Begründung zum Bebauungsplan Nr. 131
der Provinzialhauptstadt Münster (Westf)

"Berg Fidel"

Der Bebauungsplan Nr. 131 "Berg Fidel" wurde gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) nach Maßgabe des am 16. 4. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes (Leitplan) der Stadt Münster und der beschlossenen Änderung Nr. 9 zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Er erstreckt sich auf den Teil des Stadtgebietes Münster zwischen der Eisenbahn Amelsbüren-Münster, der Umgehungsbahn Mecklenbeck-Sudmühle und der Straße Am Berg Fidel. Innerhalb des Plangebietes liegen die Grundstücke und Straßenflächen Flur 195, Flurstücke 19 (Marksteinschutzfläche); 23; 24; 25; 26; 28; 29 (alle Am Berg Fidel); 31-34; 36-41 (alle Drachterstraße); 55; 56; 58; 59 (alle Lechterstraße); 62, 63; 72; 78 u. 79 (Lechterstraße); 86 u. 87 (Am Berg Fidel); 89-91 (Am Berg Fidel); 92, 116 (Am Berg Fidel); 126 (Hülsenbusch); 141; 143, 144; 151; 152 (Weg); 157; 158; 160; 162; 166 (Hogenbergstraße); 171; 173; 175 (Pictoriusstraße); 177; 178; 180; 181 u. 182 (Hülsenbusch); 183; 184 (Gigasstraße); 185; 186; 188; 189; 190 (Mazzottistraße); 191 (Gigasstraße); 192; 193; 194 u. 195 (Gigasstraße); 196; 197; 198 (Mazzottistraße); 199; 200 (Gigasstraße); 201; 202 (Gigasstraße); 203 (Am Berg Fidel); 204; 205; 206; 207; 208; 209; 210 (Weg); 211; 212 (Weg); 213; 214; 216; 217 (Pankokstraße); 218 (Weg); 220 (Hülsenbusch); 221 (Von-Corfey-Straße); 224 (Hülsenbusch); 225 (Drachterstraße); 226 (Rincklakeweg); 227; 228 (Weg); 229; 230; 231 (Hogenbergstraße); 232; 233; 234; 235; 236; 237 (Weg); 238; 239; 240 (Lechterstraße); 241; 242; 243; 244; 245 (Weg); 246; 247 (Weg); 248; 249; 250; 251; 252; 253; 254; 255; 256; 257; 258; 259; 260; 261; 262 (Ter-Borg-Straße); 263; 264 (Weg); 265; 266 (Weg); 267; 268; 269; 270; 271; 272 (Weg); 273; 274; 275; 276-289 (Von-Corfey-Straße).
Flur 196 Flurstücke 4, 22, 23, 75 (alle Am Berg Fidel); 28 tlw. (Am Berg Fidel) nördlicher Teil bis zur Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 117 der Flur 195 in die Westgrenze des Flurstücks 27 der Flur 196; Flur 196 Flurstücke 5 tlw.; 43 tlw.; Flur 197 Flurstücke 191 tlw.; 195 tlw.; 196 tlw.; 397 tlw. (Am Berg Fidel) östliche Teile bis zu einer Verbindungslinie von einem Grenzknickpunkt in der Ostgrenze des Flurstücks 5 der Flur 196, ca. 90 m nördlich der Nordgrenze des Flurstücks 21 der Flur 196 bis zu einem Punkt, der 15 m nordöstlich in der Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 185 der Flur 195 liegt und der Verbindungslinie von diesem Punkt zur Nordostecke des Flurstücks 185 der Flur 195.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der aus 5 Einzelblättern besteht, sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Die für die Planung maßgebenden Grundsätze und planerischen Überlegungen sind im oben bezeichneten Leitplan und im zugehörigen Er-

läuterungsbericht sowie im Änderungsplan Nr. 9 zum Flächennutzungsplan und im zugehörigen Erläuterungsbericht enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 131 "Berg Fidel" wurde in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Kuhn, Düsseldorf, und den Bauträgern in Abstimmung mit der Stadt Münster erarbeitet und dient zur Erschließung und baulichen Nutzung des vorstehend bezeichneten Geländes unter weitgehender Beachtung der Topographie des Geländes. Die vorgesehene Bebauung wird in vielfältiger Form gegliedert, von eingeschossigen Reiheneigenheimen bzw. Gartenhofhäusern über zwei- und viergeschossige Gebäude in Block- und Terrassenbauweise bis zu 13geschossigen Bauwerken. Die notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen sind im Zentrum des Gebietes vorgesehen. Den städtebaulichen Schwerpunkt des geplanten neuen Stadtviertels werden Wohnblocks in 6- bzw. 8geschossiger Bauweise mit angelagerten Läden und Geschäften bilden. Die geplante Ladengruppe ist über eine besondere Fußgängerzone zu erreichen. Sie dient der Versorgung der Bevölkerung und ist in ihrer Größe variabel. Da Läden und Geschäfte im zukünftigen Zentrum des Baugebietes ausgewiesen sind, werden durch zusätzliche textliche Festsetzungen im Bebauungsplan die übrigen Gebiete von Läden und Gewerbebetrieben freigehalten.

An Baugrundstücken des Gemeinbedarfs sind ein kath.Gemeindezentrum mit Kirche und Kindergarten sowie ein Altenwohnheim vorgesehen. Auf die Ausweisung einer Fläche für ein ev. Gemeindezentrum konnte verzichtet werden, da in Verbindung mit der Errichtung des Altenwohnheimes ein ev. Gemeindezentrum mit eingeplant werden soll. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Grundstück für die Errichtung einer Volksschule mit angegliedertem Sportplatz ausgewiesen.

Entsprechend der Gesamtkonzeption soll der vorhandene Baum- und Grünbestand weitgehend erhalten bleiben und ist durch entsprechende Festsetzungen als öffentliche und private Grünfläche sowie durch textliche Festsetzungen besonders gesichert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch private Grüngestaltung und durch Anlegung zusätzlicher Spielflächen für Kleinkinder aufzugliedern und zu gestalten. Auf die Anlage eines Sees im Bereich der ehemaligen Sandgrube muß vorerst verzichtet werden, da das Baugebiet "Berg Fidel" im Trinkwasserschutzgebiet liegt und die Anlage eines künstlichen Sees erhebliche Kosten verursachen würde. Aufgrund entsprechender textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan können bei der Berechnung von Grund- und Geschoßflächenzahlen Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, diesen zugeschlagen werden. Die Zugehörigkeit der einzelnen Flächen zu den Baugrundstücken ist in den bereits zwischen den Trägergesellschaften und der Stadt Münster als Grundstückseigentümerin abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen näher geregelt.

Das Baugebiet soll über das geplante bzw. im Bau befindliche Knotenbauwerk Hammer Straße/Geister Landweg Anschluß an die Hammer Straße

erhalten. Für später ist ein weiterer Anschluß an den Vennheideweg vorgesehen. Die Verbindung zu den außerhalb des Planungsgebietes liegenden Wohngebieten im Norden und Süden jenseits der Bahnlinien erfolgt über Fußgängerbrücken. Die innere Erschließung ist in Form von Ringstraßen und zusätzliche öffentliche und private Wegeflächen, die durch öffentliche und private Fußwege ergänzt werden, vorgesehen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind über 1.000 Pkw-Einstellplätze (Einstellplätze und Garagen) außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes ausgewiesen. Außerdem sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes in ausreichender Anzahl Park- und Haltebuchten für den Anlieferund Besucherverkehr ausgewiesen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

B. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplan sind als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, ein Enteignungsverfahren.

Anlage und Ausbau der Erschließungsmaßnahmen wurden bereits begonnen und sollen im Rahmen der Erstellung der Hochbauten gleichzeitig mit abgewickelt werden bzw. nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel zum Abschluß gebracht werden.

C. Schätzung der Kosten

Die noch aufzuwendenden Erschließungskosten (techn. Ausbau einschl. Planungskosten, Kosten für noch durchzuführenden Grunderwerb einschl. Freistellungskosten, Kosten für die Anlage der öffentlichen Grünflächen usw.) sind mit ca. 7.188.000,-- DM ermittelt worden. Bei Zugrundelegung der Satzung der Stadt Münster für die Erhebung von Erschließungsleistungen vom 21. 11. 1966 sind seitens der Stadt Münster hiervon ca. 1.365.000,-- DM aufzubringen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Berg Fidel" löst für die Stadt Münster Folgekosten (Schulbau, Zuschüsse für Kindergärten, Jugendheime, Altenwohnheim usw.) in Höhe von ca. 3.605.000,-- DM aus, von denen durch Erstattung Dritter ca. 1.285.000,-- DM wieder hereinkommen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (6) BBauG als Anlage zu dem durch die Stadtvertretung am 23. Juni 1969 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 131.

Münster (Westf), den 7. Juli 1969
Im Auftrage des Rates der Stadt Münster

(Dr. Beckel)
Oberbürgermeister

b. w.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan laut ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 15 vom 3. Juli 1969 in der Zeit vom 15. 7. bis 15. 8. 1969 öffentlich ausgelegen.

Münster (Westf), 18. August 1969

PROVINZIALHAUPTSTADT MÜNSTER (WESTF.) 41

(Grobe Bockhorn)
Stadtvermessungsamtmann