B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 260: Schmale Straße/
Grevener Straße der Stadt Münster

274

Der Bebauungsplan Nr. 260: Schmale Straße/Grevener Straße wurde gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) nach Maßgabe des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (Leitplan) in Verbindung mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 260 erstreckt sich auf die Grundstücke im Bereich Wilhelmstraße/Schmale Straße/Steinfurter Straße/Grevener Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 70 Flurstücke 208-215; 217; 222-225; 228-230; 242; 246-252; 255; 256; 259; 260; 263-272; 277; 278; 280-282; 488; 489; 543; 544; 552; 554; 603-607; 681-686; 709; 710; 715; 736; 751; 794-797; Teilbereich des Flurstücks 762.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 260 sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 260 soll insbesondere eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem mehr oder weniger dicht bebauten Stadtgebietsteil sicherstellen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des Gebietscharakters werden besondere und allgemeine Wohngebiete für eine bis zu 3-geschossige Bebauung ausgewiesen.

Das Plangebiet ist als innerstädtischer Bereich anzusprechen, in welchem nach dem Innenstadtprogramm vordergründig vorhandene Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Im Hinblick auf diese Zielvorstellung erfolgte für weite Bereiche des Bebauungsplangebiets die Ausweisung als besonderes Wohngebiet. Für diese besonderen Wohngebiete wird durch textliche Festsetzungen festgelegt, daß Geschäfts- und Bürogebäude (§ 4 a (2) 4 BauN VO) und Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen (§ 4 a (3) BauN VO) nicht zulässig sind.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde den Anregungen die ausgewiesenen WB-Gebiete ganz oder teilweise als MI- oder WA-Gebiete auszuweisen unter Berücksichtigung der v. g. Planungsziele und der städtebaulichen Entwicklung nicht gefolgt.

An der westlichen Seite der Stübbenstraße wurden keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen, da dieser Bereich als Hintergelände

...

der Grundstücke an der Schmale Straße anzusehen ist und aus städtebaulichen und baurechtlichen Gründen keine weitere Bebauung zugelassen werden soll. Der Anregung für die vorhandene Bausubstanz insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen wurde unter Berücksichtigung der Schaffung ausreichender Gebäudeabstände und Freiräume in den Blockinnenbereichen nicht entsprochen.

Für das WA 2-Gebiet an der Stübbenstraße wird festgesetzt, daß dort nur Wohnungen zulässig sind, die geeignet sind, als Familienheime im Sinne von § 9 (1) 6 BBauG zu dienen; als solche gelten Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern, Küche, Bad und einer Mindestgröße von insgesamt 75 qm reiner Wohnfläche. Diese Festsetzung berücksichtigt insbesondere die Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen. Damit soll auch der gegenwärtig zu beobachtenden Entwicklung entgegengewirkt werden, daß bevorzugt Kleinstwohnungen und Appartements neu errichtet werden, die einen hohen Stellplatzbedarf und immissionsträchtigen Ziel- und Quellverkehr mit sich bringen.

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind überwiegend vor der Jahrhaundertwende gebaut worden. Trotz Kriegseinwirkungen und zahlreicher Neubauten hat das Gebiet seinen historisch geprägten Charakter bewahrt. Aus stadtgestalterischer Sicht ist es wünschenswert, diesen Gebietscharakter auf Dauer zu erhalten. Deshalb wird für die historisch wertvolle Bausubstanz an der Grevener Straße Nr. 9 bis 11 und 15 bis 25 sowie die Gebäude Wilhelmstraße 26, 28 und Schmale Straße 2 ein Erhaltungsgebot gemäß § 39 h BBauG festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die Stübbenstraße und die Schmale Straße sollen hierbei als "Wohnstraßen" ausgebaut werden. ~~Zur verkehrsgerechten Erschließung dieses Bereiches~~ wird die vorhandene ca. 3,0 m breite Stübbenstraße ~~auf~~ 4,5 m verbreitert ausgewiesen. Den während der ~~Offenlegung~~ des Bebauungsplanentwurfs vorgebrachten Bedenken gegen die geplante Verbreiterung der Stübbenstraße wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt, da die Verbreiterung aufgrund der Länge der Stichstraße und der Vielzahl der von ihr erschlossenen Grundstücke für eine ordnungsgemäße Erschließung erforderlich ist. ① s. Seite 4

Im Bereich der Steinfurter Straße von dem Grundstück Schmale Straße 26 bis zum Grundstück Grevener Straße 27 wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Für die vorhandene enge und unübersichtliche Einmündung der Stübbenstraße in die Wilhelmstraße sind dringend Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit erforderlich. Da ein verkehrsgerechter Ausbau dieses Anschlusses an die Wilhelmstraße nicht ohne Eingriff in vorhandene Bausubstanz möglich ist und ein Anschluß der Stübbenstraße an die Steinfurter Straße oder die Grevener Straße aufgrund der vorhandenen Bebauung und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausscheidet, wird eine Verbindungsstraße zur Schmalen Straße ausgewiesen. Durch diese Querspange, die bereits im Fluchtlinienplan Nr. 58 vom 28.06.1905 ausgewiesen war, und die in Höhe der nördlichen Grenze des Grundstücks Stübbenstraße 3 vorgesehene Sperrung der Stübbenstraße werden die ungünstigen Verkehrsverhältnisse im Bereich der Einmündung der Stübbenstraße in die Wilhelmstraße entschärft. Da über die

neue Verbindungsstraße nur wenige Grundstücke erschlossen werden, entstehen für die Anlieger keine unzumutbaren Belastungen.

Zur Sicherung der Energieversorgung des Plangebietes ist im Bereich des Grundstücks Stübbenstraße 3 eine Versorgungsfläche (Trafostation) ausgewiesen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

B. Durchführungsmaßnahmen

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 260 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der Straßen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen. Die aufzuwendenden Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 260 werden zu Zeit auf ca. 438 000,- DM geschätzt. Diese Kosten werden der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 03.03.1982 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 260: Schmale Straße/Grevener Straße der Stadt Münster.

Münster, den 24.3.82

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister

① Änderung gemäß Ratsbeschluß vom 03.03.1982:

Um Anliegergrundstücke nur im möglichst geringen Umfang in Anspruch zu nehmen, wurde auf die zunächst geplante Verbreiterung der Stübbenstraße als öffentliche Verkehrsfläche verzichtet. Die bislang zusätzlich als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Fläche wurde stattdessen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger belastet, um eine ordnungsgemäße Erschließung in diesem Bereich sicherzustellen.