Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 341: Hörster Straße/Sonnenstraße/Korduanenstraße/Bült

1. Anlaß der Bebauungsplanänderung

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 341 sollen die vorhandenen Parkplätze im Bereich zwischen Hörster Straße und Korduanenstraße durch bauliche Nutzungen und einen öffentlichen Kinderspielplatz ersetzt werden. Die im Plan enthaltene Schließung der Baulücke an der Hörster Straße zählt dabei zu den städtebaulich besonders wünschenswerten Maßnahmen. Das Baugrundstück hat die Stadt inzwischen an eine Gesellschaft veräußert, die darauf eine Geschäfts- und Wohnbebauung errichten will. Das Vorhaben soll auf der Grundlage eines in einem Gutachterverfahren ausgewählten und vom Planungsausschuß der Stadt Münster am 13.06.1996 befürworteten Baukonzeptes realisiert werden. Da das Konzept teilweise von den rechtsverbindlichen Festsetzungen abweicht, wird der Bebauungsplan geändert.

Durch die geänderten Festsetzungen soll die Errichtung von 18 Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Änderung trägt damit zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung bei.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungen erstrecken sich auf den als besonderes Wohngebiet ausgewiesenen Bereich südlich der Hörster Straße zwischen Steingasse und der Passage, die die Hörster Straße mit der Ritterstraße verbindet.

3. Änderungsinhalte

Die Planung sieht 18 Wohnungen über einem Ladengeschoß in zwei Obergeschossen und dem Dachgeschoß vor. Die Wohnungen sollen in 6 gleich breiten, giebelständigen Wohnhäusern angeordnet und paarweise von 3 dazwischen liegenden traufenständigen Treppenhäusern erschlossen werden. An dieses klare architektonische Konzept wird die im Bebauungsplan vorgesehene Reihung und Dimensionierung giebel- und traufständiger Gebäudeteile angepaßt. Die Vergrößerung der Bautiefe um ca. 0,75 m erlaubt zweckmäßigere Wohnungsgrundrisse. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Den Bedenken und Anregungen zur geänderten Bebauung wurde aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt:

Die Planung sieht eine im westlichen Bereich um ca. 1,00 m verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche der Hörsterstraße vor, so daß die vorhandene Gehwegbreite von ca. 1,50 m an der Steingasse bis auf ca. 2,30 m östlich des Hauses Hörsterstraße 46 verbreitert werden kann. Da die vorhandene Krümmung der Hörsterstraße in den traufständigen Teilen der Neubebauung aufgefangen werden soll, fällt die Krümmung etwas flacher aus, als sie im Bebauungsplan vorgesehen war. So können windschiefe Dächer auf der giebelständigen Bebauung vermieden werden. Das geringfügige Verschieben der Bauflucht ist städtebaulich vertretbar; die Abweichung wäre auch nach § 23 (2) BauNVO zulässig.

...

Eine größere Verbreiterung der Hörsterstraße ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beantragt worden. Sie wäre auch städtebaulich bedenklich. Die Hörsterstraße ist Teil des vom Prinzipalmarkt zum Hörstertor führenden historischen Straßenzuges. Die angemessene bauliche Fassung des Straßenraumes hat deshalb einen hohen stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Stellenwert. Hinter diesem Anliegen müssen optimale Belichtungs-, Besonnungs- und Sichtverhältnisse, eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie die Erhaltung vorhandenen Straßengrüns zurücktreten. Nach § 6 (16) BauO NW sind in solchen Fällen geringere Tiefen der Abstandflächen zugelassen. Die Mindestbreite für Gehwegflächen bleibt eingehalten. Neue Fahrradabstellplätze sind satzungsgemäß auf dem Baugrundstück zu schaffen. Für die Erhaltung der vorhandenen Bäume wäre die Bauflucht so zurückzunehmen und die Nutzung des veräußerten Baugrundstücks so einzuschränken, daß erhebliche Entschädigungsforderungen auf die Stadt zukämen.

Der Bebauungsplan Nr. 341 sieht 6 Giebelhäuser vor, die miteinander bzw. mit dem Gebäude Hörsterstraße 46 durch 2 unterschiedlich lange traufständige Bauteile verbunden sind. Breite und Höhe der geplanten Häuser sind an den angrenzenden Gebäuden Hörsterstraße 46 und Hörsterstraße 47/48 orientiert. Sie erreichen etwa das mittlere Maß dieser Gebäude. Nach der in einem Optimierungsverfahren ausgewählten Planung sind dagegen 6 gleich breite giebelständige Wohnhäuser vorgesehen, die paarweise von drei dazwischenliegenden traufständigen Treppenhäusern erschlossen werden. An dieses klare architektonische Konzept soll die im Bebauungsplan vorgesehene Reihung und Dimensionierung giebel- und traufständiger Gebäudeteile angepaßt werden. Die festgesetzte Traufhöhe und Dachneigung wird dabei nicht überschritten.

Die geänderte Planung entspricht in ihren Grundzügen den ursprünglichen Festsetzungen. Sie verzichtet auf einen traufständigen Anschluß an das Gebäude Hörsterstraße 46, der bautechnisch aufwendig ist. In der vorgesehenen Gliederung und Höhenentwicklung fügt sich die Neubebauung in die teils giebel-, teils traufenständige Altbebauung harmonisch ein.

Die Altbebauung ist durch Gebäude unterschiedlicher Breite und Höhe geprägt. Zu den kleineren zählt das Gebäude Hörsterstraße 46. Dieses Gebäude zum alleinigen Maßstab der Neubebauung zu machen, ist problematisch. Es würde nicht nur die tatsächlich vorhandene Maßstäblichkeit verfehlt, sondern auch die Nachfrage nach größeren Nutzungseinheiten negiert. Durch die Reduzierung der Gebäudevolumen würde außerdem die Grundstücksausnutzung so reduziert, daß Entschädigungsansprüche zu erwarten wären.

Nach der geänderten Planung sollen die giebelständigen Gebäude überwiegend Dreiecksgiebel erhalten. Ausnahme ist das westliche Haus, für das straßen- und rückseitig Rechteckgiebel vorgesehen sind. Die Höhe dieser Giebel ist auf 14,60 m begrenzt. Oberhalb der zulässigen Höhe ist das Satteldach beidseitig abzuwalmen.

Die geplanten Rechteckgiebel geben der Neubebauung Spannung und markieren den Übergang zur vorhandenen Altbebauung. Die Besonnung der gegenüberliegenden Gebäude wird dadurch eingeschränkt. Da die Bauflucht in diesem Bereich hinter der Bauflucht der westlich angrenzenden Bebauung zurückbleibt, erscheint die geplante Änderung vertretbar.

Der Anregung, zwischen Hörsterstraße und Ritterstraße bzw. zwischen Steingasse und Ritterstraße eine Fahrverbindung vorzusehen, wurde nicht gefolgt. In den von Prof. Laage untersuchten Szenarien ist zwischen Hörsterstraße und Steingasse eine Wege-

...

verbindung, aber keine Fahrverbindung vorgeschlagen. Auch ist eine solche Verbindung historisch nicht belegbar. Es haben lediglich Zuwegungen zu hinteren Grundstücksflächen bestanden.

Die bis zum Beginn der Grabungen vorhandene Zufahrt neben dem Gebäude Hörsterstraße 46 diente vorrangig der Erschließung des Parkplatzes von der Hörsterstraße. Da der verbleibende Parkplatz auch von der Ritterstraße erschlossen ist, bestand für die Erhaltung der Zufahrt keine Notwendigkeit. Das gilt umsomehr, als der Parkplatz langfristig ganz aufgegeben wird. Über die Ritterstraße ist auch die Erschließung der angrenzenden Grundstücke sichergestellt.

Die Wiederherstellung der aufgegebenen Fahrverbindung würde ebenso wie eine neue Verbindung zwischen Steingasse und Ritterstraße nicht nur wertvolle Grundstücksflächen in Anspruch nehmen, sondern auch der inzwischen eingetretenen Verkehrsberuhigung zuwiderlaufen. Die im Bebauungsplan zur Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Verkehrsflächen sind dagegen städtebaulich sinnvoll und funktionell ausreichend.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorgesehenen Planänderungen haben keine Auswirkungen auf Belange des Umwelt- oder Denkmalschutzes.

5. Altlasten

Im Änderungsbereich sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6. Kostenschätzung

Mit der geplanten Bebauung soll begonnen werden, sobald die laufenden archäologischen Grabungen beendet sind. Durch die Realisierung entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

7. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 11.12.1996 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 341: Hörster Straße/Sonnenstraße/Korduanenstraße/Bült.

Münster, 3.2.97

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin

