

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 209 "Kuhviertel" der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 209 - Kuhviertel - wurde gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) nach Maßgabe des am 16.04.1962 für den Bereich der Stadt Münster in den Grenzen vor dem 01.01. 1975 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes (Leitplan) der Stadt Münster aufgestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209 stehen ferner in Übereinstimmung mit dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Er erstreckt sich auf einen Teil des Altstadtgebietes Münster zwischen Münzstraße, Bergstraße, Schlaunstraße, Rosenstraße, Rosenplatz, Überwasserstraße und Hindenburgplatz.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke und Straßenflächen:

Gemarkung Münster

Flur 3 Flurstücke 1, 3 bis 6, 8 bis 10, 13, 27, 28, 44, 47, 52, 53, 55, 58, 61, 68 bis 74, 87, 89, 94, 99 bis 101, 104, 106, 252 bis 259, 267 bis 274, 276 bis 278, 281 bis 285, 287, 291 bis 293, 295 bis 297, 374 bis 377, 380 bis 382, 385 bis 392, 397, 399, 400, 402 bis 405, 407 bis 410, 412 bis 414, 416, 418, 424, 425, 428, 430, 438, 450 bis 453, 455 bis 464, 466 bis 469, 475, 477, 479 bis 481, 485, 486, 493, 494, 496, 505, 506, 519, 520, 523, 524, 542, 543, 547 bis 549, 551 bis 553, 555 bis 559, 579 bis 583, 588 bis 590, 592 bis 603, 609 bis 612, 613 tlw., nördlicher Teil, begrenzt durch eine Verbindungslinie von der Südwestecke des Flurstücks 493 zur Südostecke des Flurstücks 8, 617 bis 619, 622 bis 637, 640 bis 647, 653 und 654;

Flur 4 Flurstücke 16, 18, 20, 24, 27 bis 31, 35 bis 39, 41 bis 43, 57 bis 63, 142, 144, 146 bis 157, 189, 190, 240, 242 bis 246, 255, 257, 258, 262, 264, 266, 278 bis 280^x begrenzt durch eine Verbindungslinie von der Südwestecke des Flurstücks 72 zur Nordostecke des Flurstücks 615 der Flur 3; 318 bis 320 und 323.

^x 282, 284, 286, 288, 289, 301, 324 tlw.,

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 Flächennutzungsplan der Stadt Münster vom 09.05.1980 sowie in der zugehörigen Erläuterung enthalten.

Das vorstehend näher bezeichnete Gebiet, das sogenannte Kuhviertel, umfaßt den nordwestlichen Bereich der Altstadt und dient als gemischtes Wohngebiet seit Generationen überwiegend dem Wohnen. Die Lage dieses Gebietes im heutigen Stadtgefüge, seine Nachbarschaft zu den Universitätsstandorten und dem Altstadtzentrum haben in zunehmendem Maße dazu geführt, daß unter Beeinträchtigung der Wohnqualität Betriebe Eingang in dieses Gebiet finden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Rat der Stadt Münster daher beschlossen, für das Kuhviertel eine Bestandsaufnahme durchzuführen, einen Strukturplan aufzustellen und auf seiner Grundlage in Bebauungsplänen Festlegungen für die weitere Entwicklung zu treffen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in mehreren Bürgerschaftsversammlungen und in einem Podiumsgespräch am 08. 05. 1974, bei dem auch umfangreiches Kartenmaterial während der Veranstaltung ausgehängt wurde, auf Einladung der Stadt Münster unter Beteiligung der Vorsitzenden mehrerer Ratsausschüsse, von Vertretern der Verwaltung und der Polizei sowie der Entwurfsverfasser und Auftragsnehmer für die Strukturuntersuchung öffentlich dargelegt. Damit ist in ausreichendem und dem Sinn der Vorschrift des § 2 a BBauG genügendem Umfang die Bürgerbeteiligung durchgeführt worden.

Als Ergebnis der Strukturuntersuchung und Erörterungen in den Bürgerschaftsversammlungen sowie dem Podiumsgespräch sind folgende Planungsziele zu nennen:

- a) Das Kuhviertel, in dem entsprechend den bisherigen Festsetzungen der Baugebietsordnung der Stadt Münster als gemischtes Wohngebiet eine allgemein zulässige gemischte bauliche Nutzung stattfindet, soll in seinem Bestand erhalten bleiben und unter weitgehender Mitwirkung der Beteiligten hinsichtlich seiner Wohnqualität verbessert werden.
- b) Die Struktur des Plangebietes soll ohne durchgreifende Strukturveränderungen durch gezielte Ordnungsmaßnahmen aufgewertet werden. Hierzu gehört unter anderem der Ausbau des Rosenplatzes zum Mittelpunkt des Stadtviertels.
- c) Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor den Immissionen des Gaststättengewerbes soll eine Ordnung des Plangebietes nach Zonen mit unterschiedlicher Beschränkung der gewerblichen Nutzung nach Art und Maß vorgenommen werden. So sollen zum Beispiel das Gaststättengewerbe im wesentlichen auf die Jüdefelder Straße und die Kreuz-

straße beschränkt bleiben, während die Kuhstraße und Hollenbecker Straße, sowie die sich anschließenden Innenhöfe als Wohngebiete geschützt werden sollen.

- d) Weitgehende Freistellung des Gebietes von gebietsfremden Verkehrsströmen durch Anlegung von Fußgängerzonen und Freistellung vom ruhenden Verkehr.

Die Realisierung dieser Planungsziele muß schrittweise erfolgen und richtet sich nach den Finanzierungsmöglichkeiten der Stadt im Rahmen einer mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 209 - Kuhviertel - wurde auf der Grundlage der im Auftrage des Rates der Stadt Münster durchgeführten Strukturuntersuchung aufgestellt und dient zur Sicherung der vorbenannten Planungsabsichten und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und soll durch ordnungsrechtliche Maßnahmen und Festsetzungen ergänzt werden. Durch Ausweisung besonderer Wohngebiete und entsprechende textliche Festsetzungen soll sowohl dem vorhandenen Bestand gewerblicher Anlagen als auch dem Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung des Kuhviertels Rechnung getragen werden. Die Ausweisung besonderer Wohngebiete trägt der vorhandenen Struktur des Kuhviertels unter besonderer Berücksichtigung der Wohnnutzung in geeigneter Weise Rechnung. Die besondere Eigenart des Plangebiets beruht auf einer spezifischen Mischung von Wohnnutzung und solcher gewerblichen Nutzung, die in allgemeinen Wohngebieten nicht, wohl aber im Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet zulässig wäre. Wegen der Zielvorstellung zur Erhaltung und Entwicklung des innerstädtischen Wohnen verbietet sich eine Festsetzung von Mischgebieten und Gewerbe- bzw. Kerngebieten zumal der Anteil vorhandener Anlagen, die nicht von § 4 a (2) Bau-nutzungsverordnung erfaßt sind und deshalb nur Bestandschutz genießen, nicht sehr hoch ist. Den Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Störungsgrades mit der Wohnnutzung auf Dauer unvereinbar sind, sollen innenstadtnahe Ersatzstandorte, z. B. im Gewerbegebiet Grevener Straße/Gasselstiege angeboten werden. Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes angeregte Festsetzung von Misch-, Kern- oder Gewerbegebieten würde dem Ziel, vorhandene Wohnbereiche im Kuhviertel zu erhalten und weiter zu entwickeln, widersprechen. Den diesbezüglich vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurde deshalb nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt.

Die Zulässigkeit von Gaststätten wird auf solche Bereiche beschränkt, in denen sie bereits überwiegend vorhanden sind. Soweit in den übrigen Bereichen im Einzelfall Gaststätten vorhanden sind, genießen diese Bestandschutz. Die Zulassung weiterer Gaststätten ist aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen mit

der Zielvorstellung, das innerstädtische Wohnen zu erhalten und weiterzuentwickeln, nicht vereinbar.

In Anlehnung an die historische Situation ist östlich des Rosenplatzes eine dreigeschossige giebelständige Platzrandbebauung ausgewiesen. Auf dem Grundstück Buddenstraße 16 werden zwei Vollgeschosse ausgewiesen, wobei ein drittes Vollgeschoß im Dachgeschoß zulässig ist, wenn die Traufenhöhe des Nachbargebäudes nicht überschritten wird. Durch diese Ausweisung soll das historische Straßenbild der Buddenstraße mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden weitgehend erhalten werden.

Die Altstadt Münsters ist überwiegend durch stark geneigte Satteldächer geprägt, deren Dachneigung zum Teil weit über 50 Grad hinausgeht. Im Interesse der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Dachlandschaft wurde deshalb in der Neufassung des Bebauungsplanes überwiegend eine entsprechend starke Dachneigung ($50^{\circ} \pm 3^{\circ}$) ausgewiesen.

Um dem zu beobachtenden Trend zu kleinen und Kleinstwohnungen mit den Nachteilen hohen Stellplatzbedarfs und immissionsträchtigen Ziel- und Quellverkehrs entgegenzuwirken, sind für die Neubebauung östlich des Rosenplatzes unter Berücksichtigung der Lage und verkehrsmäßigen Erschließung Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr.6 BBauG getroffen, wonach in diesem Bereich oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen mit einer Mindestgröße von 75 qm zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird auch dem Teilziel des "Innenstadtprogramms" der Stadt Münster Rechnung getragen, familiengerechtes Wohnen in der Innenstadt zu fördern. Für die Bebauung östlich des Rosenplatzes sind im Innenhof an der Schafgasse ca. 12 Stellplätze und ein Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Eine Ausweisung von Garagen im Erdgeschoß der Bebauung wurde nicht vorgenommen, um die ausgewiesene gewerbliche Nutzung nicht über Gebühr einzuschränken.

In Übereinstimmung mit den angestrebten Planungszielen und unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Bebauung wird es erforderlich, daß die gem. § 17 (7) Baunutzungsverordnung (BauN VO) höchstens zulässige Geschosßflächenzahl von 1,6 in einigen Planbereichen überschritten wird. Diese Überschreitungen der Geschosßflächenzahl dürften durch die Ausweisung von Verkehrsgrün südlich der Münzstraße und die vorhandenen und geplanten öffentlichen Fußgängerzonen, zugunsten einer Trennung des Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehrs, auch im Hinblick auf die bisherige Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach

den Festsetzungen der Baugebietsordnung, vertretbar sein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Erhöhung nicht beeinflusst, es wird vielmehr eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet angestrebt. Hierzu trägt auch die für das gesamte Plangebiet angestrebte Einschränkung des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs und die geplante Freistellung des Gebietes von gebietsfremden Verkehrsströmen bei. Die Überschreitung des Höchstwertes des § 17 (7) BauN VO ist darüber hinaus unter Berücksichtigung der angestrebten Wahrung und Abrundung des Ortsbildes städtebaulich gerechtfertigt und wird fernerhin durch die Nähe des Grünzuges der Promenade und die Nähe des Hindenburgplatzes sowie durch die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes nördlich der Kuhstraße und durch die einschränkende Festsetzung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeglichen. Zur Auflockerung des Gebietes ist darüber hinaus festgesetzt, daß Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen sind und daß vorhandener Baumbestand zu erhalten ist.

Grundlage für die Festsetzung der Baulinien längs der Vorderfronten der bestehenden Bebauung an den teilweise sehr schmalen Straßenräumen zur Wahrung der historischen Eigenart des Ortsbildes und zur Unterschreitung der Mindestmaße für die Bauwiche und Abstandflächen gemäß § 7 und 8 der Bauordnung NW ist die "Satzung über die Herabsetzung der vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandflächen für den historischen Altstadt kern der Stadt Münster vom 07. 06. 1975".

In zentraler Lage des Plangebietes ist nördlich der Kuhstraße ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen, da hierfür ein Bedarf besteht und geeignete andere Standorte aufgrund vorhandener Bebauung oder trennender Verkehrsstraßen ausscheiden. Der Spielplatz kann von Kindern dieses Viertels relativ gefahrlos erreicht werden, ohne daß stark befahrene Straßen überquert werden müssen. Die vom geplanten Spielplatz möglicherweise ausgehenden Emissionen erscheinen unter Berücksichtigung, daß auch vom vorhandenen Garagenhof^x ausgehen, vertretbar, zumal ein Spielplatz nur tagsüber angenommen wird. Dem Ruhebedürfnis der Anlieger kann durch abschirmende Mauern Rechnung getragen werden. Der Fortfall der Stellplätze soll durch zusätzliche Parkeinrichtungen im Bereich des Hindenburgplatzes und der Tibusstraße ausgeglichen werden. Mit dem Ausbau des Kinderspielplatzes soll jedoch erst begonnen werden, wenn die Stellplatzprobleme gelöst sind.

^x Emissionen

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz, welches unter Berücksichtigung des Planungszieles tlw. zu Fußgängerbereichen umgebaut und ausgestaltet werden soll. Um die städtebauliche Situation zu verbessern, wird anstelle der bislang für einen 4-spurigen Ausbau der Münzstraße vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche südlich der Münzstraße eine Grünfläche (Verkehrsgrün) ausgewiesen.

Die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Standorte von Trafostationen sind im Plan als Versorgungsflächen ausgewiesen.

Weitere Einzelheiten der Planung sind aus der Darstellung im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur Baugestaltung zu entnehmen.

B. Durchführungsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind, soweit die für den Gemeingebrauch erforderlichen Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt Münster stehen, freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Anlage und Ausbau der Straßen sowie die weitere Ausgestaltung des vorhandenen Straßennetzes soll auf der Grundlage und nach Maßgabe des Bebauungsplanes erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Es kann festgestellt werden, wie bereits unter Abschnitt A ausgeführt wurde, daß sich der Bebauungsplan Nr. 209 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

C. Schätzung der Kosten

Die von der Stadt Münster aufzuwendenden Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Grunderwerb, Straßen- und Kanalbau innerhalb des Gebietes einschließlich Herichtung des öffentlichen Kinderspielflplatzes sowie Grunderwerb und Anlage der Grünfläche südlich der Münzstraße werden nach den zur Zeit vorliegenden Kostenansätzen auf

ca. 2,6 Mio. DM geschätzt. In diesem Betrag sind Kosten-
aufwendungen für eventuelle Strukturverbesserungen usw.
nicht enthalten. Die Bereitstellung der erforderlichen
Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann er-
wartet werden und ist im laufenden Finanz- und Investitions-
plan enthalten bzw. für spätere Rechnungsjahre bereitzu-
stellen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als An-
lage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am
15.07.81 als Satzung beschlossenen Bebauungs-
plan Nr. 209: Kuhviertel.

Münster, den 16.7.1981



Dr. Werthalia
Oberbürgermeister