# B e g r ü n d u n g

## zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244: Roxel- Ortskern (Wulferstraße / Dorffeldstraße 2-6 / Kindergarten)

### Geltungsbereich

Die 4. Änderung erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Wulferstraße, den Grundstücken Dorffeldstraße 2-6 und den Kindergarten.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Roxel

Flur 12, Flurstücke 577, 576, 616, 646, 1150, 1152, 1154

### Planungsanlass

Das Ortszentrum erfüllt die heutigen und zukünftigen Anforderungen an ein Stadtteilzentrum nur unzureichend. Um die notwendige und intensive Stärkung des Stadtteilzentrums zu erreichen, sollen die verfügbaren Flächen im Zentrum bevorzugt für den Einzelhandel und zugehörige Dienstleistungen verwandt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandel soll eine Initialzündung für die Erweiterung der Angebotspalette sonstiger Geschäfte im Ortskern sein und die wohnungsnahe Grundversorgung sichern.

Um diese Planungsziele umsetzen zu können hat der Rat der Stadt Münster am 14.11.2001 den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244: Roxel – Ortskern aufgestellt. Nach der Offenlegung des Entwurfs vom 03. 12. 2001 bis 03.01. 2002 wurde das Verfahren aufgrund der umfassenden und noch nicht abschließend geklärten Nutzungsoptionen für die Flächen an der Schulte-Hermann Straße / Pienersallee angehalten. Seither laufen parallel Verhandlungen der Stadt Münster mit der Pfarrgemeinde St. Pantaleon, Investoren und Architekten über Nutzungsalternativen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer Stärkung der Ortsmitte.

Für das Grundstück an der Wulfertstraße sind die Verhandlungen mit dem Investor und Betreiber für einen Lebensmitteldiscounter soweit fortgeschritten, dass eine zeitlich absehbare Umsetzung der geplanten Baumaßnahme bei entsprechender Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 244. möglich ist. Um die Realisierung der Bebauung im vorgenannten Bereich planungsrechtlich zu ermöglichen wurde dieser Bereich aus dem Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 herausgenommen und als 4. Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt den Bereich der Änderung an der Wulfertstraße als Wohnbauflächen dar.

Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 (FNP 2010) ist der Bereich als gemischte Bauflächen dargestellt. Der FNP 2010 soll vom Rat der Stadt Münster am 16.07.2003 abschließend beschlossen werden.

Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 (3) Satz 2 Baugesetzbuch aus den künftigen Darstellungen des FNP 2010 entwickelt sein werden. Eine eigenständige Änderung des noch wirksamen Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

...

**Räumliche und strukturelle Situation**

Der Bereich umfasst zum Zeitpunkt der Planung eine unbebaute Freifläche, deren nördlicher Teil als mit Büschen und Bäumen eingegrünter Parkplatz mit 27 Stellplätzen genutzt wird. Der südliche Teil ist eine offene Grünfläche mit Rasen und Baumbestand.

Die umgebende Bebauung ist kleinteilig, teils historisch oder an historische Strukturen angelehnt mit überwiegend 2 1/2 Geschossen und Satteldächern auf der einen Seite und 3-4 geschossigen Flachdach Neubauten an der Schulte- Hermann- Straße und Könemannstraße auf der anderen Seite.

**Planungsziel**

Die geplante Neubebauung an der Wulfertstraße soll die Ortskernbebauung strukturell ergänzen. Das erfordert für die Neubebauung eine gestalterisch bezugnehmende Einpassung im Hinblick auf Dachform, Geschossigkeit und Fassade. An der Wulfertstraße soll mit der Neubebauung auf den sich leicht zur Straße hin öffnenden Platzraum Bezug genommen werden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 für den Teilbereich an der Wulfertstraße, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Ortsmitte geschaffen werden.

**Bauliche Nutzung und Gestaltung**

An der Wulfertstraße soll eine II - geschossige Bebauung mit einem Lebensmitteldiscounter im EG und einer zeitgemäßen Stellplatzanlage entstehen.

Im Hinblick auf die zentrale Ortskernlage gilt für den Änderungsbereich die bauliche Festsetzung für Kerngebiete (MK) mit einem Nutzungsmaß von 0,8 / 1,6 in geschlossener Bauweise. Tankstellen werden wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens, das mit ihnen verbunden ist, ausgeschlossen. Für die Dachform gelten zwingende Teilbereichsfestsetzungen für Sattel- bzw. Flachdachteile. Für das Satteldach ist eine Dachneigung von 30° - 35° zulässig. Die architektonische und bauliche Gestaltung ist an das städtebauliche Umfeld des Ortskernes anzupassen. Durch eine entsprechende Gestaltung der Außenfassaden (Klinker, Begrünung) wird die städtebauliche Struktur des Pantaleonplatzes weiter fortgesetzt.

Das geplante Gebäude für den Lebensmitteldiscounter soll im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1100 qm im EG und ca. 550 qm im 1. OG realisiert werden.

Durch die geplante Anlieferung für den Discounter an der Südseite des Gebäudes wird zum einen die östlich liegende Wohnbebauung an der Dorffeldstraße nicht gestört und zum anderen auf den Abfluss des Lieferverkehrs in Richtung Pienersallee hingewirkt.

Die zusammenhängende Stellplatzanlage, die sich an der Ostgrenze des Änderungsbereichs entlang zieht umfasst ca. 59 Stellplätze. Die Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen befinden sich im Norden bzw. Nordwesten des Grundstücks. Dadurch kann der Parkverkehr sowohl zur Dorffeldstraße als auch in Richtung Pienersallee abfließen.

In Abgrenzung zu den privaten Gärten wurde ein Pflanzgebot von 1, 5 m Breite festgesetzt, an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite zwischen 1.0 und 3,0 m. Es dient der Abschirmung der Stellplatzanlage zu den Privatflächen sowie einem Teilausgleich für die entfallende Vegetation.

**Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Änderung im Bereich der Wulfertstraße wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf mögliche Eingriffe untersucht und bewertet. Zur Ermittlung der Eingriffsintensität und des sich

...

hieraus ableitenden Ausgleichsbedarfes wurden anhand einer vergleichenden Bewertung von Bestand und Planung, der oben genannte Änderungsteilbereich bilanziert. Bei der Bewertung der Bestandssituation wurde das bestehende Planrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 244 zu Grunde gelegt.

Die Bilanzierung des ca. 0.3 ha großen Teilbereichs führte auf Grund der geplanten Anhebung der Flächenversiegelung und dem Verlust von bisher unverbauten Freiflächen zu einem zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf von 2.050 qm. Eine Kompensation ist auf der vorhandenen Fläche nicht möglich.

Die Teilbereichsänderung, die als erster Schritt zu einer strukturellen Verbesserung des Ortskerns anzusehen ist, führt zwar, wie die Bilanzierung ergeben hat, zu einer Anhebung der Flächenversiegelung, ist aber durch mehrere städtebauliche Strukturverbesserungen positiv zu bewerten.

Durch die Bebauung der Fläche mit einem Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nähe zum Pantaleonplatz können, entsprechend dem Konzept "Stadt der kurzen Wege" Einkäufe und Erledigungen in der Ortsmitte gebündelt werden. Das hat den Nebeneffekt, dass die Anzahl der innerörtlichen Fahrten begrenzt wird. Gleichzeitig wird die Ortsmitte belebt und bietet dadurch einen Anreiz für weitere Einzelhändler und Dienstleister sich im Zentrum anzusiedeln.

In Anbetracht der wichtigen strukturellen Wirkung 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.

**Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten und keine Folgekosten.

**Durchführungsmaßnahmen**

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarung über das Grundstück zwischen der Stadt Münster und dem Investor vorgesehen.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden 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) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 16.07.2003 als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244: Roxel – Ortskern (Wulferstraße / Dorffeldstraße 2-6 / Kindergarten)

Münster, **18.09.2003**

**Tillmann (L.S.)**

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister