Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 263/98

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3: Wolbeck - östlich der Münsterstraße (Alten- und Pflegezentrum Haus Heidhorn)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf den Bereich östlich der Grundstücke Münsterstraße 24 und 26a/nördlich der Angel.

Innerhalb des Gebietes liegt folgendes Grundstück:

Gemarkung Wolbeck-Stadt,

Flur 2, Teil des Flurstücks 223

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch einen grauen Farbstreifen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezeichnet.

2. Planungsanlaß

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegezentrums geschaffen. Diese Einrichtung soll zur Deckung des dringenden Bedarfs im Stadtteil Wolbeck beitragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Dieser Bereich wurde bislang von der Gartenbauschule genutzt. Nach der Schließung der Gartenbauschule wurde die straßenseitig gelegene Villa, als ehemaliges Hauptgebäude der Schule, 1994/95 zu einem Kindergarten umgebaut. Auf dem rückwärtigen Teil - aufgegebene Gewächshäuser - soll nun das Alten- und Pflegezentrum errichtet werden.

Diese Gemeinbedarfsnutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und berücksichtigen die Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Planung sieht diesen weiterentwickelten Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Weitere Planverfahren

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 255: Wolbeck - Wigbold an.

Der Planbereich liegt ferner außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Werse.

Das Plangebiet war zunächst Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Wolbeck-Nord/nördlich Am Borggarten", dessen Planungen auf der Grundlage des Er-

…

gebnisses eines städtebaulichen Wettbewerbs durchgeführt werden. Es wurde jedoch aus Gründen der beabsichtigten, kurzfristigen Realisierung des Alten- und Pflegezentrums herausgegliedert.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus dem rückwärtigen Teil der ehemaligen Gartenbauschule und ist damit deckungsgleich mit der Fläche der hier aufgegebenen Gewächshäuser.

Die straßenseitig gelegene Villa, als ehemaliges Hauptgebäude der Gartenbauschule, wurde zu einem Kindergarten umgebaut. Dieses Gebäude bildet zusammen mit der es umgebenden parkartigen Vegetation neben dem Drostenhof und der Nikolai-Kirche einen der bedeutenden städtebaulichen Identifikationspunkte Wolbecks.

Die vorhandene städtebauliche Situation ist darüber hinaus bestimmt durch die exponierte Lage am bzw. im übergeordneten Landschaftsraum, der geprägt ist durch den ortsteilgliedernden Grünzug entlang der Angel und die großzügigen nördlichen und östlichen Freiflächen beiderseits des Piepenbachs.

Die wesentlichen Teile dieses übergeordneten Landschaftsraumes sollen künftig im Zusammenhang mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes Wolbeck-Nord/nördlich Am Borggarten gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen zu einem Bürgerpark entwickelt werden.

6. Planungsziele

Gegenstand des Vorhabens ist die Erstellung eines Alten- und Pflegezentrums, dessen Raumprogramm sich im wesentlichen wie folgt gliedert:

- Bereich Altenpflege (Wohnbereiche für ca. 45 Plätze),
- Bereich Kurzzeitpflege (für ca. 20 Plätze),
- Bereich Tagespflege (für ca. 12 Plätze),
- Bereich Sozialstation,
- dazu Gemeinschafts- und Verwaltungsflächen, Kapelle, Hauswirtschafts- und Betriebsräume,
- Betreutes Wohnen (insgesamt ca. 25 Einbett- und Zweibett-Appartements).

Das Raumprogramm geht von einer Gesamtfläche von ca. 4.400 m² aus.

7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

Dem Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend wird das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt.

Für einen geeigneten Bauentwurf wurde 1996 ein eingeschränkter Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Entwurf des 1. Preisträgers ist Grundlage für die weitere Bearbeitung der Gebäudeplanung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Entwurf sieht eine Bruttogeschoßfläche von ca. 6.050 m² auf einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2.200 m² vor.

...

Die entsprechende Kubatur verteilt sich u-förmig zu den nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen hin und gliedert sich in mehrere, gegeneinander versetzte, maximal dreigeschossige und untereinander verbundene Baukörper. Auf diese Weise behält die Villa ihre Dominanz innerhalb des Gesamtensembles und es wird eine einladende Freiraumsituation geschaffen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Kraftfahrzeug- sowie den Fuß- und Radverkehr erfolgt von der aufnahmefähigen Münsterstraße über eine private Wegefläche. Über diese Fläche wird auch der Kindergarten in der Villa erschlossen. Die ausgewiesenen Stellplatzflächen dienen dem Bedarf des Kindergartens und des Alten- und Pflegezentrums. Nach dem vorläufigen Raumprogramm ergibt sich für das Alten- und Pflegezentrum ein Stellplatzbedarf von 20 - 25 Stellplätzen. Diesem Bedarf steht ein freies Angebot von ca. 40 Stellplätzen gegenüber. Die ausgewiesenen Stellplätze sind somit ausreichend.

Um das geplante Alten- und Pflegezentrum und den vorhandenen Kindergarten in das Fuß- und Radwegesystem einzubinden, ist zwischen beiden Gebäuden ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung angeordnet.

Nach Norden wird damit der Zusammenhang zu den vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Zugang zu den dort geplanten öffentlichen Freiräumen gesichert. Nach Süden erfolgt der Anschluß an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg innerhalb des Grünzuges an der Angel und über die in Süd-Richtung geplante Angelbrücke an das Straßensystem des Ortskerns von Wolbeck mit der in dieser Richtung gelegenen Nikolai-Kirche.

Ver- und Entsorgung

In direkter Einzugsnähe im Ortskern Wolbecks und an der Münsterstraße befindet sich ein umfassendes Angebot an Einrichtungen des täglichen und nichttäglichen Bedarfs.

Die Busverbindungen - Linien 320 und 330 - auf der Münsterstraße stellen mit der direkt am Plangebiet gelegenen Haltestelle Wolbeck - Ehrenmal die Verbindung mit der Innenstadt Münsters sowie den anderen Stadtteilen her.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalsystem in der Münsterstraße.

Das Tiefbauamt der Stadt Münster wird einen Schmutzwasserhausanschluß vom Kanal in der Münsterstraße bis hinter die Straßengrundstücksgrenze herauslegen. Da bisher lediglich für einen Grundstücksstreifen in 50 m Breite entlang der Münsterstraße im Jahre 1994 Schmutzwasserentwässerungsbeiträge geleistet wurden, entsteht für die Restfläche die Beitragspflicht.

Die Regenwasserkanalisation in der Münsterstraße ist aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in der Lage, zusätzliches Regenwasser von dem geplanten Alten- und Pflegezentrum aufzunehmen. Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW ist zu prüfen, ob der Untergrund versickerungsfähig ist und damit Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung auf dem Grundstück versickert werden kann. Vom Vorhabenträger ist bei nicht hinreichender Versickerungseigenschaft des Bodens eine Ableitung des Regenwassers zur Angel zu realisieren. Zur Querung des städtischen Flurstücks 222 (vormals Gartenbauschule) ist ein Gestattungsvertrag mit dem Liegenschaftsamt abzuschließen.

Sofern Niederschlagswasser direkt in die Angel eingeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese Erlaubnis ist vom Einleiter rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Von der Münsterstraße erfolgt auch die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität durch die Leitungsnetze der Stadtwerke Münster sowie durch das Versorgungsnetz der Telekom. Die erforderlichen Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch

Leitungsrechte gesichert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung der Deutschen Telekom Münster so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Energieversorgung des Alten- und Pflegezentrums ist im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt.

Grünflächen

Durch vorhandene Erschließungsflächen und die abgängigen Gewächshäuser ist das Plangebiet zur Zeit hochgradig versiegelt. Auf Restflächen haben sich junge Brachflächen entwickelt.

Im Plangebiet befindet sich ein alter, das Gebiet prägender Baum. Dieser wird durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot gesichert.

Der Bauentwurf sieht eine zwar in Einzelflächen gegliederte, ansonsten aber zusammenhängende Freiflächenanlage mit einem erheblichen Grünflächenanteil mit Schwerpunkt im Westen des eigentlichen Alten- und Pflegezentrums vor.

An der nördlichen Grenze der Zufahrt zum Alten- und Pflegezentrum befindet sich die Gemeinschaftsstellplatzanlage des Kindergartens mit einem Grünstreifen zu den Nachbargrundstücken hin. Dieser Grünstreifen wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzung sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der Plan sieht vor, diese Stellplatzanlage unter Sicherung des vorhandenen Baumes nach Osten zu verlängern sowie im Bereich an der östlichen Grenze des Grundstücks Münsterstraße 26a die übrigen erforderlichen Stellplätze anzuordnen. Zum Zweck des Schallschutzes wird an der entsprechenden Grundstücksgrenze eine 1,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Begrünungen festgesetzt, innerhalb derer eine mindestens 1,8 m hohe, gemauerte Einfriedung, alternativ eine Einfriedung aus Holzelementen mit vergleichbaren Schallschutzqualitäten vorzusehen ist.

Gegebenenfalls wird es erforderlich, das südlich der Zufahrt an der Grenze zum Kindergarten hin weitere Stellplätze angeordnet werden müssen. Daher ist hier eine weitere Gemeinschaftsstellplatzanlage optional festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, daß innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

Zur Eingrünung der Gesamtanlage gegenüber der Landschaft werden 1,5 m breite Pflanzgebotsflächen zum nördlichen und östlichen Landschaftsraum sowie zum öffentlichen Grünzug entlang der Angel festgesetzt. Hier sind bodenständige und standortgerechte Flurgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zäune aus Drahtgeflecht oder Metallgitter sind in Verbindung mit diesen Hecken zulässig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet wurde mittels des Bewertungsverfahrens zur Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft für das Stadtgebiet Münster einer landschaftsökologischen Bilanzierung unterzogen. Gegenüber der Bestandssituation (11.175 Werteinheiten) führt die Bewertung dieses Raumes auf der Basis des Entwurfes zu einer Verbesserung der landschaftsökologischen Situation um 1.641 Werteinheiten. Dies entspricht einem Überschuß an Werteinheiten von 15 %. Das ist daraus abzuleiten, daß der Versiegelungsgrad mit 62 % der Gesamtfläche unverändert bleibt, die offenporigen Zuwegungsbereiche des Be-

standes jedoch in der Planung vorwiegend landschaftsökologisch wertvolleren Gehölzflächen weichen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Altlasten

In dem Planbereich befindet sich die Altlastverdachtsfläche Südost 32 (832). Hierbei handelt es sich um eine Altablagerung.

Bodenuntersuchungen wurden im Jahr 1993 durchgeführt. In Teilbereichen wurden erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen. Daher ist die gesamte Plangebietsfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Vor Baubeginn ist dem Umweltamt ein nutzungsbezogenes Sanierungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

Denkmalschutz

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nicht bekannt. Für Belange des Bodendenkmalschutzes wurde ein entsprechender Hinweis in Plan aufgenommen.

8. Kosten

Die Vorhabenträgerin übernimmt den sich aus dem Plan ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend dem Durchführungsvertrag.

Diese Begründung dient als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **25.03.1998** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3: Wolbeck - östlich der Münsterstraße (Alten- und Pflegezentrum Haus Heidhorn).

Münster, **02.04.1998**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin