

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 310:
Enkingweg (Goldstraße/Kolpingstraße/Vinzenzweg/
Niedersachsenring)

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 310: Enkingweg erstreckt sich auf den Bereich des Stadtgebietes Münster zwischen Goldstraße, Kolpingstraße, Vinzenzweg und Niedersachsenring.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 113, Flurstücke 297-300; 302-306; 308-319; 321-332;
335-346; 654; 655; 672 und 676.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Diesen Darstellungen entsprechend werden im Bebauungsplan reine Wohngebiete festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 310 ist insofern gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage zu den zentralen Einrichtungen des Stadtgebietes aus.

Der Bebauungsplan Nr. 310 soll den Charakter des von ihm erfaßten Gebietes als reines Wohngebiet erhalten und für den überwiegenden Teil die Erhaltung des vorhandenen baulichen Bestandes planungsrechtlich absichern. Weiterhin soll für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Dabei werden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse, die erhaltenswerten Bauten und die Belange des Verkehrs berücksichtigt.

Im Bereich des Niedersachsenringes sollen in einem geringen Umfang bauliche Erweiterungen zur Reduzierung der Immissionsbelastung des Blockinnenbereiches sowie der Verbesserung der städtebaulichen Situation zugelassen werden. Um der gestiegenen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in zentrumsnaher Lage gerecht zu werden und zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen wird für diesen Bereich im Bebauungsplan festgesetzt, daß nur Wohngebäude errichtet

...

werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung und unter Beachtung der Planungsziele werden durch den Bebauungsplan reine Wohngebiete festgesetzt. In Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan für die genannten Wohngebiete eine I- bis II-geschossige teils offene, teils geschlossene Bebauung fest, wobei die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme des Bereiches der geplanten Neubebauung am Niedersachsenring dem gegenwärtigen Zustand entsprechen. Diese geplante Neubebauung hat das Ziel, unter teilweiser Erhaltung der angrenzenden Gebäude die vorhandene Baulücke zu schließen.

Die vorgesehene Bebauung fügt sich in die Gesamtsituation ein und lenkt insoweit die Bebauungsmöglichkeit.

Die für die geplante Bebauung am Niedersachsenring ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen vom Niedersachsenring abgerückt neu ausgewiesen. Die im Bereich Niedersachsenring/Goldstraße neu ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ergänzt die geplante Baulückenschließung, schützt die benachbarten Gärten vor Verkehrsimmissionen und trägt zur Verbesserung der städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich Niedersachsenring/Piusallee/Goldstraße bei.

Mit einer geplanten Bebauung ist die Aufgabe der Gebäude Goldstraße 83 und 85 sowie Enkingweg 46-54 verbunden. Hiervon sind z. Z. ca. 30 Bewohner betroffen. Ohne den Abbruch der v. g. Gebäude ist eine durchgreifende, befriedigende Verbesserung der Gesamtsituation nicht möglich. Der Gebäudeabbruch wird auf ein Mindestmaß begrenzt, betrifft nur die besonders durch Verkehrsimmissionen belasteten Bereiche und stellt in Verbindung mit der geplanten Bebauung und der Erhaltung der übrigen Gebäude eine sinnvolle und angemessene Verbesserung und Ergänzung des Siedlungsgefüges dar.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hier der Neubau von ca. 38 (ca. 20 Ein- und Zwei- und ca. 18 Dreizimmer-) Wohnungen ermöglicht, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. Das geplante Wohnungsangebot und der vorhandene benachbarte Wohnungsbestand des Eigentümers gewährleisten, daß die ca. 30 betroffenen Personen unter weitgehender Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse wieder mit Wohnraum im Planbereich versorgt werden können.

Das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Bereich eingehalten und in mehreren Teilbereichen unterschritten.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom-, Wasser-, Gas-, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Wege und Straßen, die entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Bereich der geplanten Neubebauung am Niedersachsenring im Untergeschoß und ansonsten auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Der Abstand der Garagenzufahrt am Enkingweg zum Einmündungsbereich Niedersachsenring/Enkingweg ist ausreichend.

Die zunächst im Bereich Goldstraße 67-81 vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze wurden, da keine planungsrechtliche Notwendigkeit besteht, Stellplätze auszuweisen, aufgrund von Bedenken und Anregungen gestrichen. Dieser Bereich wird zur Erhaltung des Gebietscharakters teilweise als Gebiet erhaltenswerter Gebäude ausgewiesen bzw. wird von der geänderten überbaubaren Grundstücksfläche für die geplante Bebauung am Niedersachsenring betroffen.

Grünflächen

Die Grünfläche am Niedersachsenring wird als öffentlicher Spielplatz (Spielbereich B und C) genutzt. Sie wird im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - festgesetzt.

Bauliche Gestaltung - Erhaltung baulicher Anlagen -

Das Plangebiet ist in den 20er Jahren bebaut worden. Im "Verzeichnis der Denkmäler der Stadt Münster" sind die Gebäude Goldstraße 67-85, Enkingweg 21-37, Kolpingstraße 29, Vinzenzweg 2-18 und Niedersachsenring 95-101 aufgrund der für diese Zeit typischen Siedlungsform, die von sozial- und siedlungsgeschichtlicher Bedeutung ist, als erhaltenswerte Bauten eingestuft.

Der Gebäudeblock zwischen Vinzenzweg und Enkingweg wird aufgrund der vorhandenen schützenswerten Bausubstanz als Gebiet erhaltenswerter baulicher Anlagen im Sinne des § 39 h BBauG festgesetzt.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wird der Bereich der erhaltenswerten Gebäude Goldstraße 67 - 81 und der Bereich Enkingweg 10-44 zur Sicherung des Siedlungscharakters als Gebiet erhaltenswerter Gebäude festgesetzt.

Die Gebäude Goldstraße 83 und 85 sowie Enkingweg 46-54 können bei der geplanten Bebauung am Niedersachsenring nicht erhalten werden. Dieser Abgang ist unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und der städtebaulichen Verbesserung dieses Bereiches sowie der Erhaltung der Siedlungsstruktur zu vertreten.

Zur Wahrung der einheitlichen Struktur sind im Bebauungsplan lediglich Dachform und Dachneigung festgesetzt. Sonstige Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind nicht erforderlich, zumal die Neubebauung in enger Abstimmung mit der Stadt verwirklicht werden soll.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem relativ locker bebauten Innenstadtbereich. Ökologisch gewichtige Gründe gegen eine maßvolle bauliche Verdichtung - Abschirmung gegen den Niedersachsenring - sind nicht erkennbar. Dagegen wird durch die Ausweisungen im Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung des Wohnumfeldes, besonders der Gartenflächen erreicht und der Bestand der vorhandenen Bebauung und die Freiflächennutzung weitgehend abgesichert.

Für die geplante Bebauung werden vorhandene Gartenflächen, die jedoch besonders durch Verkehrslärm belastet sind, tlw. in Anspruch genommen. Besonders schützenswertes Grün wird aber nicht betroffen. Einer übermäßigen Versiegelung des Bodens wird durch die geplanten Garagen im Untergeschoß sowie durch den Verzicht auf die Gemeinschaftsstellplätze entgegengewirkt. Die im Gesamtrahmen nur untergeordnete Inanspruchnahme von Freiflächen für die geplante Bebauung ist mit einer erheblichen qualitativen Aufwertung der übrigen Freiflächen verbunden und somit voll vertretbar. Unter Beachtung der Aufwertung des Blockinnenbereiches für nachbarschaftliche Beziehungen, Nutzung als Spielfläche usw. ist die Aufgabe von nur bedingt nutzbaren Garten- und Spielflächen längs des Niedersachsenringes auch unter Umweltgesichtspunkten unschädlich.

Immissionsschutz

In einem Immissionsschutzgutachten für das Bebauungsplangebiet wurde festgestellt, daß die nach der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - in reinen Wohngebieten zulässigen Mittlungspegel derzeit erst in einem Abstand von ca. 145 m (tags) bzw. ca. 200 m (nachts) vom Niedersachsenring erreicht werden. Durch die Schließung der Baulücke am Niedersachsenring reduziert sich die Immissionsbelastung im v. g. Bereich um ca. 20 dB (A) und unterschreitet die maximal zulässigen Mittlungspegel.

Bei der geplanten Bebauung am Niedersachsenring sind auf den dem Verkehr zugewandten Seiten bauliche Vorkehrungen zu treffen, die von Außengeräuschen ungestörte Nutzungen der Aufenthaltsräume gewährleisten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher Fenster der Schallschutzklasse 2 und 3 (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern") vorgesehen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und die Grünfläche - Spielplatz - stehen im Eigentum der Stadt Münster und sind bereits ausgebaut, so daß durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes für die Stadt keine Kosten entstehen.

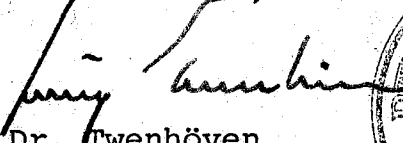
6. Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 310 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich lebenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens werden nicht mehr erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 17.09.1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 310: Enkingweg (Goldstraße/Kolpingstraße/Vinzenzweg/Niedersachsenring) -.

Münster, den 22.9.1986


Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

