Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 373/90 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 356: Hauptbahnhof (Wolbecker Straße/Von-Vincke-Straße/Engelstraße/Herwarthstraße/Von-Steuben-Straße/Hafenstraße/Hansaring)

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 356 erstreckt sich auf den Bereich des Hauptbahnhofs sowie die Bereiche entlang der Wolbecker Straße bis zum Hansaplatz, des Bremer Platzes, entlang der Bremer Straße, entlang des Hansaringes bis zur Emdener Straße, entlang der Bahnhofstraße, östlich der Von-Vincke-Straße, Engelstraße und nördlich der Herwarthstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Flur 143, Flurstücke 275, 277, 321, 322, 324, 348, 352, 353, 422 - 425, Teile der Flurstücke 268, 272, 294 und 346.

Flur 144, Flurstücke 290 - 292, 295 - 297, 303, 304, 306, 373, 376, 377, 420, 422 - 426, 431, 432, 435, 474, 477, 478, 482, 494, 501, 580, 581, 591, 628, 683 - 685, 690, 701, 734 - 736, 765, 785, 786, Teile der Flurstücke 638, 699, 764, 769, 776, 778 und 791.

Flur 145, Flurstücke 122 - 128, 130 - 142, 145, 146, 150, 163 - 176, 182, 185 - 193, 195, 196, 199, 206, 208, 216 - 227, 231, 233 - 235, 237 - 239, 242, 243, 245 - 247, 250, 252 - 258, 260 - 262, 315, 320 - 324, 326, 333, 337, 338, 342, 343, 345, 346, 349, 350, 357 - 360, 374, 386 - 391, 396 - 398, 401, 418, 419, 423, 424, 429 - 432, 446, 453, 470 - 472, 475, 480, 493 - 500, 503 - 511, 528, 529, 537, 538, 546, 562 - 564, 567 - 571, 574 - 577, 579, 580, 597 - 599, 619, Teile der Flurstücke 560 und 578.

Flur 146, Flurstücke 28 - 32, 41 - 43, 46, 47, 49 - 53, 57, 173, 176, 183, 189, 193, 194, 221, 222, 227, 228, 377, 384, 394 - 397, 399 - 413, 421 - 426, 428 - 430, 432 - 438, 442, 443,

...

447 - 450, 453 - 455, 458, 459,
477 - 484, 495, 496, 513, 520 - 524,
528 - 532, 543, 559 - 561, 563,
568 - 571, 577, 589 - 591, 602,
605 - 611, 613, 614, 625 - 627, 631,
633, 634,
Teile der Flurstücke 295, 380, und
630.

Flur 147, Flurstücke 2, 3, 11 - 13, 24 - 26, 37 - 39, 364,
367 - 370, 372 - 374, 474, 475,
481 - 484, 492, 510, 584, 585, 623,
624, 637, 638, 685, 686, 688 - 695,
704, 705, 735 - 738,
Teile der Flurstücke 36, 487, 543,
586, 706, 781, 782 und 784.

Flur 148, Flurstücke 1 - 3, 8, 9, 12, 17 - 22, 28 - 32,
34 - 36, 71, 72, 87, 90 - 95, 97,
99 - 110, 126 - 129, 154 - 156,
159 - 162, 250, 261 - 264, 267, 288,
290, 292, 293, 331, 333, 335, 337,
339, 343, 390, 461,
Teile der Flurstücke 121, 329, 341
und 462.

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

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen der Bereich des Grundstücks Soester Straße 13 herausgenommen.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster sind im Plangebiet u. a. Flächen für Bahnanlagen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen, eine Fläche für Gemeinbedarf - Post -, ein zentraler Omnibusbahnhof und Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche für Bahnanlagen auf den Gleiskörper beschränkt, und die darüber hinausreichenden bisherigen Flächen für Bahnanlagen werden in die angrenzenden gemischten Bauflächen einbezogen. Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf - Post - an der Bahnhofstraße entfällt und wird in die angrenzende gemischte Baufläche einbezogen. An der Stelle des ehemaligen zentralen Omnibusbahnhofs wird eine Grünfläche - Parkanlage, Spielbereich A - dargestellt. Die Bremer Straße und Soester Straße werden nicht mehr als Hauptverkehrsstraßen dargestellt, wodurch die angrenzenden gemischten und Wohnbauflächen vergrößert neu dargestellt werden. Die gemischten und Wohnbauflächen nördlich der Wolbecker Straße werden dem überwiegenden Bestand angepaßt sowie die Parkhäuser am Bremer Platz und Bahnhofstraße neu dargestellt.

...

Der Bebauungsplan Nr. 356 berücksichtigt die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan und wurde insofern aus ihm entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan soll im genannten Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Der Rat der Stadt Münster hat am 16.12.1987 beschlossen, für das Gebiet westlich und östlich des Hauptbahnhofs einen Bebauungsplan unter anderem zur Regelung der Art der baulichen Nutzung aufzustellen. Anlaß waren zahlreiche Spielhallenanträge, die eine weitere Verringerung der Nutzungsvielfalt in diesem Gebiet und Beeinträchtigung seiner Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt befürchten ließen.

Spielhallen sind planungsrechtlich den Vergnügungsstätten zuzuordnen. Nach der Baunutzungsverordnung vom 26.01.1990, die auf diesen Bebauungsplan anzuwenden ist, sind Spielhallen in Kerngebieten grundsätzlich, in Mischgebieten nur in mischgebietsverträglicher Größenordnung zulässig und in Wohngebieten generell unzulässig. Nach der Rechtsprechung liegt die mischgebietsverträgliche Größenordnung bei ca. 90 - 100 qm Spielhallennutzfläche. Wenn besondere städtebauliche Verhältnisse dies rechtfertigen, kann die Zulässigkeit von Spielhallen oder Vergnügungsstätten auch in Kern- und Mischgebieten eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Da die Abgrenzung des Bebauungsplanes und die Festsetzung der Baugebietsflächen für die angestrebte Einschränkung von Nutzungen von grundsätzlicher Bedeutung sind, ging der Planung eine umfangreiche Bestandsaufnahme voraus.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Um die Qualität der vorhandenen Einkaufsbereiche zu sichern bzw. zu verbessern, sollen Vergnügungsstätten im Bereich des Hauptbahnhofs und den von dort zur Altstadt führenden Straßen ausgeschlossen, im übrigen Plangebiet nur noch ausnahmsweise zugelassen werden. Vom Ausschluß betroffen sind der Berliner Platz, die Windthorststraße, die Bahnhofstraße und teilweise der Bremer Platz. In den übrigen Bereichen sollen Vergnügungsstätten zukünftig nur noch zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl und Verteilung vorhandene Geschäfts- oder Wohnbereiche nicht beeinträchtigen. Genehmigte und ausgeübte Nutzungen bleiben von den Einschränkungen unberührt.

In die festzusetzenden Kerngebiete wurden die Empfangs- und Verwaltungsgebäude der Deutschen Bundesbahn einbezogen. Die Einbeziehung ist planerisch notwendig, weil in den Gebäuden bereits ein Waren- und Dienstleistungsangebot geschaffen worden ist, das weit über die Versorgung der

...

Bahnreisenden hinausgeht und erhebliche stadtstrukturelle Auswirkungen hat. Durch die Festsetzungen wird die Bundesbahn weder an der Wahrnehmung ihrer betrieblichen Aufgaben noch an einer wirtschaftlichen Verwaltung ihrer Liegenschaften gehindert. Die Festsetzungen lassen im Gegenteil über die betrieblichen Erfordernisse hinaus alle Nutzungen zu, die auch in den benachbarten Kerngebieten zulässig sind. Die Nutzungen müssen insofern aber auch zwangsläufig denselben Einschränkungen unterliegen, die für die Nachbarschaft gelten.

Zur baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan an der Bahnhofstraße ergänzende Vorbauten vor den vorhandenen Bundesbahngebäuden und am Bremer Platz eine völlig neue Bebauungsmöglichkeit vor. Da die Rahmenbedingungen der baulichen Erweiterung an der Bahnhofstraße noch nicht abschließend geklärt sind, wurden die Festsetzungen textlich gefaßt. Im übrigen wird der bauliche Bestand im Bebauungsplangebiet durch die Baugebietsfestsetzungen abgedeckt. Weitergehende Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind aufgrund der Planungsziele nicht notwendig und unter Berücksichtigung der Prüfung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB entbehrlich.

Den Bedenken und Anregungen zu den jeweils festgesetzten Baugebieten wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Lage der Baugebiete und der Planungsziele nicht gefolgt.

Verkehrs- und Grünflächen

Die Festsetzungen für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind entsprechend dem vorhandenen Bestand getroffen. Änderungen sind lediglich im Bereich zwischen Schaumburgstraße und Emsländer Weg vorgesehen. Die Verkehrsflächen der Schaumburgstraße sollen geringfügig aufgeweitet und der Emsländer Weg einen Anschluß an die Wolbecker Straße für Fußgänger und an die Schaumburgstraße für den Fahrverkehr erhalten.

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Bebauungsplanes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten bzw. gefahrenverdächtige Altstandorte an drei Standorten bekannt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Bremer Platz weist Kontaminationen von ehemaligen Bauhöfen und kleineren Gewerbebetrieben auf. Nach dem 2. Weltkrieg wurde dort außerdem Bauschutt und ähnliches abgelagert. Der Standort ist zum Teil saniert, die unbedenkliche Nutzung von Grünanlage und Kinderspielplatz durch technische Vorkehrungen gewährleistet. Das Grundwasser wird in regelmäßigen Abständen überwacht.

...

An der Bremer Straße und dem Hansaring wurde durch Öl bzw. Kohlenwasserstoff kontaminiertes Erdreich angetroffen, so daß Schachtarbeiten nur im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde zulässig sind. Eine Gefährdung von Menschen oder Grundwasser ist zur Zeit aber nicht ersichtlich.

Ein im Altlastenkataster noch enthaltener Standort an der Urbanstraße wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Kontamination inzwischen beseitigt ist.

In den Bereichen gefahrenverdächtiger Altstandorte können Nutzungsänderungs- und Baugenehmigungen erst nach einer Gefährdungsabschätzung erteilt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Von den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, da die Grundstücke überwiegend bereits entsprechend genutzt werden.

Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält neben Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch auch gestalterische Festsetzungen nach § 81 Landesbauordnung NW. Die Gestaltungsfestsetzungen für Vordächer und Werbeanlagen sollen dazu beitragen, das Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes auf Dauer zu verbessern. Diese Verbesserung ist nur zu erreichen, wenn zukünftig bei der Wahl und Anordnung dieser Anlagen Zurückhaltung erfolgt. Es sind deshalb Einschränkungen vorgesehen, die auch in anderen Baugebieten zur Anwendung kommen. Dabei bleiben die privaten Interessen in einem ausreichenden Maße gewahrt. Die Festsetzungen wurden den Baugebietsarten entsprechend differenziert.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet nicht nur Eingangsbereich für den Bahn- und Parkhausbenutzer, sondern auch Übergangsbereich zwischen Altstadt und östlichen Wohngebieten ist. Dieser Bereich soll durch Stadterneuerungsmaßnahmen in seiner Funktion und Gestalt wesentlich verbessert werden. Ungeordnete, übergroße oder aufdringliche Werbeanlagen würden der angestrebten Verbesserung zuwiderlaufen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kosten und Durchführungsmaßnahmen:

Durch den Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Münster keine Kosten oder Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 356 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.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 19.12.1990 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 356: Hauptbahnhof (Wolbecker Straße/Von-Vincke-Straße/Engelstraße/Herwarthstraße/Von-Steuben-Straße/Hafenstraße/Hansaring)

Münster, 19.12.1990

Dr. Tenhöven
Oberbürgermeister