Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 395/91 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 361: Bonhoefferstraße/Weseler Straße/Julius-Leber-Straße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den Bereich Bonhoefferstraße/Weseler Straße/Julius-Leber-Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 210, Flurstücke: 199, 210, 216, 217, 221, 232, 233, 267, 269, 270, 317, 318, 337 - 349 und 354.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 361 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das Eckgrundstück Weseler Straße/Bonhoefferstraße ist im vorderen Bereich mit einem Möbelhaus und im hinteren Bereich mit Werkstätten bebaut, deren Nutzung aufgegeben wurde. Westlich dieser Nutzung ist eine gemischt genutzte Bebauung vorhanden.

Der Bereich nördlich und westlich des Bebauungsplangebietes ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 361 soll zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich beitragen.

Die gegenwärtige Nutzung und Bebauung dieses Bereiches wird der verkehrsgünstigen und städtebaulich anspruchsvollen Lage nicht gerecht. Der Bebauungsplan soll deshalb die Voraussetzungen für eine stadtstrukturell und stadtgestalterisch angemessene Neubebauung schaffen. Die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Bindung der Kaufkraft ist hier-

...

bei auch von gesamtstädtischem Interesse. Aufgrund der Nähe zu Grundversorgungseinrichtungen und Wohngebieten wird sichergestellt, daß sich die Bebauung insbesondere auf ihre unmittelbare Umgebung nicht nachteilig auswirken wird.

5. Planungsinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bereich Weseler Straße/Bonhoefferstraße, der heute mit dem Möbelhaus Mögroka bebaut ist, wird unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen und städtebaulich anspruchsvollen Lage als Kerngebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind ausschließlich Gebäude für Verwaltungen und den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen zulässig. Der vorhandene Fachmarkt und die zusätzlich geplanten Büros sind somit zulässig, gleichzeitig wird aber verhindert, daß andere, das benachbarte Grundversorgungszentrum oder die Innenstadt beeinträchtigende Nutzungen angesiedelt werden können.

Die vorhandene Nutzung soll erweitert und durch Büroflächen ergänzt werden, nach denen im südlichen Stadtgebiet eine erhebliche Nachfrage besteht. Der früher auf dem Grundstück vorhandene Produktions- und Lagerbetrieb wird dagegen nicht wieder aufgenommen. Andere sich auf die Innenstadt oder die unmittelbare Umgebung nachteilig auswirkende Nutzungen sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Das ausgewiesene Kerngebiet liegt verkehrsgünstig erschlossen in Randlage zum innerstädtischen Wohngebiet Aaseestadt und ist von diesem überwiegend durch Mischgebiete getrennt. Im Südwesten grenzen die Höhere Landespolizeischule, im Südosten geschäftliche Nutzungen an. In diese Situation fügen sich die geplanten, teilweise bereits vorhandenen Nutzungen ein. Andere Nutzungen, wie Wohn- und gewerbliche Nutzungen, sind dagegen wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte nicht zu vertreten.

Die geplanten Nutzungen sind aber nicht nur stadtstrukturell verträglich, sie entsprechen auch nach Art und Lage voll den Ansiedlungsgrundsätzen der Stadt Münster im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor.

Nach den Festsetzungen kann die vorhandene bauliche Anlage durch ein drei- bis fünfgeschossiges Gebäude ersetzt werden. Angesichts der besonderen Situation ist eine umfangreichere Bebauung städtebaulich und stadtgestalterisch nicht nur vertretbar, sondern sogar erwünscht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird dabei nicht voll ausgeschöpft. Der geplante neue Baukörper wird an der Straßenkreuzung konzentriert und zur Nachbarbebauung hin abgestaffelt. Er fügt sich so auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauhöhen gestalterisch in die Umgebung ein. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen hin soll die Neubebauung eine signifikante Fassade erhalten, wobei die Schaufenster teilweise unter Arkaden vorgesehen sind.

...

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwar eine Verdoppelung der Bebauung zu; die vorgesehenen Grund- und Geschoßflächenzahlen unterschreiten aber die Höchstwerte für Kerngebiete ganz erheblich. Mit einer niedrigeren Ausnutzung wäre keine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation erreichbar. Insbesondere müßten stark nachgefragte Büroflächen entfallen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist aber nicht nur der exponierten Lage des Grundstücks, sondern auch der benachbarten Bebauung angepaßt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstandflächen werden nicht nur eingehalten, sondern teilweise erheblich unterschritten.

Die festgesetzte Geschossigkeit darf um ein Vollgeschoß überschritten werden, soweit dieses Geschoß der Unterbringung notwendiger Garagen dient. Da Garagengeschosse eine geringere Höhe als Laden- oder Bürogeschosse erfordern, kann eine größere Anzahl von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden, ohne daß Nutzflächen verlorengehen oder die Gebäudehöhe vergrößert werden muß. Die erforderlichen Stellplätze für die Büros lassen sich so im Erd- und 1. Obergeschoß der Bebauung an der Bonhoefferstraße unterbringen. Für das Möbelgeschäft sind die erforderlichen Stellplätze ebenerdig nachgewiesen und bei der Festsetzung der Grundflächenzahl berücksichtigt worden. Innerhalb der Stellplatzflächen müssen Bäume angepflanzt werden. Ferner sind Stellplätze und Fahrgassen zu den öffentlichen Verkehrs- und den benachbarten Grundstücksflächen mit Sträuchern abzupflanzen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen werden die westlich angrenzenden Bereiche als Mischgebiete festgesetzt. Hier werden Nutzungen ausgeschlossen, die vorhandene benachbarte Wohnbereiche beeinträchtigen oder benachbarte Versorgungseinrichtungen gefährden können. Vom Ausschluß bleibt ein vorhandener Einzelhandelsbetrieb ausgenommen. Das hier jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die übrigen Festsetzungen berücksichtigten den vorhandenen Bestand. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen dabei im nordwestlichen Bereich eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Bebauung zu. Eine zusätzliche weitere bauliche Verdichtung in diesem Bereich ist aufgrund der vorhandenen Situation bedenklich.

Die Grundstücke Bonhoefferstraße 51 - 57 sind straßenseitig mit zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise und rückseitig mit eingeschossigen Betriebsgebäuden einer Fensterbaufirma bzw. Kraftfahrzeugwerkstatt in geschlossener Bauweise bebaut. Den Betriebsgebäuden sind Stellplatz- und Arbeitsflächen zugeordnet, die über öffentliche bzw. private Zuwegungen seitlich der Wohngebäude erreicht werden können. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt ca. 20 m. Die vorhandene Situation stellt eine Gemengelage dar, die wegen der Art der gewerblichen Nutzung und der Nähe von Wohngebäuden problematisch ist. Die Erweiterung einer der Nutzungen bei Erhaltung der anderen Nutzung

...

würde die vorhandene Situation noch verschlechtern. Insbesondere wäre eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung bedenklich. Außerdem stellt sich das Problem des ruhenden Verkehrs. Es sollten deshalb keine pauschalen Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert. Für den Fall der Ersatzbebauung soll darüber hinaus die vorhandene Grenzbebauung überall ermöglicht werden. Für die Grundstücke wird deshalb eine abweichende Bebauung festgesetzt, wonach innerhalb der überbaubaren Flächen an seitliche und hintere Grundstücksgrenzen gebaut werden darf.

Die Grundstücke im nördlichen Mischgebiet sind zur Zeit mit einer Möbelhalle und eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach bebaut. Die Eigentümer beabsichtigen auf Dauer die gewerbliche Nutzung durch Wohnnutzung zu ersetzen. Gegen die von den Eigentümern beabsichtigte zweigeschossige Bebauung bestehen im Prinzip keine Bedenken. Um zu gewährleisten, daß die Neubebauung mit der unmittelbaren Nachbarbebauung harmoniert, werden flachgeneigte Dächer festgesetzt.

Damit im Plangebiet trotz der heterogenen Nutzung ein gewisses Maß an gestalterischer Einheitlichkeit gewahrt bleibt, sollen die Dächer auf bestimmte Neigungen und das vorherrschende Außenwandmaterial auf Stein und Putz beschränkt werden. Der Bebauungsplan läßt davon Ausnahmen in Bereichen zu, in denen das Orts- und Straßenbild weniger berührt ist.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ermöglichen die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen Straßen gewährleisten die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Um einen störungsfreien Anschluß von Grundstücken zu gewährleisten, sind an der Weseler Straße und an der Bonhoefferstraße Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Eine Durchfahrt von der Weseler Straße zur Julius-Leber-Straße wird ausgeschlossen, um unerwünschten Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Eine Öffnung der Julius-Leber-Straße zur Weseler Straße für Fußgänger sollte planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden. Sie könnte dazu beitragen, daß Anlieger auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen zu nahe gelegenen Zielen verzichten. Eine Gefahr, daß die Julius-Leber-Straße durch die Öffnung für Fremdparker attraktiv werden könnte und dies zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anlieger führen würde, ist nicht ersichtlich.

Die von der Weseler Straße abzweigende Stichstraße dient der Erschließung von Grundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung der Straße sind Kanalbaumaßnahmen vorgesehen. Nach Abschluß

der Maßnahmen wird die Straße wiederhergestellt. Ein Um- oder Ausbau ist nicht vorgesehen.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb der ausgewiesenen Stellplätze und Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Weseler Straße ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Zu- und Ausfahrten an dieser Straße sind - auch im Rechtsein-/Rechtsausverkehr - außerordentlich problematisch. Da eine bauliche Mitteltrennung fehlt, sind außerdem unzulässige Abbiegevorgänge zu befürchten. Deshalb sollen Stellplätze und Garagen im Kerngebiet ausschließlich von der Bonhoefferstraße erschlossen werden. So kann das Grundstück der Firma Mögroka ohne Umwege und Verkehrsgefährdungen aus allen Richtungen der Weseler Straße angefahren und in alle Richtungen der Weseler Straße verlassen werden. Außerdem wird die Wohnbebauung Julius-Leber-Straße 2 - 6 entlastet.

Zur Entlastung der Wohnbebauung an der Bonhoefferstraße sind für Stellplätze und Garagen getrennte Zu- und Ausfahrten vorgesehen. Die Kundenstellplätze sollen an der Westgrenze des Baugrundstücks, die Garagengeschosse über eine Zufahrt näher zur Weseler Straße erschlossen werden. Funktionelle Zusammenhänge und betriebliche Abläufe im Gebäude und auf dem Grundstück lassen andere Lösungen nicht zu. Die geplante Lösung erscheint aber auch vertretbar, weil eine vorhandene Zufahrt in Anspruch genommen und kein Wohn-, sondern ein Mischgebiet tangiert wird.

Die Bonhoefferstraße weist im Einmündungsbereich in die Weseler Straße drei Fahrspuren in alle Richtungen auf. Eine weitere Fahrspur ist auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Sie wäre auch nur unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zu realisieren. Eine Verbesserung des Verkehrsabflusses läßt sich auch durch entsprechende Signalsteuerung erreichen.

Zur verkehrlichen Entlastung angrenzender Wohngebiete ist vorgesehen, daß Fahrzeuge das Kerngebiet in Richtung Weseler Straße verlassen. Dafür sind Linksabbiegegebote eingeplant. Sie sollen bereits für den Baustellenverkehr gelten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Immissionsschutz

Eine größere Bebauung erzeugt natürlich auch mehr Verkehr. Die Zahl der Stellplätze im Hofbereich wird aber nur um ca. 20 % erhöht. Der übrige Stellplatzbedarf wird in den Garagengeschossen gedeckt. Die vorgesehenen Zu- und Abfahrten sind unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange so angelegt, daß benachbarte Nutzungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Da die geschäftliche Nutzung in ihrer Art eingeschränkt bleibt, ist auch keine wesentlich höhere Fluktuation zu erwarten. Auf die benachbarten Grund-

stücke wirkt sich aber nachteilig aus, daß sich der Kundenverkehr auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert und die Stellplatzfläche an die Grundstücksgrenzen rückt.

Eine schallschutztechnische Beurteilung des Plangebietes hat ergeben, daß sowohl die zulässigen Beurteilungspegel als auch die zulässigen Spitzenpegel nach der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 durch den Parkplatz bei weitem nicht überschritten werden. Schallschutzmaßnahmen sind somit als Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig. Dennoch wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß das Kerngebietsgrundstück außerhalb der Bebauung mit einem - von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 3 m zurückgesetzten - 2,5 m hohen geschlossenen Holzzaun einzufriedigen ist.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Zeit nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Pflanz- und Erhaltungsgebote wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Da eine teilweise Versiegelung von Grundstücksfreiflächen nicht ausgeschlossen werden kann, sollen die Flachdächer von Garagen begrünt und die Stellplatzflächen mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 361.

6. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig 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 60 000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 361 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

...

Der noch erforderliche Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 06.11.91 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 361: Bonhoefferstraße/Weseler Straße/Julius-Leber-Straße.

Münster, 08.11.1991

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

