B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 266: Wichernstraße/Wienburgstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 266: Wichernstraße/Wienburgstraße erstreckt sich auf den Bereich des Stadtgebietes zwischen Wichernstraße/Wienburgstraße/Cheruskerring. Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster

Flur 109 Flurstücke 40; 46; 48; 49; 53 - 60; 62 - 66; 121; 133; 134; 148; 151; 180 - 182; 227; 228; 236; 242; 243; 275 - 281; Teile der Flurstücke 229, 232 und 262;

Flur 112 Flurstück 323.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 266: Wichernstraße/Wienburgstraße - wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05. 1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung) dargestellt.

3. Planungsziele:

Für das Plangebiet lag bis zum Außerkrafttreten der Baugebietsordnung (BGO) durch die Kombination der BGO mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 94 (Festsetzung von Verkehrsflächen) ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG vor. Nach Fortfall der BGO sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr gegeben, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Neubau von drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden und für die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes notwendig ist. Die geplanten Maßnahmen sollen das Angebot an attraktivem Wohnraum vergrößern und den erheblichen Fehlbedarf an innerstädtischen Spielplatzflächen verringern helfen. Mit den Festsetzungen für die Neubebauung wird darüber hinaus dem Teilziel des Innenstadtprogramms Rechnung getragen, familiengerechtes Wohnen in der Innenstadt zu fördern.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Die vorhandenen bzw. geplanten Wohngebiete sind unter Berücksichtigung der vom Cheruskerring ausgehenden Verkehrsimmissionen als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan eine ein- bis viergeschossige, teils offene, teils geschlossene Bebauung mit unterschiedlicher Dachneigung fest.

Abweichend ist zur zweckmäßigen Bebauung eines Grundstücks an der Wichernstraße die Festsetzung einer besonderen Bauweise erforderlich.

Das gemäß Baunutzungsverordnung (BauN VO) zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme von bebauten Grundstücken im südlichen Bereich der Wichernstraße, für die eine erhöhte Geschoßflächenzahl gemäß § 17 (9) BauN VO festgesetzt ist, berücksichtigt oder unterschritten worden.

Den Bedenken gegen die durch die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BBauG unter Pkt. 5 eingeräumte Möglichkeit, die nördliche Baugrenze im WR 3-Gebiet zur Errichtung von Treppenhäusern und Aufzugschächten um maximal 3,5 m zu überschreiten, wurde nicht gefolgt, weil dadurch die nach § 2 Abstandsflächenverordnung erforderliche Abstandsfläche (18 m) nicht eingeschränkt wird.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Grundstück der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung) ausgewiesen, auf dem die Baugrenzen so festgesetzt wurden, daß das vorhandene Verwaltungsgebäude erweitert werden kann.

Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die umgebenden bereits fertiggestellten Straßen.

Zwischen der Wichernstraße und der Wienburgstraße wird zur fußläufigen Verbindung ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen. Im westlichen Bereich des Fußweges ist südlich des Grundstücks Wienburgstraße 14 innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche eine abschirmende Eingrünung zwischen der Wegefläche und der vorhandenen unmittelbar benachbarten Bebauung vorgesehen.

Grünflächen

Südlich der Fußwegverbindung wird eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ausgewiesen, um den erheblichen Fehlbedarf an innerstädtischen Spielplatzflächen zu verringern.

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

5. Kostenschätzung:

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 266 werden z. Z. auf 826 000 DM geschätzt.

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

6. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 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 nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 266 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 (Kinderspielplatz) und der Fußwegeverbindung 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 01.04.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 266: Wichernstraße/Wienburgstraße.

Münster, den 03.04.1981

RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Hierchalla
Oberbürgermeister