Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 312/89 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296: Tibusstraße / Breul

Der seit 1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 296 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt, wobei vorrangig die Wohnnutzung in diesem Bereich erhalten und weiterentwickelt werden soll.

Durch den Bebauungsplan Nr. 296 wurden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Tibusparkhauses (800 Pkw-, 12 Buseinstellplätze) geschaffen. Dieses im Herbst 1986 eröffnete unterirdische Parkhaus trägt erheblich zur Minderung des innerstädtischen Stellplatzdefizits bei. Der Bebauungsplan Nr. 296 setzt für den oberirdischen Teil des Tibusparkhauses eine Kerngebietsnutzung in einer gegliederten I- bis IV- geschossigen Bebauung fest. Die in diesem Bereich geplante gewerbliche- und Wohnnutzung (ca. 200 Wohnungen) konnte zwischenzeitlich nicht realisiert werden.

Um auf dem oberirdischen Teil des Tibusparkhauses eine bedarfs- und marktgerechte Bebauung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 296 zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teilbereich dahingehend geändert werden, daß anstelle der u. a. vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Tibusparkhaus ca. 280 Altenwohnungen errichtet werden können.

Innerhalb des unverändert festgesetzten Kerngebietes sind im Erdgeschoß der mit A bezeichneten Bereiche nur Nutzungen gemäß § 7 (2) Nr. 1 bis 4 Baunutzungsverordnung zulässig

In den übrigen Vollgeschossen ist die Errichtung von ca. 280 Altenwohnungen vorgesehen.

Um alle Altenwohnungen von den Gemeinschaftseinrichtungen gedeckt erreichen zu können, ist eine zusammenhängende Erschließung und Gruppierung der Baukörper notwendig. In diesem Zusammenhang muß auf die im östlichen Teil des Grundstückes bisher vorgesehene direkte Wegeverbindung zwischen Aaseitenweg und Breul verzichtet und das dortige Gehrecht für Anlieger geändert werden. Soweit die Baukörper wegen unverzichtbarer Wegeverbindungen nicht aneinander gebaut werden können, sollen sie in den Obergeschossen durch Brücken (Übergänge) verbunden werden.

Um Übergänge zwischen den verschiedenen Baukörpern bis in das Dachgeschoß zu ermöglichen, wurden die diesbezüglichen Festsetzungen aufgrund vorgetragener Bedenken und Anregungen geändert.

Die in Nordsüdrichtung entwickelte Bebauung weist wegen der beidseitig von Erschließungsgängen angeordneten Wohnungen größere Bautiefen auf. Die Festsetzungen für Arkaden werden zugunsten geschäftlicher Nutzung reduziert. Da ein vierspuriger Ausbau des Straßenzuges Mauritzstraße / Münzstraße nicht mehr vorgesehen ist, können insbesondere die der Straße An der Apostelkirche zugewandten Arkaden entfallen.

Durch die textliche Festsetzung, daß Dachgeschosse ausnahmsweise Vollgeschosse sein können, wird eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude werden höchstzulässige Trauf- und Firsthöhen eingeführt.

Aufgrund der angestrebten intensiveren Nutzung wird die Geschoßflächenzahl von 1,8 auf 2,2 erhöht. Dieses Maß entspricht dem Höchstwert des § 17 (1) Baunutzungsverordnung. Ein geringeres Maß der baulichen Nutzung und ein damit verbundenes geringeres Angebot an Altenwohnungen würde sich dagegen nachteilig auf das geplante Wohnstift mit seinen Veranstaltungen und seinem Gemeinschaftsleben auswirken.

…

Wegen der aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen angestrebten „altstädtischen“ Gebäudeabstände werden in einigen Bereichen die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht in diesen Bereichen zwingende Geschoßzahlen sowie Baulinien vor. Die Unterschreitung der Abstandsflächen setzt allerdings eine sorgfältige Grundrißplanung voraus; anderenfalls wäre eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aufgrund von Bedenken und Anregungen geringfügig aufgeweitet. Ferner wurde der Durchgang im südlichen Baukörper verschoben.

Die dem Immissionsschutz dienenden schallschutztechnischen Festsetzungen werden den geänderten Baugrenzen angepaßt. Außerdem wird der Hinweis auf Baudenkmäler modifiziert.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die geänderte oberirdische Bebauung des Tibusparkhauses nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296 ersichtlich.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296 entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Es kann festgestellt werden, daß sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296 bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **13.09.1989** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296: Tibusstraße / Breul.

Münster, **14.09.1989**

Twenhöven **(L.S.)**

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister