Anlage 3
zur Vorlage an den
Rat Nr. 382/89 Bau.

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 341: Hörsterstraße/
Sonnenstraße/Korduanenstraße/Bült

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 341 erstreckt sich im Martiniviertel auf den Bereich zwischen Hörsterstraße/Sonnenstraße/Korduanenstraße und Bült.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 7,	Flurstücke 163; 168; 311; 313; 315; 318; 347; 396; 413; 427; 455; 466; 477-483; 486-488; 490; 492; 544; 545; 599; 601; 605-607; 609; 610; 613-616; 619-630; 634; 635; 637; 639; 640; 650-653; Teile der Flurstücke 298; 612 und 675.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche und als Verkehrsfläche - Parkeinrichtung - dargestellt.

Durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird u. a., entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan, die Wohnbaufläche aufgeweitet und auf die Darstellung der Verkehrsfläche - Parkeinrichtung - verzichtet.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Im Zuge des Wiederaufbaus nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges und als Folge der gestiegenen Ansprüche des motorisierten Individualverkehrs wurde das Martiniviertel mit dem Durchbruch der I.-Nordtangente vom übrigen Teil der Altstadt abgetrennt. Das Martiniviertel stellt sich heute als typisches Cityergänzungsgebiet dar. Unterschiedlichste Nutzungen finden sich eng beieinander. Eine eigene gestalterische Identität ist nur in kleineren Einzelbereichen nachweisbar.

...

Das Bebauungsplangebiet ist geprägt durch Grundstücke, die nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges teilweise nicht wieder bebaut wurden. Diese Flächen werden zur Zeit als Parkplätze genutzt.

Die Umgebung der Parkplatzfläche ist zusammenhängend bebaut. Hierbei dominiert der sachliche Stil der 50er und 60er Jahre, wobei der gewachsene Stadtgrundriß sowie der Maßstab weitgehend erhalten wurde. Unter Berücksichtigung der Lage sowie der verkehrlichen Bedeutung, der das Plangebiet umgebenden Straßen, haben sich neben der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung weitere Wohnfolgeeinrichtungen sowie zentrale Einrichtungen angesiedelt.

Der vorhandene Parkplatz zwischen Hörsterstraße und Korduanenstraße stört, aufgrund der Emissionen die vorhandene Wohnbebauung empfindlich.

4. Planungsziele:

Zur Verbesserung der städtebaulichen Situation im Martiniviertel wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (siehe städtebauliche Untersuchung der Planungsgruppe Prof. Laage).

Der vorliegende Bebauungsplan soll in Übereinstimmung mit dem Innenstadtprogramm die Wohnfunktion des Gebietes sichern und einen an der historischen Stadtstruktur und Stadtgestalt ausgerichteten Wiederaufbau ermöglichen. Hierbei sollen sich Bebauungs- und Wohnumfeldqualität ergänzen. Dieses städtebauliche Ziel ist ohne die Aufgabe der vorhandenen Parkplätze nicht erreichbar.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen werden im Bereich Hörsterstraße/Bült Kerngebiete festgesetzt.

Im Bereich Korduanenstraße/Bült wird die Errichtung eines Hotels angestrebt. Dieser als MK-Gebiet festgesetzte Bereich ist aufgrund der zentralen Lage und des bestehenden Bedarfs für eine Hotelnutzung städtebaulich besonders geeignet.

Entlang der Hörsterstraße, der Sonnenstraße und der Korduanenstraße werden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Nutzungen sowie der Planungsziele besondere Wohngebiete festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die Funktionsfähigkeit diese Bereiche als Randlage zu den Haupteinkaufszonen der Altstadt gewährleistet werden, in dem das Nebeneinander von nicht störenden Nutzungen und Wohnnutzung planungsrechtlich abgesichert wird.

...

Die Bereiche nördlich der Ritterstraße und südlich der Steingasse werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Nach den textlichen Festsetzungen sind in den MK-Gebieten Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. In den WB-Gebieten ist mindestens die Hälfte der Geschoßflächen für Wohnungen zu verwenden. Durch die Festsetzungen wird das innerstädtische Wohnen in günstiger Lage gefördert und somit dem Innenstadtprogramm entsprochen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen sowie Schank- und Speisewirtschaften auf den Bestand beschränkt. Hierdurch soll die Geschäfts- und Wohnfunktion des Plangebietes gestärkt werden. Darüber hinaus werden negative Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen vermieden.

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt den Bestand und orientiert sich an der ehemaligen, historisch gewachsenen Situation. Dabei soll in den WB-Gebieten eine III-geschossige Bebauung dominieren. In den WA-Gebieten sind II-geschossige Gebäude vorgesehen, die zwischen der höheren Bebauung an den Erschließungsstraßen und dem begrünten Innenbereich vermitteln sollen.

Im MK-Gebiet im Bereich Hörsterstraße/Bült wird die vorhandene bis zu VIII-geschossige Bebauung planungsrechtlich abgesichert.

Die rückwärtigen I-geschossigen Erweiterungen der mehrgeschossigen Gebäude sollen insbesondere im Bereich Hörsterstraße die erdgeschossige Unterbringung von Geschäften ermöglichen.

Der Anregung, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hörsterstraße 51 eine Aufstockung des Gebäudes und Schank- und Speisewirtschaften zuzulassen, wurde nicht entsprochen. Diese Anregung ist mit der Sicherung der Wohnqualität des Plangebietes nicht zu vereinbaren und würde städtebaulichen Zielen widersprechen.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sichern den vorhandenen baulichen Bestand ab und ermöglichen eine angemessene Erweiterung bzw. Bebauung.

Die festgesetzten Baulinien sollen zur einheitlichen Straßenraumgestaltung beitragen und Versprünge in den Baufluchten vermeiden.

...

Auf die Sicherung des bestehenden Arkardenganges im Bereich Hörsterstraße 35 - 37 wird verzichtet, da ausreichende Erschließungsflächen vorhanden sind.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet teilweise die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. Der Überschreitung der Höchstwerte in einigen bereits überwiegend bebauten Bereichen stehen städtebauliche Gründe und sonstige Belange nicht entgegen. Die Überschreitung der Höchstwerte für die noch nicht bebauten Bereiche ist notwendig, um einen am historischen Stadtgrundriß orientierten Wiederaufbau zu ermöglichen. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche, sowie durch die zu begrünenden Freiflächen und die benachbarte Promenade, wird ein ausreichender Ausgleich geschaffen.

3. Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Münster-Altstadt. Die Vorschriften dieser Satzung sind bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anzuwenden. Ergänzend enthält der Entwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Einfriedigung von Grundstücken. Soweit die Einfriedigungen niedrig oder transparent auszuführen sind, dienen sie der optischen Erweiterung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen. Entlang von Hinterhofbereichen soll dagegen durch hohe Mauern ein geschlossenes Straßenbild erreicht werden.

Der in der Altstadtsatzung geforderten Erhaltung baulicher Anlagen wird durch die geplanten Festsetzungen Rechnung getragen. Die Festsetzungen berücksichtigen insbesondere die vorhandenen und im Bebauungsplan entsprechend dargestellten Baudenkmäler.

4. Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Entsprechend den Erfordernissen und dem Bestand werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festgesetzt.

5. Verkehr und Erschließung

Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan kann nicht ohne Aufgabe des vorhandenen überwiegend öffentlichen Parkplatzangebotes realisiert werden. Da voraussichtlich vorher Ersatz an anderer Stelle zu schaffen ist, sind seine Festsetzungen nur langfristig und in Teilabschnitten zu verwirklichen. Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung, indem er

...

unabhängig voneinander realisierbare Baugruppen vorsieht. Für das jeweils verbleibende Parkplatzangebot sind Zwischenzustände denkbar, die gegenüber dem heutigen Zustand besser gestaltet sein können. Das nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbleibende öffentliche Parkplatzangebot beschränkt sich auf bereits vorhandene Anlieger- und Kurzparkstände im öffentlichen Verkehrsraum. Lediglich die Anzahl der Parkplätze am Bült soll vergrößert werden. Durch die Reduzierung der öffentlichen Parkplätze wird insgesamt eine Verkehrsberuhigung des Plangebietes erreicht, ohne daß die Erreichbarkeit vorhandener und geplanter Nutzungen über Gebühr eingeschränkt wird.

Den geplanten Baugruppen sind die erforderlichen privaten Stellplätze unmittelbar zugeordnet, wobei im Bereich geschäftlicher Nutzung, Tiefgaragen und im Bereich der Wohnnutzung, halb abgesenkte Kellergaragen - teilweise mit Doppelparkständen - vorgesehen sind. Die Rampen zu den Tiefgaragen sind überbaut, so daß sie nach Außen wenig wirksam werden. Die halb abgesenkten Kellergaragen der Wohnbebauung erfordern kürzere Rampen, die senkrecht zu den Verkehrsflächen im Bereich der ausgewiesenen Vorgärten angeordnet werden können.

An der Steingasse wird eine Neuordnung der vorhandenen Stellplatzanlage angestrebt. Hier sollen die Zufahrten eingeengt und die Flächen zum Straßenraum abgegrenzt werden. Die übrigen Stellplatzanlagen bleiben unberührt.

Den Anregungen zur Verbesserung des zukünftigen Stellplatzangebotes unter der gesamten Freifläche eine mehrgeschossige Tiefgartage zu errichten, wurde nicht gefolgt. Die vorgesehene Unterbringung des ruhenden Verkehrs orientiert sich an der geplanten Bebauung, verringert die Oberflächenversiegelung, ermöglicht die abschnittsweise Realisierung und schafft überschaubare kleine Einheiten. Das im Bereich Asche geplante Parkhaus soll das öffentliche Parkplatzangebot auch für diesen Bereich erweitern.

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen, wobei das historische Straßennetz weitgehend erhalten bleibt. Lediglich die Ritterstraße erfährt eine Verschwenkung nach Norden, damit eine ausreichende Fläche für die angestrebte Kerngebietsnutzung zwischen dieser Straße und der Korduanenstraße zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Ritterstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden, da sie lediglich der Erschließung und Anlieferung

...

der angrenzenden Grundstücke und Betriebe dient. Durchgangsverkehr wird somit ausgeschlossen. Um die Wendemöglichkeit zu verbessern, wurde die öffentliche Verkehrsfläche der Ritterstraße im westlichen Bereich geringfügig aufgeweitet.

Die Steingasse soll, um Durchgangsverkehr zu vermeiden, als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut werden.

Die Korduanenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Korduanenstraße ist in Verbindung mit der Kirchherrngasse die kürzeste, in beider Richtungen befahrbare Radwegeverbindung zwischen der Promenade und dem Alten Steinweg.

Die Verkehrsflächen zwischen der Ritterstraße und der Korduanenstraße sollen als städtische Begegnungs- und Verweilräume gestaltet werden. In Verbindung mit der geplanten Grünfläche werden ruhige Wegeverbindungen ohne Kraftfahrzeugverkehr zwischen Bült und Hörsterstraße geschaffen. Der Übergang Kirchherrngasse/Korduanenstraße/Bült soll sowohl für Radfahrer als auch für Fußgänger verbessert werden.

6. Grünflächen

Der Bebauungsplan weist zwischen Ritterstraße und Steingasse eine öffentliche Grünfläche aus, die über Wegeverbindungen auch vom Bült, von der Hörsterstraße und der Korduanenstraße erreichbar ist. Innerhalb dieser Fläche soll ein ca. 700 qm großer Kinderspielplatz der Kategorie B/C angelegt werden. Durch diesen Kinderspielplatz wird der Bedarf im südlichen Teil des erheblich unterversorgten Martiniviertels abgedeckt. Lage und Größe des geplanten Kinderspielplatzes nehmen ebenso Rücksicht auf die stadtgestalterischen Belange wie auf den Immissionsschutz.

7. Immissionsschutz

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 dargestellten Gebäudefronten entsprechend der Lärmbelästigung Fenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen. Für alle zum Schlafen genutzten Räume sind in diesen Straßen nur Fenster mit schallgedämmten Lüftungen zulässig.

...

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplangebiet war, wie die übrige Altstadt Münsters, vor dem 2. Weltkriege intensiv bebaut. Die nicht wieder bebauten Grundstücke werden zur Zeit nur provisorisch als Stellplatzfläche genutzt. Der Parkplatz am Bült stellt dagegen eine städtebauliche integrierte Anlage dar. Wie er, sind auch die Flächen zwischen Korduanenstraße und Ritterstraße und der Randbereich der Hörsterstraße begrünt. Aufgrund der intensiven Nutzung fehlt dagegen auf den übrigen Baugrundstücken fast jede Begrünung.

Der Bebauungsplan soll entsprechend den Planungszielen dazu beitragen, die Altstadt als Wohnstandort zu erhalten und ihr noch immer durch Kriegseinwirkungen beeinträchtigtes Erscheinungsbild zu verbessern. Dieses Ziel ist nur zu erreichen, wenn im Rahmen der Neubebauung eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes erfolgt. Der Bebauungsplan sieht deshalb neben öffentlichen und privaten Grünflächen, Baumpflanzungen auf Grundstücksfreiflächen und, soweit eine Grundflächenzahl von 0,6 überschritten wird, Dachbepflanzungen auf I-geschossigen Gebäuden vor. Darüber hinaus soll der öffentliche Verkehrsraum intensiver bepflanzt werden.

Durch die städtebauliche Neuordnung sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, zumal überwiegend versiegelte Flächen bebaut werden. Zur Verringerung dieser Versiegelung sind die geplanten Anlagen für den ruhenden Verkehr überwiegend unter den Gebäuden angeordnet. Soweit mit der Neuordnung vereinbar, sollen vorhandene Bäume erhalten werden.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. <u>Kostenschätzung:</u>

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 341 sollen langfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 2.533 Mill. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1988 - 1992 teilweise 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.

...

7. Durchführungsmaßnahmen:

Die auf dem Flurstück 627 liegende Baulast über die Bereithaltung von 80 Kfz-Stellplätzen für das Stadttheater ist nach der Realsisierung geeigneter Ersatzmaßnahmen zu löschen.

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. 341 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.12.1989 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 341: Hörsterstraße/ Sonnenstraße/Korduanenstraße/Bült.

Münster, 21.12.1989

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister