# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 201 - Heinrich-Brüning-Straße/ Salzstraße/Ringoldsgasse/Loerstraße/Klemensstraße der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 201 - Heinrich-Brüning-Straße/Salzstraße/ Ringoldsgasse/Loerstraße/Klemensstraße - wurde gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) nach Maßgabe des am 16. 4. 1962 für den Bereich der Stadt Münster in den Grenzen vor dem 1. 1. 1975 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes (Leitplan) der Stadt Münster und der am 12. 7. 1976 vom Rat der Stadt Münster beschlossenen 44. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Er erstreckt sich auf den Teil des Altstadtgebietes Münster im südlichen Anschluß an die Salzstraße zwischen Heinrich-Brüning-Straße und Ringoldsgasse.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke und Straßenflächen:

Gemarkung Münster

Flur9 Flurstücke 127; 128; 13o; 136; 138; 139; 143; 144; 149; 209; 210; 212; 213; 225; 262; 278; 279; 280; 321; 322; 323; 341; 345; 347; 348; 354 tlw., südöstlicher Teil, begrenzt durch eine Verbindungslinie von der Ostecke des Flurstücks 123 zur Südecke des Flurstücks 305 der Flur 10; 355 tlw., östlicher Teil, begrenzt durch die Plangebietsgrenze (Verbindungslinie von der Südostecke des Flurstücks 119 zur Nordostecke des Stadthauses, Südostecke des Stadthauses, Verbindungslinie von der Südostecke des Stadthauses zur Nordwestecke des Flurstücks 440 der Flur 12)

Flur 10 Flurstücke 194; 204

Flur 11 Flurstücke1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 12 tlw., nordwestlicher Teil, begrenzt durch eine Verbindungslinie von der Nordostecke des Flurstücks 11 zur Westecke des Flurstücks 104 der Flur 10; 175;178; 179; 181; 182; 183;

Flur 12 Flurstücke 440 tlw., nordöstlicher Teil, begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 446 tlw., östlicher Teil, begrenzt durch eine Verbindungslinie von der Nordwestecke des Flurstücks 440 zur Südostecke des Stadthauses.

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

## A. Erläuterung der Planung

Die für die Planung maßgebenden Grundsätze sind in dem am 16. 4. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplan (Leitplan) der STadt Münster und im Plan zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in den zugehörigen Erläuterungen enthalten.

Die dem Bebauungsplan Nr. 201 zugrundeliegende Planung ist Teil einer umfassenden Neuordnungskonzeption mit dem Ziel, die Standortqualität der Innenstadt weiter zu verbessern und die Fußgängerzone Salzstraße in einem städtebaulich bedeutsamen Anschlußbereich zu erweitern, der die Baudenkmale Klemenskirche, Erbdrostenhof und Servatiikirche umfaßt. Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verfolgt:

a) Stärkung der regionalen und zentralörtlichen Bedeutung des Stadtzentrums und der Gesamtstadt durch Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für einen Warenhausneubau im Innenstadtbereich an einem durch den Altbau vorgegebenen Standort,

b) Verbindung der städtebaulichen Einordnung der Klemenskirche in Anlehnung an die historische Situation, ihrer Bedeutung und ihrem Bauprinzip entsprechend,

c) Förderung der Attraktivität des öffentlichen Personannahverkehrs in Übereinstimmung mit Zielen des Generalverkehrsplanes durch Einschränkung des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs in einer wichtigen innerstädtischen Entwicklungszone und Regelung der Stellplatzverpflichtungen zu einem erheblichen Teil durch Zahlung von Ablösungsbeträgen mit dem Ergebnis der Entzerrung der Kfz-Verkehrsziele,

d) Erweiterung vorhandener Fußgängerbereiche an geeigneter Stelle durch Verlegung der Klemensstraße nach Süden und die Verlegung der Klemensstraße nach Süden und die Verlegung von Stellplätzen unter die Erde und über Ablösung an andere Standorte.

Zur Sicherung dieser Planungsabsicht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für das o. a. Plangebiet Kerngebiete und Flächen für den Verkehr festgesetzt. In Übereinstimmung mit den angestrebten Planungszielen und unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Bebauung ist es erforderlich, die Höchstwerte des § 17 (1) Spalte 4 der Baunutzungsverordnung BauN VO vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) unter Anwendung der Absätze 8 und 9 des § 17 BauN VO zu überschreiten.

Im Westteil des Bebauungsplangebietes, dem Baugebiet MK 1, wird zur Errichtung eines bis zu 5- geschossigen Warenhausneubaues mit einer Geschoßfläche von ca. 27.000 qm und einer Baumasse von ca. 129.000 cbm das Maß der baulichen Nutzung mit 0,9 in der Grundflächenzahl und 2,9 in der Geschoßflächenzahl festgesetzt. Die Größe des Warenhauses, dessen Errichtung anstelle eines abzubrechenden Altbaues die Möglichkeit einer durchgreifenden Verbesserung der vorhandenen stadtgestalterisch unbefriedigenden Situation zwischen Dominikanerkirche, Klemenskirche und Stadthaus eröffnet, ist funktionell - ökonomisch bedingt und, auch im Vergleich mit Städten vergleichbarer Größenordnung, der zentralörtlichen Bedeutung des Oberzentrums Münster angemessen. Der Bedarf an der geplanten Verkaufsnutzfläche von ca.

16.000 qm wurde durch ein wissenschaftliches Gutachten nachgewiesen. Der Standort inmitten der Entwicklungszone des Einzelhandels zwischen den vorhandenen Einkaufsschwerpunkten Salzstraße, Prinzipalmarkt, Ludgeristraße und Windthorststraße/Bahnhof zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage im Bereich vorhandener und geplanter Fußgängerzonen (Salzstraße bzw. alte Klemensstraße und Heinrich-Brüning-Straße) und seine Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Prinzipalmarkt, Servatiiplatz und Hauptbahnhof) aus. Der in Aussicht genommene Standort bietet sich im übrigen auch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse an.

Da jedoch am vorgesehenen Standort in Abhängigkeit von der vorhandenen städtebaulichen Situation und der nur begrenzt möglichen Verschiebung der Klemensstraße zwischen Stubengasse und Loerstraße nur ein begrenzt großes Grundstück zur Verfügung gestellt werden kann, wird es, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß aufgrund textlicher Festsetzungen gemäß § 21 a (5) BauN VO die zulässige Baumasse um die Baumasse notwendiger, im Bebauungsplan ausgewiesener unterirdischer Garagen erhöht werden darf, erforderlich, die Höchstwerte des § 17 (1) Spalte 4 BauN VO zu überschreiten. Die Notwendigkeit der Überschreitung der Höchstwerte wird weiterhin dadurch begründet, daß das Vorhaben große Geschoßhöhen erfordert und seine nach § 21 a (5) BauN VO reduzierte Baumassenzahl von 9,7 das gemäß § 17 (3) BauN VO in Verbindung mit § 17 (1) Spalte 4 zulässige Maß von 7,7 übersteigt. Die großen Geschoßhöhen sind vertretbar und notwendig, um die erforderlichen technischen Voraussetzungen für optimale Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl, die die genannten Forderungen an die Geschoßhöhen berücksichtigt, durch die Ausweisung privater, mit Gehrechten für die Öffentlichkeit zu belastender Grundstücksflächen in sinnvoller Ergänzung vorhandener und geplanter öffentlicher Fußgängerzonen und zugunsten einer Trennung des Fußgänger-und Kraftfahrzeugverkehrs und durch die störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit kreuzungsfreier Ausbildung der Grundstückszu- und Abfahrten und durch die unterirdische Anordnung von Ladehof und Stellplätzen ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt - es wird vielmehr eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht - und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Hierzu trägt auch bei, die mit der Verlegung der Klemensstraße nach Süden verbundene und auch für die gesamte Innenstadt angestrebte Einschränkung des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs und die Limitierung des Stellplatzangebotes aufgrund der Möglichkeit, notwendige Stellplätze gemäß § 64 (7) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ( BauO NW ) vom 25. 6. 1962

i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. 1970 S. 96) außerhalb des Stubengassenbereichs abzulösen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß die durch die großen Geschoßflächen verursachte Überschreitung des nach § 17 (1) Spalte 4 BauN VO zulässigen Höchstwertes auf die verkehrliche Auswirkung des Warenhausneubaus keinen Einfluß hat, und das Vorhaben günstig zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegt.

Der Gestaltung des Ortsbildes - insbesondere in den Bereichen Salzstraße, Dominikanerkirche und Klemenskirche - trägt die zeichnerische und textliche Festsetzung durch gegliederte, auf ein rechtwinkliges Konstruktionssystem verzichtende Baulinien und Geschoßabgrenzungen sowie max. Trauf- und Firsthöhen und zwingend anzuwendender Wand- und Dachmaterialien Rechnung. Durch die erforderliche Anpassung an die Umgebung in Gestalt und Material ist die Integration des nur in Teilansichten in Erscheinung tretenden Baukörpers in die vorhandene kleinteilige Stadtstruktur gewährleistet. Gegenüber der derzeitigen, städtebaulich sehr unbefriedigenden Situation tritt stadtgestalterisch eine erhebliche Verbesserung ein. Für die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebauten Gebiete im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes zwischen Klemenskirche und Salzstraße, den Kerngebieten 2 und 3, werden unter Berücksichtigung 2- bis 3- geschossiger Vorder- und 1- geschossiger Hintergebäude und der teilweise noch möglichen Schließung von Baulücken und des Ausbaues von Dachgeschossen sowie in Übereinstimmung mit dem mittleren Maß der durch Baulinien, Baugrenzen und Geschoßzahlen bestimmten baulichen Nutzung Grundflächenzahlen von 1,0 und Geschoßflächenzahlen von 2,5 bzw. 2,9 festgesetzt. Die Überschreitungen des Höchstwertes in § 17 (1) Spalte 4 BauN VO sind aufgrund der vorhandenen Baubestände und Grundstückszuschnitte, der zentralen Lage des Baugebietes im Kernbereich eines Oberzentrums und der angestrebten Wahrung und Abrundung des Ortsbildes gemäß § 17 (8) BauN VO städtebaulich gerechtfertigt.

MK

Im Bereich der Klemenskirche im Baugebiet 4, wird zur Erhaltung des Baudenkmals Klemenskirche und der vom Landeskonservator empfohlenen Wiederherstellung der historischen Ecksituation ein Maß der baulichen Nutzung von 0,9 in der Grundflächenzahl und 2,9 in der Geschoßflächenzahl festgesetzt. Die Überschreitung des Höchstwertes des § 17 (1) Spalte 4 BauN VO gemäß § 17 (9) BauN VO ist erforderlich, weil abhängig von der begrenzten Verlegbarkeit der Klemensstraße und der Lage im geplanten Fußgängerbereich für die Klemenskirche und die 3- geschossige Anschlußbebauung nur ein Grundstück begrenzter Größe zur Verfügung steht.

In allen Baugebieten wird der Mangel an Freiflächen durch die Nähe des Grünzuges der Promenade, der Mangel an Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch die Möglichkeit der Ablösung notwendiger Stellplätze gemäß § 64 (7) BauO NW auf der Grundlage

der Satzung der Stadt Münster über die Festsetzung des Vomhundertsatzes nach § 64 Absatz 7 der Landesbauordnung vom 21. 6. 1971 ausgeglichen.

Grundlage für die Festsetzung von Baulinien unter Wahrung der historischen Eigenart des Ortsbildes, die Mindestmaße in den §§ 7 und 8 BauO NW unterschreiten, ist die Satzung über die Herabsetzung der vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandflächen für den historischen Altstadtkern der Stadt Münster vom 7. 6. 1975. Die verkehrlichen Konsequenzen der Planung wurden im Rahmen einer umfassenden Verkehrsuntersuchung auf der Grundlage des GVP der Stadt Münster aus dem Jahre 1974 abgeklärt.
Weitere Einzelheiten der Planung sind der Darstellung und den Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur Baugestaltung zu entnehmen.

## B. Durchführungsmaßnahmen

Über die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens wurden vertraglich Vereinbarungen zwischen der Karstadt AG und der Stadt Münster getroffen und im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages festgelegt, daß die das Bauland begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, soweit diese Flächen nicht bereits im Eigentum der Stadt Münster stehen, zu den im Vertrag vom 18. 3. 1975 benannten Zeitpunkten in das Eigentum der Stadt Münster überführt werden. Zusätzlich wurden vertragliche Vereinbarungen über die Einräumung von Gehrechten für die Öffentlichkeit entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten Abgrenzungen getroffen.

## C. Schätzung der Kosten

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen- und Kanalbau aufzuwendenden Kosten werden nach den zur Zeit vorliegenden Kostenschätzungen auf 1.478.000 DM geschätzt. Die Höhe der Beteiligung der Fa. Karstadt AG an diesen Kosten wurde in dem zwischen der vorbenannten Firma und der Stadt Münster geschlossenen Grundlagenvertrag vom 18. 3. / 10. 4. 1975 geregelt. Zusätzlich werden durch Beiträge nach KAG die aufzuwendenden Kosten der Stadt Münster teilweise ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (6) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 12. 7. 1976 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 201 - Heinrich-Brüning-Straße/Salzstraße/Ringoldsgasse/Loerstraße/Klemensstraße-.

Münster, den 16. JULI 1976

RAT DER STADT MÜNSTER

(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister

Vorstehende Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan lt. ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 15 vom 5.8.1976
In der Zeit vom 16.8. bis 16.9.1976 öffentlich ausgelegen.
Münster (Westf.), den 21. Sept. 1976

STADT MÜNSTER
41

(Ing. (grad.) Große Bockhorn)
Städt. Vermessungsamtsrat