüber hinaus sind die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen für die verschiedenen Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsfläche entfallen, um bei der weiteren Konkretisierung der Gemeinbedarfszentrumsplanung im Hinblick auf die Grundstückszuordnung flexibler reagieren zu können. Aufgrund der im ausgewählten Workshop- Entwurf geplanten Lage der Sporthalle nördlich der Grundschule ist ggf. die Errichtung eines gesonderten Zubehörgebäudes (Umkleide etc.) für den Freizeitsport erforderlich. Der genaue Standort wird bei der Erarbeitung des Grünflächenkonzeptes festgelegt.

Wie oben dargestellt, kann die Gemeinbedarfsfläche westlich der Dieckmannstraße zu Gunsten einer WA ^{2} – Ausweisung (Geschosswohnungsbau) entfallen. Hier sind 3 punktförmige überbaubare Flächen in III – geschossiger Bauweise festgesetzt worden, die als Raumkante die Baugrenze der nördlich angrenzenden überbaubaren Flächen aufgreift. Durch die aufgelockerte Bebauung bildet sie einen Übergang zum südlichen Grünzug des VEP- Gebietes, der zur Arrondierung der Baugrundstücke durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche geringfügig ergänzt wird, bzw. zur Planung des Südteils als zweitem Bauabschnitt der Gesamtmaßnahme Gievenbeck- Südwest. Die Anbindung erfolgt durch die westliche öffentliche Erschließungsstraße, an der auch die notwendigen Stellplatzflächen angeordnet sind; zusätzlich sind unter den Gebäuden Tiefgaragen zulässig.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen der Wohnbebauung westlich der Dieckmannstraße muss über die westlich gelegene Erschließungsstraße erfolgen. Zur Durchsetzung dieser Erschließung wird mit der VEP- Änderung entlang der Dieckmannstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Durch die Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens wird überprüft, ob die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für die Wohnbebauung an der Dieckmannstraße und für die Schule (Klassenzimmer, Hausmeisterwohnung) erforderlich sind. Notwendige Festsetzungen können im weiteren Änderungsverfahren berücksichtigt werden.

3.4 Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Hauptgebäude der Hofstelle Jankord (Ramertsweg 190) als Bestandsfestsetzung aufgenommen worden. Nach Aufgabe der Hofstelle ist jedoch die Überplanung des Bereiches sinnvoll, die einerseits Bezug nimmt auf die städtebauliche Gesamtkonzeption des VEP und gleichzeitig einen gestalterischen Abschluss der Bebauung am Ramertsweg bildet. Die der VEP- Änderung zugrunde liegende Bebauungskonzeption beinhaltet eine Gemeinschaftswohnanlage mit insgesamt 15 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die sich auf drei Hausgruppen mit jeweils drei Gebäuden in II – geschossiger Bauweise verteilen. Die Gebäude gruppieren sich halbkreisförmig um einen nach Süden geöffneten gemeinschaftlich nutzbaren Hofbereich. Die Erschließungssituation ändert sich nicht. Die Stellplätze sind am südwestlichen Rand des Baufeldes in Form einer Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht. Es wird erwogen, durch eine Car- Sharing- Einrichtung den Stellplatzbedarf zu reduzieren.

Aufgrund des geänderten Grundstückszuschnittes ist die Verschiebung der beiden unmittelbar östlich angrenzenden überbaubaren Flächen in Richtung der Straße Mergelberg durchgeführt worden.

Die durch das Landesoberbergamt ermittelten bergbaulichen senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche, in denen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebäude errichtet werden, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ausreichend gekennzeichnet. Gegen das Regenrückhaltebecken bestehen aus Sicht des Landesoberbergamtes ausdrücklich keine Bedenken. Weitere Bauvorhaben sind aufgrund der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans in den nicht gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig. Eine Ergänzung des Kennzeichnungsbereiches ist daher nicht notwendig.

3.5 Die geplante Bebauung am Nünningweg westlich des Grundstücks Nünningweg 49 bildet eine Nahtstelle zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Plangebiet. Mit der Änderung wird dem Rechnung getragen. Die überbaubare Fläche, die Bauweise, Ausnutzbarkeit und Höhenentwicklung sind der vorhandenen Bebauung am Nünningweg angepasst worden; diese bildet jedoch eine Raumkante mit der geplanten Bebauung im Einmündungsbereich in das Plangebiet.

3.6 Aufgrund der Neuvermessung des gesamten Plangebietes hat sich nördlich der Straße Mergelberg eine Flurstücksarrondierung ergeben, die zu einer geringfügigen Änderung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes führt.

3.7 Nördlich der Straße Borkenfeld, östlich der Straße Mergelberg weisen die hinteren Bauzeilen einen Abstand zwischen den privaten Erschließungsstraßen die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen sind, von ca. 10 m auf. Daraus ergibt sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen auch nur eine nach Osten ausgerichtete Gartenfläche von 10 m. Um für die zukünftigen Gebäude eine besser nutzbare Gartenfläche zu gewährleisten, wurde in der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die überbaubare Fläche in Richtung der privaten Erschließungsflächen so weit verschoben, dass vor den Gebäuden noch Stellplätze errichtet werden können. Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen in diesen Bauteilen so ergänzt worden, dass zu den benachbarten Grundstücksflächen jeweils ein seitlicher Grenzabstand von 4 m verbleibt, verbunden mit einer entsprechenden Anpassung der privaten Erschließungsfläche.

3.8 Westlich der Straße Mergelberg weisen die überbaubaren Grundstücksflächen in zwei Teilbereichen unterschiedliche seitliche Abstände zueinander auf, wodurch jeweils für die Reihenhausbebauung unverhältnismäßig große Eckgrundstücke entstehen.

Um die Abstände der hinteren Bauteile zu harmonisieren, sind die überbaubaren Flächen jeweils so ergänzt worden, dass zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 4 m verbleibt. Damit bleibt gewährleistet, dass eine deutliche, städtebaulich beabsichtigte Unterbrechung von mind. 8 m erreicht wird und auch wenn Garagen oder Carports in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden sollten, keine Schließung der Zeile entsteht, aber dennoch angemessene Grundstücksgrößen entstehen können. Die städtebauliche Struktur und insbesondere die räumliche Gleichverteilung der privaten Erschließungsflächen vom „Mergelberg“ als städtebauliches Bild sowie die Berücksichtigung ausreichender Freiflächen wird durch die Änderung nicht berührt.

Weitere Ergänzungen der überbaubaren Flächen sind vorgenommen worden, wobei die seitlichen Flächen an die benachbarten Gartenflächen angrenzen und auch hier dazu ein Abstand von 4 m eingehalten wird.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsflächen für die privaten Erschließungen sind insgesamt entsprechend geringfügig angepasst worden.

Durch die Änderung ist die städtebauliche Struktur und insbesondere die räumliche Gleichverteilung der privaten Erschließungsfläche vom „Mergelberg“ nicht berührt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die beabsichtigten Änderungen des VEP Nr. 2 sind hinsichtlich der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG von Belang. In einigen Änderungsbereichen geht aus dem Abgleich der Bestandsituation des rechtskräftigen VEP Nr. 2 mit dem Änderungsentwurf eine Erhöhung der Eingriffsituation einher.

Die Bewertung der Bestands- und Planungssituation (Grundlage: Bewertungsverfahren zur Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft für das Stadtgebiet Münster) schließt mit einem Defizit von 6.586 Werteinheiten ab. Dieses Defizit entspricht bei einer angenommenen Wertsteigerung von 2,5 Wertstufen einem Flächenbedarf von rd. 2.600 m².

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 besteht ein Kompensationsbedarf von ca. 26,6 ha. Die Ersatzfläche in Roxel – Flur 31, Flurstücke 42, 45 – 49 und Teil des Flurstücks 60 – mit einer Fläche von 23,9 ha deckt den Kompensationsbedarf zu 89,8 % ab. Durch den mit der Änderung verbundenen erhöhten Kompensationsbedarf von 0,26 ha reduziert sich der auf der Ersatzfläche mögliche Kompensationsgrad auf ca. 89,0 %.

Damit wird ein hoher Kompensationsgrad erreicht. Die Ersatzmaßnahmen werden dort in Form von Grünlandneueinsaat mit extensiver Weidenutzung, Aufforstung, Anlegen eines Waldsaumes und sonstiger extensiver Krautfluren und Sukzessionsflächen realisiert.

Unter Abwägung des eigentlichen Planungsziels – Bereitstellung von Wohnbauland für breite Bevölkerungsschichten aufgrund dringenden Wohnbedarfs – mit den unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft ist den Belangen des Wohnens bzw. der Befriedung eines Grundbedürfnisses für breite Bevölkerungsschichten unter sozialen und wirtschaftlichen Aspekten der Vorrang einzuräumen.

In Anbetracht dieser Prioritäten sind die Belange von Natur und Landschaft bei Erreichung eines Kompensationsgrades von rd. 89 % hinreichend berücksichtigt.

Die Durchführung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der LEG und der Stadt Münster geregelt. Mit Ausnahme des Flurstücks 60 erfolgt dabei die langfristige Sicherung über den Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

5. Kosten

Entsprechend abgeschlossenem Durchführungsvertrag übernimmt der Vorhabenträger den aus der Planänderung resultierenden zusätzlichen Erschließungsaufwand. Bei Erweiterung des öffentlichen Erschließungsnetzes gehen die Flächen nach Abschluss der Ausbaumaßnahmen kosten- und entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Münster über. Die getroffenen Vereinbarungen zur Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtungen bleiben bestehen.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 der durch den Rat der Stadt Münster am **24.03.1999** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2: Gievenbeck - Nünningweg/Gievenbecker Reihe/Ramertsweg

Münster, **16.04.99**
M. Tüns (L.S.)
Marion Tüns
Oberbürgermeisterin