Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 200/89 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 340: Alter Steinweg/ Alter Fischmarkt/Bült/Mauritzstraße Teilbereich I: nordwestlich 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 I - liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 7, Flurstücke 539 und 600.

Flur 9, Flurstücke 28, 182 – 184, 186 – 194, 297, 300 – 320;

Teil des Flurstücks 351;

Flur 10, Teile der Flurstücke 291 – 294, 415, 420;

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit kultureller Einrichtung 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, insbesondere der für den Neubau der Stadtbücherei vorgesehene „Parkplatz Asche“. Ausdruck des Wiederaufbaus sind die große Zahl von Neubauten, allen voran der im angrenzenden Bereich 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:

Der Bebauungsplan Nr. 340 – Teilbereich I – soll u. a. die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung der neuen Stadtbücherei schaffen. Nachdem sich die ursprünglich geplante Erweiterung der Stadtbücherei auf das dem Krameramtshaus benachbarte Grundstück Alter Steinweg 4/5 als unzweckmäßig erwiesen hatte, ist im Rahmen eines Architektenwettbewerbes eine Entscheidung über Standort und Gestaltung des Neubauvorhabens herbeigeführt worden. Für die Stadtbücherei liegt inzwischen ein Neubauprojekt vor, das nicht nur ein Stück Stadtreparatur darstellt, sondern die historischen Bezüge in zeitgemäßer Form hervorragend interpretiert.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung dieses Projektes ist es Ziel der städtebaulichen Planung, die in seiner Umgebung vorhandenen Nutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln. So weisen Alter Fischmarkt und Alter Steinweg 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 neuen Stadtbücherei – zu einer dauernden Belebung dieses alten Stadtgebietes beitragen. Ferner soll die gewachsene Geschäfts- und Wohnstruktur durch behutsame Schließung von Baulücken und weitgehende Einschränkung von Fremdverkehr ausgebaut werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

In Übereinstimmung mit dem überarbeiteten Projekt der ersten Preisträgerin des Architektenwettbewerbs enthält der Vorentwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen für den Neubau der Stadtbücherei. Die Anordnung des durch die „Büchereigasse“ zweigeteilten Baukörpers wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrsflächen geringfügig verändert; die Ausrichtung auf den Chor St. Lamberti aber beibehalten. Büchereigasse und Vorflächen sind durch Gehrechte für die Öffentlichkeit, das zum Teil darunterliegende Untergeschoß durch Baugrenzen abgesichert. Die auch für die aufgehenden ein- bis viergeschossigen Bauteile überwiegend gewählten Baugrenzen lassen ein Zurücktreten und ein geringfügiges Vortreten von Bauteilen grundsätzlich zu.

Wegen der gewünschten „altstädtischen“ Enge sind die baurechtlich erforderlichen Abstände an der Büchereigasse nicht einzuhalten. Die Gasse wird durch Baulinien gesichert. Eine Baulinie ist auch zum Grundstück Bült 20 vorgesehen, da trotz Vergrößerung des Grenzabstandes das nach § 6 BauO NW erforderliche Mindestmaß nicht zu erreichen war. An dieser Stelle wird ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Eintragung einer Baulast angestrebt. Auf dem Grundstück Kirchherrngasse 14 ist eine auf den Neubau der Stadtbücherei abgestimmte Bebauung ausgewiesen. Das vorhandene Gefälle zur Nachbarbebauung erfordert es, daß die Höhenlage der Stadtbücherei festgesetzt wird.

Im übrigen sieht der Bebauungsplan neben der Sicherung des Bestandes die Schließung der vorhandenen Baulücke (Alter Steinweg 4/5) vor. Die Ausweisungen nehmen Rücksicht auf das benachbarte Baudenkmal (Krameramtshaus). 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

Fischmarkt und am Alten Steinweg nur für Läden, Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke 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.

Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen. Der ruhende Verkehr soll langfristig in dem im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 340 Teilbereich II geplanten Parkhaus untergebracht werden. Der durch die Neubebauung entstehende zusätzliche Stellplatzbedarf sollte zumindest im Bereich dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken selbst wegen erschwerter Zufahrtsbedingungen oder erwünschter Verkehrsberuhigung nicht gedeckt werden. Der Standort des Parkhauses erscheint optimal, da hier die Haupterschließung des Stadtzentrums sehr nahe an die oberzentralen Einrichtungen der Innenstadt heranrückt.

Durch den Fortfall des öffentlichen Parkplatzes im Bereich der geplanten Stadtbücherei kann auf die Umfahrt an der Asche verzichtet werden. Zur ausreichenden und sinnvollen Erschließung der Geschäfts- und Wohnbereiche zwischen Salzstraße und I. Nordtangente sowie zur ordnungsgemäßen Abwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs muß aber die vorhandene Straßenverbindung zwischen Alter Steinweg und Mauritzstraße beibehalten werden. Anderenfalls wären Alter Fischmarkt und Alter Steinweg mit dem gesamten Erschließungsverkehr belastet und das angrenzend 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. Der Bebauungsplan sieht dagegen Verkehrsflächen für den Einbau dieser Linksabbiegespur sowie einer Rechtsabbiegespur von der Mauritzstraße in die Asche vor, ohne daß Gebäude in Fremdeigentum tangiert werden.

Durch die ausgewiesenen Verkehrsflächen ist die Erschließung des Plangebietes einschließlich des angrenzend geplanten Parkhauses gesichert. Der Bereich südöstlich Asche und das hier geplante Parkhaus können nach Einbau der Linksabbiegespur in der Mauritzstraße über die flächenmäßig reduzierte Asche aus beiden Richtungen der I. Nordtangente erreicht werden. Die Konzentration des Parkverkehrs im angrenzend geplanten Parkhaus ermöglicht eine Verkehrsberuhigung der anderen Straßenabschnitte. Durch den Ausschluß von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken soll die im Plangebiet insgesamt angestrebte Verkehrsberuhigung planungsrechtlich abgesichert werden.

Versorgungsflächen

Durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gewährleistet. Die vorhandene Trafostation an der Kirchherrngasse wird abgesichert.

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. Abweichend von den Vorschriften der Satzung dürfen für den Bereich der Stadtbücherei Dächer und Wände in Kupfer ausgeführt werden. Ferner sind 0° - 70° geneigte Dächer zulässig, die integraler Bestandteil des zur Realisierung ausgewählten Wettbewerbsprojektes sind.

Immissionsschutz

Aus ökologischen und Immissionsschutzgründen werden Stellplätze und Garagen 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. Nur auf den Grundstücken an der Kirchherrngasse sind zusammenhängende Grünbereiche vorhanden.

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, sowie eine intensive Bepflanzung des öffentlichen Verkehrsraumes. Die im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nehmen auf diese Bäume und die vorhandenen Gartenbereiche an der Kirchherrngasse Rücksicht.

Einen Beitrag zum Umweltschutz stellen auch die geplanten Radwege an der ersten Nordtangente und 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 Teilbereich I ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 340 Teilbereich I werden zur Zeit auf ca. 920.000 DM geschätzt. Diese erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1988-1992 zum überwiegenden Teil noch nicht enthalten. Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der er-

forderlichen 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 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 nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **20.06.1989** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 340: Alter Steinweg/Alter Fischmarkt/Bült/Mauritzstraße – Teilbereich I: nordwestlich Asche.

Münster, **21.06.1989**

Jörg Twenhöven (L.S.)

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister