B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 292:
Mindener Straße/Andreas-Hofer-Straße/
Wolbecker Straße/Von-der-Tinnen-Straße

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 292 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Mindener Straße, Andreas-Hofer-Straße, Wolbecker Straße und Von-der-Tinnen-Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 139 Flurstücke 51; 53; 101; 104; 133-135; 141; 143; 144; 148; 150; 151; 154-176; 186; 191-199; 203-207; 210-212; 217; 218; 262; 264; 277; 278; 282; 317-319; 326-328; 330-333; 339-343; 348-351; 396; 443; 444; 464; 479; 487-489; 499-501.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 292 wurde gem. § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planungsziele

Durch den Bebauungsplan Nr. 292 soll im v. g. Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 35 Altenwohnungen geschaffen werden.

4. Planinhalte

4.1 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand innerhalb des Plangebietes.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung werden überwiegend reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Die Grundstücke Wolbecker Straße 129 bis 149 werden als besondere Wohngebiete festgesetzt, um auf den besonderen Charakter der Straßenrandbebauung Rücksicht zu nehmen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt wird, ohne daß dadurch sonstige auf Grundstücken vorhandene Nutzungen unzulässig werden.

...

Im Bereich des Grundstücks Wolbecker Straße Nr. 147 wird, um im Falle eines Neubaus einen profilgleichen Anschluß mit gleichen Trauf- und Firsthöhen an das vorhandene Gebäude Nr. 149 zu ermöglichen, der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoß zugelassen, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Das gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird teilweise nicht voll ausgenutzt und für die bebauten Eckgrundstücke Wolbecker-/Von-der-Tinnen-Straße und Wolbecker-/Andreas-Hofer-Straße entsprechend dem Bestand gem. § 17 (9) BauNVO überschritten. Die vorhandene Straßenrandbebauung soll aus Gründen der Gestaltung und des Immissionsschutzes gewährleistet bleiben. Sonstige öffentliche Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen.

Zur wesentlichen Verbesserung der Wohnqualität im Plangebiet, wird der Bau von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Sobald die hier noch vorhandene Lager- und Werkstattgebäude abgerissen worden sind, sollen diese Flächen als wohnungsnahe Grünflächen hergerichtet werden.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem Bedarf wird eine Fläche für Gemeinbedarf, auf der der Bau von ca. 35 Altenwohnungen planungsrechtlich ermöglicht wird, inmitten des Plangebietes ausgewiesen. Durch die Lage wird die Einbeziehung älterer Menschen in das Leben eines Wohngebietes erleichert sowie einer Isolation und Vereinsamung der Bewohner der Altenwohnungen entgegengewirkt.

Der Bereich der Herz-Jesu-Kirche mit den dazugehörenden kirchenlichen Einrichtungen wird als Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung (Kirche, Jugendheim) - festgesetzt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Am Ende der Taubenstraße und der Brunostraße werden aus verkehrlichen Gründen Wendemöglichkeiten vorgesehen. Zwischen Mindener Straße und Brunostraße ist auf städtischen Flächen eine zusätzliche Fußwegeverbindung vorgesehen. Dieser Fußweg ermöglicht in Verbindung mit dem ausgewiesenen privaten Erschließungsweg (mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche) eine gefahrlose Verbindung der nördlichen Wohngebiete mit der Fläche für Gemeinbedarf und dem Kinderspielplatz.

4.4 Grünflächen

Der vorhandene Spielplatz an der Brunostraße wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - ausgewiesen.

Für den erhaltenswerten Baumbestand im Bereich der Herz--Jesu-Kirche wird gem. § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

4.5 Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude zur Wolbecker Straße die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - teilweise überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher, wie im Bebauungsplan dargestellt, Schallschutzfenster entsprechend der VDI - Richtlinie 2719 "Schall - dämmung an Fenster" vorzusehen.

4.6 Bauliche Gestaltung

Durch die textlichen Festsetzungen nach § 1o3 Bau O NW soll sichergestellt werden, daß die einzelnen Bauwerke in Material- und Farbgestaltung sowie in der Ausbildung der Dachflächen, bei aller möglichen Vielfalt der Baukörpergestaltung, aus stadtgestalterischen Gründen auch gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen. Darüberhinaus soll die Möglichkeit zur Anpassung neuer Baukörper an vorhandene Baukörper geschaffen werden. Festsetzungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten sind zu treffen um auszuschließen, daß die städtebaulich gewünschte Geschossigkeit durch großflächige Dachaufbauten im Erscheinungsbild aufgehoben wird und um sie in ihrem Ausmaß nach gestalterischen Gesichtspunkten beeinflussen zu können.

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 ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 93o.ooo DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil ersetzt werden. Bei diesen Kosten handelt es sich im wesentlichen um Grunderwerbs- und Freilegungskosten für die geplanten Altenwohnungen an der Brunostraße, die bis auf einen Anteil der Stadt an den künftigen Träger der Altenwohnungen weitergegeben werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 292 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.

...

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.

Der Ausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen 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 30.05.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 292: Mindener Straße/Andreas-Hofer-Straße/Wolbecker Straße/ Von-der-Tinnen-Straße.



Münster, 19.6.84

Dr. Pieroth
Oberbürgermeister