

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209: Kuhviertel

Die bisherigen Festsetzungen des seit dem 26.02.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 209 stehen teilweise der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 209 wie folgt geändert werden:

1. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209 ist die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften nur in den entsprechend bezeichneten Bereichen zulässig. Hierdurch sollte die weitere Ansiedlung von Wirtschaften im Kuhviertel verhindert werden. Die festgesetzten Bereiche decken den vorhandenen Bestand an Gaststätten nahezu vollständig ab, schließen jedoch auch Grundstücksflächen ein, die anders genutzt werden. Der Regierungspräsident Münster hat die grundsätzliche Zulässigkeit von Gaststätten in den ausgewiesenen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 209 festgestellt und einen auf § 15 Baunutzungsverordnung gestützten Ablehnungsbescheid der Stadt Münster zur beantragten Nutzungsänderung eines Gebäudes aufgehoben.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 werden die Bereiche unterschiedlicher Nutzungen, in denen die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften zulässig ist, entsprechend dem derzeitigen Bestand reduziert. Weitere Wirtschaften im Kuhviertel sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen mit der städtebaulichen Zielvorstellung, das innerstädtische Wohnen zu erhalten und weiter zu entwickeln, nicht vereinbar.

2. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 209 vorgesehene Schließung der Bebauung an der Münzstraße hinter einer Verkehrsgrünfläche ist ohne aufwendige Eingriffe in die vorhandene Bebauung nicht zu erreichen.

Zur Verbesserung der städtebaulichen unbefriedigenden Situation an der Münzstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Verzicht auf die bislang dort ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sowie unter Berücksichtigung der mittelalterlichen Baufluchten an die Münzstraße verschoben neu ausgewiesen. Diese Änderung ermöglicht eine wünschenswerte Schließung der vorhandenen Baulücken.

...

Das Kuhviertel ist eines der ältesten und dicht besiedeltesten Wohngebiete Münsters. Es hat die Zerstörung des Zweiten Weltkrieges relativ gut überstanden. Die Sicherung und Verbesserung der Wohn- und Gestaltqualität dieses Viertels sind deshalb Ziel der städtebaulichen Planung. Diesem Ziel dienen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 und die Festsetzung des Kuhviertels als besonderes Wohngebiet. Mit der Bebauungsplanänderung wird dieses Ziel verstärkt verfolgt. Das Kuhviertel ist traditionell auch Standort von Gewerbebetrieben. Soweit diese Betriebe mit der Wohnnutzung vereinbar sind, sind sie durch den Bebauungsplan auch abgesichert. Vor der Standortsicherung eines Gewerbebetriebes, der mit dem Gebietscharakter grundsätzlich nicht vereinbar ist, muß aber die Erhaltung und Fortentwicklung der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung Vorrang haben. Die Immissionssituation im Bereich des Grundstückes Münzstraße 33 ist geprägt durch den bereits heute von Wohnbebauung umgebenen Holzverarbeitenden Betrieb. Die Immissionssituation war bisher nur haltbar, weil dieser Betrieb mit seiner Erschließung, Belichtung und Belüftung zur Münzstraße hin orientiert war.

Tischlereien sind aufgrund ihrer Geräusch- und Geruchsimmissionen in Wohngebieten - auch in besonderen Wohngebieten - in der Regel nicht zulässig. Der für diese Anlagen im Abstandserlaß geforderte Schutzabstand von 100 m ist hier nicht annähernd zu erreichen. So grenzt die Tischlerei auf dem Grundstück Münzstraße 33 bereits heute an ein Wohngebäude (Münzstraße 30) an. Die von der Tischlerei ausgehenden Geräusch- und Geruchsemissionen können nicht auf ein Maß verringert werden, das mit dem Charakter eines besonderen Wohngebietes vereinbar ist. Der Betrieb ist schon heute in der vorhandenen Umgebung bedenklich. Noch bedenklicher wäre die Errichtung neuer Wohnbebauung im unmittelbaren Immissionsbereich dieses Betriebes. Die Immissionssituation im Bereich des Grundstückes Münzstraße 33 kann deshalb nur durch Betriebsverlagerung gelöst werden. Die Planung soll jedoch nicht ohne Rücksicht auf die vorhandene Situation realisiert werden. Da die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen teils dem Betriebsinhaber selbst, teils der Stadt gehören, kann schon aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse eine vorzeitige Realisierung ausgeschlossen werden. Auch lassen die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen eine Errichtung der Wohnbebauung ohne vorherige Beseitigung der Altbausubstanz nicht zu.

Das in Fremdeigentum stehende Eckgrundstück Münzstraße/Hollenbeckerstraße ist dagegen ohne Immissionsschutzprobleme bebaubar; denn die Öffnungen dieses Gebäudes werden aufgrund der örtlichen Situation und der bestehenden Eigentumsverhältnisse überwiegend - von der Tischlerei abgewandt - nach Westen und Norden ausgerichtet sein. Bereits durch die Bebauung dieses Grundstückes wäre ein wichtiger Schritt zur Wiederherstellung des vom Landesamt für Denkmalpflege geforderten ehemaligen "Stadtrandes" getan.

der vorhandenen ungestalteten Situation sowie der von den Bewohnern geforderte Schutz vor den Verkehrsimmissionen der Münzstraße lassen sich aber nur sicherstellen, wenn alle Baulücken geschlossen werden. Die Stadt wird sich deshalb bemühen, im Rahmen des laufenden Stadterneuerungsprogrammes für die Innenstadt nach den planerischen auch die tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Neubebauung zu schaffen.

Die historische Situation kann allerdings nicht vollständig wiederhergestellt werden, da die Baugrenzen in der Vergangenheit zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Münzstraße bereits zurückgenommen worden sind.

Die verbleibende Verkehrsfläche läßt nicht nur den Ausbau von Fahrradwegen und einer Busbucht, sondern auch die mit dem Bebauungsplan Nr. 209 angestrebte Begrünung der Münzstraße zu. Die Begrünung dieser Straße soll durch Baumpflanzungen sichergestellt werden.

Innerhalb der mit den Kennbuchstaben C ausgewiesenen Bereiche unterschiedlicher Nutzungen ist die Errichtung von Stellplätzen im 1. Vollgeschoß der geplanten Gebäude vorgesehen. Diese Unterbringung der Stellplätze ist nicht nur wegen der geringen Größe der Grundstücke, sondern auch unter Berücksichtigung der Immissionssituation zweckmäßig.

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Münzstraße ermöglicht die Erhaltung der in der Denkmalliste aufgeführten Gebäude Münzstraße 47/48 und Münzstraße 49/Jüdefelderstraße 45. Die Kennzeichnung der übrigen Baudenkmäler wurde der aktuellen Liste angepaßt. Es wird ferner darauf hingewiesen, daß es sich bei dem Bebauungsplanbereich um einen Bodendenkmalschutzbereich handelt.

Im Bereich Buddenstraße 16/Schafgasse wird die überbaubare Grundstücksfläche aufgeweitet, so daß ein Wiederaufbau auf den vorhandenen Fundamenten planungsrechtlich ermöglicht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Bebauungsplanbereich nicht verändert.

...

3. In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude teilweise die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, daß für Aufenthaltsräume an den dargestellten Gebäudefronten Fenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern") vorzusehen sind.
4. Es wird festgesetzt, daß anstelle von Flachdächern auch ausnahmsweise geneigte Dächer zugelassen werden können. Hierdurch soll die Sanierung vorhandener sowie die Errichtung konstruktiv einwandfreier neuer Dächer planungsrechtlich ermöglicht werden. Voraussetzung ist, daß die jeweiligen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 209 in der Fassung der 1. Änderung ersichtlich.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

Es kann festgestellt werden, daß sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 24.02.1988 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209: Kuhviertel.

Münster, den 02.03.1988



Kunhün
Kunhöven
Bürgermeister