# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 172 Neufassung Teilabschnitt II: Görresstraße/Melchersstraße/Martin-Luther-Straße

## 1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 172 Neufassung Teilabschnitt II erstreckt sich auf den Bereich des Stadtgebietes zwischen Görresstraße/ Melchersstraße/Martin-Luther -Straße. Innerhalb dieses Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster:

Flur 110 Flurstücke 338 bis 340; 343 bis 352; 355 bis 364; 366 bis 369; 764; 765; 770; 771; Teilbereich des Flurstücks 689.

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

## 2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 172 Neufassung Teilabschnitt II wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche (Parkanlage, Spielbereich A) dargestellt.

## 3. Planungsziele

Für das Plangebiet lag bis zum Außerkrafttreten der Baugebietsordnung (BGO) durch die Kombination der BGO mit dem Fluchtlinienplan Nr. 132 ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG vor. Um nach Fortfall der BGO eindeutige planungsrechtliche Festsetzungen für diesen Bereich zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es u. a. dem Mangel an öffentlichem Grün, (Spielbereichen) in diesem Wohnquartier abzuhelfen, die derzeitige Nutzung der mehrgeschossigen Mietshausbebauung vorrangig bis ausschließlich dem "Wohnen" vorzubehalten und eine weitere Verdichtung (Bebauung in die Tiefe) und hierdurch Minderung der Wohnqualität zu unterbinden.

...

## 4. Planinhalte

### Bauliche Nutzung

Die vorhandenen Wohngebiete sind als reine Wohngebiete ausgewiesen. Die im Bebauungsplan ausgewiesene zwei- bis dreigeschossige, teils offene, teils geschlossene Bebauung steht in Übereinstimmung mit dem Bestand. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung steht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Aufgrund dieser Ausweisung und der festgesetzten Baugrenzen läßt der Bebauungsplan zum Teil rückwärtige Anbauten an die vorhandene Bebauung zu.

Durch die Ausweisung reiner Wohngebiete sollen diese Baugebiete vorrangig nur dem Wohnen vorbehalten bleiben. Dies bietet sich von der Lage, dem Grundstückszuschnitt und in Verbindung mit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche an, zumal zur Deckung des täglichen Bedarfs Läden und andere kleinere Versorgungseinrichtungen in den benachbarten Baugebieten ausreichend vorhanden sind.

### Versorgungsanlagen

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist zur Energieversorgung eine Trafostation ausgewiesen.

### Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die umgebenden bereits fertiggestellten Straßen. Die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Görresstraße entspricht dem vorhandenen Ausbauzustand der Straße. Die öffentliche Grünanlage erhält durch Fuß- und Radwege von der Görresstraße und Melchersstraße Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz, wobei der Fuß- und Radweg, der in die Görresstraße einmündet, so geplant ist, daß er unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation einen möglichst geringen Eingriff in vorhandenes Privateigentum erfordert.

### Grünflächen

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage/Spielbereich A schafft die Voraussetzung, den im Nordviertel festgestellten Mangel an Spielflächen zu verringern. Innerhalb der Grünfläche sind die Anlagen (Spielplätze, Ballspielplatz), die einem Spielbereich A zuzuordnen sind, besonders festgesetzt.

Aufgrund ihrer Größe läßt die geplante Anlage eine ausreichende Abschirmung durch Apflanzung gegen die benachbarte Wohnbebauung zu.

### Erhaltung baulicher Anlagen

Der südliche und östliche Teil des Bebauungsplanes ist Teil der "Satzung der Stadt Münster über die Erhaltung baulicher Anlagen und Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen im Nordviertel" vom 12.10.1979. Der Bereich dieser Satzung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die in diesem Bereich anzusprechenden Baudenkmale von örtlicher Bedeutung (DII) sind ebenfalls im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

...

5. Auswirkung von Bedenken und Anregungen nach Abwägung der unterschiedlichen Belange

Die Zuwegungen von der Melchersstraße und der Görresstraße wurden aufgrund von Bedenken und Anregungen in einer geringfügig reduzierten Breite neu ausgewiesen um private Grundstücke nur im unbedingt erforderlichen Umgang in Anspruch zu nehmen, so daß vorhandene Hauseingänge und Garagenzufahrten weiterhin genutzt werden können. Der Anregung auf einzelne Zuwegungen ganz zu verzichten oder die Zuwegungen in einer noch geringeren Breite auszuweisen und für Radfahrer zu sperren, wurde nicht entsprochen, um die Atraktivität der Parkanlage mit den geplanten Spielplätzen nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Die Zuwegung von der Görresstraße ist zur Erschließung der geplanten Grünanlage aus Richtung Osten erforderlich und über die Zuwegung von der Melchersstraße erhält die geplante Anlage einen Anschluß an die auszubauende Grünverbindung Wüllnerstraße/Studtplatz/Grimmstraße/Promenade. Da zur Görresstraße und Melchersstraße aufgrund vorhandener Bebauung nur relativ schmale Zuwegungen möglich sind wurde der in einer größeren Breite an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Bereich an der Martin-Luther-Straße von Bebauung freigehalten.

Obwohl eine Nachfrage nach zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum besteht, wurde der Anregung anstelle der geplanten Grünfläche Bauland oder zumindest tlw. Bauland auszuweisen nicht entsprochen, da im Nordviertel ein erheblicher Mangel an öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen besteht. Ohne schwerwiegende Eingriffe in bebaute Bereiche kann dieser Mangel nur unter weitgehender Inanspruchnahme aller vorhandener Freiflächen beseitigt werden. Die in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 172 Teilabschnitt II neu ausgewiesene Grünfläche ist nach Lage und Zuschnitt besonders geeignet, um ein vielfältiges Angebot an Freizeiteinrichtungen für Bürger aller Altersgruppen zu verwirklichen. Der Standort liegt verkehrsabgewandt in günstiger Entfernung zum mittleren Bereich des Nordviertels, für den ein überdurchschnittlich hohes Freiflächendefizit ermittelt wurde.

Das Spiel- und Freizeitangebot des Spielplatzes A erfordert räumlich getrennte Bereiche für alle Altersklassen. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts der zur Verfügung stehenden Fläche können die Spielbereiche deshalb nur dezentral angeordnet werden. Im Rahmen dieser Konzeption konnte der Anregung auf Verschiebung des Ballspielplatzes nach Westen entsprochen werden. Einzelne Schutzmaßnahmen zu den benachbarten Privatgrundstücken sollen bei der Ausbauplanung geprüft werden. Dabei ist vorgesehen, das Wegenetz, daß die einzelnen Spielbereiche miteinander verbindet, überwiegend abgewandt von den privaten Grundstücken anzulegen. Im Rahmen der Ausbauplanung soll ebenfalls geprüft werden in wie weit durch bauliche Sperren eine widerrechtliche Benutzung der Fuß- und Radwege durch motorisierte Zweiradfahrer ausgeschlossen werden kann. Um die Attraktivität der Anlage nicht zu beeinträchtigen, wurde auf die geplanten Radwegverbindungen nicht verzichtet,

...

da der geplante Einzugsbereich der Anlage über die unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht.

Die im Bereich der Zuwegung von der Melchersstraße vorhandenen erhaltenswerten Bäume wurden als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Ausbauplanung soll darüber hinaus geprüft werden ob weitere im Bereich der geplanten Grünfläche vorhandene Bäume erhalten werden können.

Das Plangebiet ist als innerstädtischer Bereich anzusprechen, in welchem vordergündig die vorhandene Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Im Hinblick auf diese Zielvorstellung wurde der Anregung im Bereich Martin-Luther-Straße/Melchersstraße anstelle eines WR-Gebietes ein WA-Gebiet auszuweisen, trotz vorhandener Emissionen aus der Nachbarschaft nicht gefolgt. Die von der Melchersstraße ausgehenden Emissionen werden durch die vorgesehenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Nordviertel reduziert und vorhandene störende Gewerbebetriebe sollen nach Möglichkeit verlegt werden.

6. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z.Z. auf ca. 2 186 000 DM geschätzt. Von diesen Gesamtkosten ist bereits ein Teilbetrag in Höhe von 1 688 000 DM im Entwurf des Finanz- und Investitonsplanes 1981 - 1985 bei der HHSt. 5804.960.4020.4 berücksichtigt. Die Restkosten sind vorbehaltlich verfügbarer Mittel für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorzusehen.

7. 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 vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage mit Spielplätzen) und der Rad- und Fußwegeverbindungen 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. 172 II bei der Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 02.12.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 172 Neufassung Teilabschnitt II: Görresstraße/Melchersstraße/Martin-Luther-Straße.

Münster, den 9.12.81

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister