B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus)
Teilabschnitt XXV - Hauptzentrum -
der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXV wurde gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256) nach Maßgabe des am 16. 04. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes (Leitplan) der Stadt Münster und der vom Rat der Stadt Münster am beschlossenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Er erstreckt sich auf die Grundstücke zwischen der Straße Am Burloh, der Kristiansandstraße und dem Kinderbach.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXV liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 90 Flurstücke 29 tlw., 961 tlw. beide östlichen Teile, begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 962; 972 tlw., 1074 tlw., 1129 tlw., alle östlichen Teile, begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 1098; 1099; 1100;

Flur 91 Flurstücke 24; 25; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 38; 39; 40; 42 tlw., südlicher Teil; 49 tlw., 51 tlw., 127 tlw., 128 tlw. alle westlichen Teile 142 tlw., südlicher Teil, alle begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 143; 147 tlw., 151 tlw., beide westlichen Teile; 182 tlw., 183 tlw., beide nördlichen Teile 328 tlw., westlicher Teil, alle begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 330; 331 tlw., nördlicher bzw. südlicher Teil; 474 tlw., westliche Teile, begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 482; 488; 496; 499 tlw., westlicher Teil, 500 tlw., nördlicher Teil, 515 tlw., südwestlicher Teil, alle begrenzt durch die Plangebietsgrenze;

Flur 95 Flurstücke 111 tlw., 142 tlw., südliche Teile, begrenzt durch die Plangebietsgrenze.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Die für die Planung maßgebenden Grundsätze und Erwägungen sind im Flächennutzungsplan (Leitplan) der Stadt Münster in der Fassung der vom Rat der Stadt Münster am beschlossenen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der zugehörigen Erläuterung enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXV soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Hauptzentrums in Kinderhaus schaffen. Das Zentrum soll den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen und so angelegt werden, daß es seinen Aufgaben als Mittelpunkt und Ort der Begegnung gerecht wird. Für die Errichtung eines Bürgerhauses mit Hallenbad und eines Kirchenzentrums ist die Ausweisung von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf vorgesehen. Daneben sollen allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete für die Errichtung von Einzelhandelsgeschäften, privaten Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen ausgewiesen werden. Entlang des Kinderbaches ist eine öffentliche Grünfläche für eine Parkanlage und einen Spielplatz vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene und geplante öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie über private Wegeflächen, wie dies im Plan dargestellt ist. Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Kristiansandstraße und ein öffentlicher Parkplatz mit Zufahrt von der Straße Am Burloh vorgesehen.

Für die beiden ausgewiesenen 3-geschossigen Mischgebiete nördlich und südlich des geplanten Kirchenzentrums werden die Werte für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763) überschritten , da anstelle der höchstens zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 1,0 Grundflächenzahlen von 0,5 bzw. 0,6 und Geschoßflächenzahlen von 1,3 bzw. 1,5 vorgesehen sind. Diese Überschreitung wird gemäß § 17 (10) BauN VO damit begründet, daß der Stadtteil Kinderhaus ein Entwicklungsschwerpunkt ersten Ranges ist. Es besteht ein öffentliches Interesse, im Zentrum dieses Stadtteils eine Mischung der unterschiedlichen Nutzungen, wie Wohnen, kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen vorzusehen, um die notwendige Verbesserung der Strukturverhältnisse bzw. die Versorgung der Bevölkerung durch entsprechende Infrastruktureinrichtungen an diesem günstigen Standort vorzunehmen. Um die Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit der zentralen Einrichtungen des tertiären Sektors und des Wohnungsbaus sicherzustellen, muß ein entsprechendes Maß der Verdichtung angestrebt werden. Hierfür spricht auch das Anliegen, den zentralen Bereich

des Stadtteils unabhängig von den Öffnungszeiten der Versorgungseinrichtungen mit Leben zu erfüllen. Darüber hinaus wirken die angrenzenden Freiflächen kompensierend.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt, da die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Gebäudeabstände) gewährleistet ist und Flächen zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bebauungsplan vorgesehen werden. Durch die Konzeption einer Tiefgarage und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten werden die Wohnbereiche städtebaulich befriedigend und immissionsarm gestaltet.

Als ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 (1) BauN VO sind die öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Freizeitanlagen entlang des Kinderbaches, die ausgedehnten Wegeflächen und die überdeckten, begrünten Flächen der Tiefgaragen im Zentrum und die festgesetzten Pflanzgebote anzusehen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

B. Durchführungsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXV erfaßten Grundstücke liegen im Umlegungsgebiet Kinderhaus. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff. BBauG vorgesehen. Die Errichtung des Bürgerhauses und des Kirchenzentrums und die Anlage und der Ausbau der Straßen und öffentlichen Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 106 XXV bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes ein-schließlich der Anlage der öffentlichen Grünflächen.

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen und Kanalbau einschließlich der Herrichtung der öffentlichen Grünflächen werden zur Zeit auf ca. 3 320 000,00 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 01. 02. 1978 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXV.

Münster, den 16. Februar 1978

STADT MÜNSTER 9

(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister

Vorstehende Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan lt. ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 4 vom 27.02.1978 in der Zeit vom 06.03. bis 06.04.1978 öffentlich ausgelegen.

Münster (Westf.), den 07.04.1978

STADT MÜNSTER 108

(Ing. [grad.] Schlüter)
Stadtvermessungsamtmann