

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 441: Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße im Bereich zwischen Holtbeck 17 und 23

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	1
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
5. Planungsziele und Inhalte der Planung	2
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	2
6. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	3
7. Durchführungsmaßnahmen	3

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Durch die Planung soll eine Bebauung des derzeit unbebauten Grundstücks im Eckbereich der Straße Holtbeck zwischen den Häusern Nr. 17 und 23 – entsprechend der Nachbarbebauung – mit einem zweigeschossigen Wohnhaus ermöglicht werden können. Dafür ist die Festsetzung von überbaubaren Flächen erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 441 liegt in Gievenbeck-Südwest im Stadtbezirk Münster-West, an der Straße Holtbeck.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 42, Flurstück 354, Teile der Flurstücke 352, 353.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind im Plan durch einen magentafarbenen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Wohnnutzung ist das Langfristziel für eine bauliche Entwicklung und Nutzung der Fläche.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 441, 1. Änderung sind die Inhalte des Bebauungsplans im Sinne des § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet für eine zweigeschossige Doppelhausbebauung fest. Die gültigen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche ermöglichen, aufgrund ihres knappen Zuschnitts, jedoch keine Bebauung mit einem Wohngebäude.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadtteilerweiterung Gievenbeck Südwest, südlicher Teil. Dieser Bereich wird begrenzt von der Roxeler Straße, der Oxford-Kaserne, dem Grünzug „Grüner Finger“ und dem Ramertsweg. Die Dieckmannstraße als Haupteinfahrtsstraße teilt das Erweiterungsgebiet in unterschiedliche Bereiche. Entlang ihrer Ostseite befinden sich gewerbliche Flächen bis zur Kasernenanlage und der Standort des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums. Auf der Westseite erstrecken sich die Wohnquartiere mit insgesamt ca. 660 Wohneinheiten und das Stadtbereichszentrum an der Roxeler Straße mit kleinteiligen Versorgungsangeboten und einem SB-Warenhaus. Der dreigeschossige Geschosswohnungsbau erstreckt sich beidseits der Dieckmannstraße. In westlicher Richtung schließen ausschließlich Einfamilienhausquartiere an. Die Kindertagesstätte befindet sich an der Lindenbreite in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet.

Das Wohnquartier an der Straße Holtbeck ist durchgehend mit zweigeschossigen Doppelhäusern bebaut.

5. Planungsziele und Inhalte der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der Nutzung soll unverändert als Allgemeines Wohngebiet beibehalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 441 sieht zwischen der Dieckmannstraße und dem Ramertsweg sowie zwischen der Gartenbreite und dem Grünzug ausschließlich Wohngebiete – festgesetzt als allgemeine Wohngebiete – vor. Der Bebauungsplan wurde 2001 rechtskräftig. Inzwischen ist nahezu das gesamte Wohnbauareal bebaut.

Auch entlang der Straße Holtbeck ist die Bebauung mit 2-geschossigen Doppelhäusern realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht hier entlang der Erschließungsstraße lineare überbaubare Flächen vor.

Für den südöstlichen Bereich des Wohnquartiers sieht der Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeit vor. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht verständlich, da eine Bebauung dieses Eckbereiches ebenso verträglich einzuschätzen ist, wie die bereits realisierte Bebauung entlang der Westseite des Quartiers, deren Wohnhäuser bis in die äußeren Eckbereiche angeordnet sind. Die Begründung zum Bebauungsplan gibt über die Gründe für eine beabsichtigte Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit in der südöstlichen Ecke keine Anhaltspunkte, wie etwa ein bewusstes Offenhalten dieser Fläche in Nachbarschaft zur Baumreihe oder die Bereithaltung von größeren Grundstücksflächen.

Vor diesem Hintergrund sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes so geändert werden, dass in dem Eckbereich eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus ermöglicht wird. Hierzu sollen die vorhandenen Baugrenzen des nördlichen und südlichen Baufensters so erweitert werden, dass im Eckbereich eine überbaubare Fläche entsteht. Eine Bebauung im Eckbereich würde damit die gleichen Abstände zu der Baumreihe im Norden und zur südlichen Grundstücksgrenze, wie die existierenden Wohnhäuser einhalten.

Gegenüber den heute geltenden Festsetzungen werden nur die überbaubaren Flächen und die Bauweise, die neben einem Doppelhaus auch ein Einzelhaus ermöglicht, geändert. Das neue Baufeld wird mit einer Größe von 12 x 16 m festgesetzt, was eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften von je 8 x 12 m oder mit einem Einzelhaus ermöglicht.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Nutzungsart (WA-Gebiet), zur Nutzungsdichte (überbaubare Fläche, GRZ und maximal zulässige

Geschossfläche, GFZ) sowie zur Gestaltung (Dachform, Materialwahl) sollen unverändert gelten.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

Gegenüber der bisherigen Rechtslage des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch diese Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch durch den künftigen Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 Baugesetzbuch abgesehen.

7. 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. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der vom Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 441: Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße im Bereich zwischen Holtbeck 17 und 23

Münster,

Lewe
Oberbürgermeister