

des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III:
Zentrum Nord - Südlich Gut Nevinghoff -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 114 umfaßt das geplante Zentrum Nord im Bereich zwischen Kanalstraße und der Bahnlinie Hamm-Emden nördlich des Cheruskerringes. Unter Berücksichtigung der Größe des Bereiches und aus verfahrenstechnischen Gründen wurde der Bebauungsplan in Teilabschnitte unterteilt. Die Gesamtplanung soll in Stufen, die den Teilabschnitten entsprechen, von * Der Teilabschnitt III erstreckt sich im Zentrum Nord auf den Bereich südlich des Gutes Nevinghoff zwischen der Kanalstraße und der Bahnlinie Hamm-Emden. * Nord nach Süd verwirklicht werden.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 103 Teilbereich des Flurstücks 36;

Flur 120 Teilbereich des Flurstücks 15;

Flur 121 Flurstücke 5, 15, 17, 24, 29, 35, 37, 38, 39, 41;
Teilbereiche der Flurstücke 14, 16, 28, 31, 32, 33,
36, 40 und 43;

Flur 122 Teilbereiche der Flurstücke 176, 177 und 180.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt III: Zentrum Nord - Südlich Gut Nevinghoff - wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09. 05. 1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt und stimmt insgesamt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

3. Planungsziele:

Für die weitere Entwicklung der Stadt ist es erforderlich, ein ausreichendes Angebot an Grundstücken für Gewerbe- und Handelsbetriebe sowie für Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung zur Verfügung zu stellen. Dies soll u. a. durch diesen Bebauungsplan erreicht werden.

Für den Gesamtbereich des Zentrums Nord wurde aufgrund des Gutachterwettbewerbes aus dem Jahre 1969 der vom Rat der Stadt Münster am 28. 05. 1973 beschlossene Strukturplan 73 erarbeitet.

Dieser Strukturplan sah zur Entlastung der Innenstadt eine gemischte Wohn-, Gewerbe und Verwaltungsnutzung für das Zentrum Nord vor.

Aufgrund der Anforderungen, die heute an ein gesundes Wohnen gestellt werden, wird die frühere Zielrichtung, im Zentrum Nord auch Wohngebiete auszuweisen, nicht weiter verfolgt. Daher werden Wohnungen nur noch für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Weitere Wohnungen sind nur ausnahmsweise zugelassen, soweit der Charakter des Zentrums Nord hierdurch nicht verändert wird.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen GE- und MK-Gebiete schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von Gewerbe- und Handelsbetrieben, sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässig Maß der baulichen Nutzung wird, um im gesamten Plangebiet eine aufgelockerte städtebaulich erwünschte Bebauung zu erreichen, allgemein unterschritten. Um jedoch für die Bauvorhaben eine ausreichende Flexibilität zu erreichen, ist die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche im Verhältnis zur zulässigen Grund- bzw. Geschoßfläche erheblich erhöht ausgewiesen worden. Außerdem wurde unter Berücksichtigung der Umgebung* eine gegliederte Bauhöhe der Bauwerke - auf bis zu 19 m im nördlichen Bereich und bis zu 25 m im südlichen Bereich - festgesetzt. Gleichfalls wurde aus den v.g. Gründen für die GE- und MK-Gebiete eine Sonderbauweise gemäß § 22 (4) BauN VO festgesetzt, wobei die Mindestlänge der Bauwerke in Kerngebieten 30 m und in Gewerbegebieten 15 m beträgt. * aus städtebaulichen Gesichtspunkten

Der Krankenhausbedarfsplan sieht den Neubau des Ev. Krankenhauses Johannisstift vor. Dieses Krankenhaus soll auf der im westlichen Planbereich ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf errichtet werden.

In den an der Bahnlinie Hamm-Emden ausgewiesenen Gewerbegebieten sollen nur Gewerbebetriebe, die die reinen Wohngebiete östlich der Bahnlinie nicht wesentlich stören, angesiedelt werden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde nachstehenden Anregungen nicht gefolgt:

Den Anregungen, die zulässige max. Bauhöhe im MK-O,7 Gebiet auf 22 m zu erhöhen sowie für die Fläche für den

Gemeinbedarf auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen und die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen zu verzichten, da dies mit der städtebaulichen Konzeption nicht vereinbar ist.

*z.B. Beachtung der Aniederung

Der Anregung, die ausgewiesenen GE-Gebiete aus Immissionschutzgründen als gegliederte MI-Gebiete auszuweisen, da durch die festgesetzten Lärmimmissionsgrenzwerte wesentliche Störungen der benachbarten Wohngebiete (östlich der Bahnlinie) ausgeschlossen werden. Diese Dauerschallpegel liegen unter den entsprechenden Werten der Norm DIN 18005.

Der Anregung, die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen für die GE-Gebiete zu erhöhen, da diese festgesetzten Werte auf die maximiert ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt sind und eine Erhöhung keine der nur geringfügige Auswirkungen auf die vorgesehene tatsächliche Nutzung hätten.

Der Anregung, die Kerngebiete so zu gliedern, daß zum geplanten Krankenhaus hin vorrangig das Wohnen konzentriert wird, da unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmimmissionsgrenzwerte die künftigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden sollen.

Versorgungsanlagen

Im zentralen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes sind zur Energieversorgung 2 Trafostationen und ein Umspannwerk erforderlich. Über die genaue Lage der 2 Trafostationen (Einbeziehung in die Hochbebauung) wird in Abstimmung mit den Bauträgern bei der Baugenehmigung entschieden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kanalstraße, die geplante verlängerte Gartenstraße, die geplante III. Nordtangente und das daran anschließende Erschließungsnetz.

Für die Teilabschnitte III und IV, in denen die Durchführung der Planung stufenweise der Plandurchführung in den südlichen Teilabschnitten vorgezogen werden soll, ist mit einer Beschäftigtenzahl von max. 3 500 zu rechnen. Diese Teilbereiche können daher über die Kanalstraße allein verkehrsgerecht erschlossen werden, ohne daß ein Ausbau der verlängerten Gartenstraße dafür erforderlich ist. Für den Inhalt, die Festsetzungen und die Verwirklichung dieser Pläne ist somit ohne Bedeutung, wie die Trasse der verlängerten Gartenstraße endgültig geführt wird und wann die Entscheidung darüber fällt.

Die Einwendungen der LVA gegen die Teilbebauungspläne III und IV mit Hinweis auf das Urteil des OVG Münster vom 08.09.1978 XI A 915/76 gehen schon aus den vorstehenden Erwägungen fehl. Das nicht rechtskräftige Urteil trifft die Feststellung, "daß die Beklagte" - d.h. die Stadt Münster - verpflichtet ist, im Rahmen ihrer Bauleitplanung für das Zentrum Nord die Grundflächen westlich des Verwaltungsgebäudes der **Klägerin** - d.h. der LVA - bis zur Aa weiterhin als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Diese vorbezeichnete Fläche liegt außerhalb der Bereiche der Teilabschnitte III und IV des Bebauungsplanes "Zentrum Nord". Wie bereits dargelegt, ist es für die Planungsinhalte der Teilabschnitte III und IV ohne Bedeutung, ob dieses Urteil rechtskräftig wird und evtl. die Trasse der verlängerten Gartenstraße teilweise westlich der Aa oder östlich des Verwaltungsgebäudes der LVA verlaufen muß.

Für den ruhenden Verkehr sind Tiefgaragen, Parkhäuser, Stellplätze und Garagen vorgesehen.

Die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) ist gegeben. Ferner wird von der Stadt Münster die Einrichtung eines Haltepunktes der Deutschen Bundesbahn im Bereich des Zentrums Nord angestrebt. Zur fußläufigen Anbindung des Haltepunktes an das Erschließungsnetz ist eine Unterführung des Bahnkörpers vorgesehen. Diese Unterführung ermöglicht außerdem die Aufhebung des Bahnübergangs in Bahn-km 173,547 der Strecke Hamm-Emden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde den Bedenken gegen die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Zentrums Nord - zusätzliche Anbindung an die Straße "Zum Rieselfeld" - nicht gefolgt, da im Bereich des Teilabschnittes III der Ziel- und Quellverkehr über die Kanalstraße geführt werden kann, ohne das die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs unzumutbar beeinträchtigt wird.

Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen - Parkanlagen - beiderseits der Aa bilden den Übergang zwischen dem Zentrum Nord und dem geplanten Bürgerpark westlich der Kanalstraße. Entlang der zentralen Erschließungsstraßen sind Pflanzgebote für Sträucher gemäß § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt.

Der Anregung, daß zwischen der geplanten verlängerten Gartenstraße und der Bahnlinie liegende ca. 60 m lange Sumpfgebiet zu erhalten, wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt, da aufgrund der erforderlichen Straßenbaumaßnahmen mit entsprechenden Drainagearbeiten eine Erhaltung dieses Sumpfgebietes nicht gewährleistet werden kann.

Immissionsschutz

Da in den gesamten MK-Gebieten auch Wohnungen gemäß § 7 (2) 6, 7 BauN VO zulässig sind und unter Berücksichtigung des geplanten Krankenhauses ist der Dauerschallpegel im Krankenhausnahen Bereich auf 55/40 dB (A) und in den übrigen Bereichen auf 60/45 dB (A) (DIN 18005) festgesetzt.

Den Bedenken gegen die Festsetzungen vom Lärmimmissionsgrenzwerten wurde nicht gefolgt. Durch diese Festsetzungen, gegen die das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt als zuständiger Träger öffentlicher **Belange** keine Einwendungen hat, sollen wesentliche Störungen auf benachbarte schützenswerte Bereiche ausgeschlossen werden. Es wird der Hinweis gegeben, daß diese Dauerschallpegel unter den entsprechenden Werten der Norm DIN 18005 liegen.

Sonstige Nutzungen

Die Aa - Wasserlauf 2. Ordnung - ist gemäß § 9 (1) 16 BBauG als Wasserfläche ausgewiesen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt III ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt III ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 9 256 000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan im wesentlichen berücksichtigt. Die Restkosten sind für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen.

6. Durchführungsmaßnahmen:

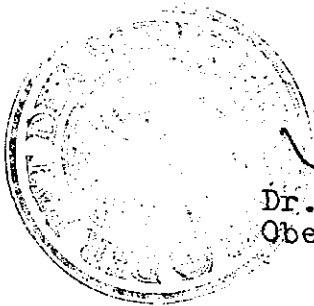
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern beabsichtigt. Im übrigen ist für dieses Gebiet am 03.12.1973 das Umlegungsverfahren angeordnet worden.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt III bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Einflußbereich des Bebauungsplanes wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 01.04.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt III: Zentrum Nord - Südlich Gut Nevinghoff -.

Münster, den 03.04.1981



[Handwritten signature]
Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister