

Begründung

zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209: Kuhviertel

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planung / Planerfordernis	1
2. Geltungsbereich.....	1
3. Inhalte der Planänderung	2
4. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	2
5. Bodendenkmal	2
6. Umweltauswirkungen.....	3
7. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	3

1. Anlass der Planung / Planerfordernis

Auf dem Grundstück im Geltungsbereich dieser 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 209 befindet sich seit 1910 das vom Deutschen Roten Kreuz betriebene „Mathildienstift“. Aufgrund unterschiedlicher Funktionen und Einsatzfelder im Gesundheitswesen, der Pflege und der Unterstützung zur Selbsthilfe Betroffener wurden im Laufe der Jahrzehnte auch bauliche Veränderungen am Standort Münzstraße in Münster vorgenommen. So wurde aus einem Wohnheim für ältere Schwestern auch ein Pflegeheim für zivile Mitbürger. Im Jahr 1999 erfolgten eine Erweiterung der Sozialstation und ein Ausbau um 12 Seniorenwohnungen.

Vor dem Hintergrund demografischer Entwicklungen besteht ein Bedarf neuer barrierefreier Wohnformen. Mit dem Projekt „DRK-Stadthäuser Mathildienstift“ ist – bei Teilabriss des Baubestands – ein zusätzliches Angebot gemeinschaftsorientierten Wohnens für Menschen mit Behinderungen, Senioren und Familien in vier zusammenhängenden Neubauabschnitten beabsichtigt.

Verwaltung, Beirat für Stadtgestaltung und Planungsausschuss können das Anliegen an sich und das vorgelegte städtebauliche / architektonische Konzept nachvollziehen. Es passt sich u. a. den Anforderungen der Altstadtsatzung Münster an.

Von den im Bebauungsplan Nr. 209 festgesetzten Baugrenzen wird in Teilen abgewichen. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Grundzüge der Planung sind zwar dadurch nicht negativ berührt; eine Genehmigung des Bauvorhabens erfolgt jedoch aufgrund der Anzahl angrenzender Grundstücke nicht gemäß § 31 BauGB (Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans). Es wird eine vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 gemäß § 12 Baugesetzbuch durchgeführt. Eine Beteiligung der unmittelbaren Nachbarn erfolgt im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB.

2. Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 3, Flurstücke 254, 630, 631, 634, 635, 690.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Inhalte der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 209 setzt im Wesentlichen den Gebäudebestand als „Besonderes Wohngebiet“ fest; dieser soll teilweise zugunsten von Neubauten abgerissen werden. Bislang ist eine III-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 zulässig.

Die Vorhabenträgerin strebt eine Ergänzung der straßenseitigen Bauflucht an der Münzstraße an. Dies ist städtebaulich erwünscht, da im Verlauf der Münzstraße eine altstadttypische Blockrandbebauung vorhanden ist. Der Neubau wird durch zwei senkrechte Bauriegel ergänzt, die durch eine Glashalle verbundenen sind. Die teilweise IV- geschossige Bebauung führt bei einer zulässigen GFZ 2,0 zu einer höheren Ausnutzung des Grundstücks. Die festgesetzten maximalen Bauhöhen fügen sich dennoch städtebaulich in das Umfeld ein. Zu den Nachbargrundstücken ergeben sich gegenüber dem ursprünglichen Rechtsplan teilweise größere Abstände (im Westen + 5 m, im Süden 5 - 7 m Abstand zur Nachbargrenze statt Grenzbebauung), im Osten rückt ein erweitertes Baufeld heran (I- geschossig = 5 - 8,5 m Abstand zur Nachbargrenze bzw. IV- geschossig = 13 - 16,5 m Abstand zur Nachbargrenze). Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände des Neubaus zu allen Seiten auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, sind keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken zu erwarten; die Baudichte liegt auch künftig im vertretbaren städtebaulichen Rahmen. Die Nutzung entspricht weiterhin den in § 4 a Baunutzungsverordnung genannten Zwecken.

4. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 209 gelten weiterhin.

In der vorhabenbezogenen Änderung werden ergänzend die zulässigen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Sie entsprechen dem vorgelegten städtebaulichen / architektonischen Konzept.

Die in den IV₁- und IV₂- geschossigen Bauabschnitten festgesetzten Neigungsdächer dürfen ausnahmsweise zur maßstäblichen Einfügung der Bauhöhe in die Umgebung durch ein Flachdach abgeschlossen werden, wenn dadurch das prägende städtebauliche Bild von Sattel- bzw. Walmdächern erhalten wird.

5. Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein Bodendenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Das Stadtquartier zwischen Jüdefelderstraße und Hollenbeckerstraße gehört zu den ältesten Stadterweiterungsgebieten Münsters. Es grenzt unmittelbar an die vorstädtische Siedlung an, die sich als suburbium im 11. Jahrhundert vor den Toren des adeligen Damenstiftes St. Marien Überwasser entwickelt hat, und liegt direkt an der friesischen Heerstraße, einem alten Fernhandelsweg, der sich sicher bis in das 9. Jahrhundert hinein zurückverfolgen lässt.

Der Erhaltungszustand des Bodendenkmals ist beim derzeitigen Kenntnisstand nicht sicher einzuschätzen. Die Städtische Denkmalbehörde fordert daher zur Klärung der Sachlage eine Prospektion (Voruntersuchung) des Geländes, die in Art und Umfang mit der Städtischen Denkmalbehörde abzustimmen ist. Nur dadurch kann abschließend beurteilt werden, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Bodendenkmäler und damit das Schutzgut Kultur hat. Entsprechende Unterlagen mit den Ergebnissen der Prospektion (Voruntersuchung) sind vom Antragsteller beizubringen.

Bodendenkmäler gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) sind nach § 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Münster einzutragen. Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegen sie den Bestimmungen des DSchG, insbesondere den §§ 9 und 12, die festlegen, dass jeder Eingriff in ein Bodendenkmal einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf.

Bei der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen in größerem Umfang Flächen zur Veränderung an. Es werden wesentliche Eingriffe in den Boden erfolgen, die zu einer Beeinträchtigung und Teilzerstörung der im Boden verborgenen Denkmalsubstanz führen, die aller Voraussicht nach noch substanziell erhalten ist. Es wird daher zu gewährleisten sein, dass sämtliche Baumaßnahmen und alle Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden. Art und Umfang der archäologischen Begleitung legt die Städtische Denkmalbehörde im Benehmen mit der LWL-Archäologie für Westfalen fest. Mit einer angemessenen archäologischen Begleitung des Vorhabens können die negativen Auswirkungen auf die Bodendenkmäler abgemindert werden.

Das Bodendenkmal ist nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten.

6. Umweltauswirkungen

Die vorhabenbezogene 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 209 erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe umweltbezogener Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

7. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im bzw. am Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich.

Zur Realisierung dieser Bebauungsplanänderung werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag). Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209: Kuhviertel.

Münster, den _____

Lewe
Oberbürgermeister