B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 291:
Zeppelinstraße/Kanalstraße/Maximilian-
straße/Gartenstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 291 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Zeppelinstraße, Kanalstraße, Maximilianstraße und Gartenstraße (K 8).

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 113, Flurstücke 5o; 51; 54; 55; 61; 71; 72; 77; 78; 85-87; 95-98; 11o; 115; 116; 118; 129-133; 136-138; 469; 484-489; 496; 515; 518; 54o; 575; 579; 583; 585; 587; 588; 61o; 631; 636; 662; 663; 723; 724; 727; 728; 731; 733; 735; 739-744; 751; 752; 785; 788;
Teile der Flurstücke 689, 786 und 787.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 291 wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem o9.o5.198o wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Grünfläche und Wasserfläche (Aa) dargestellt.

3. Planungsziele:

Durch den Bebauungsplan Nr. 291 soll im v.g. Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. In Übereinstimmung mit den Zielen des Innenstadtprogrammes der Stadt Münster sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verbesserung des Angebotes an innerstädtischem, familiengerechtem Wohnraum sowie zur Anlage einer dringend erforderlichen Spielplatzfläche geschaffen werden. Um weitere Eingriffe in die vorhandenen teilweise erhaltenswerten baulichen Anlagen abwenden zu können, sollen Erhaltungsgebote gemäß §§ 39 h BBauG festgesetzt werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Immissionsbelastungen werden reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan für die genannten Wohngebiete eine I- bis III-geschossige Bebauung fest.

...

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen werden für die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Kanalstraße, Maximilianstraße und Gartenstraße straßenseitige Baulinien festgesetzt.

Das gemäß § 17 (1) Bunnutzungsverordnung (BauNVO) jweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Blockinnenbereich teilweise nicht voll ausgenutzt und in den Randbereichen entsprechend der vorhandenen Bebauung teilweise gem. § 17 (9) BauNVO überschritten. Städtebauliche Gründen oder sonstige öffentliche Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen. Durch den geplanten Kinderspielplatz und durch die durch das Plangebiet verlaufende Aa mit angrenzenden Grünanlagen wird die teilweise Überschreitung der vorgenannten Werte mehr als ausgeglichen.

Unter Brücksichtigung des im Nordviertels vorhandenen hohen Bestandes an Kleinwohnungen und des Innenstadtprogrammes sind nach Punkt 1 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 BBauG in den ausgewiesenen reinen Wohngebieten zur Verbesserung des Angebotes an innerstädtischem, familiengerechten Wohnraum nur Gebäude mit Wohnungen zulässig, die geeignet sind, als Familienheime im Sinne des § 9 (1) 6 BBauG zu dienen. Als solche gelten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern, Küche, Bad und einer Mindestgröße von insgesamt 75 qm reiner Wohnfläche. Die WR-Gebiete sind für den Bau von familiengerechten Wohnungen aufgrund der Lage abseits von stark befahrenen Straßen und des geplanten Kinderspielplatzes besonders geeignet. Der Anregung in den WR-Gebieten auch 2-Zimmerwohnungen zuzulassen, wurde aus den v.g. Gründen nicht gefolgt.

Versorgungsanlage

Zur Energieversorgung ist im westlichen Planbereich eine Versorgungsfläche - Elektrizität (Trafostation) - ausgewiesen. Die Erschließung der Trafostation über eine mit Geh- und Fahrrechten für Erschließungsträger zu belastende Fläche wurde, um das Grundstück Kanalstraße 16 nicht über Gebühr zu belasten aufgrund von Bedenken und Anregungen nördlich des Grundstücks Kanalstraße 16 neu ausgewiesen. Auf das erforderliche Leitungsrecht über die Zufahrt zu den Grundstücken Kanalstraße 14 und 16 kann nicht verzichtet werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des peripheren Planbereiches erfolgt über die vorhandenen umgebenden Straßen. Die zentralen Wohngebiete werden über zwei Stichstraßen, die von der Maximilianstraße und von der Zeppelinstraße abzweigen, verkehrlich erschlossen. Diese Stichstraßen sollen als Wohnwege ausgebaut werden. Darüber hinaus ist von der Kanalstraße eine privater Erschließungsweg ausgewiesen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belasten ist. Das Plangebiet wird von einem öffentlichen Fußwegenetz, teilweise getrennt vom Fahrverkehr, in Nord-Süd-Richtung durchzogen.

Zur Verbesserung der fußläufigen Ost-West-Verbindung soll im Zuge der Zeppelinstraße auf den vorhandenen Widerlagern eine entsprechende Brücke über die Aa errichtet werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Grünflächen

Der vorhandene und im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug auf der Ostseite der Aa wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen.

Zur Deckung des Bedarfs wird westlich der Aa eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - ausgewiesen, die als Spielbereich B/C für Klein- und Schulkinder ausgebaut werden soll.

Das westlich der Aa gelegene und im Eigentum der Stadt Münster stehende Flurstück 727 wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Für den erhaltenswerten Baumbestand wird gem. § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote ausgewiesen.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude Kanalstraße 6-12, 18-3o, Maximilianstraße 15-19, Gartenstraße 25-39 und 43-51 die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") vorgesehen.

Bauliche Gestaltung

Die textlichen Festsetzungen gem. § 1o3 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen tlw. erhaltenswerten Gebäude ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild sicherstellen.

Sonstige Nutzungen

Die Aa wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau als Wasserfläche ausgewiesen.

Erhaltung baulicher Anlagen

Um weitere Eingriffe in die erhaltenswerten baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes abwenden zu können, werden mehrere Gebiete mit einem Erhaltungsgebot gem. § 39 h BBauG festgesetzt. Im einzelnen handelt es sich um folgende Gebiete:

1. Kanalstraße 24-3o und Maximilianstraße 15-19

   Ensemble von Gebäuden mit erhaltenswerten Jugendstilfassaden um 19oo/191o

2. Maximilianstraße 7 b

   Denkmalwertes Wohn- und Atelierhaus des Bildhauers Bröker im Bauhausstil von 1932

3. Gartenstraße 49

   Gebäude mit erhaltenswerten Jugendstilfassaden um 19oo

...

4. Gartenstraße 35/37

   Ensemble von Gebäuden mit erhaltenswerten Jugendstilfassaden um 19oo

5. Gartenstraße 33

   Denkmalwertes Kötterhaus von etwa 185o

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 8o7.ooo DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1983-1987 im wesentlichen veranschlagt. Die Bereitstellung kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. 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 zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, das sich der Bebauungsplan Nr. 291 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 19.09.1984 Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 291: Prinzipalmarkt/Prinzipalinstraße/Kanalstraße/Maximilianstraße/Gartenstraße.

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Münster, 16. OKT. 1984

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister