Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 309/2001

B e g r ü n d u n g

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

1. Änderungsbereich A: Baufeld 32 (südwestlich der Dieckmannstraße)

Im Baufeld 32 ist auf der Grundlage der Festsetzung des gültigen Vorhaben- und Erschließungsplans ein Wohn- und Geschäftshaus entstanden. In diesem ist im Erdgeschoss neben kleinteiligen Handelsflächen auch ein Ladenlokal für Lebensmitteleinzelhandel im westlichen Bauriegel vorhanden, das zur Deckung des täglichen Bedarfs aus den Wohnquartieren dienen soll. Um den räumlichen Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebs gerecht zu werden, ist die Bautiefe hier im EG auf 19 m Tiefe ergänzt worden.

Für das Grundstück sind ebenerdig keine privaten Stellplätze vorgesehen. Da aber der Wunsch seitens der zukünftigen Betreiber besteht, dem Einzelhandel auch eigene Kundenparkplätze zuordnen zu können, werden die im gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan an der Süd- bzw. Ostseite der Straße Lehmkamp ausgewiesenen Stellplätze im öffentlichen Raum als private Stellplätze festgesetzt.

Diese Stellplätze sind bereits nach dem gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben im Baufeld 32 vorgesehen. Durch die Umwidmung zu privaten Stellplätzen wird eine konkrete Zuordnung für die Einzelhandelsnutzung möglich. Darüber hinaus sind die Baumstandorte innerhalb der Stellplatzfläche, die im öffentlichen Straßenraum im Vorhaben- und Erschließungsplan nur nachrichtlich aufgenommen wurden, in Lage und Art festgesetzt worden, damit eine gestalterische Einheitlichkeit des gesamten Straßenraums beibehalten bleibt. Die genauen Baumstandorte sind noch auf der Grundlage eines abzustimmenden Freiraumkonzeptes zum Wohn- und Geschäftshaus in Abhängigkeit mit den Baumstandorten im öffentlichen Raum zu präzisieren, damit der angestrebte Alleecharakter erreicht wird.

2. Änderungsbereich B: Baufeld 8 und 26 (nördlich und südlich der Gronowskistraße)

Der gültige Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für die betroffenen Baufelder eine WA 2- Ausweisung - Geschosswohnungsbau - mit einer max. 3- geschossigen Bauweise und einem zwingenden Staffelgeschoss vor. Hier sollte öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen, wie er in den südlich angrenzenden Baufeldern bereits realisiert ist.

Die Bedarfssituation hat sich jedoch zwischenzeitlich so geändert, dass andere Bauvorhaben an dieser Stelle sinnvoll sind.

Im Baufeld 26 sind Mietreihenhäuser vorgesehen. Diese sollen zwingend 3- geschossig errichtet werden und gemäß textlicher Festsetzung ein Flach- bzw. Pultdach erhalten. So kann ein städtebaulich harmonischer höhengestufter Abschluss von der Mehrfamilienhausbebauung zur Gronowskistraße entstehen.

Im Baufeld 8 ist in der nordöstlichen Bauzeile eine 2- geschossige Doppelhausbebauung mit Satteldach vorgesehen. Die südwestliche Bauzeile soll, wie im Baufeld 26 als 3- geschossige Reihenhausbebauung mit Flach- oder Pultdach bebaut werden. So wird eine höhengestufte und städtebaulich abgestimmte Abfolge der Bebauung von der vorhan-

...

denen Einfamilienhausbebauung im Nordosten (Baufeld 6) zur verbleibenden Geschosswohnungsbauausweisung an der Dieckmannstraße gewährleistet.

3. Änderungsbereich C: (nördlich der Straße Mergelberg)

Zur Arrondierung des Planbereiches ist nördlich der Straße Mergelberg, die in diesem Bereich nur einseitig Erschließungsfunktion hat, der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes um ein Baufeld für Einzel- und Doppelhäuser ergänzt worden.

Im gültigen FNP ist hier eine Wohnbaufläche dargestellt. Gleichzeitig ist der Bereich jedoch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, sodass im Rahmen der Schaffung des Planungsrechts die Entlassung aus dem Landschaftsschutz bei der Bezirksregierung beantragt ist. Der Landschaftsbeirat und die Untere Landschaftsbehörde haben der geänderten Abgrenzung bereits zugestimmt. Sowohl im städtebaulichen Wettbewerb für die Stadtteilerweiterung Gievenbeck – Südwest als auch in der Absichtserklärung zur ursprünglich vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme war der Bereich erfasst.

Private Stichwege, die auf die Straße Mergelberg münden, dienen der Erschließung. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass eine Realisierung gemäß Festsetzung in der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans gewährleistet werden kann.

4. Änderungsbereich D: Baufeld 23 (südwestlich der Straße Lehmkamp)

Der gültige Vorhaben- und Erschließungsplan sieht hier Geschosswohnungsbau mit max. drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in geschlossener Bauweise mit einem sehr ungünstigen Verhältnis zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksfläche vor. Wie sich herausgestellt hat, führt dies zu einer nicht bedarfsgerechten Bebaubarkeit des Grundstücks. Um für dieses Baufeld, dem als westlicher Übergang vom Geschosswohnungsbau zur Einfamilienhausbebauung und als Abschluss des zentralen Bereichs mit der Nahversorgung eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt, Nutzer finden zu können, bedarf es einer Optimierung. Ziel dabei ist es, einen gestaffelten Übergang bezüglich Höhenentwicklung und Bebauungsdichte vom Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung zu erhalten sowie das Verhältnis der Wohneinheiten im gesamten Plangebiet zugunsten der Einfamilienhausbebauung zu verschieben.

Entlang des Lehmkamps ist eine Straßenrandbebauung in Form von Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen. Diese sind zwingend 3- geschossig und erhalten gemäß textlicher Festsetzung ein Flach- bzw. Pultdach. Für die zweite Bauzeile ist hingegen eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach vorgesehen. So ist ein höhengestaffelter und städtebaulich gestalteter Übergang zu gewährleisten.

Die Verlängerung der Straße Lehmkamp in das Baufeld 23 weitet sich zu einem kleinen Platzbereich auf, der von der Bebauung gefasst wird und schließt an den Fuß- und Radweg an. Von der öffentlichen Verkehrsfläche zweigen zwei Privatstraßen zur Erschließung der zweiten Bauzeile ab.

5. Änderungsbereich E: Kleingartenfläche (südlich der Straße Borkenfeld)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Südteil der Stadtteilerweiterung Münster Gievenbeck – Südwest wurde auf der Grundlage eines Geruchsimmissionsgutachtens ermittelt, dass im Westen des Plangebietes Teilbereiche durch Geruchsimmissionen von vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben tangiert werden. Dort sind die zulässigen Grenzwerte für eine Wohnbebauung überschritten.

Als eine städtebaulich sinnvolle Ersatznutzung für diese Bereiche im Einklang mit der Gesamtkonzeption ist daher das zunächst westlich des Ramertsweges geplante Regenrückhaltebecken sowie eine Kleingartenfläche vorgesehen. Dadurch wird im Nordteil der Stadtteilerweiterung eine der beiden Kleingartenanlagen entbehrlich.

Die Fläche kann zur Arrondierung der Wohnnutzung in Form von Einfamilienhausbebauung herangezogen werden, ohne dass nennenswerte Beeinträchtigungen der Grünachse zwischen Nord- und Südteil von Gievenbeck – Südwest in ihrer Funktion als Frischluftschneise zu erwarten sind. Eine Verteilung der beiden Kleingartenflächen auf Nord- und Südteil der Stadtteilerweiterung ist im Hinblick auf die räumliche Nähe der zukünftigen Nutzer positiv zu werten.

Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs zur Fortschreibung des FNP 2010 wird die Wohnbaufläche südlich des Borkenfelds aufgenommen.

Die Lage des Vereinsheims und der dazugehörenden Stellplatzfläche für die verbleibende Kleingartenanlage südlich der Straße Borkenfeld ist zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte zur geplanten Wohnbebauung in Richtung Ramertsweg verschoben worden.

6. Änderungsbereich F: öffentliche Grünfläche an der Gievenbecker Reihe

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen an der Gievenbecker Reihe sind für die Freizeitsportanlage, die im Süden des Plangebietes in der öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist, eine überbaubare Fläche für ein Umkleidegebäude sowie dazugehörende Stellplatzflächen ausgewiesen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Gievenbecker Reihe.

7. Kennzeichnung „Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“

Im gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind auf der Grundlage der vom Landesoberbergamt ausgewiesenen Setzungsbereiche der ehemaligen Strontianit- Gruben „Berta I“ und „Berta II“ im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes die Flächen gekennzeichnet, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten“ notwendig sind.

Um diese Setzungsbereiche konkreter zu fassen, evtl. Gefährdungsbereiche herauszufinden und geeignete Maßnahmen aufzuzeigen, die die betroffenen Flächen aus bergbautechnischer Sicht bebauungsfähig herrichten lassen, wurden im Auftrag des Vorhabenträgers die bergbaulichen Einwirkungen in den Bereichen der ehemaligen Gruben in einem mehrstufigen Verfahren gutachterlich durch die „DMT Beratungsstelle für Baugrund und Bebauungsfragen in Bergbaugebieten“ geprüft.

In der 1. Stufe sind auf der Grundlage von grubenbildlichen Aufzeichnungen und weiteren vorhandenen Archivunterlagen die Senkungs- und Setzungsgefährdungsbereiche erarbeitet worden. Such- und Erkundungsbohrungen in diesen Bereichen dienten im Anschluss daran dazu, die genaue Lage der Strontianitschächte und Stollen zu ermitteln. Die sich daraus ergebenden tatsächlichen Setzungsbereiche weisen gegenüber den im VEP gekennzeichneten Flächen einen deutlich geringeren Umfang aus.

Es ist vorgesehen, die erkundeten Hohlräume vollständig so zu verfüllen, dass ein setzungsfreier Baugrund gewährleistet ist, sodass keine weiteren bautechnischen Vorkehrungen bei der Errichtung der Bauvorhaben in den betroffenen Bereichen innerhalb des Plangebietes notwendig sind. Mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Münster sind die zur Verfüllung vorgesehenen Materialien abgestimmt.

...

Es ist nicht absehbar, ob zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des VEP Nr. 2 die Maßnahmen zur Schaffung eines setzungsfreien Baugrundes bereits durchgeführt werden konnten. Daher bleibt es zunächst bei - entsprechend gutachterlicher Stellungnahme von DMT angepasster - Kennzeichnung von möglichen Gefährdungsbereichen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

8. Änderung der Baufelder 42 und 47 (nördlich der Straße Borkenfeld / östlich der Straße Mergelberg)

Die überbaubaren Flächen der östlichen Bauzeilen in den Baufeldern 42 und 47 sind um 5 m in Richtung Nordosten verschoben und statt der Ausweisung Hausgruppe werden Doppelhäuser festgesetzt. Dies dient einer aufgelockerteren Bebauung sowie einer Vergrößerung der nach Südwesten ausgerichteten Hausgärten. Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die vom Mergelberg abzweigenden privaten Stichwege.

Die versetzte hintere Baugrenze dient dem Verspringen von Garagen/Carports zwischen den Doppelhäusern, damit auch im hinteren Bereich keine geschlossene Gebäudekante zu den benachbarten Mehrfamilienhäusern entsteht.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

Die 2. Änderung des VEP trifft z. T. Festsetzungen, die als Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des § 8 BNatSchG zu werten sind. Dies betrifft mit einer zusätzlichen Ausweisung von Bauland die Änderung im Bereich der Kleingartenfläche südlich Borkenfeld sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches nördlich der Straße Mergelberg.

Im Rahmen der Bewertung der landschaftsökologischen Gegebenheiten des Bestandes auf der Basis der 1 .Änderung des VEP wurde für die Änderungsbereiche eine Wertigkeit von 118.294 Werteinheiten ermittelt. Die durchschnittliche Wertstufe beträgt 4,72. Dagegen erzielt die Bewertung der Planung der 2. Änderung 89.732 Werteinheiten. Bezogen auf die Fläche der Änderungsbereiche beträgt die durchschnittliche Wertstufe der Planung 3,58. Insofern geht mit der Änderung ein durchschnittlicher Wertstufenverlust von 1,14 einher.

Im Rahmen des Abgleichs der Bestandswertigkeiten mit denen der Planung ergibt sich somit ein Defizit von 28.562 Werteinheiten. Auf der Grundlage eines angenommen Aufwertungspotentials von 2,5 Werteinheiten auf einer fiktiven Ausgleichsfläche ergibt sich daraus ein Bedarf von rd. 1,14 ha Kompensationsfläche.

Für den VEP in der Fassung der 1. Änderung war ein Kompensationsbedarf von 26,86 ha ermittelt worden. Die Ersatzfläche in Roxel, Flur 31, Flurstück 42, 45 - 49 und Teile von 60 mit einer Fläche von 23,9 ha deckt den Kompensationsbedarf zu 89%.

Durch den mit der 2. Änderung verbundenen erhöhten Kompensationsbedarf von insgesamt 28 ha reduziert sich der auf der Ersatzfläche mögliche Kompensationsgrad auf 85,4 %.

Damit wird nach wie vor ein hoher Kompensationsgrad erreicht. Unter Abwägung des Planziels - Bereitstellung von Bauland für breite Bevölkerungsschichten - mit dem unvermeidlichen Eingriff in den Naturhaushalt ist dem Belang des Wohnens hier Vorrang einzuräumen. In Anbetracht dieser Priorität sind die Belange von Natur und Landschaft bei einem Kompensationsgrad von mehr als 85 % hinreichend berücksichtigt.

10. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Im Baufeld 32 sind in dem bereits vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Im übrigen

Plangebiet sollen diese im Rahmen der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeschlossen werden. Dadurch wird eine Grundversorgung des Plangebietes sichergestellt, ohne dass eine unerwünschte Konkurrenzsituation zu den vorhandenen Versorgungsbereichen in Gievenbeck oder zu dem geplanten Versorgungszentrum an der Roxeler Straße entsteht.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17 sind Stellplatzflächen, Gebäudezugänge und Wegeflächen auf den privaten Grundstücken aus wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, damit das Regenwasser versickern kann. Gutachterlich bestätigt ist jedoch zwischenzeitlich, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung nur unzureichend zulassen. Insofern kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Für die unbebauten Grundstücke im Bereich Gronowskistraße und Asbeckweg (zwischen Kindergarten und Einmündung des Asbeckweges in den Nünningweg) wird die Traufhöhe - wie im Südteil der Stadtteilerweiterung - auf 6,75m begrenzt, damit eine optische Überhöhung der max. II - geschossigen Einfamilienhäuser im Verhältnis zum Baubestand vermieden wird.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **27.06.2001** als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2: Gievenbeck – Nünningweg / Gievenbecker Reihe / Ramertsweg.

Münster, **03.07.2001**

Tillmann **(L.S.)**

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister