Anlage 1
zur Vorlage an den Rat
Nr. 733/2002

Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296: Tibusstraße / Breul

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 296 gelegene Grundstück Breul 7 ist mit einer Turnhalle bebaut, die zz. noch von der Adolph-Kolping-Schule und der Turngemeinde Münster genutzt wird. Schule und Verein erhalten an der Lotharingerstraße eine neue zweckmäßigere Halle, sodass das als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Planänderung erstreckt sich auf die Fläche für Gemeinbedarf. Außer der Turnhalle wird ein zugehöriges Kleinspielfeld überplant.

Im Zusammenhang mit der vorstehenden Änderung werden die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes redaktionell überarbeitet. Insbesondere werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem vorhandenen Bestand angepasst.

3. Änderungsinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan, in dem der Bereich am Breul als Wohnbaufläche dargestellt ist, sollen auf dem Turnhallengrundstück Wohnungen errichtet werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt ergänzende, nicht störende Nutzungen zu.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem Grundstück soll nach Abbruch der vorhandenen Turnhalle eine 14,0 m tiefe Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss auf der Grenze zum Breul bzw. dem Weg zur Promenade entstehen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Abstandfläche eingehalten, die Rücksicht auf die vorhandene Nachbarbebauung nimmt. Die Festsetzung von Baulinien sowie zwingenden Trauf- und Firsthöhen gewährleistet, dass die Straßenräume angemessen geschlossen werden. Von der straßenseitigen Baulinie kann bis zu einer Länge von 5,0 m abgewichen werden, sodass ein offenes Gebäudeentree mit Durchblick zur Promenade möglich ist.

Das entstehende Maß der baulichen Nutzung deckt sich mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der für die dreigeschossige Bebauung nördlich des Breul eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 ausweist. Da nicht ausgeschlossen werden soll, dass innerhalb des geplanten Satteldaches ein Vollgeschoss entsteht, lässt der Änderungsplan dieses als Ausnahme zu, soweit die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird. In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, müssen wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich zugehöriger Treppenräume und Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden.

…

3.4 Bauliche und sonstige Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform und Firstrichtung gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Baustruktur entlang des Promenadengürtels einfügt. Darüber hinaus sind die Vorschriften der Altstadtsatzung Münster zu beachten.

3.5 Ruhender Verkehr

Der den rückwärtigen Grundstücksbereich überlagernde Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 333: Altstadt - Promenade und Aa-Uferpromenade schließt bauliche Anlagen aus. Deshalb sind Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb einer Tiefe von 14,0 m von der Straße aus möglich. Die Stellplätze lassen sich in ausreichender Zahl nur in Doppelparkern unter der Bebauung nachweisen. Ihre Erschließung ist unmittelbar vom Breul aus vorzusehen. Für die Zu- und Abfahrt bietet sich eine Rampe in der seitlichen Abstandfläche an.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über vorhandene Leitungen im Breul gesichert.

4. Denkmalschutz

Die Planung nimmt Rücksicht auf das Bau- und Bodendenkmal Promenade. Ebenso bleibt das benachbarte Baudenkmal "Zum alten Pulverturm" unbeeinträchtigt.

Das Bauvorhaben Breul 7 berührt die mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung. An einer der wenigen Stellen, an denen die innere Mauerlinie noch nicht überbaut ist. Die Grundstücksfläche erfüllt deshalb zusammen mit dem angrenzenden Fußweg die Kriterien des § 2 (5) Denkmalschutzgesetz für ein Bodendenkmal. Es ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Mit dem Investor wurden archäologische Untersuchungen vor Beginn der Bauarbeiten vereinbart, so dass die Realisierung des Vorhabens gewährleistet ist.

5. Umweltschutz

Im Änderungsbereich sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Der Verkehr auf dem Breul erfordert Vorkehrungen, durch die Anlieger vor Lärm geschützt sind. Andernfalls würden unter Berücksichtigung der weiteren Verkehrsentwicklung die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) tags und bis zu 7 dB(A) nachts überschritten. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wegen der städtebaulichen Situation nicht in Betracht kommen, werden Lärmpegelbereiche zu den Gebäudeseiten festgesetzt, an denen ein für den Aufenthalt von Menschen ausreichendes Schalldämmmaß durch entsprechende Außenbauteile sicherzustellen ist. Für Schlafzimmer sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, soweit nicht zusätzliche Fenster an ungestörten Gebäudeseiten eingeplant werden können.

6. Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich ist durch die Turnhalle und das Kleinspielfeld geprägt. Landschaftsökologisch ist der vorhandene Baumbestand nördlich und südlich des Kleinspielfeldes wirksam.

Während der Bestand an der Promenade von der Planung unberührt bleibt, müssen drei bisher als erhaltenswert festgesetzte Bäume der Bebauung weichen. Sie sind durch drei

...

gleichwertige Bäume an der östlichen Grundstücksgrenze zu ersetzen. Da die Versiegelung insgesamt reduziert wird, ist ein Ausgleich darüber hinaus nicht erforderlich.

7. Kosten

Der Stadt Münster entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

8. Durchführungsmaßnahmen

Die geplante Bebauung soll nach Fertigstellung der Sporthalle an der Lotharingerstraße und Übertragung des städtischen Grundstückes realisiert werden. Von der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht zu erwarten, sodass sich die Aufstellung eines Sozialplanes erübrigt.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **25.09.2002** als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296: Tibusstraße / Breul

Münster, **09.10.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Berthold Tillmann
Oberbürgermeister