B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 296: Tibusstraße / Breul

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 296 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Promenade, Neubrückenstraße, dem Straßenzug An der Apostelkirche / Bergstraße und der Straße Am Kreuztor.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 4, Teil des Flurstücks 314

Flur 5, Flurstücke 5 – 11; 13; 16 – 21; 24; 25; 29; 33; 40 – 44; 47 – 49; 53; 54; 57; 63; 67; 69; 73 – 75; 91; 92; 94; 95; 97; 98; 101; 112; 123; 160; 162; 163; 209; 210; 212; 228; 233; 234; 239; 252 – 254; 259 – 263; 285 – 286; 313; 361; 363; 364; 390; 394 – 398; 402; 403; 430; 434; 442; 444; 446; 447; 455; 456; 460 – 463; 467; 469; 475 – 478; 483; 491; 494; 500; 508 – 510; 525; 528 – 531; 537 – 539; 544 – 548; 550 – 554; 565 – 569; 571 – 574; 577; 579; 580;

Flur 8, Flurstück 685.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 296 wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, indem das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche und Wasserfläche (Aa) dargestellt ist.

3. Planungsziele

Durch den Bebauungsplan Nr. 296 soll im v. g. Bereich unter der Berücksichtigung und planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Bebauung eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. In Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt Münster für die Innenstadt („Innenstadtprogramm“), soll unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der baulichen Struktur der Altstadt, vorrangig die Wohnnutzung in diesem Bereich erhalten und weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan Nr. 296 die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß die seit dem 2. Weltkrieg als Parkplatz genutzte und in städtischem Eigentum stehende Fläche östlich der Tibusstraße und nördlich der Straße An der Apostelkirche der Bebauung zugeführt wird.

Das erhebliche innerstädtische Stellplatzdefizit und die damit in Verbindung stehenden Verkehrsprobleme sollen durch die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 800 Pkw- und 12 Buseinstellplätzen unter der oberirdischen Bebauung verringert werden. Der Bebauungsplan ist gleichzeitig Voraussetzung für weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die Schließung noch zu Parkzwecken genutzter Baulücken in der Altstadt.

Dem hohen Pkw- Aufkommen in der Innenstadt Münster steht nur ein unzureichendes Parkplatzangebot gegenüber. Folgen dieses herrschenden Parkplatzmangels sind Park-Such- Verkehr, der den fließenden Verkehr behindert und vermeidbare Immissionen erzeugt, illegales Parken auf Bürgersteigen und Radwegen und sinkende Attraktivität der Innenstadt insbesondere für auswärtige Kunden und Besucher.

…

Öffentlicher Personennahverkehr, Park-and-ride-Systeme und geringere Parkgebühren sind keine ausreichenden Mittel das Problem des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt zu lösen. Der Zeitvorteil des Park-and-ride-Systems ist in einer Stadt der Größenordnung Münsters für den auswärtigen Kunden und Besucher zu gering um den Nachteil dieses Systems (Umsteigen, mangelnder Komfort usw.) ausgleichen zu können. Niedrigere Parkgebühren wären auch für den Dauerparker attraktiv, so daß der für den Geschäfts- und Besucherverkehr notwendige Parkraum blockiert würde.

Für den Parkplatzsuchenden ist die Gewißheit, daß er an einer bestimmten Stelle in der Innenstadt von Münster nahe seinem Ziel einen Parkplatz bekommt von herausragender Bedeutung. Ein umfangreiches gut erreichbares Angebot von Stellplätzen ist deshalb für die Attraktivität Münster als Einkaufsstadt und seine Funktion als Oberzentrum unerläßlich. Es ist auch Voraussetzung für die beabsichtigte Errichtung eines Parkleitsystems mit den für den fließenden Verkehr zu erwartenden Vorteilen.

Neben dem geplanten Parkhaus Tibusstraße wurden als mögliche weitere Standorte unter anderem die Bereiche Hindenburgplatz, Hörsterstraße, Bahnhofstraße und Engelenschanze auf ihre Eignung und die Leistungsfähigkeit der entsprechenden Zufahrtsstraßen untersucht. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des geplanten Tibusparkhauses an der I. Nordtangente und der dringend erforderlichen Erweiterung des innerstädtischen Stellplatzangebotes kann auf den Bau eines Parkhauses an der Tibusstraße zur kurzfristigen Minderung des nachgewiesenen Bedarfs an Einzelplätzen nicht verzichtet werden.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Immissionsbelastungen werden neben allgemeinen Wohngebieten, besondere Wohngebiete und Kerngebiete festgesetzt. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan für die genannten Wohngebiete eine I- bis IV- geschossige überwiegend geschlossene Bebauung fest.

Im Kerngebiet im Bereich Neubrückenstraße / An der Apostelkirche weist der Bebauungsplan eine III- bis V- geschossige Bebauung und im Kerngebiet an der Tibusstraße eine gestaffelte I- bis IV- geschossige überbaubare Grundstücksfläche sowie eine dreigeschossige Tiefgarage aus.

In dieser Tiefgarage sind für ca. 800 Pkw Einstellmöglichkeiten vorgesehen. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Busparkplätze in die unterirdische Bebauung einbezogen werden. Damit bleibt der für die Besucher des Stadttheaters und der münsterschen Altstadt günstige Standort erhalten.

Das Problem des ruhenden Verkehrs läßt sich im Bereich des Tibusplatzes nur durch ein mehrgeschossiges Parkhaus lösen. Durch die geplante unterirdische Anordnung als Tiefgarage wird darüber hinaus eine zusätzliche Bebauung und Aktivierung des Grundstücks ermöglicht. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am I. Tangentenring und der günstigen Entfernung zu innerstädtischen Einkaufszielen und dem Stadttheater wird die Tiefgarage vorwiegend dem Geschäfts- und Besucherverkehr dienen. Durch Ausstattung und Technik der geplanten Tiefgarage soll dem Sicherheits- und Komfortbedürfnis der Benutzer Rechnung getragen werden.

Zur eindeutigen Beurteilung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sind im Bereich der geplanten Tiefgarage umfassende Untersuchungen durchgeführt worden. Entsprechend der fortschreitenden Planung erfolgten weitere Untersuchungen auf der Grundlage eines engmaschigen Aufschlußnetzes, das die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse bis ins Detail erkennen läßt.

Wichtigstes Ergebnis der umfangreichen Untersuchung ist es, daß eine Grundwasserabsenkung außerhalb der Baugrube nur in dem Umfange stattfinden darf, wie sie durch na-

...

türliche Umwelteinflüsse bewirkt wird. Für die geplante, auf drei Untergeschosse reduzierte Baumaßnahme ist deshalb ein Verfahren anzuwenden, das eine wasserdichte Absperrung des oberen Grundwasserhorizonts garantiert. Vorgesehen ist die Schlitzwandbauweise. Sie schließt Veränderungen im Wasserhaushalt außerhalb der Baugrube und entsprechende Schäden in der Umgebung aus.

Der Tibusplatz eignet sich darüber hinaus nach Lage und Größe in hervorragender Weise für die Schaffung eines attraktiven Angebots an Wohnraum entsprechend den Zielen des Innenstadtprogramms. Die jetzige ausschließlich verkehrliche Nutzung ist dem Standort des Grundstücks und dem Charakter der Altstadt Münster unangemessen.

Die geplante Bebauung soll dazu beitragen, den Rückgang der Bevölkerung aufzuhalten, die Verkehrsprobleme zu verringern und soll darüber hinaus für eine Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sorgen. Da der Mobilisierung privater Baulücken Grenzen gesetzt sind, kann unter Beachtung des wachsenden individuellen Anspruchs an Wohnfläche, das mit dem Wohnungsbau angestrebte Ziel in nennenswertem Umfange nur aus zusammenhängenden Freiflächen realisiert werden.

Weder die lange verlorengegangene mittelalterliche Situation noch das in Teilbereichen vorhandene Grün sind von solchen Belangen, daß der Tibusplatz nicht einer baulichen Nutzung im Sinne des Innenstadtprogramms zugeführt werden könnte. Dabei ist zu berücksichtigen, daß für das entfallende Grün Ersatz geschaffen und aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen und architektonischen Konzeptionen der Erlebniswert dieses Bereiches zwar verändert keinesfalls aber verschlechtert wird.

Die Höhenentwicklung des Bauvorhabens berücksichtigt die Besonderheiten des Plangebietes: Niedrigere Bebauung zu den Randzonen, höhere Bebauung zu den Verkehrsräumen und zu dem benachbarten hohen Studentenwohnheimen hin. Überwiegend wurden die in der Altstadt dominierenden Geschoßzahlen (3 – 4 Vollgeschosse) übernommen.

Über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus, wonach die Errichtung von ca. 18 Altenwohnungen zwingend vorgeschrieben ist, sind vertragliche Regelungen vorgesehen, nach denen maximal 200 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 60 qm Wohnfläche erstellt werden. Es ist somit ausgeschlossen, daß im Plangebiet eine zu große Anzahl von Klein- und Kleinstwohnungen entstehen. Die geplante Regelung erlaubt ein breitgefächertes Wohnungsangebot und ermöglicht die Errichtung familiengerechter Wohnungen. Das vorgesehene Wohnungsgemenge stellt deshalb ein nach allen Seiten bedarfsgerechtes Angebot dar.

Aufgrund der definitiv hohen Baukosten ist das vielfach geforderte preisgünstige Angebot von größeren Familienwohnungen nur mit massiver öffentlicher Förderung zu realisieren. Der ohnehin kostenintensive Neubau großer Wohnungen wird durch den zwangsläufig höheren Grundstücksflächenanteil verteuert. Der wohnungspolitische Nutzen der Neubauwohnungen ist unabhängig von der Finanzierungsart gegeben, da das Wohnungsangebot in der Innenstadt effektiv erhöht wird, was zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beiträgt. Angesichts der steigenden Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen ist ein Leerstehen nicht zu befürchten. Der befürchteten Zweckentfremdung von Wohnungen kann mit Mitteln des Wohnungs-, Bauordnungs- und Ordnungsrechtes begegnet werden.

In den Bereichen, die sich wegen vorhandener Verkehrsimmissionen für das Wohnen weniger eignen, sind überwiegend Läden geplant. Der einer gewerblichen Nutzung vorbehaltene Passagenbereich im südlichen Teil des Grundstücks stellt darüber hinaus eine städtebaulich wünschenswerte Verbindung zwischen den Geschäftsbereichen der Bergstraße und Neubrückenstraße her. In Anbetracht des zu erwartenden größeren Kundenpotentials (Parkhausbesucher, wachsende Bevölkerung) ist die Ausweisung von Geschäftsflächen durchaus sinnvoll.

Die zusätzliche gewerbliche Nutzung ist nicht auf Läden beschränkt, sondern umfaßt alle im § 7 (2) Nr. 1 – 4 Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen mit Ausnahme von

Vergnügungsstätten. Der Ausschluß dieser Anlagen in dem geplanten Kerngebiet sowie in den benachbarten Wohnbereichen trägt dazu bei, die Wohnqualität zu sichern. Darüber hinaus ist vorgesehen, andere im Kerngebiet an sich zulässige, aber das Wohnen störenden Anlagen wie Sexshops, Spielhallen vertraglich auszuschließen.

Für das bislang unbebaute Grundstück westlich des Studentenwohnheims Breul 23 ist eine maximal viergeschossige Bebauung mit Tiefgarage vorgesehen. Die ausgewiesene Geschoßflächenzahl von 1,6 ist nach § 17 (9) Baunutzungsverordnung zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht etwa demjenigen der bereits bebauten Nachbargrundstücke, die ähnlich hoch ausgenutzt sind. Die geplante maximal viergeschossige Straßenrandbebauung hält zu den gegenüberliegenden Gebäuden, den in diesem Teil Tibusstraße vorherrschenden Abstand von 17,5 m ein. Bei voller Ausnutzung der zulässigen Geschoßzahl kann die Bebauung nur realisiert werden, wenn das obere Vollgeschoß zurückgesetzt wird, da neben den planungsrechtlichen Ausweisungen die Bestimmungen des Baurechts einzuhalten sind. Eine Zurückverlegung des Baukörpers würde die geplante räumliche Situation (vom Verkehr abgewandter Innenhof) empfindlich stören. Darüber hinaus würde die bauliche Nutzung des Grundstücks unzumutbar eingeengt. Zur weitgehend störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf dem Grundstück eine Tiefgarage vorgesehen, die vom Breul aus erschlossen wird. Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sind nach § 12 (2) Baunutzungsverordnung nur Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Tiefgarage kann also nur im Zusammenhang mit Nutzungen eines Wohngebietes errichtet werden. Die angeregte Verlegung der Tiefgaragenzufahrt und eine Mischung des Verkehrs mit dem Parkhausverkehr, ist nach Lage und Funktion unzweckmäßig.

Für das Grundstück Tibusstraße 7 – 15 wird in Anpassung an die vorhandenen Nachbargebäude eine maximal dreigeschossige Randbebauung mit Dachgeschoß in einer Tiefe von 14,0 m festgesetzt. Die ausgewiesene relativ niedrige Geschoßflächenzahl resultiert aus dem zufälligen Zuschnitt des Baugrundstückes, das sich auf den rückwärtigen Bereich des Nachbargrundstücks Tibusstraße 19 erstreckt. Die vorhandenen Garagen sollen auch im Interesse der benachbarten Wohnbebauung durch Tiefgaragen ersetzt werden. Ein Teil der Grundstücksfläche ist zur ausschließlichen gärtnerischen Gestaltung vorgesehen. Nutzungen gem. § 4 a (3) wie z. B., Vergnügungsstätten sollten nicht zugelassen werden, da diese Nutzungen mit dem angestrebten Ziel, die Wohnqualität dieses Bereiches zu sichern, nicht vereinbar sind. Nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes wurde die Geschoßflächenzahl von 1,0 auf 1,2 erhöht und die überbaubare Grundstücksfläche für die eingeschossige Bebauung um 4 m aufgeweitet. Durch diese Änderung kann trotz der relativ niedrigen Geschoßflächenzahl, die sich aus dem zufälligen Zuschnitt des Grundstücks ergibt, eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Eine über dieses Maß hinausgehende bauliche Nutzung des Grundstücks ist dagegen mit der vorhandenen Situation nicht vereinbar.

Um die Wohnfunktion des Plangebietes zu stärken, unterliegen die Wohngebiete Einschränkungen in der sonstigen Nutzung; der vorhandene Geschäftsbereich an der Neubrückenstraße soll allerdings planungsrechtlich abgesichert werden.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen werden für die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, überbaubare Grundstücksflächen straßenseitig tlw. Baulinien festgesetzt.

Das gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die nördlich des Breul gelegenen allgemeinen Wohngebiete aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Altstadt und unter Berücksichtigung des Bestandes teilweise überschritten.

Der Überschreitung der Höchstwerte stehen städtebauliche Gründe und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen. Durch die durch das Plangebiet verlaufende Aa und die nördlich an das Plangebiet angrenzende Promenade wird die teilweise Überschreitung ausgeglichen.

...

Versorgungsanlagen

Zur Energieversorgung und Realisierung der geplanten Bebauung an der Tibusstraße ist die dort vorhandene Trafostation nach Norden zu verlegen, entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan. Aufgrund notwendiger Kanalsanierungsmaßnahmen in der Altstadt wird in Verbindung mit der Tiefgarage ein unterirdisches Regenklärbecken ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen. Für eine verkehrsgerechte Erschließung des öffentlichen Parkhauses ist der Einbau von zusätzlichen Abbiegespuren in den Straßen An der Apostelkirche und der Tibusstraße erforderlich.

Mit der Bebauung des heutigen Tibusparkplatzes und dem vergrößerten Angebot an Kfz.-Stellplätzen wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Straßenzug Bergstraße / An der Apostelkirche und der Tibusstraße verändern. Bei der Tibusstraße ist vorgesehen, diese zum Breul hin in beiden Richtungen für den Kfz.- Verkehr zu sperren, so daß sich das Verkehrsaufkommen im südlichen Teil der Tibusstraße erhöhen wird. Auf die I. Nordtangente wird sich das veränderte Verkehrsaufkommen nur unwesentlich auswirken. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der geplanten Bebauung des Tibusplatzes an der I. Nordtangente ist eine zusätzliche Belastung der übrigen Straßen in diesem Bereich nicht zu befürchten.

Durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage nur von der Tibusstraße sollen die Verkehrsströme kanalisiert und vorhandene Fahrbereiche zugunsten von Bewegungsflächen für den Fußgänger reduziert werden. Aufgrund der Nähe zur I. Nordtangente mußte für die Zufahrt ein möglichst großer Abstand zu diesem Straßenzug eingehalten werden. Die bislang vorhandene Zufahrt von der Neubrückenstraße wird nach Realisierung der Planung ungestörter Fußgängerbereich. Die Konzentration der Parkhauserschließung auf einen Punkt erhöht zwar die Verkehrsbelastung in diesem Bereich; sie ist aber Voraussetzung für eine Entlastung anderer Bereiche und die übersichtliche Führung der Verkehrsströme zu und vom Parkhaus sowie im Innern des Parkhauses.

Verkehrsuntersuchungen haben ergeben, daß auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schließung des nördlichen Teils der Tibusstraße das vergrößerte Stellplatzangebot keinen vierspurigen Ausbau der ersten Nordtangente erforderlich macht. Dieser Ausbau ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der die Bebauung nördlich der Bergstraße festschreibt, auch gar nicht möglich. Die vorgesehene Bebauung und das zusätzliche Angebot an Stellplätzen wird sich auf die Gesamtbelastung der I. Nordtangente nur unwesentlich auswirken. Die Mehrbelastung läßt sich durch Bau einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur von der Straße An der Apostelkirche in die Tibusstraße, die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Bergstraße / Tibusstraße / An der Apostelkirche und die Anpassung der Signalsteuerung an das erhöhte Verkehrsaufkommen bewältigen.

Im Innenbereich der geplanten Bebauung auf dem Tibusplatz sind mit Gehrechten für die Öffentlichkeit zu belastende Flächen ausgewiesen; sie sollen Fußgängern eine vom Fahrverkehr ungestörte Verbindung zwischen der Promenade und der Straße An der Apostelkirche sichern.

Die bestehende Erschließung der Grundstücke Tibusstraße 20 und Neubrückenstraße 20 – 22 wird durch die Festsetzung von Geh- bzw. Fahrrechten für die Anlieger planungsrechtlich abgesichert.

Grünflächen

Für den erhaltenswerten Baumbestand wird gemäß § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden darüber hinaus am Breul Pflanzgebote ausgewiesen. Im Bereich des Kerngebietes an der Tibusstraße wird im Rahmen der Gestaltungssatzung aufgrund der relativ hohen Dichte und um

den Charakter eines innerstädtischen Wohngebietes zu gewährleisten, die Begrünung der nicht mit Geh- und Fahrrechten belasteten Freiflächen festgesetzt.

Immissionsschutz

In einem in Verbindung mit der geplanten Bebauung des Tibusplatzes erstellten Gutachten ist nachgewiesen, daß die Geräuschbelastung in mehreren Straßen des Bebauungsplangebietes schon heute so hoch ist, daß die nach der Vornorm DIN 18005 zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlenen Immissionswerte überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Zur Verringerung der Geräuschimmissionen auf die in der VDI- Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) für den Innengeräuschpegel in Schlafräumen genannten Werte, wird im Bebauungsplan für den Fall der Neubebauung der straßenseitige Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 in den betreffenden Straßen festgesetzt.

Sonstige Nutzung

Die Aa wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau als Wasserfläche ausgewiesen.

Nach § 1 (6) BBauG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Zivilschutzes zu berücksichtigen. Zur Verbesserung der unzureichenden Schutzraumsituation im Innenstadtbereich ist vorgesehen, das untere Deck des geplanten Parkhauses als Mehrzweckanlage mit 3000 Schutzplätzen nach den geltenden Richtlinie auszubauen. Die Mehrzweckanlage kann in Friedenszeiten als Tiefgarage, im Katastrophen- und Spannungsfall als Schutzraum von der Allgemeinheit genutzt werden.

Bauliche Gestaltung – Erhaltung baulicher Anlagen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 296 gelten die Festsetzungen der Satzung zum Schutze des Orts- und Straßenbildes, zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen in der Altstadt – Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Münster – Altstadt –.

Über die Festsetzungen dieser Satzung hinaus werden für das Kerngebiet an der Tibusstraße Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, die dem traditionellen historischen Erscheinungsbild der münsterschen Altstadt entsprechen und sich dem Bestand der näheren Umgebung anpassen.

Dachaufbauten sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, 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.

Die gestalterischen Festsetzungen führen zu keinerlei Erschwernis für die Verwirklichung von Bauabsichten der Grundeigentümer.

Die Gebäude auf den Grundstücken Bergstraße 38 (Johanneskapelle), Breul 9 und Breul 23 erfüllen die Eigenschaften des § 2 Denkmalschutzgesetz und sind entsprechend § 4 Denkmalschutzgesetz vorläufig unter Schutz gestellt worden. Es wird im Bebauungsplan Nr. 296 der Hinweis gegeben, daß es sich hierbei um erhaltenswerte Gebäude handelt.

Naturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 296 befinden sich drei aufgrund der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster festgesetzte Naturdenkmale. Im einzelnen handelt es sich um folgende Naturdenkmale:

1.	ND 028	Breul, – Beginn des Aa- Uferweges
		- 1 Silberahorn
		- 1 Platane
2.	ND 044	Breul 41 – 43
		- 3 Platanen
3.	ND 045	Ecke Bergstraße / Am Kreuztor, im Garten des Volkeningheimes
		- 1 Roßkastanie

Im Bebauungsplan wird der Hinweis gegeben, daß es sich hierbei um Naturdenkmale handelt.

Bodendenkmale

Aufgrund des Denkmalschutzgesetzes besteht die Verpflichtung entdeckte Bodendenkmäler unverzüglich anzuzeigen. In Teilbereichen des Bebauungsplanes an der Bergstraße / Breul und Neubrückenstraße / An der Apostelkirche ist mit der Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen, so daß diese Gebiete im Bebauungsplan als Bodendenkmalschutzbereiche gekennzeichnet werden.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 296 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 4,3 Mill. DM geschätzt. Die Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1983 / 87 bereits veranschlagt.

6. Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 296 bei seiner 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 soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitt bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **30.11.1983** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 296: Tibusstraße / Breul.

Münster, **08.12.1983**

Pierchalla **(L.S.)**

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister