Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 334/88 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 336:
Lazarettstraße/Studtstraße/Grimmstraße/
Heerdestraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 336 erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Lazarettstraße, Studtstraße, Grimmstraße und Heerdestraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 111, Flurstücke 447-449; 453; 455; 458; 464; 465; 468; 470-473; 766; 769; 799; 800; 967; 982; 1160-1167.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im 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:

Der vorgenannte Bereich wurde im wesentlichen nach der Jahrhundertwende bebaut. Der für das Nordviertel charakteristische geschlossene Charakter wurde aber erst nach dem 2. Weltkrieg erreicht. Das Gebiet enthält daher bauliche Zeugnisse aus diesem Jahrhundert, wobei die Baudenkmale Heerdestraße 34, Studtstraße 20 sowie die erhaltenswerten Gebäude Grimmstraße 7 und 9 herausragen. Die vorhandene Bausubstanz, die dieses Gebiet prägt, besteht überwiegend aus Wohnhäusern mit großen familiengerechten Wohnungen. Ein großer Teil des Plangebietes - Blockinnenbereich mit Verbindungen zur Studtstraße und Heerdestraße - wurde von einer Baufirma genutzt, die 1984 ihren Betrieb einstellte. Seitdem finden auf diesem Gelände ungeordnete Zwischennutzungen statt.

Zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches hat der Rat der Stadt Münster am 19.09.1984 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen eine Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Wohnqualität sicherstellen. Dabei soll die Struktur und die Prägung dieses Bereiches erhalten bleiben. Innerhalb des ehemalig betrieblich genutzten Innenbereiches soll zur Deckung des Bedarfs ein Kinderspielplatz angelegt sowie die Errichtung eines Baukörpers mit ca. 12 familiengerechten Wohnungen oder bis zu 18 Altenwohnungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Nutzungen und der Immissionssituation sowie unter Beachtung der Planungsziele werden reine Wohngebiete ausgewiesen.

Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird die charakteristische vorhandene Blockrandbebauung und das im Innenbereich stehende Baudenkmal Heerdestraße 34 planungsrechtlich abgesichert. Die in den Blockinnenbereich gerichtete geplante Wohnbebauung wurde von der Studtstraße zurückversetzt, um den Blockinnenbereich in zwei Teilbereiche zu gliedern. Hierdurch bleibt ferner die historische Situation einer hinteren Bebauung im Straßenbild der Studtstraße erhalten. Zudem wird die Beseitigung des erhaltenswerten Baumes auf dem Grundstück Studtstraße 8 vermieden. Die gewählte Lage der Neubebauung hat zudem den Vorteil, daß die darunter vorgesehene Tiefgarage störungsfrei von der Studtstraße erschlossen werden kann, während der Baukörper von Fußgängern über die geplante Wegeverbindung abseits vom Fahrverkehr erreichbar ist.

Aus den v. g. Gründen sowie unter Berücksichtigung der Lage eignet sich die geplante Wohnbebauung besonders für familiengerechtes Wohnen im Sinne des Innenstadtprogramms der Stadt Münster. Um entsprechende Wohnungsgrößen zu sichern, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen innerhalb des Baukörpers auf 12 begrenzt. Die Schwierigkeiten bei der Umsetzung dieses Programmes sind aber nicht zu verkennen. Wegen der in der Regel geringeren Kosten und größeren Unabhängigkeit ziehen viele Familien mit Kindern das Einfamilienhaus am Stadtrand der Eigentumswohnung in der Innenstadt vor. Andererseits besteht eine aktuelle Nachfrage nach Altenwohnungen in zentraler ruhiger Lage. Auch dafür eignet sich das Baugrundstück hervorragend. Die Errichtung von Altenwohnungen sollte deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Um anstelle familiengerechter Wohnungen ca. 18 Altenwohnungen errichten zu können, wurden die geplanten Festsetzungen nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes geringfügig dahingehend geändert, daß Dachgeschosse Vollgeschosse sein können und die öst- liche und westliche Baugrenze bis zu 0,5 m überschritten werden darf. Eine weitere Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenso wie eine Ausweitung oder Verlagerung von Tiefgaragen in die Grundstücksfreiflächen hinein mit den Zielen des Bebauungsplanes nicht

vereinbar. Das gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Blockrandbebauung aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der Lage des Plangebietes innerhalb des Nordviertels überschritten. Der Überschreitung der Höchstwerte stehen städtebauliche Gründe und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen. Durch die ausgewiesene öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - im Blockinnenbereich sowie durch die benachbarte Promenade und den angrenzenden Studtplatz wird die Überschreitung ausgeglichen. Das gemäß BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung innerhalb des Blockinnenbereiches wird bezüglich der Grundflächenzahl unterschritten, um einer übermäßigen Verdichtung entgegenzuwirken.

Die vorhandene Bausubstanz hat überwiegend zwei Vollgeschosse. Vereinzelt sind in Anpassung an vorhandene Traufhöhen und Dachprofile Gebäude mit drei Vollgeschossen entstanden. Der Bebauungsplan trägt diesem Bestand Rechnung, indem Ausnahmen von der festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit zugelassen werden können, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) kann aufgrund vorhandener Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Zur Energieversorgung wird im Bereich der geplanten Blockinnenbebauung eine Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Straßen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation von besonderer Problematik. Der private Stellplatzbedarf würde bei einer individuell gelösten Stellplatzunterbringung zu einer nicht wünschenswerten übermäßigen Versiegelung des Blockinnenbereiches und zu einer Wohnwertminderung der Gartenzonen führen. Aus diesen Gründen wurden im Blockinnenbereich Flächen festgesetzt, auf denen die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen wird. Der ruhende Verkehr soll innerhalb der ausgewiesenen Tiefgaragen sowie der bestehenden Tiefgarage auf dem Grundstück Grimmstraße 11 teilweise untergebracht werden.

Die im Blockinnenbereich ausgewiesene Tiefgarage ist so dimensioniert, daß in ihr ca. 23 Stellplätze, die aufgrund der geplanten Bebauung und einer vorliegenden Baulast zu schaffen bzw. zu ersetzen sind, untergebracht werden können. Zur Aufnahme des entstehenden Zu- und Abfahrtsverkehrs reicht die Studtstraße völlig aus. Die mit dem Verkehr verbundenen Störungen sind von den Anliegern hinzunehmen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten

Wohnnutzung ist nicht ersichtlich. Eine ausschließliche oder teilweise Erschließung von der Lazarettstraße aus ist dagegen wesentlich bedenklicher. Wegen der insgesamt größeren Zahl der erschlossenen Stellplätze müßte im ersten Fall eine weitere, stadtgestalterisch problematische Rampe zu Lasten bebaubarer Flächen geschaffen, in beiden Fällen die Tiefgarage zu Lasten unversiegelter Freiflächen geändert werden. Da die Rampe im Einmündungsbereich zur Studtstraße unmittelbar zwischen Gebäuden liegt, wäre die verkehrliche Situation an der Lazarettstraße auch ungünstiger und für die dortigen Anlieger wesentlich störender.

Die übrigen Stellplätze können teilweise auf den privaten Grundstücken angelegt werden.

Zur fußläufigen Verbindung zwischen der Studtstraße und der Heerdestraße sowie zur Anbindung des im Innenbereich geplanten Kinderspielplatzes wird zwischen den Grundstücken Studtstraße 16 und Heerdestraße 32 eine öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg - festgesetzt.

Grünflächen

Die im östlichen Teil des ehemalig betrieblich genutzten Innenbereiches ausgewiesene öffentliche Grünfläche - Spielplatz - soll als Spielbereich B ausgebaut werden und zur Reduzierung des Spielplatzdefizits im Nordviertel beitragen. Ein ursprünglich im Bereich des Studtplatzes vorgesehener Kinderspielplatz scheidet aus stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen aus. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung durch Emissionen des Kinderspielplatzes ist aufgrund des Zuschnitts und der Lage nicht zu erwarten.

Nach dem Spielflächenplan der Stadt Münster besteht im Nordviertel trotz der inzwischen angelegten Spielplätze nach wie vor ein Spielflächendefizit. Da wegen der vorhandenen baulichen Dichte solche Anlagen im mittleren Nordviertel kaum zu realisieren sind, muß auf eine optimale Verteilung verzichtet und eine größere Zahl im westlichen Teil des Viertels geschaffen werden. Wegen der örtlichen Gegebenheiten liegen diese Anlagen zum Teil eng beieinander. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Spielplätze unterschiedliche Funktionen erfüllen, so ist der Spielplatz an der Heerdestraße ein A-Bereich mit Spielangeboten für alle Altersstufen, während der geplante Spielplatz an der Studtstraße als B-Bereich nur Spielangebote für Klein- und Schulkinder aufweisen wird.

Die östlich und nördlich des Spielplatzes verbleibenden Teilflächen des ehemaligen Betriebsgrundstückes sollen den angrenzenden bebauten Grundstücken zugeordnet werden. Sie sollen die Eigentümer dieser Grundstücke in die Lage versetzen, ihre relativ kleinen Wohngärten zu vergrößern und zum Spielplatz hin abzuschirmen.

Durch die Festsetzung, daß die Flächen, auf denen Garagen und Stellplätze unzulässig sind, zu begrünen sind, soll einer übermäßigen Versiegelung des Bodens entgegengewirkt werden. Darüber hinaus soll diese Festsetzung zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Wohnqualität beitragen. Durch diese Festsetzung wird die Tiefgarage auf dem Grundstück Grimmstraße 11 teilweise überplant. Die Tiefgarage genießt jedoch im vorhandenen Umfang Bestandsschutz.

Für den erhaltenswerten Baumbestand werden Erhaltungsgebote festgesetzt.

Immissionsschutz

Die Belastungen des Bebauungsplangebietes durch den Verkehrslärm sind nicht so hoch, daß entsprechende Festsetzungen getroffen werden müßten.

Bauliche Gestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden und Ensembles bestimmen, sondern vielmehr das Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinanderstehen. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Planungsziele sowie der vorhandenen Bebauung ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen, wie Maßstäblichkeit, Dachform, Dachneigung, Material und Farbe den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Je größer das Maß an Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich und für ein lebendiges Erscheinungsbild der bebauten Umwelt erwünscht. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind am Bestand orientiert und sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen sowie eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Formen und Baustoffe, die zu einem ungünstigen Erscheinungsbild führen können, verhindern.

Denkmale

Zur Sicherung des Gebietscharakters hat der Rat der Stadt Münster am 30.05.1979 die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen im Nordviertel beschlossen, die am 26.10.1979 in Kraft trat.

Die Gebäude Studtstraße 20 und Heerdestraße 34 erfüllen aufgrund städtebaulicher, künstlerischer und architekturgeschichtlicher Bedeutung die Eigenschaften des § 2 Denkmalschutzgesetz. Im Bebauungsplan wird auf diese Baudenkmäler entsprechend hingewiesen.

Die Gebäude Grimmstraße 7 und 9 sind aus den v. g. Gründen als erhaltenswert einzustufen.

Naturdenkmal

Die auf dem Eckgrundstück Lazarettstraße/Heerdestraße vorhandene Stechpalme ist in der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster vom 24.07.1981 als Naturdenkmal festgesetzt und wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sollen u. a. dazu beitragen, daß große Teile des ehemaligen Betriebsgrundstückes entsiegelt werden. Darüber hinaus soll eine Befestigung der noch unversiegelten Flächen verhindert werden. Aus diesen Gründen sind Stellplätze und Garagen in großen Bereichen des Bebauungsplanes ausgeschlossen und eine Begrünung dieser Flächen festgesetzt worden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen auch die vorhandenen, insbesondere die als erhaltenswert ausgewiesenen Bäume, geschützt werden. Die Planung ist deshalb so angelegt, daß der Kronentraufenbereich dieser Bäume von zusätzlichen baulichen Maßnahmen verschont bleibt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind aus den v. g. Gründen nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. <u>Kostenschätzung:</u>

Der Bebauungsplan Nr. 336 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. 1 120 000 DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt. Die erforderlichen Mittel für den Ausbau sind im lfd. Finanz- und Investitionsplan enthalten. Die noch nicht veranschlagten Mittel für den Grunderwerb sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Dabei ist zu beachten, daß diese Mittel unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erforderlich werden können, wenn ein Übernahmeverlangen gemäß § 40 BauGB vorliegt. 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. 336 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, bzw. ist als Bodenordnungsmaßnahme ein Umlegungsverfahren anzuordnen.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 14.11.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 336: Lazarettstraße/Studtstraße/ Grimmstraße/Heerdestraße.

Münster, 23.11.1988

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. [illegible]enhöven
Bürgermeister