

Begründung

zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe im Bereich Waldeyerstraße / Sentruper Höhe (St.-Theresien-Kirche)

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
5. Planungsziele	3
6. Inhalte des Bebauungsplans	3
6.1 Grundzüge der Planung	3
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	3
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	3
6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe	4
6.2.3 Material, Farbgebung	4
6.2.4 Stellplätze	4
6.2.5 Freiflächen, Begrünung, Grundstücksabgrenzungen	5
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	5
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	5
6.5 Altlasten / Altstandorte	5
6.6 Denkmalschutz / Archäologie	5
7. Flächenbilanz	6
8. Auswirkungen auf die Umwelt	6
8.1 Kurzdarstellung der Planung	6
8.2 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung	6
8.2.1 Menschen	6
8.2.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt / Eingriffe in Natur und Landschaft	6
8.2.3 Naturhaushalt	7
8.2.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	7
8.3 Zusammenfassung	7
9. Gesamtabwägung	7
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	8

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die vom Rat der Stadt Münster am 10.11.2010 eingeleitete vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 (Vorlage Nr. V/0715/2010) soll gem. §§ 2 (1) und 1 (8) Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 12 und 13a Baugesetzbuch zur Nachverdichtung und Innenentwicklung durchgeführt werden.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben der Kirchengemeinde, ihr Grundstück teilweise einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierzu hat sie einen Wettbewerb durchgeführt. Der prämierte Entwurf mit zwei freistehenden Baukörpern bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan, der realisiert werden soll.

Das Vorhaben stimmt mit den städtischen Zielsetzungen überein, da es:

- an zentraler Stelle im Stadtteil das Wohnungsangebot erhöht,

- kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen ermöglicht und
- einer städtebaulich maßvollen Nachverdichtung entspricht.

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanbereiches Nr. 323 umfasst den westlichen Teil des Kirchengrundstücks im Wohnstadtteil Sentrup, nördlich der Waldeyerstraße und zwischen der Straße Sentruper Höhe und der Kirche St. Theresia bis einschließlich einem Teil der südlich gelegenen Stellplatzanlage. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt für den Änderungsbereich als Wohnbaufläche sowie Symbole für Kirche, Jugendheim und Kindergarten dar. Eine flächenmäßige Darstellung für den Gemeinbedarf existiert nicht.

Die Inhalte der Änderung sind somit im Sinne des § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Änderungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 323 in der Fassung der 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche, Jugendheim und Kindergarten fest.

Damit das Planungsziel, auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen, realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der ca. 1800 m² große Änderungsbereich stellt eine Freifläche dar und ist ein unbebauter Teil der Fläche für Gemeinbedarf, auf denen sich die katholische St. Theresia Kirche, ein Jugendheim und ein Kindergarten befinden. Die notwendigen Stellplätze sind den entsprechenden Einrichtungen auf der Gemeinbedarfsfläche vorgelagert.

Im südwestlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche und damit im Änderungsbereich ist eine offene Rasenfläche für Freiraumaktivitäten vorhanden. Der hier vorhandene Baumbestand ist aufgrund seines Alters prägend und als Bestandteil des Wohnquartiers erlebbar.

In unmittelbarer Nähe, an der Waldeyerstraße, sind einige Läden für den täglichen Bedarf, gastronomische Nutzungen und Dienstleistungen vorhanden.

Entlang der Waldeyerstraße erstreckt sich eine Bebauung von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit steil geneigten Dächern. Die weitere Umgebung des Änderungsbereichs wird überwiegend von freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern auf großen, stark durchgrüntem Grundstücken geprägt. Freie, noch zu bebauende Grundstücke gibt es kaum. Öffentliche Grünflächen mit integrierten Spielflächen sind in der näheren Umgebung vorhanden und decken den notwendigen Bedarf.

5. Planungsziele

Nach einem Architekten- und Investorenwettbewerb, den die kath. Kirche St. Theresia durchgeführt hat, sollen westlich des Kirchengebäudes zwei Wohngebäude (mit gemeinsamen Kellergeschoss einschließlich Tiefgarage) mit insgesamt bis zu 16 Wohneinheiten in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise, mit zweiseitig zurück gestaffeltem dritten Geschoss und Flachdach, errichtet werden. Die beiden Wohnhäuser überschreiten mit ihren Höhen den Maßstab der näheren Umgebung nicht und halten eine der Lage angemessene Dichte ein. Die städtebauliche Verträglichkeit im Hinblick auf den zentralen / sensiblen Bereich und dem flächenmäßigen Umfang dieser Baumaßnahme soll durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Hierzu gehören die Sicherung eines angemessenen Freiflächenanteils, eine städtebaulich verträgliche Anlage der erforderlichen Stellplätze sowie der Erhalt bzw. der Ersatz der prägenden Grünelemente.

Es wird ein innovatives Wohnkonzept mit barrierefreien Wohnungen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen älterer Menschen oder auch generationsgemischt angestrebt. Das Vorhaben reagiert damit auch auf die demographischen Herausforderungen des Stadtteils.

Es ist eine städtebaulich und stadtgestalterisch verträgliche Interpretation von Wohnnutzungen für absehbar bestehende Bedarfe an einem strukturell sinnvollen Standort vorgesehen. Das Wohnen in zentraler Lage der Sentruper Höhe wird in unmittelbarer Nähe zu den wenigen, im Stadtteil verbliebenen Versorgungsinfrastrukturen - und damit auch der Stadtteil selbst – gestärkt; ebenso werden den siedlungs- und wohnungsstrukturellen, allgemeinen städtebaulichen Zielen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „neues Bauen im Bestand“ entsprochen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Den Planungszielen gemäß sollen 2 Wohngebäude im Geschosswohnungsbau (mit gemeinsamem Kellergeschoss einschließlich Tiefgarage) entstehen. Die dafür getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur baulichen Nutzung, sowie zur Baugestaltung, bilden die Grundzüge der Planung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Sentrup und der kurzen Wege zu den Versorgungseinrichtungen soll der Bereich westlich der Kirche St. Theresia innerhalb des Änderungsbereiches künftig dem Wohnen dienen.

Deshalb wird der Bereich als Baugebiet für zwei Wohngebäude (mit gemeinsamem Kellergeschoss einschließlich Tiefgarage) festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird ergänzend definiert, dass zwei Wohngebäude mit insgesamt bis zu 16 Wohnungen (bis zu je zwei Einzimmerwohnungen, bis zu je einer Zweizimmerwohnung, bis zu je drei Dreizimmerwohnungen und bis zu je zwei Vierzimmerwohnungen) zulässig sind. Mit der Festsetzung wird die Angebotsvielfalt der Wohnungen festgelegt, um in zentraler Lage im Stadtteil eine breite Nutzerschicht ansiedeln zu können.

Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl wird das Maß von 0,4 und als Geschossflächenzahl das Maß von 1,1 festgesetzt, um die geplante Bebauung abzusichern. Die festgesetzte Grundflächenzahl ent-

spricht damit der Dichte im gesamten bestehenden Bebauungsplan Nr. 323. Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist der zentralen Lage angemessen.

6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe

überbaubare Grundstücksflächen

Die Stellung der Baukörper ist aus dem vorangegangenen Architekten- und Investorenwettbewerb abgeleitet. Die festgesetzten Baugrenzen lassen nur einen geringen Spielraum für Erweiterungen und Verschiebungen zu. Sie ermöglichen eine Quer- und eine Straßenrandbebauung zur Straße Sentruper Höhe mit einer ruhigen Freiflächenzone im rückwärtigen Bereich.

Für die Unterstellung von Abfalltonnen ist eine weitere überbaubare Fläche festgesetzt. Es wird ergänzend definiert, dass Abfalltonnen ausschließlich hier untergebracht werden. Für die Entsorgungstermine ist eine private Fläche an der Straße Sentruper Höhe freigehalten. Weitere ebenerdige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen und einer Freiflächenmöblierung, sind unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die Bereiche der überbaubaren Flächen sind für die Wohngebäude zwei- und dreigeschossig und für die Nebenanlage für Abfalltonnen eingeschossig, jeweils zwingend, festgesetzt. Damit wird die gestaffelte Struktur der geplanten Gebäude nachvollzogen.

Bauhöhen und Dachform

Die Dächer der Gebäude werden als Flachdächer ausgebildet. Für die Gebäudehöhe wird ein maximales Maß von 9,5 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Grundstücksfläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Damit überschreiten die Höhen den Maßstab der näheren Umgebung auch zur nördlich angrenzenden Bebauung nicht. Zusätzlich wird hier neben der Einhaltung der Abstandsflächen auch zum Schutz der angrenzenden offenen, eingeschossigen Wohnbebauung entlang der gesamten nordwestlichen Grundstücksgrenze eine drei Meter breite private Grünfläche festgesetzt.

6.2.3 Material, Farbgebung

Damit die beabsichtigte bauliche Gestalt realisiert wird, sind die Ansichtspläne des Vorhabens in den Plan zur Bebauungsplanänderung aufgenommen worden und sind Bestandteil der Festsetzungen. Aus Gründen der einheitlichen Gestalt und durch die Wahl eines ortsüblichen Fassadenmaterials ist - dem bestehenden Bebauungsplan Sentruper Höhe entsprechend - für die Außenwandflächen aller Gebäude auf der Grundlage der Ansichtspläne vorgeschrieben, dass sie mit einem roten bis rotbraunen Steinmaterial einheitlich zu verblenden sind.

6.2.4 Stellplätze

Für die Inanspruchnahme der Grundstücksflächen entfallen von 19 vorhandenen Stellplätzen der Gemeinbedarfsnutzungen 10 Stellplätze. Als Ersatz werden auf der Gemeinbedarfsfläche zusätzlich zu den verbleibenden 9 Stellplätzen weitere 6 Stellplätze - 3 Stellplätze durch eine Vergrößerung der bestehenden Anlage und 3 weitere Stellplätze östlich des Jugendheims - neu geschaffen. Das heute notwendige Maß der erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen von 15 Stellplätzen wird damit eingehalten. Im Freiflächengestaltungsplan ist diese Maßnahme dargestellt.

Für die neue Wohnanlage werden, wie in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, die erforderlichen KFZ -Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Zufahrt und damit die Sicherung der Erschließung erfolgt von der Straße Sentruper

Höhe über die Zufahrt der südlich gelegenen Stellplatzzufahrt der Fläche für den Gemeinbedarf. Sie ist zusätzlich als mit Gehrechten, Fahrrechten und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger belastete Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Tiefgaragenrampe wird durch ein Meter hohe seitliche Mauern eingefasst, um das nordwestlich angrenzende Kirchengebäude vom Wohngrundstück visuell abzuschirmen.

6.2.5 Freiflächen, Begrünung, Grundstücksabgrenzungen

Alle Freiflächen sind auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen der Kirche und der geplanten Bebauung befindet sich eine Roteiche, die eine ausgeprägte Gabelung von Starkästen und in Teilen trockenes Holz aufweist und damit als verstärkt bruchgefährdet gilt. Eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein geschlossener Baum- und Strauchbestand, der im Wesentlichen in der Baumschicht aus Feldahorn besteht und aufgrund seiner Prägung, seiner Funktion als Gliederung zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung sowie seiner stadtökologischen Bedeutung in einer Breite von 3,0 m als private Grünfläche festgesetzt ist.

Als Grundstücksabgrenzung und als Abgrenzung des Vorgartens zum öffentlichen Straßenraum sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken zulässig, um die Qualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die angrenzenden Freiflächen und Gebäude weitgehend erlebbar zu machen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die gebietsinterne Erschließung des Wohngebietes ist vorhanden. Sie besteht aus einem Netz von ausgebauten Straßen wobei Waldeyerstraße, Sentruper Straße, Tondernstraße und Schmeddingstraße eine Haupteerschließungsfunktion übernehmen.

Der gesamte Bereich des Wohngebietes Sentruper Höhe ist eine Tempo-30-Zone.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom sowie die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind vorhanden und so bemessen, dass sie für die Anbindung der beiden Wohngebäude ausreichen.

Für die auf dem Gemeinbedarfsgrundstück vorhandenen beiden Glascontainer wird im weiteren Verfahren ein neuer Standort nachgewiesen.

6.5 Altlasten / Altstandorte

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.6 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 15 DSchG NW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt Münster (Tel. 0251/4926148) oder der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen (0251/591-8880). Die Fundstelle ist nach § 16 Abs. 1 DSchG unverändert zu erhalten.

7. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	1.846 m ²	100,0 %
Gemeinbedarfsfläche (GFL-AE)	166 m ²	9,0 %
Baugebiet	1.680 m ²	91,0 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 323 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden in den folgenden Kapiteln zusammengefasst.

8.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung auf einem Kirchengrundstück an der St. Theresia Kirche im Stadtteil Sentrup geschaffen. Geplant sind zwei Wohngebäude mit 16 Wohneinheiten.

8.2 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

8.2.1 Menschen

Von der kleinflächigen Bebauung gehen keine Immissionen aus, die in der Nachbarschaft zu immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen führen könnten. Ebenso wirken auf das geplante Bauvorhaben keine Lärmimmissionen durch den Verkehr der angrenzenden Straßen (Tempo-30-Zone) ein, die für die geplante Wohnnutzung beachtlich wären.

8.2.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt / Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der für die Wohnnutzung vorgesehen Fläche handelt sich um Wiesenflächen mit zum Teil markantem Baumbestand (Alter gemäß Luftbildauswertung ca. 45 Jahre). Der überwiegende Teil des Grundstücks wird durch die geplanten Wohngebäude und die Tiefgarage in Anspruch genommen. Der Gehölzbestand im nordwestlichen Randbereich des Grundstücks soll auch als Abschirmung gegenüber der benachbarten Bebauung erhalten werden. Innerhalb der in diesem Bereich festgesetzten privaten Grünfläche wird im Freiflächengestaltungsplan ein entsprechender Gehölzstreifen dargestellt. Für die innerhalb der Freifläche zwischen Kirche und Neubebauung wachsenden Roteiche ist gemäß Freiflächengestaltungsplan ebenfalls eine Erhaltung vorgesehen. Eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da aufgrund des Erhaltungszustandes des Baumes zur nachhaltigen Sicherung Pflege- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Durch geschnittene Hainbuchenhecken erfolgt eine Eingrünung der Wohnbebauung zur Sentruper Höhe und zum Kirchengrundstück.

Eine Ausgleichsverpflichtung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Größe < 20.000 m² nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht gegeben. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wären, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu berücksichtigende bedeutsame Biotope als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (insbesondere FFH- oder Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Ebenso ist eine Betroffenheit von planungsrelevanten, geschützten Tierarten nicht zu erwarten. Jedenfalls ist innerhalb des stark durchgrünten Ortsteiles auszuschließen, dass Arten, die ggf. das bisherige Gartengrundstück z.B. als Nahrungsraum genutzt haben (z.B. Fledermäuse), nachhaltig beeinträchtigt werden. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Eine vertiefende Untersuchung ist aufgrund der Ausstattung und Lage der Fläche entbehrlich.

8.2.3 Naturhaushalt

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach Angaben des Geologischen Dienstes NRW schutzwürdige Böden in Form von Plaggeneschböden. Durch die innerstädtische Lage und die damit verbundene Überformung der Böden ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Plaggenesch noch in einer erhaltenswerten Ausprägung anzutreffen ist. Darüber hinaus entspricht die Innenverdichtung dem Grundprinzip der Nachhaltigkeit, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Altlasten-/Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Der Wasserhaushalt und das Klima werden durch die kleinflächige Baumaßnahme nicht in relevantem Umfang tangiert. Auswirkungen auf die Landschaft ergeben sich an dem innerstädtischen Standort nicht.

8.2.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an die St. Theresienkirche an. Eine Ausweisung als Baudenkmal ist jedoch nicht gegeben. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf eine bodendenkmalpflegerische Bedeutung ergeben, erfolgt unmittelbar eine Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Münster oder der LWL-Archäologie für Westfalen.

8.3 Zusammenfassung

Mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 erfolgt eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Ortsteil Sentrup. Eine Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich für den Bebauungsplan im Innenbereich nicht. Der vorhandene Gehölzbestand soll im nordwestlichen Bereich erhalten werden. Darüber hinaus ist für das neue Wohnquartier zwischen Kirche und neuer Bebauung ein Standort für einen prägenden Baum vorgesehen. Einzelne Bäume und Strauchgehölze können mit der Realisierung des Bauvorhabens nicht erhalten werden. Sonstige maßgebliche Umweltbeeinträchtigungen liegen nicht vor. Den Eingriffen steht eine aus Umweltgesichtspunkten sinnvolle Verdichtung im Innenbereich gegenüber.

9. Gesamtabwägung

Die Siedlung Sentruper Höhe, die in mehreren Zeitabschnitten ab den 1930er Jahren entstanden ist, prägt eine einheitliche städtebauliche Grundstruktur mit eigenständigen Baukörpern, die aber in ihrer Grundkubatur mit Schrägdach und der Materialwahl an den Fassaden ein homogenes Gesamtbild ergeben. Das Gestaltungsmerkmal Schrägdach ist ein entscheidendes, den Straßenraum und das Siedlungsbild prägendes Erkennungszeichen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 wurde besonderen Wert darauf gelegt, dass diese städtebauliche Gesamtsituation erhalten werden soll und sich die Neubauten in dieses historische Gefüge einbinden sollen. In Bezug auf die Festsetzung von Flachdächern steht der Bebauungsplan mit dieser Gestaltungsvorgabe im Widerspruch.

Der im Wettbewerbsverfahren prämierte Entwurf, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, stimmt mit den übergeordneten städtischen Zielsetzungen überein (siehe im Einzelnen: Kapitel 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen und Kapitel 5. Planungsziele). Er überzeugte

im Gegensatz zu anderen nicht prämierten Entwürfen mit geneigten Dächern. Ebenfalls der Gestaltungsbeirat der Stadt Münster sprach sich für diesen Entwurf aus. Letztlich muss festgestellt werden, dass der Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan Nr. 323 nicht unter die o.a. Gestaltungsrichtlinien dieses Bebauungsplanes fällt und somit schon bislang eine Ausnahme darstellte. Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte ist die Flachdachfestsetzung an dieser Stelle im Bereich Sentruper Höhe vertretbar und richtig.

Der vorhandene Baumbestand ist aufgrund seines Alters prägend und als Bestandteil des Wohnquartiers erlebbar. Durch die Baumaßnahme werden einige Bäume entfernt und der Grünbestand geringer und zum Teil zurückgeschnitten. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche für den an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindlichen geschlossenen Baum- und Strauchbestandes zusammen mit den weiteren Maßnahmen der Freiflächenplanung werden die v. g. Folgewirkungen weitgehend kompensiert. In Abwägung mit den wohnungspolitischen Zielen ist der verbleibende Verlust an Grünbestand hinnehmbar.

Durch die Unterbringung der erforderlichen KFZ – Stellplätze in einer TGA werden potentielle, durch den zusätzlich entstehenden Verkehr bedingte Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft weitgehend minimiert. Die TGA – Zufahrt ist so positioniert, dass sie von unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücken abgewandt ist. Abwägungserhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft sind somit ausgeschlossen.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

Wesentliche Inhalte des Vertrags werden sein:

- Die Einhaltung der in dieser Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele und der daraus folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans,
- die Beachtung der technischen und gestalterischen Anforderungen an die Bau-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen und
- eine Realisierungsverpflichtung zu den Bau- und Erschließungsvorhaben

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, - insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer - wurden die zuständigen Fachämter beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren sind zzt. keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich, die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken. Nachteilige Auswirkungen in sozialer und wirtschaftlicher Sicht sind jedoch nicht erkennbar. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 12 BauGB wird mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem er sich zur Durchführung des

Vorhabens und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zum Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe im Bereich Waldeyerstraße / Sentruper Höhe (St.-Theresien-Kirche)

Münster,
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor