Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 373/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 293: Veghestraße/ Wilhelmstraße/Orléans-Ring/Steinfurter Straße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 293 erstreckt sich auf den Bereich des Stadtgebietes zwischen Veghestraße, Wilhelmstraße, Orléans-Ring und Steinfurter Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 70, Flurstücke: 45; 50 - 55; 57; 77; 79; 80; 82; 89; 92; 93; 96; 104; 116 - 120; 122; 128 - 130; 138 - 140; 167; 170; 171; 175; 176; 189; 190; 195; 198; 199; 204; 205; 288; 294; 313; 317 - 319; 322; 324; 325; 327; 328; 331; 333; 336 - 338; 346 - 350; 357; 358; 363 - 368; 370; 372; 375; 380; 383; 384; 388; 390; 391; 395; 397; 399; 404; 407; 408; 410; 422; 427; 428; 441; 450; 453; 457; 462; 466; 467; 469; 471; 475; 476; 479; 486; 493; 507; 508; 512; 519 - 527; 529; 530; 536; 538; 539; 546; 547; 549 - 551; 556; 563 - 565; 569 - 578; 585 - 589; 602; 608 - 612; 615; 618 - 622; 628; 629; 642; 643; 656 - 661; 666; 669 - 672; 679; 680; 689 - 702; 706 - 708; 712 - 714; 717; 725 - 729; 732; 733; 735; 737 - 744; 752; 753; 755; 759; 768 - 773; 774; 776 - 787; 793; 798 - 802; 806 - 809; 811; 832 - 837; 847; 849; 855; 858; 859; 864; 865;
Teile der Flurstücke 413; 851; 853 und 854

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 293 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und seiner seit dem 14.01.1983 wirksamen 2. Änderung entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung - und Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.

...

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 293 soll die überwiegend vorhandene Wohnbebauung und die sonstigen mit der Wohnbebauung zu vereinbarenden Nutzungen planungsrechtlich absichern und zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches beitragen.

Insbesondere sollen entsprechend dem Innenstadtprogramm die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verbesserung des Wohnqualität und zur Anlage eines erforderlichen Spielplatzes geschaffen werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Nutzung und Immissionsbelastung sowie der v. g. Planungsziele werden reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In Ergänzung des Bestandes und zur Deckung des Bedarfs an innerstädtischem Wohnraum werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zusätzlichen Errichtung von ca. 35 Wohnungen in Einfamilienhäusern und von ca. 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Der Bereich zwischen Steinfurter Straße und Kapuzinerstraße wurde u. a. im Hinblick auf die vorhandene Immissionssituation aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in diesem unbeplanten Innenbereich von den Bewohnern Störungen in einem höheren Umfang hinzunehmen, als in einem anderen Wohngebiet und von den vorhandenen Betrieben die Belange der Bewohner zu berücksichtigen.

In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan im zentralen Bereich eine I-geschossige und in den Randbereichen eine bis zu IV-geschossige Bebauung fest. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben teilweise die eventuell notwendigen Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude.

In dem Bereich Wilhelmstraße 32 - 44 wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der derzeitigen Bebauung gemäß § 17 (9) Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) erhöht festgesetzt. In den übrigen Wohngebieten wird das gemäß BauNVO 1977 jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten und in mehreren Baugebieten unterschritten.

Durch die Festsetzung, daß die Wohngebäude im zentralen Bereich nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Sofern die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird, sind in den eingeschossigen Baugebieten Wohngebäude mit II-Vollgeschossen als Ausnahme zulässig.

Den Bedenken und Anregungen bezüglich der Bebauung und Erschließung im Bereich Wilhelmstraße 32 - 42/Veghestraße wurde teilweise entsprochen, indem Art und Maß der baulichen Nut-

...

zung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geändert wurden. Den Bedenken gegen die geplante Stichstraße und der Anregung, auf die geplante rückwärtige Bebauung in diesem Bereich zu verzichten, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechts - Durchführungsplan Nr. 9 - sowie der bestehenden Nachfrage an innerstädtischen Bauflächen und möglicher Entschädigungsansprüche nicht gefolgt. Die hier vorgesehene maßvolle bauliche Verdichtung ist unter Berücksichtigung der Lage sowie des benachbarten Schloßgartens städtebaulich vertretbar.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bereich des Kapuzinerklosters wird als Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung - ausgewiesen.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche für das Kapuzinerkloster berücksichtigt die vorhandene Bebauung und ermöglicht angemessene bauliche Erweiterungen.

Der Anregung, die Baugrenzen nach Süden und Osten zur geplanten Errichtung einer theologischen Hochschule aufzuweiten, wurde nicht entsprochen.

Nach einer Konkretisierung der Erweiterungsabsichten und einer Beurteilung ihrer Auswirkungen sowie ihrer Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung kann gegebenenfalls ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Zur Energieversorgung des Planbereiches sind zwei Versorgungsflächen - Elektrizität - für Trafostationen ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind.

Das Plangebiet wird von einem öffentlichen Wegenetz, teilweise getrennt vom Fahrverkehr durchzogen. Zwischen Kapuzinerstraße und Veghestraße wird zur Verbesserung des Wegenetzes ein Rad- und Fußweg ausgewiesen. Die zwischen Veghestraße und Röschweg bislang ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche wird unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion dieses Teilstücks ohne die Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Hier soll jedoch durch ein Durchfahrtsverbot nordöstlich des Grundstücks Röschweg 25 Durchgangsverkehr unterbunden werden. Durch diese öffentlichen Verkehrsflächen wird die Erreichbarkeit des geplanten Kinderspielplatzes, der Kirche des Kapuzinerklosters sowie des Grundversorgungszentrums Steinfurter Straße/Grevener Straße und der Geschäfte an der Wilhelmstraße sowie weiterer

...

Ziele für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert. Diese Verbindungen verursachen keinen störenden Durchgangsverkehr und sind mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbar.

Den Bedenken gegen die Ausweisung eines öffentlichen Fußweges östlich des Kapuzinerklosters (Klosterstiege) wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange dahingehend gefolgt, daß dieser Weg im wesentlichen als Fläche für den Gemeinbedarf mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit ausgewiesen wird.

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

Entlang der Südgrenze der Grundstücke Kapuzinerstraße 3 - 13 werden zur Veghestraße und zum Röschweg Ein- und Ausfahrtsverbote neu festgesetzt. Hierdurch soll die verkehrliche Erschließung der jeweiligen Haupterschließungsstraße weiterhin zugeordnet bleiben. Andererseits würde der Erschließungsverkehr ein Wohngebiet belasten, das eine deutlich geringere Bebauungsdichte aufweist.

Grünflächen

Der Bereich östlich des Orléans-Ringes wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Zur teilweisen Deckung des erheblichen Fehlbedarfs an Spielplatzflächen (Versorgungsgrad 9,4 %, Unterversorgung ca. 2 500 qm im A-Bereich, ca. 3 000 qm im B/C-Bereich) im Bereich östlich des Orléans-Ringes wird in zentraler Lage an der Jessingstraße eine ca. 1 600 qm große öffentliche Grünfläche - Spielplatz - ausgewiesen.

Bei der Berechnung des Bedarfs ist von der Einwohnerzahl auszugehen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich im Baugebiet um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt oder um Mehrfamilienhäuser. Auch Kinder aus Einfamilienhäusern müssen Gelegenheit zum gemeinschaftlichen Spiel, zur Kommunikation und zur Auseinandersetzung im öffentlichen Raum haben. Fundamentale Voraussetzung für das frohe ungezwungene Kinderspiel ist die Bereitstellung von entsprechenden Flächen, die günstig zum Wohngebiet liegen sowie der gute Wille der Erwachsenen, die Kinder zu akzeptieren und verständnisvoll gewähren zu lassen.

Die Tatsache, daß das erforderliche Spielplatzangebot bisher nicht geschaffen worden ist, und die Schaffung aufgrund der derzeitigen Kinderzahl z. Z. nicht dringlich ist, entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Vorsorge durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die im Rahmen von Bedenken und Anregungen angesprochenen Spielplätze am Überwasserfriedhof und an der Eichendorffschule dienen der Versorgung anderer Bereiche. Sie sind außerdem zu weit entfernt und durch Hauptverkehrsstraßen vom Plangebiet getrennt. Der in zentraler Lage an der Jessingstraße ausgewiesene Kinderspielplatz liegt dagegen mitten im Plangebiet und wird heute bereits mit Zustimmung des Eigentümers entsprechend genutzt. Die von dem Spielplatz ausgehenden Störungen sind unvermeidlich und müssen innerhalb von Wohngebieten hingenommen werden.

...

Die Inanspruchnahme des Klostergeländes (ca. 9 % seiner Fläche) erscheint vertretbar.

Als alternative Standorte für den Spielplatz kommen im Plangebiet nur die öffentlichen Grünanlagen am Orléans-Ring und die noch unbebauten hinteren Grundstücksflächen im Bereich Wilhelmstraße/Veghestraße in Betracht. Beide Standorte haben den Nachteil der peripheren Lage sowie der unzureichenden Erschließung. Am Orléans-Ring wirken sich zudem die Verkehrsemissionen der stark befahrenden Straße aus. Im Bereich Wilhelmstraße/Veghestraße würde dagegen eine größere Anzahl von Nachbarn durch Störungen betroffen.

Der darüber hinausgehende Bedarf wird durch den dem Plangebiet benachbarten Spielplatz am Überwasserfriedhof gedeckt.

Für den erhaltenswerten Baumbestand werden Erhaltungsgebote festgesetzt.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt , daß an den Straßenfronten der Gebäude Steinfurter Straße Nr. 37 - 43 die Planungsrichtpegel der Vornorm zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - teilweise überschritten werden. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher an den dargestellten Gebäudefronten entsprechend der Lärmbelästigung Fenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719 - "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen.

Bauliche Gestaltung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind gestalterische Festsetzungen nur in einem geringerem Umfang erforderlich. Hierbei berücksichtigen die festgesetzten Dachformen und -neigungen den gebietsweise unterschiedlichen Bestand. Für Hintergebäude sind aus stadtgestalterischen Gründen auch Flachdächer zulässig.

Für den Gesamteindruck des Gebietes stellen Einfriedigungen ein vereinheitlichendes Element dar und bilden einen wichtigen Beitrag für das Erscheinungsbild. Hierbei sind die Vorgärten (halböffentliche Zone) als Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Gestaltungsfestsetzungen erfordern somit Aussagen über Höhe und Material von Einfriedigungen, besonders entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die Festsetzung, daß im Bereich Peter-Wust-Straße 1 - 5 das II-Geschoß nur als Dachgeschoß zulässig ist, soll unter Berücksichtigung der nördlich und westlich benachbarten I-geschossigen Bebauung das Erscheinungsbild eines II-geschossigen Hauses vermieden werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand und an den vorhandenen Nutzungen.

...

Dabei wird eine maßvolle bauliche Verdichtung angestrebt, die unter Berücksichtigung der zentralen Lage sowie des benachbarten Schloßgartens vertretbar ist. Die erhaltenswerten und schützenswerten Bäume werden durch Erhaltungsgebote abgesichert.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Ausweisungen im Bebauungsplan somit nicht zu erwarten.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Informationsstand ist die ausgewiesene bauliche Nutzung dieses Bereiches unbedenklich.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 293 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 874.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen der Stadt Münster zum Teil ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1991 - 1995 teilweise veranschlagt. Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahme 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.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

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) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 08.07.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 293: Veghestraße/Wilhelmstraße/ Orléans-Ring/ Steinfurter Straße.

Münster, 10.07.1992

Oberbürgermeister



Beigeordnete