Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 34/87 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3o9: Von-Stauffenberg-Straße (Kolde-Ring/Weseler Straße/Sperlichstraße) - Teilbereich II - westlich der Von-Stauffenberg-Straße

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 3o9 erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Kolde-Ring (K 6), Weseler Straße (B 219) und Sperlichstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 3o9 wurde nach der öffentlichen Auslegung zur Vermeidung von erheblichen Verzögerungen, die teilweise durch weitere Planungsüberlegungen aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen für die geplante Bebauung der früheren Kleingartenanlage Münster-Süd bedingt wurden, in die folgenden Teilbereiche aufgeteilt:

Teilbereich I : östlich der Von-Stauffenberg-Straße
Teilbereich II: westlich der Von-Stauffenberg-Straße

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3o9 - Teilbereich II - liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 2o8, Flurstücke 42-44; 185; 186; 188; 19o; 194; 196; 227; 258; 275; 277; 279; 281-284; 286; 3o7 und 3o8.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3o9 - Teilbereich II - sind durch einen Farbstreifen im Plan gekennzeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche - Dauerkleingärten - dargestellt.

Dieser Bereich wird durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 3o9 - Teilbereich II - als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 3o9 wurde insofern gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Für die Entwicklung der Stadt Münster ist es ein wesentliches Ziel, Wanderungsverluste in das Umland zu verhindern. Dies kann aber nur geschehen, wenn u. a. ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung gestellt wird.

Der Bereich Sperlichstraße/Kolde-Ring ist eine der letzten größeren zusammenhängenden Grundstücksflächen im Stadtteil Mitte, die aufgrund vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen besonders für den Wohnungsbau geeignet ist.

Der Bebauungsplan soll im v. g. Bereich eine weitere georndete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie zum Bau von weiteren Büro- und Verwaltungsgebäuden schaffen.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind im Bereich Sperlichstraße 28-52 und Kolde-Ring 33-49 II- und III-geschossige Wohngebäude und im südlichen und östlichen Planbereich überwiegend Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden. Der Bereich südöstlich der vorhandenen Wohnbebauung wurde bis zum 31.1o.1982 kleingärtnerisch genutzt (Kleingartenanlage Münster-Süd).

Entsprechend dem Bestand und der vorhandenen Nutzung werden an der Sperlichstraße und am Kolde-Ring reine Wohngebiete für eine Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen.

Innerhalb der im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage ausgewiesenen reinen Wohngebiete war bislang die Errichtung überwiegend familiengerechter Wohnungen in II- und III-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurden in diesem Bereich nun überwiegend Doppel- und Reihenhäuser neu festgesetzt. Das gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung in den WR-Gebieten jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Sperlichstraße eingehalten und in den weiteren reinen Wohngebieten unterschritten.

Den Bedenken gegen die Ausweisung der früher kleingärtnerisch genutzten Fläche als Wohngebiet und der Anregung, diese Fläche als Kleingartenanlage bzw. als öffentliche Grünfläche auszuweisen, wurde nicht gefolgt. Der Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage soll entsprechend den Planungszielen sowie der Bedarfssituation an Wohnbaugrundstücken und der Versorgungslage an Erholungs- und Grünflächen der Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Anregung, auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage eine Altenwohnanlage zu errichten, wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele - bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (u.a. Kindergarten, Schule, Einkaufszentrum) - sowie des Gebietscharakters nicht gefolgt.

Den Bedenken, daß die bauliche Ausnutzbarkeit der ehemaligen Kleingartenanlage nicht in ausreichendem Maße reduziert sei, wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele sowie der derzeitigen Bedarfssituation nicht gefolgt.

Der östliche und südliche Planbereich wird entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen als Kerngebiete ausgewiesen. Die innerhalb dieser Gebiete vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude werden teilweise mit Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich abgesichert.

In der Nachbarschaft des Plangebietes besteht ein zentraler Versorgungsbereich der nach seiner Konzeption für den Gesamtbereich südlich des Kolde-Ringes ausgelegt ist. Es bleibt auch weiterhin Planungsziel, die Grundversorgungseinrichtungen zentral im Aaseemarkt zusammenzufassen. Durch den vorgesehenen

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben usw. im Sinne des § 7 (2) Nr. 2 Bau NVO soll insofern die Funktion des Grundversorgungszentrums gesichert werden und das ausgewiesene Kerngebiet von den negativen Auswirkungen der ausgeschlossenen Betriebsarten verschont werden (zulässiger Verkehr und höhere Immissionen).

Das gemäß Bau NVO in Kerngebieten zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unterschritten.

Den Bedenken, daß sich das Gelände für eine Bebauung aufgrund von Treibsand nur bedingt eigne und Schäden an vorhandenen Wohnhäusern entstehen könnten, wurde nicht gefolgt. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, daß die geplanten Gebäude in dem vorherrschenden mitteldichten Sand flach gegründet werden können. Wegen der relativ großen Abstände sind Schäden an vorhandenen Gebäuden nicht zu erwarten.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasser) kann weitgehend aufgrund vorhandener technischer Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Zur Energieversorgung ist westlich der Von-Stauffenberg-Straße eine Versorgungsfläche - Elektrizität - für eine Trafostation ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Kolde-Ring, Von-Stauffenberg-Straße und Sperlichstraße. Die Erschließung der neu geplanten Doppel- und Reihenhäuser auf dem Gelände der ehemlaigen Kleingartenanlage erforderte eine Änderung der bislang geplanten verkehrlichen Erschließung dieser Grundstücke.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in den ausgewiesenen Garagen und Tiefgaragen sowie auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen erfolgen. Öffentliche Parkplätze ergänzen das private Stellplatzangebot.

Den Bedenken, daß die vorhandenen Straßen durch nicht ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr zusätzlich belastet werden, wurde unter Berücksichtigung der entsprechenden bedarfsorientierten Ausweisungen nicht gefolgt.

Die Von-Stauffenberg-Straße dient in ihrem nördlichen Bereich vorrangig der Erschließung der dort vorhandenen Verwaltungsgebäude. Da ein Linksabbiegen von der Sperlichstraße in die Weseler Straße nicht möglich ist, dient sie nicht dem in die Innenstadt gerichteten Verkehr aus benachbarten Gebieten. Die vorhandene Straße kann den durch die Neubebauung entstehenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Aufgrund der hohen Konzentration von Arbeitsplätzen sind allerdings Störungen im Verkehrsabfluß nicht auszuschließen, wenn diese nach Büroschluß gleichzeitig verlassen werden. Zu solchen Störungen kann es kommen, wenn Verkehrsteilnehmer ihre Fahrzeuge nicht auf den ausreichend ausgewiesenen Stellplätzen sondern im öffentlichen Verkehrsraum abstellen oder Lieferanten verkehrswidrig parken. Ordnungsmaßnahmen, die diese Verkehrssituation verbessern, können jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sein, sondern sind anderweitig festzusetzen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster sind drei Tangentensysteme dargestellt. Im westlichen Stadtgebiet sind zwei dieser Systeme vorhanden. Die zweite Tangente wird zur Zeit bereits vier-, teils zweispurig mit Aufweitungen in den Knotenpunktbereichen ausgebaut. Im Rahmen der Überarbeitung des Generalverkehrsplanes ist zu untersuchen, welche Konsequenzen sich aus der Aufgabe der dritten Tangente ergeben. Erst dann, aber nicht

im Rahmen dieses Teilbebauungsplanes kann über den Ausbau des Kolde-Ringes entschieden werden.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude am Kolde-Ring die Planungsrichtpegel der Vornorm zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - teilweise überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher Fenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern") vorzusehen.

Den Bedenken gegen die Immissionsbelastung der Wohnbebauung durch die Kerngebietsnutzungen insbesondere durch die Lottozentrale wurde nicht gefolgt. Um die Wohngebäude insbesondere gegen die Verkehrsimmissionen der Von-Stauffenberg-Straße abzuschirmen, sollen ihnen im Osten in Ergänzung der dort bereits vorhandenen Nutzung Verwaltungsgebäude und Bürogebäude vorgelagert werden. Durch die Erschließung dieser Gebäude von der Von-Stauffenberg-Straße und die geplante Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen werden Störungen der Wohnbebauung weitestgehend ausgeschlossen.

Die nachts von der Lottozentrale ausgehenden Emissionen wurden anhand von Lärmmessungen überprüft. Der hierbei erfaßte höchste Immissionswert lag mit 44 dB (A) erheblich unter dem nach der TA-Lärm zulässigen Höchstwert von 55 dB (A).

Darüber hinaus wird bei einer möglichen Erweiterung des Studentenheimes an der Von-Stauffenberg-Straße die Schalleinwirkung verringert.

Aufgrund der durchgeführten Messungen und Berechnungen von Lärmimmissionen kann davon ausgegangen werden, daß eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Immissionen der Lottozentrale nicht wahrscheinlich ist und allenfalls in geringfügigem Maße erfolgen kann. Gegebenenfalls auftretende Richtwertüberschreitungen sind den Bewohnern der neu geplanten Wohngebiete zuzumuten, zumal diesen möglichen Beeinträchtigungen die Vorteile eines ortskern- und versorgungsnahen Wohnens gegenüberstehen.

Im vorliegenden Fall muß man die Tatsache in die Überlegungen einbeziehen, daß es sich um ein Gebiet handelt,in dem seit Jahrzehnten Nutzungen aufeinander zu- und nebeneinander gewachsen sind, die sich nach heutigen Grundsätzen nicht miteinander vertragen. Sie in einen angemessenen räumlichen Abstand zu bringen, ist in Anbetracht des Baubestandes nicht möglich. Die planungsrechtliche Möglichkeit, durch Abstufung von MK-, MI-, WA-, WR-Gebieten eine Verträglichkeit herbeizuführen, würde an den tatsächlichen Verhältnissen nichts ändern und außerdem das Eindringen von Nutzungen in die Wohngebiete begünstigen, die mit dem Wohnen nicht verträglich sind. Die Ausweisung eines WA-Gebietes bei gleichzeitiger Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf die im WR-Gebiet zulässigen Nutzungen ist nicht zulässig, da die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes erhalten bleiben muß.
Aus diesem Grunde ist die Ausweisung WR/MK-Gebiet, unmittelbar aneinandergrenzend, beibehalten worden.

...

Bauliche Gestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden und Ensembles bestimmen, sondern vielmehr das Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Planungsziele sowie der benachbarten Bebauung ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen wie Maßstäblichkeit, Dachform, Dachneigung, Material und Farben den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Je größer das Maß an Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich und für ein lebendiges Erscheinungsbild der bebauten Umwelt erwünscht. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Garagen und Einfriedigungen aus. Die Festsetzungen über die Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Formen und Baustoffe, die zu einem chaotischen Erscheinungsbild führen können, verhindern.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bereich südöstlich der vorhandenen Wohnbebauung wurde bis zum 31.1o.1982 kleingärtnerisch genutzt. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem ausreichend mit Grün- und Freiflächen versorgtem Stadtteil, so daß unter Berücksichtigung der Planungsziele keine ökologischen Gründe gegen eine maßvolle bauliche Verdichtung dieses Bereiches zu sehen sind.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 3o9 - Teilbereich II - soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 778.ooo DM geschätzt. Sie werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitonsplan 1986 - 199o im wesentlichen enthalten. Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

...

6. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und - falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten - hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 309 - Teilbereich II - bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 01. April 1987 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 309: Von-Stauffenberg-Straße (Kolde-Ring/Weseler Straße/Sperlichstraße) - Teilbereich II - westlich der Von-Stauffenberg-Straße.

Münster, den 7.4.87

Dr. Zumloven
Oberstadtdirektor