Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 13/88 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan
Nr. 332: Gertrudenstraße/Raesfeldstraße/Nordstraße/Studtstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 332 wird von der Gertrudenstraße, der Raesfeldstraße, der Nordstraße und der Studtstraße begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 111, Flurstücke 275-282; 285-288; 8o5; 827; 828; 858; 963; 1o83; 1o84; 1o97; 1o98; Teil des Flurstücks 943.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Das Plangebiet liegt inmitten des Nordviertels und weist die typische Blockrandbebauung der Gründerzeit auf. Die zum größten Teil erhaltenen und renovierten, teilweise auch wieder aufgebauten Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und familiengerechtes Wohnen in diesem Gebiet zu sichern.

4. Planinhalte:

4.1 Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie der Planungsziele werden im Bebauungsplan reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße für Wohnungen wird darüber hinaus dem Innenstadtprogramm der Stadt Münster Rechnung getragen und familiengerechtes Wohnen im Plangebiet gesichert. Die geringere Zahl erforderlicher Stellplätze mindert gleichzeitig das Problem des ruhenden Verkehrs.

...

Durch den Bebauungsplan soll auch die Bebauung der Grundstücke Gertrudenstraße 26 und Nordstraße 31 geregelt werden. Die auf diesen Grundstücken vorgesehenen Maße der baulichen Nutzung und überbaubaren Flächen nehmen Rücksicht auf die jeweilige städtebauliche Situation. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Wohnungsgröße lassen die Festsetzungen die Errichtung von insgesamt 2o Wohnungen zu. Diese Wohnungen helfen, das Angebot an attraktivem innerstädtischen Wohnraum zu vergrößern und der zu beobachtenden Randwanderung der Bevölkerung entgegen zu wirken.

Den Anregungen, das Grundstück Gertrudenstraße 26/ Studtstraße als MK-Gebiet auszuweisen sowie die überbaubare Grundstücksfläche aufzuweiten und das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, wurde nicht gefolgt. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen benachbarten Nutzungen als WA-Gebiet einzustufen. Kerngebietstypische Nutzungen fehlen völlig und sind wegen der angestrebten Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität des Gebietes nicht erwünscht. Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sind auch bei einer geschäftlichen Nutzung des Grundstückes ausreichend.

Die übrigen Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen, insbesondere erhaltenswerten Bausubstanz. Aus diesem Grunde sind überwiegend erhöhte Grund- und Geschoßflächenzahlen gemäß § 17 (9) BauNVO ausgewiesen. Die vorgesehene differenzierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist am Bestand orientiert. Wegen vorhandener steil geneigter Dächer darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die ausgewiesene Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

4.2 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude Gertrudenstraße 28 - 36 und Raesfeldstraße 17 stehen unter Denkmalschutz. Für das Gebäude Nordstraße 25 ist die Unterschutzstellung vorgesehen. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes dieser Denkmäler, aber auch der übrigen erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung sind Gestaltungsvorschriften für Materialien, Dachformen und -höhen sowie Art und Höhe der Grundstückseinfriedigungen vorgesehen.

4.3 Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits ausgebauten Straßen Gertrudenstraße, Raesfeldstraße, Nordstraße und Studtstraße. Beidseitig der Studtstraße sind unter Inanspruchnahme eines der wenigen in dieser Straße noch erhaltenen Vorgartens öffentliche Stellplätze mit Baumpflanzungen vorgesehen. Durch die vorgesehene Umbaumaßnahme läßt sich eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs und durchgängige Begrünung dieser Straße erreichen.

...

4.5 Immissionsschutz

Aus ökologischen und Immissionsschutzgründen werden auf den Vorgarten- und rückwärtigen Grundstücksflächen an der Gertrudenstraße, teilweise auch an der Nordstraße und der Studtstraße, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Gemäß § 9 (1) BauO NW sind diese Flächen zu begrünen. Der geplante Ausschluß baulicher Anlagen wirkt so einer übermäßigen Versiegelung des Plangebietes entgegen und schützt die im Blockinnenbereich vorhandenen und als erhaltenswert ausgewiesenen Bäume.

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, daß das Grundstück Gertrudenstraße 26 ein Altstandort gemäß Ministerialerlaß vom 14.o4.1986 ist. Auf diesem Grundstück wurde früher eine Tankstelle betrieben. Es gilt daher als gefahrenverdächtig im Sinne dieses Erlasses.

4.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand und an den vorhandenen Nutzungen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zum Umbau der Studtstraße werden z. Z. auf ca. 1o3.ooo DM geschätzt. Die Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen und Zuschüsse zum Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im laufenden Finanz- und Investitionsplan zum überwiegenden Teil enthalten. 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:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 332 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.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und - falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten - hilfsweise die Enteignung.

Der Umbau der Studtstraße soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB
als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster
am 24.02.1988 als Satzung beschlossenen
Bebauungsplan Nr. 332: Gertrudenstraße/Raesfeld-
straße/Nordstraße/Studtstraße.

Münster, den 02.03.1988

Dr. Jüngenhöven
Oberbürgermeister