

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt IV:
Zentrum Nord - mittlerer Teil -

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. Entsprechend diesen Teilabschnitten soll die Gesamtplanung in zeitlichen Stufen v. Nord n. Süd. verwirklicht werden. Der Teilabschnitt IV erstreckt sich auf den mittleren Bereich/ werden. des Zentrums Nord.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 120 Teilbereiche der Flurstücke 12, 15, 22, 26 und 28;

Flur 121 Teilbereiche der Flurstücke 28, 32, 33, 36 und 40;

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt IV: Zentrum Nord mittlerer Teil - 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 Weiterentwicklung 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 Nr. 114 Teilabschnitt IV ausgewiesenen MK-Gebiete schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet im Hinblick auf eine aufgelockerte, städtebaulich erwünschte Bebauung unterschritten. Um jedoch für Bauvorhaben eine ausreichende Flexibilität zu erreichen, sind die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und die Geschoßflächen im Verhältnis zur zulässigen Grund- bzw. Geschoßfläche - § 17 BauN VO - erheblich erhöht ausgewiesen worden. Außerdem wurde unter Berücksichtigung der Umgebung für die zu errichtenden Bauwerke eine gegliederte Bauhöhe - bis zu 16 m im westlichen und bis zu 25 m im östlichen Bereich - festgesetzt. Gleichfalls wurde aus den v. g. Gründen eine Sonderbauweise gemäß § 22 (4) BauN VO festgesetzt, wobei die Mindestlänge der Bauwerke 30 m beträgt.

Den Bedenken gegen die Festsetzungen gem. § 7 (2) Nr. 2 - 4 BauN VO, wonach im Erdgeschoß des zentral im MK-Gebiet gelegenen Baublocks nur bestimmte Betriebe und Anlagen zulässig sind, wurde nach Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt. Durch diese Festsetzungen werden in zentraler Lage des Zentrums Nord für Versorgungseinrichtungen wie Läden, Gaststätten etc. die Flächen vorgegeben, die für die dort wohnenden und arbeitenden Menschen erforderlich sind. Eine Aufgabe dieser Festsetzung würde die Realisierung derartiger Versorgungseinrichtungen ungünstig beeinflussen.

Der Anregung, die Kerngebiete so zu gliedern, daß zum nordwestlich benachbarten Krankenhaus hin vorrangig das Wohnen konzentriert wird, wurde unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmimmissionsgrenzwerte und um die künftigen Nutzungen nicht über Gebühr einzuschränken nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt.

Versorgungsanlagen

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes ist zur Energieversorgung eine Trafostation erforderlich. Über die genaue Lage wird in Abstimmung mit dem Bauträger bei der Baugenehmigung entschieden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kanalstraße, die 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.

Das öffentliche Straßen- und Wegenetz wird ergänzt durch eine private Wegefläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Erschließungsträger und Öffentlichkeit zu belasten ist. Für den ruhenden Verkehr sind Tiefgaragen, Parkhäuser, Stellplätze und Garagen gem. Punkt 6 der textlichen Festsetzungen 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.

Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen - Parkanlage - beiderseits der Aa bilden den Übergang zwischen dem Zentrum Nord und dem geplanten Bürgerpark westlich der Kanalstraße.

An der östlichen Plangebietsgrenze ist zwischen dem ausgewiesenen Stellplatz/Gemeinschaftsstellplatz und der angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt III ausgewiesenen Verkehrsfläche ein Pflanzgebot für Sträucher gem. § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt.

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 von Lärmimmissionsgrenzwerten wurde nicht gefolgt. Durch diese Festsetzungen, gegen die das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt als zuständiger Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen vorgebracht hat, sollen wesentliche Störungen auf benachbarte schützenswerte Bereiche ausgeschlossen werden. Im übrigen liegen diese Dauerschallpegel unter den entsprechenden Werten der Norm DIN 18005.

Sonstige Nutzungen

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

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt IV ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt IV ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 7 430 000 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. Es wird der Hinweis gegeben, daß für diesen Bereich am 03.12.1973 die Umlegung angeordnet worden ist. Der Einleitungsbeschluß soll aber erst gefaßt werden, wenn die angestrebte freiwillige Bodenordnung nicht zum Ziele führt.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt IV 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 IV: Zentrum Nord - mittlerer Teil -.

Münster, den 03.06.1981

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister

