Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 410/89 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 255: Wolbeck - Wigbold
(Drostenhofstraße/Jochen-Klepper-Straße/Angel)

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 255 erstreckt sich im Ortskern - Wigbold - Wolbecks auf den Bereich Drostenhofstraße, Jochen-Klepper-Straße, Angel.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck-Stadt,

Flur 2, Flurstücke 44-48; 165; 166; 168; 182; 190-197;
Teile der Flurstücke 167; 169; 170; 173; 181;
183; 187; 188 und 204.

Flur 3, Flurstücke 6-8; 19; 23; 25; 38-40; 65-67; 73;
75-77; 79-85; 87; 90-92; 94; 101; 104-107;
109; 113-115; 120; 124; 128; 130; 133;
135-137; 139; 141; 142; 145; 147; 149; 151;
153; 154; 157; 158; 161; 162; 164-166; 168;
170; 172; 174; 176; 181-185; 188; 201; 202;
204; 206; 210; 212; 214; 217; 219; 221; 224;
225; 248; 251-254; 256; 258; 260; 261; 263;
267-269; 272-274; 277-279; 284; 286; 292; 302;
305; 309; 312; 315; 317; 319; 324-339; 341;
342; 351; 353-358; 360; 366; 369; 371-375;
377; 379; 381; 382; 385; 387-390; 393-397;
399-401; 406-410; 412; 414; 416; 421; 423;
424; 427-429; 431-436; 438; 441-448; 451-456;
459; 460; 463-472; 474-486; 492-503; 505-509;
511-533; 535;
Teile der Flurstücke 293; 398; 404; 426; 458;
487; 490; 491 und 534.

Flur 4, Flurstücke 14; 17-19; 24; 26; 31; 34; 36;
38-41; 45; 46; 50-53; 59; 60; 67; 117;
128-130; 132; 133; 135; 283; 286-291; 332;
344; 345; 364; 378; 379; 392; 396; 415; 426;
431; 433; 434; 437-439; 444; 445; 448;
455-458; 485-488; 513-517; 532; 533; 562; 564;
Teile der Flurstücke 179; 395; 518; 535; 571
und 573.

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

...

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Flächen für den Gemeinbedarf - Kindergarten, kirchliche Einrichtung, Jugendheim, Altenheim, Feuerwehr -, Grünflächen und als Freifläche - Wasserfläche - dargestellt.

In Weiterentwicklung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Hofstraße/Angel ausgeweitet. Ferner wird die Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen aufgrund der konkretisierten Planung geringfügig verschoben. Der Bebauungsplan Nr. 255 ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Planungsziele

Der Ortskern Wolbeck - Wigbold - gehört mit seinem bis heute überlieferten Stadtgrundriß zu den charakteristischen Zeugnissen mittelalterlichen Städtebaus.

Im Gegensatz zu den durch eine Umbauung eines Kirchplatzes gekennzeichneten Dorfkernen (z. B. Roxel, Angelmodde) handelt es sich deutlich um einen städtischen Grundrißcharakter. Der Bebauungsplan Nr. 255 betrifft den gesamten mittelalterlichen Ortskern von Wolbeck, der südlich der bischöflichen Burganlage wohl anstelle einer schon bestehenden Siedlung Mitte des 17. Jahrhunderts angelegt wurde und als Mittelpunkt des bischöflichen Amtes Wolbeck Bedeutung erlangte. Wahrscheinlich unter Bischof Ludwig von Münster erhielt Wolbeck stadtähnliche Rechte und wird 1310 als "civitas" erwähnt, deren Entwicklung nach 1275 dadurch gefördert wurde, daß die Fürstbischöfe von Münster ihre Residenz von Münster auf die Landesburg Wolbeck verlegten. Die Existenz der Burg prägte das Stadtbild insofern, als zu ihrer Verteidigung eine ständige Burgmannschaft eingesetzt war, die ihren Wohnsitz in Wolbeck nahm und repräsentative Burgmannshöfe anlegte. Von den sechs nachweisbaren Burgmannshöfen ist nur noch der südlich des Bebauungsplangebietes liegende Drostenhof erhalten, dessen bestehender Bau anstelle eines älteren von 1545 bis 1557 errichtet wurde.

Weiterhin für die Geschichte Wolbecks von Bedeutung ist die zugleich mit der Stadt errichtete Pfarrkirche St. Nikolaus aus dem 14. Jahrhundert sowie Rathaus und Stadtbefestigung, die auch im Zuge der Stadtwerdung angelegt sein dürften.

Im tlw. noch ablesbaren mittelalterlichen Ortsgrundriß stellten Münsterstraße und Hofstraße mit dem Münstertor als nördliche und dem Hoftor als östliche Angelüberquerung sowie dem südlichen Steintor als Gräftenüberquerung die Verbindung zur Umgebung her, während die Angel im Norden und Osten sowie ein doppelter Gräften- und Wallzug im Westen und Süden die Befestigung des Wigbolds bildeten.

...

Wenngleich die Gräften und Wallanlagen in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden sind, läßt sich die ehemalige Begrenzung des Wigboldes im Ortsgrundriß noch deutlich ablesen.

Auch die vorhandene Grundstücks- und Baustruktur hat gegenüber dem Urkataster (ca. 1830) keine wesentlichen Änderungen erfahren. Dabei sind schmale Grundstücke in geschlossener Bauweise bzw. mit geringen Abständen (Soden) und wechselnder Traufen- und Giebelstellung kennzeichnend für die Bebauung zwischen Herrenstraße und Hofstraße. Die Blockinnenbereiche dienen vorwiegend als Privatgärten und weisen eine Vielzahl unterschiedlich genutzter Nebengebäude auf.

In den Randbereichen des Wigboldes sind größere Grundstücke zu finden. Hier lagen früher die Burgmannshöfe.

Der Rat der Stadt Münster hat am 05.09.1979 die "Satzung zum Schutz des Orts- und Straßenbildes, zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen im Wigbold Wolbeck" (Erhaltungssatzung) beschlossen, die am 06.11.1979 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 255 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortskernes schaffen. Dabei soll der historische Ortsgrundriß sowie das Erscheinungsbild, die Strukturen und die Maßstäblichkeit innerhalb des Wigbolds erhalten werden, ohne die einzelnen Grundstückseigentümer in der angemessenen baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke über Gebühr einzuengen.

Ferner sollen die vorhandenen unterschiedlichen ortskerntypischen Nutzungen weitestgehend planungsrechtlich abgesichert werden. Diese gewachsene Situation, die geprägt ist durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, soll dabei erhalten und fortentwickelt werden. Die dabei zu berücksichtigenden Immissionsverhältnisse haben in der jeweils festgesetzten Art der baulichen Nutzung ihren Niederschlag gefunden. Im übrigen sind nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme die zulässigen Emissionspegel zu beachten und einzuhalten. Eine Ausweisung von Gewerbegebieten, die dem Typ einiger Betriebe entsprechen würde, ist unter Berücksichtigung der überall beengten Lage, die expansionshemmend wirkt, sowie der angestrebten Struktur städtebaulich nicht vertretbar. Darüber hinaus sind nachbarliche Beschwerden zu Immissionen bislang nicht bekannt geworden.

...

4. Planinhalte

4.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Nutzungen und Planungsziele werden im Bebauungsplan allgemeine und besondere Wohngebiete, Kerngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Randbereiche des Wigbolds werden aufgrund der vorhandenen Nutzungen und des Bestandes als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

4.1.2 Besondere Wohngebiete

Der zentrale Bereich des Wigbolds wird aufgrund der hier überwiegend vorhandenen Wohnbebauung, der bestehenden weiteren Nutzungen - Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe - und der mittelalterlichen Grundstücksstruktur mit einer dichten Bebauung auf tlw. kleinen Grundstücken als besondere Wohngebiete ausgewiesen.

Durch diese Festsetzung soll die Eigenart des Ortskernes von Wolbeck erhalten und der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden. Insbesondere sollen die vorhandenen Handwerksbetriebe, die typische Bestandteile eines gewachsenen Ortskernes sind, aufgrund ihrer mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden Emissionsentwicklung in ihrem Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

4.1.3 Kerngebiete

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der Nutzungen werden beiderseits der Münsterstraße-Am Steintor für den zentralen Handels- und Dienstleistungsbereich des Stadtteils Wolbeck Kerngebiete ausgewiesen. Zur Stärkung und Sicherung der in diesem Bereich vorhandenen überdurchschnittlichen Wohnnutzung sind Wohnungen ausnahmsweise im Erdgeschoß und allgemein ab 1. Obergeschoß zulässig.

4.1.4 Mischgebiete

Der Bereich Münsterstraße 16 - 22 wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen.

...

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die jeweils festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse berücksichtigt im wesentlichen das detailliert vorhandene städtebauliche Bild und stellt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einen Kompromiß zwischen den Belangen der Ortsbilderhaltung und den privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten dar.

In den Kerngebieten wird in den straßenseitigen Bereichen aus städtebaulichen Gründen im wesentlichen eine III-geschossige Bebauung angestrebt, wobei das III. Geschoß nur im ausgebauten Dach zulässig ist. Die vorhandenen IV-geschossigen Gebäude stehen zwar dem vorgegebenen baulichen Maßstab entgegen, werden aber nach Abwägung der unterschiedlichen Belange entsprechend dem Bestand planungsrechtlich abgesichert.

Das jeweils festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die vorhandenen Nutzungen, die Grundstücksgrößen und die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen.

Dabei wurden die Grund- und Geschoßflächenzahlen in der überwiegenden Zahl der Kerngebiete unter den gemäß § 17 Bau NVO zulässigen Höchstwerten festgesetzt. Eine maximale bauliche Ausnutzung der Kerngebiete ist aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgaben, Siedlungsstruktur, Wohnfunktion, Verdichtung, Stellplätze sowie der angemessenen Ausnutzung der Grundstücke nicht vertretbar.

Innerhalb der besonderen Wohngebiete wurden zur Erhaltung der Eigenart des Ortskernes die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen im wesentlichen reduziert festgesetzt, da hier eine maximale Ausnutzung der Grundstücke selten gegeben und städtebaulich unerwünscht ist.

Entsprechend der historischen Grundrißstruktur wurden im Ortskern überwiegend geschlossene und in den Randbereichen offene Bauweise festgesetzt.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Baulinien und Baugrenzen sollen u. a. dazu beitragen, die historische geschlossene Blockrandbebauung, die Raumkanten und die Straßenzüge zu erhalten und zu ergänzen. Ferner sollen die engen Blockinnenbereiche von einer Bebauung weitgehend freige-

...

halten werden, indem die vorhandene rückwärtige Gebäudesubstanz bis auf begründete Ausnahmefälle planungsrechtlich nicht abgesichert wird und somit lediglich Bestandsschutz genießt.

Die offene Siedlungsstruktur in den Randbereichen des Wigbolds wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert, indem die überbaubaren Grundstücksflächen im wesentlichen auf Einzelgebäude beschränkt werden.

Die historische Traufenrandbebauung des Wigbolds zur Angel ist durch Gebäude teilweise verwischt und unklar. Eine Absicherung der rückwärtigen Bausubstanz durch überbaubare Grundstücksflächen ist aufgrund der hier vorrangigen wichtigen Belange der Ortsbildpflege nicht vertretbar.

Abgesehen vom gegebenen Bestandsschutz sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Bebauungsplangebiet nicht ausdrücklich ausgeschlossen, d. h. Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst von seiner Eigenart her nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist unter Umständen nicht ausreichend, um neue, städtebaulich unerwünschte Nutzungen zu verhindern. Zu diesen Anlagen gehören Vergnügungsstätten, da von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die mit der Eigenart des Ortskernes von Wolbeck sowie mit den städtebaulichen Zielen der Erhaltung und Stärkung der Versorgungsstruktur und Wohnnutzung nicht zu vereinbaren sind. Um Vergnügungsstätten generell im Wigbold zu verhindern, wurden sie durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Dieser Ausschluß erscheint nach Abwägung der unterschiedlichen Belange unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation im gesamten Stadtteil Wolbeck vertretbar.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem Bestand werden der Kindergarten an der Jochen-Klepper-Straße, die Kirche und kirchlichen Einrichtungen an der Herrenstraße und die Feuerwache östlich der Angel als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

4.4 Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

...

Die vorhandenen Trafostationen werden als Versorgungsflächen - Elektrizität - planungsrechtlich abgesichert.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Der Ortskern des Stadtteils Wolbeck wird zur Zeit durch die vorhandene Verkehrssituation stark belastet. Dies gilt insbesondere für die vom Durchgangs- sowie vom Ziel- und Quellverkehr stark beanspruchten Straßen Münsterstraße und Hofstraße. Zur Entlastung des Ortskernes vom fließenden überörtlichen Verkehr können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch den Bebauungsplan Nr. 255 keine wirksamen Maßnahmen festgesetzt werden. Diese sind im Bereich des Stadtteils Wolbeck nur durch eine großräumige Verkehrsneuordnung (Umgehungsstraßen) zu erbringen.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege, die entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Darüber hinaus sind private Verkehrsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind, ausgewiesen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation und der bei einer Neuerrichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit einer höheren Ausnutzung und einem daraus resultierenden höheren Stellplatzbedarf von besonderer Problematik. Der höhere private Stellplatzbedarf würde bei einer individuell gelösten Stellplatzunterbringung zu einer nicht wünschenswerten übermäßigen Versiegelung der Blockinnenbereiche und zu einer Wohnwertminderung der Gartenzonen führen. Ferner wären die erforderlichen Durchfahrten als "Durchlöcherung der Baufronten" aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen in einer zu großen Zahl unbefriedigend.

Aus den vorgenannten Gründen wurden in mehreren Blockinnenbereichen Flächen festgesetzt, auf denen die Unterbringung von Stellplätzen ausgeschlossen wird. Auf den übrigen privaten Grundstücksflächen sowie in Kellergaragen können neben den vorhandenen ca. 350 Stellplätzen weitere ca. 185 Stellplätze errichtet werden.

Da der Gesamtbedarf an privaten Stellplätzen (ca. 655) auf den privaten Grundstücksflächen nicht ins-

...

gesamt gedeckt werden kann, sind in verkehrsgünstiger Lage öffentliche Parkplätze u. a. zur Ablösung festgesetzt. Diese ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze ergänzen das Stellplatzangebot.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde der Parkplatz an der Dirk-von-Merveldt-Straße im nördlichen Bereich teilweise reduziert. Gleichzeitig wurden die bislang ausgewiesenen privaten Stellplätze in diesem Bereich als öffentliche Parkplätze neu festgesetzt. Diese privaten Stellplätze, die zur Deckung des Bedarfs für die westlich benachbarte evangelische Kirche vorgesehen waren, sind entbehrlich, da der Bedarf auch auf dem Kirchengrundstück gedeckt werden kann.

Durch die Reduzierung der öffentlichen Parkplätze entsteht ein Fehlbestand von 10 Parkplätzen (1,5 %) im gesamten Wigbold. Dieser Fehlbestand ist in Anbetracht der erforderlichen Anzahl von 655 Stellplätzen unerheblich und kann daher vernachlässigt werden.

Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Abgabe von ca. 820 qm für den reduziert festgesetzten Parkplatz an der Dirk-von-Merveldt-Straße wird nicht gesehen, zumal es sich bei dieser Fläche nicht um eine Weide, sondern um eine mit Obstbäumen bestandenen Fläche handelt.

Eine darüber hinausgehende Reduzierung des Parkplatzes an der Dirk-von-Merveldt-Straße ist aufgrund des Bedarfs nicht möglich. Eine ca. 2 m breite Begrünung des Parkplatzes an der westlichen Seite sowie die geplante Anpflanzung von ca. 33 Bäumen trägt zur Abschirmung und Gliederung dieses Bereiches bei.

Den Bedenken gegen die Festsetzung einer Stellplatzfläche hinter dem Jugendheim/Herrenstraße 17 wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt.

Es ist unerläßlich, daß die Kirche und die Pfarrheimeinrichtung ihre Stellplätze nachweisen, insbesondere, wenn das Grundstück südlich der Kirche bebaut werden sollte. Im übrigen handelt es sich hier um private Stellplätze, d. h. wenn der Bedarf anderweitig gedeckt werden kann, steht einer Nutzung dieses Bereiches als Grünfläche nichts entgegen.

Über die Zufahrt zu dieser Stellplatzfläche sind bewußt keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, damit man bei der Ausführung eine Zufahrt findet, die soweit wie möglich auf den Baumbestand Rücksicht nimmt.

...

Eine Beeinträchtigung der Angel und der umgebenen Grünflächen ist nicht erkennbar, vor allem dann, wenn der Stellplatz reichlich eingegrünt wird.

Im übrigen ist auch eine mehrfunktionale Nutzung denkbar, weil die Zeiten, in denen Kinder und Jugendliche hier spielen, sich nicht mit den Zeiten des erhöhten Kraftfahrzeugaufkommens bei Gottesdiensten und anderen kirchlichen Veranstaltungen überschneiden.

Die nichtklassifizierten Straßen im Ortskern sollen im Rahmen von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung verkehrsberuhigt (Mischverkehr) ausgebaut werden.

4.6 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Ortskernes sind zur Zeit keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

Der festgesetzte Kinderspielplatz zwischen Herrenstraße, Hofstraße und Neustraße ist zur Deckung des Bedarfs zwingend erforderlich. Die ausgewiesenen Fußwege zwischen dem Kinderspielplatz und der Herrenstraße bzw. der Neustraße sind unter Berücksichtigung des Einzugsbereiches erforderlich.

Der Fußweg wird im Bereich der privaten Zufahrt zum Grundstück Neustraße 21 vom Eigentümer mitgenutzt werden können, so daß eine ausreichend breite Zufahrt bestehen bleibt. Für die auf dem Grundstück Neustraße 21 zu beseitigende Behelfsgarage ist im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen eine einvernehmliche Ersatzregelung zu finden.-

Bei einer Verschiebung des Weges auf die Nachbargrundstücke fände nur eine Problemverlagerung statt. In Abwägung der privaten Belange untereinander ist in diesem Fall der Eingriff in den vorhandenen Bestand (Mauer, Bewuchs) schwerwiegender.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche nördlich und östlich der Angel soll entsprechend dem Bedarf als Parkanlage und als Spielbereich A ausgebaut werden. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche soll ein die Angel begleitender Rad- und Fußweg angelegt werden, der mit seinen Anbindungen den Ortskern mit den jenseits der Angel gelegenen Siedlungsteilen verbinden soll.

Der Freiraum zwischen der Angel und der Wohnbebauung nördlich der Herrenstraße wird zur planungsrecht-

...

lichen Absicherung des historischen Ortsrandes im Norden und Osten entsprechend der derzeitigen Nutzung als private Grünfläche - Gartenland - festgesetzt.

Für den erhaltenswerten Baumbestand wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes und aus stadtgestalterischen Gründen werden darüber hinaus Pflanzgebote festgesetzt.

4.7 Sonstige Ausweisungen

Die Renaturierung der Angel im Abschnitt zwischen Hofstraße und Münsterstraße ist erstrebenswert.

Um nicht den Bebauungsplan kurz nach seinem Inkrafttreten ändern zu müssen, wurde die geplante Renaturierung der Angel in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich dabei nur um die planungsrechtliche Sicherung der benötigten Flächen, die über die bisher geplante Wasserfläche/öffentliche Grünfläche hinausgeht. In diesem Rahmen ist die Darstellung im Bebauungsplan als Hinweis auf eine im Entstehen begriffene Planung auf anderer Rechtsgrundlage zu werten. Diese Rechtsgrundlage wird ein wasserrechtliches Verfahren abgegeben, das aufgrund eines verbindlich detaillierten Entwurfes einzuleiten sein wird. In diesem Verfahren werden auch die liegenschaftlichen Fragen geregelt.

Die für die geplante Renaturierung aufgeweitete öffentliche Grünfläche nimmt insbesondere am linken Ufer die Flächen in Anspruch, die nicht bebaut oder gärtnerisch genutzt sind.

Die Sicherung einer natürlichen Umwelt, die eine große Artenvielfalt in Flora und Fauna fördert und die, in größerem Rahmen gesehen, auch den menschlichen Lebensbedingungen zugute kommt, ist der Vorrang vor den privaten Belangen der wirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen einzuräumen.

Der im Bebauungsplan gelegene Teil der Angel bietet sich für eine Renaturierung aus landschaftsgestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten an. Die Angel würde somit in einem größeren Abschnitt als naturnahes Gewässer fließen, nämlich von dem südlich des Bebauungsplanes gelegenen Bereich bis zur Einmündung in die Werse.

Dabei soll die vorhandene, sehr gestreckte Linienführung im Rahmen der verfügbaren Grundstücke in eine möglichst geschwungene Trasse umgewandelt werden.

...

Das vorhandene Profil soll naturnahe Querschnittsformen mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Sohlverläufen erhalten. Weitere Elemente sind Flachufer, Bermen und ein neuer Altarm mit Steiluferpartien, Inseln, Flachwasser- und Röhrrichtzonen, artenreiche Gehölzpflanzungen. Diese spielen eine wichtige Rolle für die Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichtes am Fließgewässer und haben als Rückzugsgebiet bei Hochwasser und als Regenerationsform eine große Bedeutung.

4.8 Immissionsschutz

Es wurde festgestellt, daß an der Münsterstraße und an der Hofstraße an den Fronten der Gebäude die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher an den entsprechenden Gebäudefronten entsprechend der Lärmbelästigung mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen. Diese Lärmbelästigung wird im Bereich des Ortskernes erst nach der Fertigstellung einer Umgehungsstraße abnehmen.

Durch die Gliederung des Bebauungsplangebietes in MK-, MI-, WB- und WA-Gebiete wird im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung sowie der für einen Ortskern typischen Nutzungen sichergestellt, daß sich die Immissionsschutzkonflikte in zumutbaren Grenzen halten werden. Während der Entwicklungszeit des Bebauungsplanes wurde über einen längeren Zeitraum hinweg in mehreren Begehungen durch das Gewerbeaufsichtsamt und das Stadtplanungsamt - teilweise getrennt, teilweise gemeinsam - festgestellt, daß der derzeitige Emissionsgrad der vorhandenen Betriebe mit der Wohnnutzung in den jeweiligen Gebieten vereinbar ist. Gelegentliche Störungen treten zwar auf, sind aber in der Summe unbedenklich. Günstig wirkt sich aus, daß keiner der vorhandenen Betriebe in der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) arbeitet. Schon seit langem müssen sich die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten in die jeweilige Umgebung einfügen, die durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geprägt ist. Diese Situation ist gewachsen und wird nicht erst durch den Bebauungsplan hervorgerufen.

Eine Expansion und damit eine Emissionssteigerung der Betriebe ist ohnehin aufgrund der überall beengten Lage eingeschränkt. Die Festsetzung von WA- und

...

WB-Gebieten trifft somit die vorhandene, zu erhaltende und zu entwickelnde Struktur des Wohnens gemischt mit "nicht störenden Gewerbebetrieben" in WA- bzw. "sonstigen Gewerbebetrieben" in WB-Gebieten. Insofern ist die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in WB-Gebieten mit der in Mischgebieten vergleichbar, für das die Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - als Beurteilungsgrundlage 60 dB (A) als Tragwert maximal zuläßt.

Die vorhandenen metall- und holzverarbeitenden Betriebe wären nach ihrem Betriebstyp nur in Gewerbegebieten zulässig. Eine diesbezügliche Festsetzung im Ortskern des Stadtteils Wolbeck ist unter Berücksichtigung der Planungsziele und aus den v. g. Gründen nicht zu vertreten. Durch die Ausweisung des Bereiches Jochen-Klepper-Straße/Marktstraße (Flurstück 562) als WA-Gebiet wird der baurechtlich nicht störende Gewerbebetrieb, der in diesem Bereich isoliert liegt, planungsrechtlich abgesichert. Im gleichen Sinne sind einige andere Betriebe zu beurteilen, die zudem auch noch Kleinstbetriebe sind. In einigen weiteren früheren Handwerksbetrieben findet im wesentlichen nur noch Handel mit Waren anderer Hersteller statt. Ein Handwerksbetrieb ist eingestellt worden, die Räume werden zu Wohnräumen umgebaut. Bei zwei weiteren Betrieben steht der Wegzug bevor. Für einen Betrieb sind die planungsrechtlichen Verhältnisse verbessert worden, indem auch benachbarte Bereiche in WB-Gebiete einbezogen wurden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Angaben und der vorhandenen Bebauung und Nutzungen ist die Festsetzung einer anderen Baugebietsart in diesem Bereich nicht zu vertreten, da eine Ausschöpfung der dann zulässigen Emissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 217 Teilabschnitt I u. a. festgesetzten WR-Gebiete nicht zu vertreten ist. Die fleischverarbeitenden Betriebe sind unter Berücksichtigung der Planungsziele sowie ihrer derzeitigen Emissionen mit der benachbarten Wohnnutzung zu vereinbaren. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in den jeweiligen Bereichen ist nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten.

Insgesamt gilt in der Gemengelage das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, d. h., die in der Umgebung der Betriebe Wohnenden müssen gelegentlich höhere Emissionen hinnehmen als in Wohngebieten. Ferner müssen die Betriebe ihre Immissionen an die umgebende Wohnnutzung anpassen. Zudem wurden bislang nachbarliche Beschwerden zu den Emissionen der Betriebe nicht bekannt.

...

4.9 Bauliche Gestaltung

Der Rat der Stadt Münster hat am 05.09.1979 die Satzung zum Schutz des Orts- und Straßenbildes, zur Erhaltung baulicher Anlagen und Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen im Wigbold Wolbeck beschlossen, die am 06.11.1979 rechtsverbindlich wurde.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, daß zur planungsrechtlichen Absicherung der historischen und charakteristischen Traufgassen gemäß § 81 Landesbauordnung NW geringere Abstandflächen zulässig sind.

Für die folgenden Gebäude wird der Hinweis gegeben, daß es sich um Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NW handelt:

Pfarrkirche St. Nikolaus und die Gebäude Münsterstraße 16, 19, 33; Am Steintor 4; Herrenstraße 16; Neustraße 14, 16, 18; Hofstraße 18, 20, 28, 42 und Drostenhofstraße 12, 14, 16.

4.10 Landschaftsplan Werse

Der nordöstliche Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Landschaftsplanes Werse, der dort die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vorsieht.

4.11 Altlasten

Im Bereich nördlich der Feuerwache/östlich der Angel sind nach einer Ende 1985 erfolgten Meldung des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Altablagerungen im Boden vorhanden. Hierbei handelt es sich um Altablagerungen vom Hausmüll, die aus den Jahren 1957 bis ca. 1963 stammen. Nach dem Gutachten ergibt sich kein Sanierungsbedarf dieser Altablagerungsfläche. Die festgestellten Konzentrationen im Grundwasserabstrom und in der Bodenluft sind als nicht erheblich anzusehen.

Zur Sicherung einer Nutzung dieses Geländes als Kinderspielplatz und Ballspielplatz soll ein Auftrag mit inertem Material (um 0,3 bis 0,5 m) erfolgen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.12 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan soll für den fast vollständig bebauten Bereich eine ordnende und bestandsichernde Funktion erfüllen, wobei einer weiteren Versieglung des Bodens besonders in den Blockinnenbereichen entgegengewirkt werden soll.

...

Die gesamte ökologische Situation soll durch die geplante Renaturierung der Angel sowie durch die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen verbessert werden.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, sowie der Planungsziele und deren Umsetzung im Bebauungsplan sind negative Veränderungen der ökologischen Situation im Wigbold nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen von Bedenken und Anregungen

Ein Eigentümer beabsichtigt im Bereich Hofstraße/Münsterstraße/Neustraße eine umfangreiche Sanierung der vorhandenen Bebauung. Insbesondere ist eine Einkaufspassage - u. a. mit einem Lebensmittelgeschäft - zwischen Hofstraße und Neustraße vorgesehen. Obwohl diese geplante Bebauung den Planungszielen widerspricht, wurde ihre Verwirklichung durch die Änderung des Bebauungsplanes im v. g. Bereich planungsrechtlich ermöglicht. Die privaten Belange des Eigentümers (wirtschaftliche Ausnutzung seiner Grundstücke) und die öffentlichen Belange (Stärkung und Bereicherung der Versorgungsinfrastruktur des Ortskernes) haben in diesem Sonderfall Vorrang vor den Planungszielen (Erhaltung der Eigenart, Befreiung der Blockinnenbereiche von einer Bebauung). Parallele Entwicklungstendenzen in anderen Bereichen des Wigbolds sind in Zukunft unter Berücksichtigung des durch den Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Konzeptes abzulehnen. Anderenfalls müßte für das Wigbold ein neues, auf hohe Verdichtung gerichtetes Konzept erarbeitet werden. Dies würde aber den Grundzügen der von allen Seiten gewünschten Entwicklung des Ortskernes zuwiderlaufen und zu einem neuen modernen und verdichteten Stadtteilkern führen.

Der Anregung, für das Grundstück der kath. Kirchengemeinde an der Neustraße (Flurstücke 463, 464 und 508) eine Bebauung vorzusehen, wurde entsprochen. Für eine auf das Denkmal der gotischen Nikolaikirche Rücksicht nehmende Bebauung des v. g. Grundstücks sprechen insbesondere stadtgestalterische und denkmalpflegerische Gründe. Hierbei würde den städtebaulichen Zielen - Erhaltung des historischen Ortsgrundrisses sowie des Erscheinungsbildes, der Strukturen und der Maßstäblichkeit innerhalb des Wigbolds - entsprochen. Die endgültige oder auf lange Zeit festgeschriebene Freihaltung des Grundstücks würde, selbst wenn es ansprechend gestaltet würde, das Erscheinungsbild beeinträchtigen, die früheren Strukturen des Bereiches nicht mehr erkennen lassen, sich in die Strukturen der Umgebung nicht einpassen, den typischen Kontrast zwischen der Großstruktur der gotischen Kirche und der Kleinteiligkeit ihrer Nachbarschaft verwischen und einen Bruch in der Maßstäblichkeit bedeuten. Gegen eine Bebauung, d. h. Beibehaltung der derzeitigen Nutzung auf

...

Dauer spricht das Defizit an Parkplatzmöglichkeiten im historischen Ortskern. Das in den letzten Jahren erheblich gefestigte Bewußtsein für die Erhaltung und Wiederherstellung historischer Strukturen sollte aber nicht dem vorgründigen Interesse eines bequemen Parkplatzes geopfert werden.

Der Anregung, auf dem Grundstück nördlich Drostenhofstraße 17 (Flurstück 372) eine Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde, da städtebaulich die Bebauung des Grundstücks erwünscht ist, - sie komplettiert die Nordseite der Drostenhofstraße im v. g. Bereich - entsprochen.

Der Anregung, im Bereich Münsterstraße 33 anstelle der nicht überbaubaren, teilweise auch von Garagen und Stellplätzen freizuhaltenden Fläche eine überbaubare Fläche festzusetzen, die den Bau einer Hotelerweiterung erlaubt, wurde entsprochen.

Die Trennung zwischen dem Wigbold und der westlichen Ortserweiterung (ehemalige Umwallung) ist nur noch an wenigen Stellen - wie im v. g. Bereich - erlebbar. Eine Erhaltung dieser Situation wäre wünschenswert. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist jedoch das berechtigte Interesse des Eigentümers an einer auf lange Sicht möglichen Hotelerweiterung Vorrang gegenüber den v. g. öffentlichen Belangen einzuräumen. Die in diesem Bereich bislang festgesetzten 4 zu erhaltenen Bäume sind unter Berücksichtigung ihres derzeitigen Erscheinungsbildes sowie der Schädigungen auf Dauer nicht zu erhalten. Als Ausgleich für den Verlust wurden entsprechende Pflanzgebote neu festgesetzt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 255 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 3,2 Mio. DM geschätzt. Sie werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1988 - 1992 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 255 sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des

...

Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Vereinbarungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau der Verkehrs- und Grünfläche soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 255 nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.12.1989 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 255: Wolbeck - Wigbold (Drostenhofstraße/Jochen-Klepper- Straße/Angel).

Münster, 21.12.1989



Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister