Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 7/91 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 340: Alter Steinweg/ Alter Fischmarkt/Bült/Mauritzstraße Teilbereich II: südöstlich Asche

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 340 erstreckt sich auf den Bereich Alter Steinweg/Alter Fischmarkt/Bült/Mauritzstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 340 wurde nach der öffentlichen Auslegung zur Vermeidung von erheblichen Verzögerungen für die Errichtung der geplanten neuen Stadtbücherei in die folgenden zwei Teilbereiche aufgeteilt:

Teilbereich I: nordwestlich Asche

Teilbereich II: südöstlich Asche

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 340 Teilbereich II liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 10, Flurstücke 268, 270-272, 274, 275, 287, 289, 290, 300, 349-352, 382, 383;

Teile der Flurstücke 291-294, 415.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 340 - Teilbereich II - sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

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

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das Plangebiet ist Teil der ersten, alten Handelswegen folgenden Ansiedlung vor den Toren der Domburg. Trotz einiger Straßenveränderungen und Grundstücksarrondierungen nach dem letzten Krieg blieb die gewachsene städtebauliche Struktur weitgehend erhalten. Von den erheblichen Zerstörungen des Krieges zeugen noch heute Baulücken. Ausdruck des Wiederaufbaus sind die große Zahl von Neubauten, allen voran der im sachlichen Stil der Moderne errichtete „Kiffe-Pavillon“. Hauptsächlich wird das Gebiet geprägt durch eine mäßig tiefe, drei- bis viergeschossige geschlossene Straßenrandbebauung mit in die Tiefe entwickelten eingeschossigen Anbauten. Erdgeschossig dominiert die geschäftliche, in den Obergeschossen die Wohnnutzung. Vereinzelt sind Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

4. Planungsziele:

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln sowie im Bereich südöstlich des „Kiffe-Pavillons“ entsprechend dem Bedarf langfristig ein Parkhaus zu errichten. Der Alte Steinweg weist eine Folge attraktiver Läden, Gaststätten und andere Leistungsbetriebe auf; sie befinden sich aber in einer Randlage zu den Haupteinkaufszielen der Altstadt und können nicht mit den dominierenden Einrichtungen zum Beispiel der Salzstraße und Ludgeristraße konkurrieren. Eine bessere Verklammerung der vorhandenen geschäftlichen und publikumsintensiven Nutzungen insbesondere am Alten Steinweg könnte zu ihrer Stärkung und – in Verbindung mit der geplanten neuen Stadtbücherei – zu einer dauernden Belebung dieses alten Stadtgebietes beitragen. Dabei soll die vorhandene überwiegend kleinteilige straßenorientierte Einzelhandelsstruktur nicht durch atypische Monostrukturen unterbrochen oder durch straßenabgewandte Angebote geschwächt werden. Für die Entwicklung öffentlicher Passagen abseits des Alten Steinweges etwa scheinen weder das vorhandene oder zukünftige Fußgängeraufkommen, noch die städtebaulichen Gegebenheiten einen Ansatz zu bieten. Die Ansiedlung von Einkaufsmagneten wäre auch verkehrlich und gestalterisch bedenklich; liegenschaftlich kommt dafür allenfalls der Bereich unmittelbar an der Asche in Betracht. Ferner soll die gewachsene Geschäfts- und Wohnstruktur durch behutsame Schließung von Baulücken und weitgehende Einschränkung von Fremdverkehr ausgebaut werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht neben der Sicherung des Bestandes die Schließung der Baulücke Alter Steinweg 21/23 vor. Die Ausweisungen nehmen Rücksicht auf das benachbarte Baudenkmal Alter Steinweg 25.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind auf den privaten wie auf den städtischen Flächen Kernnutzungen mit der Maßgabe zulässig, daß die Erdgeschosse am Alten Steinweg nur für Läden, Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und ausnahmsweise für Verwaltungen, die dem Gemeinbedarf dienen, verwendet werden dürfen. Dafür sind auf den Grundstücken erdgeschossig überwiegend voll überbaubare Flächen ausgewiesen. Die Bautiefe der aufgehenden Geschosse ist am Bestand ausgerichtet. Zur Sicherung und Stärkung der Geschäfts- und Wohnfunktion sind im Plangebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen und Wohnungen ab dem ersten Obergeschoß grundsätzlich zulässig.

Die vorgesehenen Maße der baulichen Nutzung berücksichtigen überwiegend die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. Abhängig von der jeweiligen städtebaulichen Situation und Grundstücksgröße werden die Höchstwerte teilweise unter-, teilweise überschritten. Der Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung in einigen bereits überwiegend bebauten Bereichen stehen städtebauliche Gründe und sonstige Belange nicht entgegen. Diese Überschreitung der Höchstwerte wird durch die Grünflächen im Bereich der benachbarten Promenade ausgeglichen und ist somit vertretbar.

Der Anregung, das MK1)-Gebiet für das Parkhaus nach Südosten bis an die Grenze der Flurstücke 289/290 aufzuweiten sowie im Blockinnenbereich eine II-geschossige Bebauung zuzulassen, wurde nicht gefolgt, da dies den genannten Zielen widersprechen würde.

Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen. Im Bereich des „Kiffe-Pavillons“ ist im Bebauungsplan ein Parkhaus ausgewiesen. Das Parkhaus ist unverzichtbar, da im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen durch

...

Baumaßnahmen zahlreiche Stellplätze verloren gehen und sinnvoller Ersatz an anderer Stelle nicht geschaffen werden kann. Außerdem entsteht durch die Neubebauung zusätzlicher Bedarf, der zumindest im Bereich dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst wegen erschwerter Zufahrtsbedingungen oder erwünschter Verkehrsberuhigung nicht gedeckt werden sollte. Der Standort des Parkhauses erscheint optimal, da hier die Haupterschließung des Stadtzentrums sehr nahe an die oberzentralen Einrichtungen der Innenstadt heranrückt. Das Parkhaus könnte deshalb zu einer verkehrlichen Entlastung des Bereiches Stubengasse und der Fußgängerverbindung zum Hauptbahnhof beitragen. Die zum südöstlichen Nachbargrundstück aufgrund von Bedenken und Anregungen aufgeweitete überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Errichtung eines Parkhauses mit angelehnter privater Bebauung auch ohne das Baudenkmal „Kiffe-Pavillon“ in Anspruch zu nehmen oder zu beeinträchtigen.

Größe und Gestaltung des Parkhauses sind von weitergehenden Untersuchungen über die verkehrlichen Zusammenhänge in der Altstadt und – da das Parkhaus nicht ohne Inanspruchnahme fremden Grundeigentums realisiert werden kann – von Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern abhängig. Im Bebauungsplan wird der Standort durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert, ohne daß vorhandene oder andere Nutzungen ausgeschlossen sind. Durch die Festsetzungen wird auch das vorhandene Baudenkmal in seinem Bestand nicht gefährdet.

Zur ausreichenden und sinnvollen Erschließung der Geschäfts- und Wohnbereiche zwischen Salzstraße und I. Nordtangente sowie zur ordnungsgemäßen Abwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs wird eine Straßenverbindung zwischen Alter Steinweg und Mauritzstraße beibehalten. Anderenfalls wären Alter Fischmarkt und Alter Steinweg mit dem gesamten Erschließungsverkehr belastet und das geplante Parkhaus an der vorgesehenen Stelle nicht vertretbar. Die Verlegung dieser Straßenverbindung auf die Südseite des „Kiffe-Pavillons“ ist nicht vertretbar, da hier keine ausreichenden Stauräume zur Verfügung stehen. Außerdem wäre dann die Anordnung einer Linksabbiegespur in der Mauritzstraße, die zu einer Entlastung des Alten Fischmarktes und des nordwestlichen Teiles des Alten Steinweges beitragen soll, nur unter Abriß weiterer Gebäude an der Mauritzstraße möglich.

Durch die ausgewiesenen Verkehrsflächen ist die Erschließung des Plangebietes einschließlich Parkhaus gesichert. Das Plangebiet und das Parkhaus können nach Einbau der Linksabbiegespur in der Mauritzstraße über die flächenmäßig reduzierte Asche aus beiden Richtungen der I. Nordtangente erreicht werden. Zu- und Ausfahrten sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Stauräume zur I. Nordtangente und zur Asche am Alten Steinweg vorgesehen. Die Beeinträchtigung eines Teils dieser Straße durch in Gegenrichtung geführten Parkhausverkehr ist vertretbar, da die dort vorhandenen Nutzungen (Behördenhaus des Landes) verkehrsunempfindlich sind und Fußgänger sich hauptsächlich im westlichen und östlichen Teil der Straße bewegen. Die Konzentration des Parkverkehrs im mittleren Teil der Straße ermöglicht eine Verkehrsberuhigung der anderen Straßenabschnitte. Durch den Ausschluß von Stellplätzen und Garagen wird auf den Privatgrundstücken die im Plangebiet insgesamt angestrebte Verkehrsberuhigung planungsrechtlich abgesichert. Dies gewährleistet auch die Ausnahmeregelung, wonach Garagen unterhalb der Gebäudeoberfläche zugelassen werden können, die im funktionellen Zusammenhang mit dem Parkhaus stehen.

Der Anregung, auf den Privatgrundstücken Stellplätze zuzulassen, die nicht im funktionellen Zusammenhang mit dem Parkhaus stehen und auf die Ein- und Ausfahrtsverbote zu verzichten, wurde unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes nicht entsprochen. Die Möglichkeit, im funktionellen Zusammenhang mit dem Parkhaus auch oberhalb der Geländeoberfläche Stellplätze anzulegen, wurde nach der zweiten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes aufgrund der problematischen Erschließung gestrichen.

Versorgungsflächen

Durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gewährleistet. Zur Abstützung der Stromversorgung wird eine Trafostation an der Mauritzstraße ausgewiesen.

Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Münster-Altstadt. Die Vorschriften dieser Satzung sind bei der Gestaltung baulicher Anlagen anzuwenden, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Immissionsschutz

Aus ökologischen und Immissionsschutzgründen werden außerhalb des MK1-Gebietes Stellplätze und Garagen bis auf Ausnahmen unterhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen.

In einem lärmschutztechnischen Gutachten wurde festgestellt, daß an den Hauptverkehrsstraßen an den Fronten der Gebäude die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher an den entsprechenden Gebäudefronten entsprechend der Lärmbelästigung Fenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 (VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz an Fenstern“) vorzusehen. Für alle zum Schlafen genutzten Räume sind an diesen Straßen nur Fenster mit schallgedämmten Lüftungen zulässig.

Gefahrenverdächtige Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist Teil der Altstadt Münsters und ist intensiv bebaut. Soweit einzelne Grundstücke nach den Zerstörungen des Krieges noch nicht wieder bebaut worden sind, werden sie überwiegend zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt.

Die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Münster und die angestrebte Qualität des Ortsbildes rechtfertigen es, daß die noch vorhandenen Baulücken geschlossen werden. Der Bebauungsplan soll dabei die Grundlage für eine angemessene bauliche Verdichtung und Verteilung sein. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Dachbepflanzungen für eingeschossige Gebäude vorgesehen, soweit eine Grundflächenzahl von 0,6 überschritten wird.

Einen Beitrag zum Umweltschutz stellt auch die vorgesehene Konzentration des ruhenden Verkehrs zugunsten größerer verkehrsberuhigter Bereiche dar.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 340 mit seinen Teilbereichen I und II sollen teils mittelfristig (Stadtbücherei), teils langfristig (Parkhaus) verwirklicht werden.

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 340 Teilabschnitt II ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 340 Teilabschnitt II werden zur Zeit auf ca. 65.000 DM geschätzt. Diese erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1989-1993 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.

...

7. 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. 340 Teilabschnitt II 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 nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **06.02.1991** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 340: Alter Steinweg/Alter Fischmarkt/Bült/Mauritzstraße – Teilbereich II: südöstlich Asche.

Münster, **07.12.1991**

Jörg Twenhöven (L.S.)

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister