Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 878/93 Bau.

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201: Heinrich-Brüning-Straße/Salzstraße/Ringoldsgasse/ Loerstraße/Klemensstraße

Der seit 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 201 wurde u. a. zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung - insbesondere zur Errichtung des Karstadt Kaufhauses - für den Bereich Heinrich-Brüning-Straße/Salzstraße/Ringoldsgasse/Loerstraße/Klemensstraße aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert im nordwestlichen Bereich das Grundstück Salzstraße 52 und setzt hier angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Auf dem Grundstück Salzstraße 52 (Kopfbau zum Vorplatz der Dominikanerkirche) soll ein Geschäfts- und Bürogebäude errichtet werden. Zur Klärung der städtebaulich bedeutenden Einbindung in die Umgebung wurde ein Gutachterverfahren unter mehreren Architekturbüros durchgeführt, indem u. a. die Baukörperstellung zum Platzbereich zu klären war.

Der vom Gutachtergremium empfohlene Entwurf des 1. Preisträgers, der nun realisiert werden soll, sieht eine IV- bis V-geschossige Bebauung mit Flachdächern vor. Ein um die Gebäudeecke Heinrich-Brüning-Straße/Salzstraße gezogener Schild überbaut im I. und II. Obergeschoß die öffentliche Verkehrsfläche auf die eine Säule heruntergeführt werden soll. Zur einheitlichen Gestaltung der begehbaren Flächen und nach denkmalpflegerischer Bewertung ist dieser Bereich bis an die Erdgeschoßfassade heran für die öffentliche Nutzung zu erhalten. Die vorgezogene Bauflucht führt zu einer städtebaulichen Verbesserung, da sie zu einer optischen Trennung der Platzräume führt und den historischen Verlauf der Salzstraße ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 201 ist, um die beabsichtigte Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen dahingehend zu ändern, daß die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Teilfläche des geplanten Gebäudes entsprechend der umgebenden Bebauung als Kerngebiet neu festgesetzt wird. Die hier neu ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche mit den jeweils geplanten Traufhöhen berücksichtigt die Gebäudeplanung und die städtebaulich gewünschte Angleichung an den vorhandenen Gebäudebestand. Das Bauvorhaben ist in geschlossener Bauweise zu errichten. Die Größe des Grundstücks läßt bei funktionsgerechter Grundrißgestaltung im Blockinnenbereich keine größeren Freiflächen zu. Da die notwendigen Abstandflächen zu den benachbarten Gebäuden eingehalten werden, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

...

Die für die geplante Nutzung nachzuweisenden Stellplätze sind entsprechend der städtischen Satzung durch Geldbetrag abzulösen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten oder gefahrenverdächtige Altstandorte sind im Änderungsbereich zur Zeit nicht bekannt. Die Änderung betrifft Flächen, die zur Zeit bereits versiegelt sind. Unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes und der vorhandenen baulichen Nutzung sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Da die nachzuweisenden Stellplätze abzulösen sind, entsteht, außer durch Lieferfahrzeuge, kein zusätzlicher Ziel- oder Quellverkehr.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 - wie im Bebauungsplan in brauner Farbe dargestellt - ersichtlich.

Vor der Realisierung des Bauvorhabens sind die in der Verkehrsfläche liegenden Kabel und Leitungen zu verlegen. Die hierdurch entstehenden Kosten werden zur Zeit auf ca. 160.000 DM geschätzt.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind die Voraussetzungen zu einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch gegeben.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 03. NOV. 1993 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201: Heinrich-Brüning-Straße/ Salzstraße/Ringoldsgasse/ Loerstraße/Klemensstraße

Münster, 06. JAN. 1994

RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister