Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 142/85 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 249:
Am Wasserturm

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 249: Am Wasserturm - erstreckt sich auf den Bereich des Stadtgebietes zwischen Turmstraße, Geiststraße, Sentmaringer Weg und dem Grundstück "Haus Sentmaring".

Innerhalb des Plangebietes liegen folgend Flurstücke:

Gemarkung Münster

Flur 2o3, Flurstücke 3o6 - 315; 319 - 337; 349 - 355; 534; 535; 539; 6o5; 6o6; 638 - 643.

Flur 2o4, Flurstücke 188 - 2o8; 21o - 22o; 222 - 237; 239 - 262; 264 - 269; 276; 278 - 281; 283 - 286; 289 - 291; 295 - 3o3; 3o6 - 3o9; 543; 545; 637; 66o; 661; 666; 743; 744; 851; 852; Teile der Flurstücke 765, 767 und 787.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -, Fläche für Versorgungsanlagen - Wasserbehälter - und als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.

Die im Bereich des Grundstücks Geiststraße 1o4 (ehem. Grundstück des Tennis- und Hockeyclubs Münster) bislang dargestellte Grünfläche - Parkanlage - wird durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 249 wurde insofern gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung des Gebietscharakters im v.g. Bereich sichergestellt werden. Hierbei sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Gestaltung des Ortsbildes berücksichtigt werden.

...

4. Planinhalte:

4.1 Bauliche Nutzung

Die vorhandenen Wohngebiete sind unter Berücksichtigung der von den Erschließungsstraßen ausgehenden Verkehrsemissionen und unter Beachtung der vorhandenen Nutzungen - Geschäfte, nicht störende Handwerks - und Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Räume für freie Berufe und eine Schank- und Speisewirtschaft - als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand, setzt der Bebauungsplan eine II - IV-geschossige teils offene teils geschlossene Bauweise fest. Der Anregung, nördlich des Sentmaringer Weges zwischen der Industrie- und Handelskammer, Sentmaringer Weg 61 und der Prinz-Eugen-Straße Mischgebiete auszuweisen, wurde nicht gefolgt, weil hierdurch negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung zu befürchten wären.

Auf dem Grundstück Geiststraße 1o4 wird neben einem öffentlichen Kinderspielplatz mit ca. 1.7oo qm Fläche an der Geiststraße und der Steveninkstraße eine Straßenrandbebauung ausgewiesen, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügt. Es wird angestrebt, in einem wesentlichen Teil der zu errichtenden Bebauung öffentlich geförderte Altenwohnungen vorzusehen, da gerade im südlichen Teil des Stadtbezirks Mitte ein sehr erhebliches Defizit an derartigen Wohnungen besteht.

Das gemäß Baunutzungsverordnung (BauN VO) zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme der bebauten Grundstücke im Bereich Geiststraße/Sentmaringer Weg - für die eine erhöhte Geschoßflächenzahl gemäß § 17 (9) BauN VO festgesetzt ist - bezüglich der Grundflächenzahl tlw. unter dem zulässigen Maß festgesetzt worden. Der vollinhaltlichen Übernahme der vorhandenen Bebauung im Bereich der Geiststraße stehen städtebauliche Gründe und öffentliche Belange nicht entgegen, da die vorhandenen Freiräume einen ausreichenden Ausgleich für die Überschreitung der Geschoßflächenzahl hergeben.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen teilweise eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Gebäude (vorhandene Gebäudetiefen tlw. nur ca. 9,o m).

4.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Grundstück des Hittorfgymnasiums - Prinz-Eugen-Straße 27 - und das Grundstück der Bundespost - Sentmaringer Weg 75 - sind entsprechend dem Bestand als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbindungen Schule und Post ausgewiesen.

4.3 Versorgungsanlagen

Das Grundstück des Wasserturms, der auch weiterhin von den Stadtwerken als Wasserhochbehälter genutzt wird, ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung Wasserturm ausgewiesen.

...

Zur Energieversorgung ist im südlichen Planbereich eine Trafostation ausgewiesen.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Im Bereich des "Marktplatzes Alter Schützenhof" ist die Möglichkeit zur Erstellung einer Tiefgarage für ca. 7o Einstellplätze ausgewiesen.

4.5 Grünflächen

Da im Bereich zwischen Weseler Straße und Geiststraße außer einem Ballspielplatz auf der öffentlichen Grünfläche westlich der Industrie- und Handelskammer keine Kinderspielplätze vorhanden sind, wird auf dem Grundstück Geiststraße 1o4 (ehem. THC-Gelände) ein ca. 1.7oo qm großer Kinderspielplatz ausgewiesen, der zur Versorgung der Wohnbevölkerung dringend erforderlich ist. Die Größe des Kinderspielplatzes ist dabei so bemessen, daß bei einer späteren Detailplanung neben den erforderlichen Spieleinrichtungen auch ausreichende Freiflächen zur Bepflanzung und zur Anordnung von Ruhebänken vorhanden sind, damit diese öffentliche Grünfläche den Charakter einer Naherholungsanlage für die Bewohner erhält. Eine zwingende Notwendigkeit, das gesamte 4 17o qm große Grundstück Geiststraße 1o4 als öffentliche Grünfläche festzusetzen ist dagegen wegen der Nähe des Südparks, der öffentlichen Grünflächen an der Sebastiankirche und des Parks Haus Sentmaring nicht gegeben. Beim Bau einer öffentlichen Grünanlage mit Kinderspielplatz auf dem Grundstück Geiststraße 1o4 kämen auf die Eigentümer der im Einzugsbereich liegenden Baugrundstücke sehr hohe finanzielle Belastungen durch Erschließungsbeiträge gem. § 127 BBauG zu, so daß schon aus diesem Grunde eine derartige und dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 249 entsprechende Festsetzung schwer realisierbar ist. Gegen einen Umbau der vorhandenen Tennisplätze in Kleinspielfelder und deren Nutzung durch Schüler des Hittorf-Gymnasiums und durch die Öffentlichkeit sprechen bei den möglichen Lärmbelästigungen, die von derartigen Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen können, sowohl planungsrechtliche Überlegungen als auch finanzielle Gesichtspunkte, weil die Stadt als Schulträger einen wesentlich höheren Anteil an der Gesamtfinanzierung hätte übernehmen müssen und der spätere Unterhalt derartiger bedarfsgerecht ausgebauter Sportplätze erfahrungsgemäß sehr kostenaufwendig ist. Zur Möglichkeit, das ehem. THC-Clubhaus als Einrichtung für Zwecke der Jugendhilfe zu nutzen, wurden eingehende Untersuchungen durchgeführt. Wegen der möglichen Störungen, die von einem Jugendtreff auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen können, sprechen auch hier planungsrechtliche Gesichtspunkte gegen eine derartige Einrichtung.

....

Das außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Grundstück "Haus Sentmaring" ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Sollte der Park zu einem späteren Zeitpunkt für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, den Park auch von Osten über die Prinz-Eugen-Straße zu erschließen. Aus diesem Grunde wurde den Bedenken gegen das an der Nordwestecke des Grundstücks Prinz-Eugen-Straße 22 ausgewiesene Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit nicht entsprochen, da eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke nicht ersichtlich ist.

Um eine Eingrünung der gegebenenfalls über das festgesetzte Maß hinaus erforderlichen Garagen sicher zu stellen, wurden die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BBauG nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes dahingehend geändert, daß die Dachfläche der zusätzlichen Garagen einschließlich ihrer zu begrünenden, o,5 m dicken Erddeckung max. 1,o m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen darf.

Die im Plangebiet vorhandene schützenswerte Baumsubstanz wird durch Bindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BBauG gesichert.

4.6 Erhaltung baulicher Anlagen

Da der Wasserturm (Baujahr 19o3) ein wichtiges technisches Baudenkmal ist, und durch Höhe und Gestaltung das Ortsbild prägt, wird für ihn der Hinweis D I - "Denkmal gem. Begriffsbestimmung § 2 Denkmalschutzgesetz NW" im Bebauungsplan gegeben. Die Häuser Geiststraße 88 - 96 (gerade Hausnummern), die in der Zeit zwischen 192o und 193o erbaut wurden, sind von städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung. Für diese Gebäude wird der Hinweis D II - "Baudenkmal örtlicher Bedeutung" - in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Bereiche des Wasserturms und der Gebäude Geiststraße 88 - 96 wird aus vorstehenden Gründen ein Erhaltungsgebot gemäß § 39 h Bundesbaugesetz festgesetzt.

4.7 Bauliche Gestaltung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll durch die Gestaltungssatzung nach § 81 BauO NW sichergestellt werden, daß sich die wenigen noch möglichen An-, Um- oder Neubauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Die Dachformen und Dachneigungen wurden in Anlehnung an den vorhandenen Bestand festgesetzt, um sicherzustellen, daß die einzelnen Bauwerke in der Ausbildung der Dachflächen, bei aller möglichen Vielfalt der Baukörpergestaltung, aus stadtgestalterischen Gründen auch gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen.

...

Die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung ist durch rotbraunes Ziegelmauerwerk geprägt. Durch die Festsetzung rotbrauner Vormauersteine soll für die genannten Bereiche erreicht werden, daß sich die weitere Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Außerdem wird dadurch erreicht, daß durch gleiche Farbe und gleiches Material selbst bei unterschiedlichen Baukörperformen eine übergeordnete Einheitlichkeit bewirkt wird.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Das ehemalige Grundstück des Tennis- und Hockeyclubs Münster, Geiststraße 1o4 wurde nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes von der Stadt Münster erworben. Durch den Bau des auf diesem Grundstück ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplatzes entstehen voraussichtlich noch Kosten in Höhe von ca. 165.ooo DM, die der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Erschließungsbeiträge teilweise ersetzt werden.

Darüber hinaus entstehen Kosten für die im Bereich des "Marktplatzes Alter Schützenhof" geplante Tiefgarage, die jedoch erst längerfristig verwirklicht werden soll. Für die Umlegung der im Bereich der geplanten Tiefgarage vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle entstehen ferner Kosten in Höhe von ca. 9o.ooo DM.

Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan noch nicht enthalten. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens, freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 249 bei der Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Der Ausbau der öffentlichen Grünfläche und der Tiefgarage soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 05.06.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 249: - Am Wasserturm -.

Münster, den 18.06.1985

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

RAT DER STADT MÜNSTER