B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244: Roxel-Ortskern

Gliederung:

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Aufhebung von Bebauungsplänen
5. Räumliche und strukturelle Situation
6. Planungsziele
7. Inhalte des Bebauungsplans
7.1 Grundzüge der Planung
7.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung
7.3 Erschließung
7.4 Ver- und Entsorgung
7.5 Denkmalschutz
7.6 Auswirkungen auf die Umwelt
7.7 Umweltverträglichkeit
8. Flächenbilanz
9. Kosten
10. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244, sowie eine Erweiterung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Dorffeldstraße 2 und 4.

Er verläuft entlang der Westseite der Pienersallee, der Südseiten der Alten Dorfstraße und der Roxeler Straße, der Westseiten der Dorffeldstraße und der Wulfertstraße sowie der Südseite der Könemannstraße. Einbezogen in den Geltungsbereich ist ferner die Wohnbebauung südlich der Könemannstraße und östlich der Schulte-Bernd-Straße.

Die Bebauungsplanänderung für den Bereich östlich der Wulfertstraße und nördlich des St. Ursula- Kindergartens wurde zwischenzeitlich durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 rechtskräftig abgeschlossen.

2. Planungsanlass

Roxel - Wohnsiedlungsschwerpunkt

Seit der Aufstellung des Handlungsprogramms Wohnen (HPW) 1993 gehört der Stadtteil Roxel zu den Schwerpunkten der mittel- bis langfristigen Wohnbauentwicklung in Münster. Das Baulandprogramm 2005 sieht für Roxel Baulandneuausweisungen für insgesamt 3.000 Wohneinheiten – 500 im Norden und 2.500 im Westen – vor.

Für die langfristige Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2011 hat der Rat - in Abwandlung der Ergebnisse der Orientierungswertberechnung zum FNP-Entwurf 2010 - am 13.09.1994 zum Gebietsentwicklungsplan beschlossen, dass die Obergrenze bei 12.000 Einwohner liegen soll. Da Roxel derzeit über ca. 7.700 Einwohner verfügt, wäre mit der Realisierung der neuen Baulandflächen langfristig ein Anstieg der Wohnbevölkerung um ca. 50 % verbunden.

Mit der Erschließung des Baugebietes Roxel-Nord mit ca. 360 Wohneinheiten wurde Ende 2003 begonnen. Um die Zielzahl von ca. 12.000 Einwohner zu erreichen, sind – nach Be-

rechnungen des Stadtteilrahmenplanes Münster-Roxel (Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Köln, 2001) weitere ca. 1.500 Wohneinheiten im Westen Roxels erforderlich.

Stellung des Stadtteilzentrums

Die Qualität eines Stadtteils als Wohnstandort wird maßgeblich von der Attraktivität des Ortszentrums beeinflusst. Als Versorgungs- und gesellschaftlicher Mittelpunkt haben die Stadteilzentren einen herausragenden Stellenwert innerhalb der Stadtteile. Deshalb ist die Sicherung der zentrenorientierten Versorgungsstrukturen eine zentrale Zielsetzung städtebaulicher Planung. Die tragende Säule einer funktionsfähigen Nahversorgung ist der Einzelhandel. Er erzeugt Dichte, Vielfalt und Mischung. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel dient als Magnet und Frequenzerzeuger für viele kleinere Geschäfte und sorgt für eine hohe Kaufkraftbindung.

Die Ortsmitte von Roxel rund um den Pantaleonplatz verfügt zwar über eine hohe gestalterische Attraktivität und eine breite Ausstattung mit Grundversorgungseinrichtungen gleichzeitig aber auch

über deutliche strukturelle Schwächen. Kennzeichnend für die Attraktivitätsverluste des örtlichen Einzelhandels sind die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, Betriebsgrößen unter dem heutigen Mindeststandard, das Fehlen eines „Magneten“ und die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der kleinteiligen Bebauung und Grundstücksstruktur.

Die Kaufkraftbindung liegt daher auch nur bei ca. 70 % der örtlich relevanten Kaufkraft im Bereich täglicher Bedarfe. Insgesamt führt dies zu einer relativ schwachen Stellung des Zentrums gegenüber dem großflächigen Lebensmittelmarkt am Nottulner Landweg in Randlage des Stadtteils. Der Extra-Markt und der angegliederte Schnäppchenmarkt stellen mit ca. 2.500 qm VKF ca. 44 % der gesamten Verkaufsfläche in Roxel (1999) bereit. Entsprechend einer Haushaltsbefragung (1999) werden dort 1/3 der Lebensmitteleinkäufe von Roxeler Bürgern getätigt. Lediglich ein weiteres Drittel wird in der Ortsmitte erzielt.

Mit dem Stadtteilrahmenplan von 2001 soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Erklärtes Ziel ist es, die vorhandene Ortsmitte auszubauen und nicht mehrere kleine Unterzentren zu entwickeln. Trotz schwieriger städtebaulicher Rahmenbedingungen, soll deshalb das vorhandene Ortszentrum ausgebaut und an die heutigen wirtschaftlichen Anforderungen angepasst werden.

Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung

Für den Strukturwandel im Einzelhandel der letzten Jahre ist kennzeichnend, dass

- trotz stagnierender bzw. rückläufiger Umsätze die Verkaufsflächengrößen ständig gestiegen sind,
- eine Verschiebung hin zu Großbetriebsformen (SB-Warenhaus)bzw. leistungsstärkeren Betriebsformen (Discounter, Fachmärkte) zulasten kleinerer Unternehmen stattfindet,
- der Kostendruck zu Standortpräferenzen des Einzelhandels an Ausfallstraßen und in Gewerbegebieten führt,
- die gestiegenen Flächenansprüche der Einzelhandelsbetriebe zu größeren Problemen bei der städtebaulichen Integration von Standorten in gewachsenen Zentren führen,
- leistungsfähige Lebensmittel-Discounter mindestens 700 qm Verkaufsfläche und attraktive Lebensmittel-Vollsortimenter mindestens 1.200 qm Verkaufsfläche sowie eine möglichst hohe Zahl ebenerdiger Kundenstellplätze benötigen.

Auffindbarkeit des Zentrums um den Pantaleonplatz ungenügend

Das eigentliche Ortszentrum um den Pantaleonplatz grenzt nicht an eine der Hauptverkehrsstraßen (Pienersallee, Roxeler Straße) des Stadtteils an, sondern ist nur über Stichstraßen zu erreichen. Für den weniger ortskundigen Besucher ist die Auffindbarkeit damit erschwert. Es gibt keine markante Hinführung zu den Parkplätzen südlich des Pantaleonplatzes. Selbst für Ortskundige ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder per Auto erschwert, weil verschiedene

Wegeverbindungen aus den jeweils umliegenden Wohngebieten sowie innerhalb des Ortskerns nicht zielgerichtet auf den Pantaleonplatz hinführen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Stadt Münster stellt für das Plangebiet nördlich der Könemannstraße und westlich der Wulfertstraße gemischte Bauflächen dar. Der Bereich östlich der Wulfertstraße (Kindergartenstandort) und südlich der Könemannstraße wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Aufhebung von Bebauungsplänen

Durch den Bebauungsplan werden Teile des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rox 11: Roxel - Kappelenstraße / Dorffeldstraße überplant. Mit der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 tritt der Bebauungsplan Rox 11, soweit er von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des v. g. Bebauungsplanes gelten fort.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet überlagert einen großen Teil des historischen gewachsenen Ortskerns mit seinem Schwerpunkt rund um den Pantaleonplatz, der durch eine hohe räumlich-gestalterische Qualität geprägt wird.

Nördlich der Pantaleonkirche befindet sich eine verdichtete, überwiegend geschlossene I-III-geschossige Bebauung. Dieser Bereich ist weitgehend verkehrsberuhigt.

Südlich davon öffnet sich die Bebauung um den Pantaleonplatz herum. Vom markanten Gebäude der Alten Schule, das durch einen Kindergarten genutzt wird, fällt das Gelände mit den Außenspielflächen nach Süden leicht ab und wird durch den Neubau des Gemeindezentrums und der Gemeindebücherei begrenzt. Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus mit Arztpraxis (Pantaleonplatz 15/17) und zum Platz geöffneter Remise sowie die Villa Schulte-Höping, das Herrenhaus des ehemaligen Hofes Schulte-Hermann, ebenfalls unter Denkmalschutz stehend, prägen die Raumkanten des Pantaleonplatzes auf der West- und Südseite. Das Gebäude ist gewerblich (Büros und Gastronomie) genutzt.

Im Osten begrenzt die in den 1980er Jahren errichtete geschlossene II-III-geschossige Bebauung den Pantaleonplatz. Die giebelständige Bebauung erreicht eine Höhe von ca. 12,50 m. In den Obergeschossen überwiegt das Wohnen, während die Erdgeschosszonen überwiegend mit Einzelhandelsnutzungen belegt sind. Die auf der Rückseite zugeordneten Freiflächen dienen als Stellplätze und Abstellfläche sowie einem Kleinkinderspielplatz.

Insgesamt weist das Ortszentrum eine zentrentypische Vielfalt verschiedener öffentlicher und privater Versorgungs- und Dienstleitungseinrichtungen auf. Dazu zählen neben der Kirche, dem Gemeindezentrum mit Bücherei, den Kindergärten vor allem die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Die kleinteilige Bebauung ermöglicht nur geringe Ladengrößen. Der vorhandene Discounter ist mit ca. 350 qm VKF ist derzeit das größte Ladenlokal in der Ortsmitte, was deutlich unter den aktuellen Flächenansprüchen für leistungsfähige LM-Märkte liegt.

Der Bereich südlich des Pantaleonplatzes, zwischen Pienersallee und Wulfertstraße, bis zur Wohnbebauung aus den 1970er Jahren entlang der Könemannstraße, wird durch den fließenden und ruhenden Verkehr dominiert. Entlang der Schulte-Bernd-Straße sind im öffentlichen Straßenraum sowie auf gesonderten Stellplätzen insgesamt 82 öffentliche Stellplätze vorhanden. Daran schließt sich die Wulfertstraße mit weiteren 26 öffentlichen Stellplätzen im

südlichen Bereich an. Zur Zeit wird dort der Ersatzstandort für den Plus-Markt (700 qm VKF) errichtet, womit ein wichtiger Schritt zur Umsetzung des Stadtteilrahmenplans erfolgt.

6. Planungsziele

Stärkung der Ortsmitte

Zentren sind multifunktionale Räume, denen aufgrund ihrer Versorgungs-, Kommunikations- und Identifikationsfunktion eine Schlüsselrolle in der Stadtentwicklung zukommen. Deshalb ist gemäß dem Zentrenkonzept zum Flächennutzungsplan die Sicherung bzw. der Ausbau der zentrenbasierten Versorgungsstrukturen eine der zentralen Zielsetzungen städtebaulicher Entwicklung in Münster.

- Zentrenkonzept und Einordnung Roxels und Einzelhandelskonzept 2004

Innerhalb des im Erläuterungsberichts zum FNP-Entwurf 2010 dargestellten Zentrenkonzepts für Münster wird Roxels Ortskern der 3. Stufe „Stadtteilzentren – Grundversorgungszentren – Stadtteil“ zugeordnet. „...Die gewachsenen Zentren in den übrigen Stadtteilen von Münster übernehmen in erster Linie die Funktion der wohnungsnahen Grundversorgung, d.h. sie dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes, insbesondere mit Lebensmitteln. Sie sollen aus den Wohnquartieren gut, schnell und sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Sie sind jedoch nicht nur Versorgungsstandorte, sondern sollen als lebendige Orte mit einer funktionalen Vielfalt z.B. für Begegnung, Kommunikation und Identifikation erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden.“ (vergl. FNP-Entwurf 2010)

- Stärkung der Ortsmitte

Mit dem „Programm zur Stärkung der Stadtteilzentren“ hat der Rat der Stadt Münster 1996 den Auftrag erteilt, „die Wettbewerbsfähigkeit der Stadtteilzentren gegenüber dezentralen Standorten deutlich zu stärken.“

Im Stadtteilrahmenplan empfiehlt das Büro Jansen, Köln, das Einzelhandelsangebot im historischen Ortskern, der stark identitätsfördernd wirke, zu verstärken und weiter auszubauen.

Das Einzelhandelsgutachten der GMA empfiehlt ebenfalls einen „Magnetbetrieb“, der Synergieeffekte für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel übernehmen soll.

- In unmittelbarer Nähe des Pantaleonplatzes Kunden-Magneten ansiedeln

Zur Stärkung des Grundversorgungszentrums wird die Ansiedlung eines oder zweier größerer Lebensmittelanbieter in unmittelbarer Nähe zum Pantaleonplatz angestrebt. Attraktiv für Kunden ist die Kombination eines Discounters mit einem Lebensmittelvollsortimenter.

Im Stadtteilrahmenplan wurde unter der Annahme der Entwicklung der Wohngebiete Roxel-Nord sowie Roxel-West ein zusätzlicher gesamter Flächenbedarf von 2.200 qm VK für Roxel im Bereich Lebens- und Genußmittel ermittelt . (vergl. Werkstattbericht Phase 2, S. 6)

Zielsetzung ist deshalb die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für zeitgemäße Vertriebsformen und die erforderlichen Stellplätze.

- Auffindbarkeit und Erreichbarkeit verbessern

Um die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit insbesondere des Pantaleonplatzes zu verbessern, ist die Zufahrt für KFZ von Osten (Roxeler Straße/Dorffeldstraße) und Westen (Pienersallee, Könemannstraße, Schulte-Hermann-Straße) zu verbessern. Dieses geschieht durch einen entsprechenden Ausbau der Wulferststraße. Für Fußgänger und Radfahrer sind kurze, direkte und sichere Wegeverbindungen zu erhalten und zu schaffen.

- Städtebauliche Einbindung berücksichtigen

Die geplante Neubebauung an der Schulte-Hermann-Straße soll die Ortskernbebauung strukturell ergänzen. Sie steht zwischen der eher kleinteiligen, teils historischen oder an historische Strukturen angelehnten Bebauung südlich der Pantaleonkirche mit überwiegend 2 ½ Geschossen und Satteldächern auf der einen Seite und den 3 – 4 geschossigen, flachdachi-

gen Neubaukomplexen an der Schulte-Hermann-Straße und der Könemannstraße. Das erfordert für die Neubebauung eine gestalterisch bezugnehmende Einpassung im Hinblick auf Dachlandschaften, Geschossigkeit und Fassadenstruktur.

- Das Angebot an Pflegeeinrichtungen und Altenwohnen verbessern

Der vom Rat am 09.02.2000 verabschiedete Pflegebedarfsplan benennt aufgrund der derzeitigen Unterversorgung Roxels mit Wohn- und Pflegeangeboten für alte und pflegebedürftige Menschen für den Stadtteil eine Zielzahl von 45 - 60 Pflegeplätzen und 30 barrierefreie Wohnungen, von denen 2/3 preisgebunden (öffentlich gefördert) sind, die für den genannten besonderen Personenkreis zu planen und zu bauen sind.

Um alten und behinderten Menschen die Teilnahme am öffentlichen Leben sowie die Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungsangebote zu ermöglichen, sind Standorte in den Stadtteilzentren zu bevorzugen.

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 244 beinhalten:

- die Festsetzung zusätzlicher Kerngebietsflächen
- die zwingende Mehrgeschossigkeit der Neubebauung zur gestalterischen Integration
- die ausschließliche Nutzung durch Einzelhandel in den EG- Zonen am Pantaleonplatz
- die neue Verkehrsanbindung von der Pienersallee an die Schulte- Hermann Straße
- die Optimierung des Angebotes an öffentlichen Stellplätzen

7.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Im Bereich südlich des Pfarrgemeindezentrums zwischen Pienersallee und Schulte-Hermann- Straße soll eine bis zu III-geschossige Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter im Erdgeschoss und Altenwohnungen in den Obergeschossen entstehen.

Der Verkaufsflächenbedarf für zeitgemäße Lebensmittelvollsortimenter ist in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Der Bebauungsplan weist deshalb eine überbaubare Fläche von ca. 1.550 qm (52x30m) aus. Die Planungen gehen von ca. 1.300 qm VKF und ca. 250 qm Lagerfläche aus.

Aufgrund der begrenzten räumlichen Situation reicht das Baufenster im Süden bis an die neue Verkehrsfläche und im Norden – allerdings nur für einen I-geschossigen Baukörper - direkt an die Gemeinbedarfsfläche der Kirchengemeinde heran. Die Realisierung der geplanten Bebauung erfordert die Sicherung der Abstandsflächen durch Baulasten. Die Kirchengemeinde hat sich hierzu bereit erklärt. Die angrenzenden Freiflächen, die dem Kindergarten als Außenspielbereich dienen, sollen im Zusammenhang mit der Bebauung neu gestaltet werden.

In den Obergeschossen sind 25 altengerechte Wohnungen geplant. Hierfür stehen ca. 2.000 qm Bruttogeschossfläche innerhalb der für die Obergeschosse vorgesehenen überbaubaren Flächen zur Verfügung. Die Obergeschosse müssen einen Abstand von ca. 6,0 m zum Gemeinbedarfsgrundstück einhalten, um die Verschattung der Freiflächen zu begrenzen. Im Gegensatz zu einem Standort am Ortsrand bietet der Standort für die Altenwohnungen den Vorteil einer absolut zentralen Lage mit kurzen Wegen zu privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen und größeren Möglichkeiten zur Teilnahme am öffentlichen Leben. Der Standort ist damit trotz der erhöhten Immissionsbelastungen für Altenwohnungen geeignet.

Die geplante bis zu III- geschossige Bebauung führt insgesamt zu einer stärkeren Verdichtung. Um das vorher genannte Ziel, eine Stärkung der Ortmitte zu erreichen, ist diese Verdichtung (GRZ 0,9 / GFZ 1,8) jedoch gerechtfertigt und notwendig.

Der höhengestaffelte Baukörper bildet das Bindeglied zwischen der III-IV geschossigen Wohnbebauung an der Schulte- Hermann Straße und der II- geschossigen Randbebauung im Eingangsbereich zum Pantaleonplatz. Der Baukörper erstreckt sich im Süden als geschlossene Bebauung in Ost-West-Richtung, nach Norden gliedert er sich in zwei in Nord-Süd-Richtung angeordnete Riegel. Der östliche Bebauungsrand wird in giebelständige, ebenfalls dreigeschossige Baukörper aufgeteilt. Aus dieser Perspektive wird der Eindruck von kleinteiliger, an der vorhandenen Ortskernbebauung orientierter Maßstäblichkeit erzeugt. Die maximal zulässige Firsthöhe von 13.50 m entspricht in etwa den Firsthöhen der umgebenden Gebäude (Pantaleonplatz, Könemannstraße, Schulte-Herrmann-Straße). Sie schafft gleichzeitig den notwendigen Spielraum für die (im Hinblick auf die Nutzung mit seniorengerechten Einrichtungen gewünschte) III-Geschossigkeit und das gestalterisch gewünschte Neigungsdach mit 30 +/- 3 °. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung in jeweils nord-südlicher Richtung dient der Gliederung der Dachlandschaft entsprechend der Gebäuderiegel, lässt aber Wechsel der Firstrichtung für untergeordnete Dachabschnitte zu.

Eine Unterbauung des gesamten Baufensters mit einer Tiefgarage zur Unterbringung von erhöhten Stellplatzbedarfen ist grundsätzlich möglich.

Der Haupteingang des Lebensmittelmarktes ist nach Osten zum Zugang des Pantaleonplatzes orientiert. Das schafft eine direkte optische und funktionale Anbindung zur Ortsmitte. Zu dieser Seite sind auch die Stellplätze (ca. 18) des Lebensmittelmarktes angeordnet. Für den Bedarfsfall stehen auch die öffentlichen Stellplätze (ca. 63) an der Schulte-Hermann-Straße zur Verfügung. Durch eine ergänzende Parkzeitregelung sollen Dauerparker vermieden und die Verfügbarkeit der Stellplätze sichergestellt werden.

Die Neubebauung liegt innerhalb der MK- Gebiete (Kennziffer 2),6) und 7)) in denen im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Damit soll eine Umwandlung von Erdgeschossgeschäftsflächen zu Büroflächen verhindert werden. Durch die leistungsfähigen Lebensmittelmärkte als Kundenmagneten und eine möglichst hohe Dichte an Fachgeschäften soll die Attraktivität des Ortszentrums sichergestellt werden.

Im gesamten MK – Gebiet sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da von deren Betrieb erhebliche Störungen für die Wohnruhe ausgehen können. Ferner werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihrer großen Flächenbedarfe und intensiven KFZ- Nutzung ausgeschlossen.

7.3 Erschließung

Straßen

Das heutige Erschließungssystem des südlichen Ortskerns, wo der neue Einzelhandelsstandort angesiedelt werden soll, bleibt im wesentlichen erhalten, d.h. die westliche Anbindung erfolgt von der Pienersallee über die Könemannstraße und Schulte-Hermann-Straße.

Neu ist die Erschließung von der Pienersallee zur die Schulte-Hermann-Straße über eine nördlich an das private Grundstück Schulte-Hermann-Straße 5 angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Die Gesamtbreite von ca. 6,50 m gliedert sich in 1.00 m für den einseitigen, nördlichen Gehweg und 5.50 m für die Fahrbahn. Damit ist eine ausreichende Rückstoßtiefe für die südlich angrenzenden Stellplätze in Senkrechtanordnung gegeben.

Neu überplant wurde die östliche Anbindung über die Wulfertstraße, in deren östlichem Teilstück zwischen Eltingstraße/Dorffeldstraße die Straßenbreite mit 5,50 m Fahrbahn und den beidseitigen Gehwegen (1,00 m -2,00 m Breite) berücksichtigt wird. Dieser Ausbaustandard ist erforderlich, um

– die Erreichbarkeit und Auffindbarkeit des Ortskerns von Osten zu verbessern und eine bessere Anbindung an das angrenzende Straßennetz, auch im Hinblick auf das neue Baugebiet Roxel-Nord,

– durch beidseitige und durchgängige Gehwege größeren Komfort und Sicherheit für die Fußgänger zu schaffen, auch im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme von Kunden- und Zulieferverkehr,

– auf diesem Teilstück Zweirichtungsverkehr zu ermöglichen und damit eine direktere Anbindung zur Roxeler Straße zu schaffen, sowie eine Entlastung von Könemann- und Dorffeldstraße von dem über die Wulfertstraße nach Osten abfließenden Verkehr zu ermöglichen.

Ruhender Verkehr / Öffentliche Stellplätze

Ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen (St) ist entscheidend für die Erreichbarkeit und Attraktivität der Ortsmitte.

Der Bereich entlang der Schulte-Hermann-Straße und Wulfertstraße hat zur Zeit 41 St in Senkrecht- bzw. Längsaufstellung, an der Könemannstraße 30 St und 111 St in vier zentralen Stellplatzanlagen (Wulfertstraße, Schulte-Hermann-Straße)

Entsprechend der Planung bleiben 26 St in der Wulfertstraße, 15 St an der Schulte-Hermann-Straße, 30 Stellplätze an der Könemannstraße, wie auch die zwei Stellplatzanlagen in und an der Schulte-Hermann Straße mit insgesamt 54 St bestehen.

Durch eine bessere Flächenausnutzung werden in der Schulte-Hermann-Straße im Bereich der Stellplatzanlage 17 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Überplant wurden bzw. werden die öffentliche Stellplatzanlage an der Wulfertstraße und die beiden kleineren Stellplatzanlagen an der Schulte- Hermann-Straße (17 + 18 ST), die durch Kundenstellplätze ersetzt werden.

Die Planung sieht im Ergebnis 110 öffentliche Stellplätze für die Ortsmitte vor.

Diese werden ergänzt durch erheblich erweiterte Kundenstellplätze (86 St) als private Stellplätze.

Die Stellplatzbilanz sieht wie folgt aus:

Stellplatzbilanz (ohne Tiefgaragen)

		öffentlich	privat*	Gesamt
2. Änd.	Bestand	182	-	182
3. Änd.	Planung	110	86	196

*Privat(=Kundenstellplätze)

Im nördlichen Ortskern besteht das Angebot von insgesamt 47 Stellplätzen entlang der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße, an der Alten Dorfstraße sowie an der Roxeler Straße im Ortskern unverändert fort.

Fuß- und Radwegverbindungen

Fußgänger und Radfahrer können das Zentrum wie bisher über das vorhandene Wege- und Straßennetz erreichen.

Am Änderungsbereich Schulte-Hermann-Straße wird die heute in Ost-West-Richtung verlaufende separate Fußwegverbindung südlich des Kindergartengeländes ersetzt durch den Gehweg entlang der neuen Anbindung an die Pienersallee. Durch den Ausbau des östlichen Teilstücks der Wulfertstraße wird die Situation für Fußgänger und Radfahrer durch eine klare Überschaubarkeit ebenfalls verbessert.

ÖPNV

Der Bereich des Bebauungsplanes ist über den öffentlichen Nahverkehr durch die städtischen Buslinien 19 und 20, sowie die Regionallinien R 63, R 64, R 564 und R 563 an die Innenstadt Münsters angebunden. Die Bedienung erfolgt in den Hauptverkehrszeiten im 20-Minuten-Takt. Die zentrale Haltestelle befindet sich an der Roxeler Straße zwischen den Einmündungen der Dorffeld- und der Kapellenstraße am Rande des Plangebiets.

Die derzeitigen Linienführungen und Haltestellen sind durch die Änderung des B-Plans nicht berührt.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Über die private Stellplatzfläche des LM Marktes an der Schulte- Hermann-Straße ist durch die Ausweisung einer GFL- Fläche zum einen die Anfahrbarkeit des Pantaleonplatzes für Rettungsdienste und Marktbeschicker, als auch die Erreichbarkeit der vorhandenen Stellplätze des angrenzenden Pfarrheims gesichert.

7.4 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom, Wärme

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser, Strom sowie die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist vorhanden und reicht für die Erfordernisse der geplanten Bauvorhaben aus.

Leitungsrechte

Leitungsrechte, die im B-Plan 244, 2. Änderung festgesetzt sind, bleiben bestehen. Aufgehoben wird das Leitungsrecht im Bereich der Stellplatzanlage westlich Villa Schulte-Höping. Der dort verlegte Abwasserkanal wird in den Bereich des öffentlichen Weges verlegt.

Güter des täglichen Bedarfs, soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleitungen des täglichen Bedarfs wird durch die planungsrechtliche Ausweisung zweier zusätzlicher Versorgungsstandorte gesichert. Ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie B/C befindet sich an der Schulte-Bernd-Straße in ca. 200 m Entfernung zum Pantaleonplatz. Auf weitere, dem Zentrum direkt zugeordnete Spielplatzangebote, wie es von Bürgern angeregt wurde, wurde in Abwägung verschiedener Flächenansprüche verzichtet.

Schulen, Sporteinrichtungen und Schwimmbad befinden sich an der Tilbecker Straße in ca. 400 m Entfernung westlich des Pantaleonplatzes.

7.5 Denkmalschutz

Bebauung

Die noch erhaltene Dorfbebauung Roxels reicht zum Teil bis in das 18. Jahrhundert zurück. Die städtebauliche Anlage mit der erhaltenden Stellung und Ausrichtung der Gebäude ist typisch für die gewachsenen dörflichen Strukturen des Kernmünsterlandes.

Die Kirche, das Zentrum der Roxeler Dorfbebauung, wird unter Bischof Hermann II. (1173 – 1239) gegründet. Älteste erhaltene Bausubstanz ist der Kirchturm aus dem ausgehenden 12. Jahrhundert. Aus dieser Zeit stammt auch die erste urkundliche Erwähnung Roxels. 1893 bis 1902 wurde das kleine, ursprünglich romanische Kirchenschiff abgetragen und durch einen neugotischen Neubau ersetzt. Die **Kirche** ist in der **Denkmalliste** eingetragen.

Die historische Kirchplatzbebauung ordnet sich ringartig um die Kirche an. Nur nach Süden öffnet sich dieser Ring der Bebauung für die Hofanlage Schulze-Höping, von der das **Wohnhaus und der Speicher** erhalten sind. Die beiden Gebäude sind in die **Denkmalliste** der Stadt Münster eingetragen.

Nach Osten und Westen schließt eine kleinteilige Bebauung an, nur durchbrochen von der ehemaligen Verbindungsstraße von Münster nach Havixbeck, die seit den Jahren 1833/34 durch die Ortsmitte von Roxel geführt wurde. Diese in der Tiefe gestaffelte Bebauung wird durch schmale Fußwege erschlossen.

Am nördlichen Rand des Kirchplatzes befinden sich die Handwerkerhäuser und Gaststätten. Die Bausubstanz reicht bis in das 18. Jahrhundert zurück, wie z.B. das in die **Denkmalliste** eingetragene Gebäude **Pantaleonstraße 9**. Durch den Bau der neugotischen Kirche vereng-

te sich der Raum zwischen Bebauung und Kirche zu einer schmalen Straße, der heutigen Pantaleonstraße.

Der städtebauliche Grundriss der Ortsmitte von Roxel spiegelt noch heute die verengte Situation wider, die mit dem Neubau der Kirche entstanden ist. Alle Gebäude nehmen noch die Stellung im Ortsgrundriß ein, die schon in der Urkatasterkarte von 1829 belegt ist. Als überlieferter Dorfgrundriss des Kernmünsterlandes mit seinen typischen, gestaffelten Straßen- und Platzräumen, die alle Bezug zur Kirche haben, seiner Maßstäblichkeit und seiner unverwechselbaren Eigenart ist der Ortskern von Roxel als „erhaltenswert" einzustufen; der Geltungsbereich ist im B-Plan eingetragen. Neben dem Gebäude Pantaleonstraße 9 sind von der älteren Bebauung in Roxel die Fachwerkhäuser Pantaleonstraße 10 (Haus Kortmann) und Roxeler Straße 579, die ehemalige Brauerei der Gaststätte Brintrup erhalten. Auch wenn beide Gebäude in der äußeren Fassadengestaltung heute eher Neubauten entsprechen, so sind sie in Kubatur, Größe, Stellung der Gebäude, Materialien (Fachwerk mit Ziegelausfachung), historischer Maßstäblichkeit und Gestaltung erhalten und als Beleg für die historische Dorfbebauung Roxels aus dem 18. Jahrhundert als erhaltenswert einzustufen.

Die alte Schule an der Pantaleonstraße 2 (jetzt Kindergarten) wurde noch vor dem Neubau der Kirche als Ersatz für zwei ältere Schulgebäude geschaffen. Der massive zweigeschossige Baukörper mit jeweils einen dreiachsigen Mittelrisalit an beiden Traufseiten schirmt den Kirchplatz nach Westen ab und prägt mit seinen für die Bauzeit charakteristischen Elementen den Ortskern. Die architektonische Qualität des Gebäudes und seine Bedeutung für den Dorfkern rechtfertigen eine Kennzeichnung erhaltenswert, damit es als Zeugnis der Ortsgeschichte und mit seiner für die Jahrhundertwende typischen traditionellen Architektursprache erhalten bleibt.

Der Großteil der Gebäude an der Pantaleonstraße wurde um 1900 errichtet. Die Häuser fügen sich mit der Gebäudestellung, Größe und Gestaltung in das Erscheinungsbild des Dorfkernes ein. Die unregelmäßige Parzellierung, die Kleinteiligkeit, die Größe und Stellung der Gebäude prägen den Ort.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt ist dieser enge Ortskernbereich gemäß § 172(1) Nr. 1 als Erhaltungsbereich bezeichnet. Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung.

Naturdenkmale

In der aktuellen Naturdenkmalliste, sind für den Planbereich folgende Denkmale eingetragen:

Nr. 621 2 Eichen, Eltingstraße

Nr. 622 Eiche, Pantaleonplatz

Nr. 623 Linde, Pantaleonplatz

Nr. 624 Findling, Pantaleonplatz

Die jeweiligen Standorte werden durch die Planungen des Entwurfs zur 3. Änderung des B-Plans 244 nicht gefährdet.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten/ Altstandorte

Im Bereich des Bebauungsplans liegen die zwei folgend genannten historische Altstandorte:

– Historischer Altstandort 5101, Schulte-Bernd-Straße 28, allge.Güternahverkehrs von 1981-1984

– Historischer Altstandort 5243, Pantaleonstraße 9, Maler und Anstreicher von 1976-1985.

Hierzu liegen nur Gewerbeabmeldungen vor, eine historische Recherche anhand von Bauakten usw. und eventuell anschließende Aufnahme ins Altlast-/Verdachtsflächenkataster wurde noch nicht durchgeführt.

Es wurde deshalb im B-Plan der Hinweis aufgenommen, dass Bodeneingriffe und bauliche Änderungen dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz anzuzeigen sind.

Klima

Durch die geplante Bebauung wird eine weitere Verdichtung im Ortszentrum erfolgen. Versiegelte Stellplatzflächen und kleinere Grünflächen sollen künftig überbaut werden.

Insofern gibt es zwangsläufig Auswirkungen auf das Kleinklima.

Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet Roxel- Ortsmitte wurde im Oktober 2001 eine Schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage der „Verkehrsuntersuchung Roxel 2001“ durchgeführt. Diese ergab, dass die zu erwartenden Immissionen durch den Verkehrslärm hervorgerufen. Folgende Prognoseverkehrsmengen wurden dabei zugrunde gelegt: Pienersallee 6.200 – 8.600 KFZ/24h, Roxeler Straße 8.200 – 12.000 KFZ/24h, Dorffeldstraße 4.000 KFZ/24h, Könemannstraße 3.000 KFZ/24h, Schulte-Hermann Straße 1.000 KFZ/24h, Wulfertstraße 1.800 KFZ/24h.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen werden die maßgebenden Orientierungswerte tags und nachts insbesondere in den ausgewiesenen MK-Gebieten überschritten. Die maximalen Beurteilungspegel entlang der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße sind mit 73 dB/A tags und 61 dB/A nachts zu erwarten. Im WA-Gebiet an der Könemannstraße sind maximale Beurteilungspegel von 65 dB/A tags und 53 dB/A nachts zu erwarten.

Im Zuge der Wulfertstraße und der Schulte-Hermann-Straße sind dagegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Mit Ausnahme der geplanten Bebauung nördlich und südlich der neuen Straßenverbindung von der Pienersallee und der erweiterten Bebauungsmöglichkeit im Eckbereich Roxeler Straße / Dorffeldstraße sind nur bereits bebaute Bereiche der Ortsmitte von den ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen.

Der Kernbereich der angestrebten Nachverdichtung des Ortszentrums südlich des Pantaleonplatzes liegt in einem Bereich, wo - trotz künftig steigendem Kundenverkehrsaufkommen – die Orientierungswerte eingehalten werden. Damit ist insbesondere auch die Verträglichkeit für die dort in den Obergeschossen vorgesehene Wohnnutzung gegeben.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen kommen nur passive –gebäudebezogene- Maßnahmen in Betracht. Aktive Schutzmaßnahmen (Wall / Wand) scheiden wegen ihrer Unvereinbarkeit mit der Bewahrung des Ortsbildes aus. Das historisch gewachsene Ortsbild wird geprägt durch eine maßstäbliche Bebauung. Die Ortsmitte muss aus möglichst vielen Richtungen einsehbar und auffindbar bleiben. Eine Lärmschutzwand würde hier zu einer Barriere im städtebaulichen Gefüge des Stadtteils führen.

Aus den genannten Gründen setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche entlang der betroffenen Bereiche der überbaubaren Flächen fest. In Verbindung mit der Auflage schallgedämmte Lüftungen für die Schlafräume vorzusehen kann ein ausreichender Immissionsschutz innerhalb der Gebäude gewährleistet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplanten Änderungen im Bereich der Schulte-Hermann-Straße und den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 244 wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft untersucht und bewertet. Zur Ermittlung der Eingriffsintensität und des sich hieraus ableitenden Ausgleichsbedarfs wurden anhand einer vergleichenden Bewertung von Bestand und Planung die oben genannten Teilbereiche miteinander bilanziert. Bei der Bewertung der Bestandssituation wurde das bestehende Planrecht des Be-

bauungsplans Nr. 244 Roxel-Ortskern, i.d.Fassung der 2. Änderung zu Grunde gelegt und dem Plangebiet gegenübergestellt.

Die Bilanzierung führte auf Grund der geplanten Anhebung der Flächenversiegelung und dem Verlust von unverbauten Freiflächen zu einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf von ca. 1.150 qm.

Der Kompensationsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund fehlender Fläche nicht nachweisbar.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung der Ortsmitte ist eine deutliche Nutzungsverdichtung geplant. Eine möglichst große Angebotsvielfalt im Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereich soll für eine hohe Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte sorgen. Hierzu sind insbesondere leistungsfähige Lebensmittelversorger erforderlich. Ihre Ansiedlung in der Ortsmitte verhindert entsprechende Standorte in peripheren Lagen des Stadtteils. Die Bündelung von verschiedensten öffentlichen und privaten Versorgungsangeboten auf engem Raum zielt auf eine Stadt der kurzen Wege und dient damit dem ökologischen Ziel, motorisierten Verkehr zu reduzieren.

In Anbetracht der wichtigen strukturellen Wirkungen der Planung und der Tatsache, dass die Ortsmitte bereits heute zu überwiegenden Teilen versiegelt ist, wird im Rahmen der Abwägung auf eine zusätzliche Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet.

7.7 Umweltverträglichkeit

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 geändert am 18.06. 2002, ist keine UVP durchzuführen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	Fläche in qm	Anteil an der Fläche (%)
Reines Wohngebiet (WR)	3.481	5,50
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.331	11,60
Mischgebiet (MI)	5.046	7,98
Kerngebiet (MK)	15.094	23,90
Gemeinbedarfsfläche	9.125	14,46
Verkehrsflächen	23.104	36,56
Gesamtfläche	**63.181**	**100,00**

9. Kosten

Für die geplante neue Anbindung der Schulte-Hermann-Straße an die Pienersallee, den Umbau der anliegenden öffentlichen Stellplatzanlage und der öffentlichen Zuwegung zum Pantaleonplatz entstehen geschätzte Kosten in Höhe ca. 272.000 Euro. Diese Kosten werden der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt bzw. werden in einem Vertrag zwischen der Stadt und einem Investor geregelt.

10. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeiten Menschen zwar auswirken, nachteilige

Auswirkungen in wirtschaftlicher oder finanzieller Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **14.07.2004** als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244: Roxel - Ortskern

Münster, **20.07.2004**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister