Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1o7/85 (Bau)

B e g r ü n d u n g

zum ~~Entwurf des~~ Bebauungsplan~~es~~ Nr. 3o9:
Von-Stauffenberg-Straße (Kolde-Ring/Weseler/
Straße/Sperlichstraße) - Teilbereich I -
östlich der Von-Stauffenberg-Straße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 3o9 erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Kolde-Ring (K 6), Weseler Straße (B 219) und Sperlichstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 3o9 wurde nach der öffentlichen Auslegung zur Vermeidung von erheblichen Verzögerungen, die teilweise durch weitere Planungsüberlegungen aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen für die geplante Bebauung der früheren Kleingartenanlage Münster-Süd bedingt werden, in die folgenden Teilbereiche aufgeteilt:

Teilbereich I : östlich der Von-Stauffenberg-Straße
Teilbereich II: westlich der Von-Stauffenberg-Straße

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3o9 - Teilbereich I - liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster

Flur 2o8, Flurstücke 1o4-111; 114-119; 125-129; 153; 2oo; 2o9; 259; 262; 276; 278; 28o; 285; 287; 3o6; Teil des Flurstücks 263.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3o9 - Teilbereich I - sind durch einen Farbstreifen im Plan gekennzeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 3o9 - Teilbereich I - wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem o9.o5.198o wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt und steht mit ihm in Übereinstimmung.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan soll im Bereich Von-Stauffenberg-Straße/Kolde-Ring/Weseler Straße eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtliche Voraussetzung zum Bau bzw. zur Erweiterung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (ca. 63o neue Ausbildungs- und Arbeitsplätze) schaffen. Hierbei soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich Weseler Straße/Kolde-Ring wesentlich verbessert werden.

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind überwiegend Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden. Entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen werden im Bebauungsplan Kerngebiete ausgewiesen.

Die innerhalb dieser Gebiete vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude werden tlw. mit Erweiterungsmöglichkeiten, planungsrechtlich abgesichert. Hierbei soll die geplante Erweiterung der LVM-Versicherung im Bereich Kolde-Ring/Weseler Straße die dort bislang städtebaulich unbefriedigende Situation erheblich verbessern. Die Höhe dieses geplanten Erweiterungsbaues wird auf maximal VI Geschosse begrenzt, damit die städtebauliche Wirkung des vorhandenen X-geschossigen Hochhauses erhalten bleibt.

Angesichts der hohen Verkehrsbelastung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen an der Von-Stauffenberg-Straße bzw. innerhalb des Baublocks Von-Stauffenberg-Straße und Weseler Straße nicht sinnvoll. Außerdem wären Immissionsschutzkonflikte mit der vorhandenen Bebauung nicht auszuschließen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes besteht ein zentraler Versorgungsbereich, der nach seiner Konzeption für den Gesamtbereich südlich des Kolde-Ringes ausgelegt ist. Es bleibt auch weiterhin Planungsziel, die Grundversorgungseinrichtungen zentral im Aaseemarkt zusammenzufassen. Durch den vorgesehenen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben etc. im Sinne des § 7 (2) Nr. 2 BauNVO soll insofern die Funktion des Grundversorgungszentrums gesichert werden und das ausgewiesene Kerngebiet von den negativen Auswirkungen der ausgeschlossenen Betriebsarten verschont werden (zusätzlicher Verkehr und höhere Immissionen).

Das gemäß § 17 (1) BauNVO in Kerngebieten jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unterschritten.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) kann aufgrund vorhandener technischer Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in den ausgewiesenen Tiefgaragen- und Stellplatzflächen erfolgen. Öffentliche Parkplätze ergänzen das private Stellplatzangebot.

Die Von-Stauffenberg-Straße dient in ihrem nördlichen Teil vorrangig der Erschließung der dort vorhandenen Verwaltungsgebäude (u. a. Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster, Gerlingkonzern, Westd. Lotterie). Da ein Linksabbiegen von der Sperlichstraße in die Weseler Straße nicht möglich ist, dient sie auch dem in die Innenstadt gerichteten Verkehr aus benachbarten Gebieten. Die vorhandene Straße kann den durch die Neubauten entstehenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Aufgrund der hohen Konzentration von Arbeitsplätzen sind allerdings Störungen des Verkehrsabflusses nicht auszuschließen, wenn diese nach Büroschluß gleichzeitig verlassen werden. Zu solchen Störungen kann es auch kommen, wenn Verkehrsteilnehmer ihre Kraftfahrzeuge nicht auf den ausreichend ausgewiesenen Stellplätzen, sondern im

...

öffentlichen Verkehrsraum abstellen oder Lieferanten verkehrswidrig parken. Ordnungsmaßnahmen, die diese Verkehrssituation verbessern, können jedoch nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sein, sondern sind anderweitig festzusetzen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster sind drei Tangentensysteme dargestellt. Im westlichen Stadtgebiet sind zwei dieser Systeme vorhanden. Die 2. Tangente ist zur Zeit teils vier-, teils zweispurige mit Aufweitungen in den Knotenpunktbereichen ausgebaut. Im Rahmen der Überarbeitung des Generalverkehrsplanes ist zu untersuchen, welche Konsequenzen sich aus der Aufgabe der 3. Tangente ergeben. Erst dann, aber nicht im Rahmen dieses Teilbebauungsplanes, kann über den Ausbau des Kolde-Ringes entschieden werden. Falls erforderlich kann der Ausbau des Kolde-Ringes nach § 125 BBauG ohne Änderung dieses Bebauungsplanes hinter den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien zurückzubleiben.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung, insbesondere zur verkehrsgerechten Erschließung der vorhandenen und geplanten tertiären Nutzung, ist jedoch ein Ausbau des Kolde-Ringes im Einmündungsbereich in die Weseler Straße unerläßlich. Es ist Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Rahmen des geplanten Straßenausbaus sollen in der Weseler Straße eine zusätzliche Linksabbiegerspur in den Kolde-Ring und im Kolde-Ring eine zusätzliche Rechtsabbiegerspur in die Weseler Straße sowie eine Linksabbiegerspur in die Von-Stauffenberg-Straße eingerichtet werden. Die Fahrspuren im Kolde-Ring sollen durch eine bis zur Einmündung der Von-Stauffenberg-Straße reichende Mitteltrennung gesichert werden. Da Ausbaupläne für diese Maßnahmen noch nicht vorliegen, wurde die Aufteilung der Verkehrsflächen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grünflächen

Entlang der Weseler Straße und des Kolde-Ringes wurde ein privater, das öffentliche Straßengrün ergänzender Baumstreifen ausgewiesen. Für das Vorhaben des LVM liegt inzwischen ein qualifizierter Bepflanzungsplan vor, der u. a. umfangreiche Dachbegrünungen enthält. Da das Plangebiet überwiegend bebaut und eingegrünt ist und in enger Abstimmung mit der Stadt bebaut werden soll, wurde auf weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung auch im Hinblick auf die Eingrünungspflicht nach § 9 (1) Landesbauordnung NW verzichtet. Weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung sind für diesen Planbereich nicht erforderlich und würden die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer über Gebühr einschränken.

Pflanzen und Sträucher, deren Erhaltung aus besonderen Gründen erforderlich wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude am Kolde-Ring und des geplanten Erweiterungsbaues des LVM an der Weseler Straße die Planungsrichtpegel der Vornorm zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - tlw. überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten

kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") vorzusehen.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen gemäß § 81 Landesbauordnung NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild sicherstellen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 3o9 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. 46o.ooo DM geschätzt. Sie werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investititonsplan 1984 - 1988 noch nicht enthalten. Sie 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 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, daß sich der Bebauungsplan Nr. 3o9 - Teilbereich I - 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 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 24.04.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3o9: Von-Stauffenberg-Straße (Kolde-Ring/Weseler Straße/Sperlichstraße) - Teilbereich I - östlich der Von-Stauffenberg-Straße.

Münster, den 23.5.85

DER STADT MÜNSTER

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister