Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1289/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 379: Grevener Straße/Steinfurter Straße/York-Ring

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 379 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Grevener Straße, Steinfurter Straße und York-Ring.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 70, Flurstücke: 227; 862;
Teil des Flurstücks 863

Flur 71, Flurstücke: 20; 23; 25; 26; 29 - 32; 36; 37; 40; 42; 43; 47; 55; 59 - 62; 79; 86 - 90; 146; 188; 189; 191; 205 - 210; 213 - 216; 218; 220 - 225; 227; 228; 240 - 242; 245; 247; 251; 253; 274; 279; 280; 282; 283; 291; 298; 299; 301; 305; 306; 315; 318; 352; 353; 355; 356; 368; 369; 413 - 415; 419; 421; 422; 424 - 428; 436; 438; 441; 448 - 458; 462; 479; 504; 506 - 509; 543; 548; 550; 552; 568; 574; 578; 579;
Teile der Flurstücke 532 und 594

Flur 111, Flurstücke: 988; 1094;
Teil des Flurstücks 1119.

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

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das von Verkehrsflächen eingegrenzte Plangebiet als gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche sowie als Flächen für den Gemeinbedarf - u. a. Verwaltung - dargestellt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung und des im Plangebiet vorhandenen Entwicklungspotentials sind diese Darstellungen des Flächennutzungsplanes als überholt anzusehen. Entsprechend den Planungszielen wird im Rahmen der

...

69. Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren - § 8 (3) Baugesetzbuch - das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 379 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet setzte mit dem Bau von Steinfurter Straße und Grevener Straße vor mehr als 120 Jahren ein. Seitdem diente dies Gebiet vor allem als Standort von Artilleriekaserne und Artilleriedepot. Obwohl längst anders genutzt, prägen Kasernen und Depotgebäude noch heute das Bild. Schon vorher waren im nördlichen und südlichen Plangebiet Wohngebäude errichtet worden. Sie fielen dem II. Weltkrieg bzw. dem Straßenausbau zum Opfer. Erhalten geblieben sind lediglich die Wohngebäude an der Grevener Straße, die als abgängig anzusehen sind.

Die im II. Weltkrieg zerstörte Wohnbebauung wurde wieder aufgebaut bzw. durch Neubauten ersetzt. Neu- und Anbauten entstanden auch im Bereich der unzerstörten Kasernengebäude.

Das Plangebiet weist heute eine - teilweise unverträgliche - Mischung von Wohn-, gewerblicher und öffentlicher Nutzung auf. Während die Wohnnutzung auf zwei kleinere Bereiche im südlichen und nördlichen Plangebiet konzentriert ist, überwiegt im übrigen Plangebiet die gewerbliche Nutzung. Zwei größere Flächen an der Steinfurter Straße werden außerdem von der Stadt bzw. dem Bund für öffentliche Zwecke genutzt.

4. Planungsziele:

Das Plangebiet zwischen Grevener Straße, Steinfurter Straße und York-Ring bedarf unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der stadtgestalterischen Mängel dringend der Neuordnung. Dieser Bereich eignet sich aufgrund der günstigen Lage an drei Hauptverkehrsstraßen sowie der Nähe zur Innenstadt und der vorhandenen Grundstücksstruktur hervorragend zur Aufnahme von Nutzungen, die in der dicht bebauten Innenstadt keinen Platz mehr finden.

Wegen problematischer Emissionen und mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten haben bereits Anfang der 80er Jahre zwei größere Betriebe ihren Standort im Plangebiet aufgegeben. Grundstücke und Gebäude dieser Betriebe werden seit dem provisorisch genutzt. In jüngster Zeit ist ein Landmaschinenbetrieb an der Gasselstiege gefolgt. Dieses Grundstück wird zur Zeit mit Wohnungen bebaut. Aufgrund dieser Entwicklung bedarf das Gebiet dringend einer städtebaulichen Neuordnung. Anderenfalls besteht die Gefahr, daß sich vorhandene Gemengelagen verfestigen und neue entstehen. Ziel der Planung ist es außerdem, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Voraussetzungen möglichst kurzfristig zu schaffen. Unter diesen Bedingungen hat auch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt der Planung zugestimmt.

...

Die vorhandenen Betriebe sind überwiegend dem Bau- und Kraftfahrzeuggewerbe, im übrigen dem Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich zuzuordnen. Während die Funktion des Einzelhandels- und des Dienstleistungsbereiches durch die geplanten Festsetzungen gestärkt werden soll, ist für emitierende Gewerbebetriebe keine planungsrechtliche Absicherung vorgesehen. Sie wäre nicht nur planungsrechtlich problematisch, sondern auch für die angestrebte Strukturverbesserung hinderlich. Den betroffenen Gewerbetreibenden soll Ersatz an anderen Standorten (z. B. Loddenheide, Steinfurter Straße) angeboten werden.

Das Plangebiet soll deshalb unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Substanz und unter Beachtung des Entwicklungspotentials sowie der gesamtstädtischen Belange von Grund auf neu geordnet werden, wobei sich öffentliche und private Investitionen sinnvoll ergänzen sollen, so daß ein der zentralen Lage angemessenes Stadtquartier entsteht.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und unter Berücksichtigung der verfügbaren Grundstücksflächen hervorragend für Nutzungen, die in der City keinen Platz mehr finden. Vorgesehen sind größere Einzelhandelsbetriebe im nordöstlichen Plangebiet sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im übrigen Plangebiet. Die Planung steht somit im Einklang mit der Standortpolitik der Stadt im Einzelhandels- und oberzentralen Dienstleistungsbereich. Danach sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe an den Radialen in enger Anbindung an die Altstadt errichtet werden. Ebenso sollen verkehrsgünstige, zentrale Standorte für oberzentrale Dienstleistungen vorgesehen werden.

Die geplanten Festsetzungen lassen aber nicht nur größere, sondern auch kleinere Nutzungseinheiten im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich zu. Es steht so ein flexibles Angebot an Grundstücken und Geschoßflächen zur Verfügung, daß nicht nur für oberzentrale Funktionen, sondern auch für die Nahversorgung geeignet ist.

In einigen Eingaben wurde angeregt, Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Zentrum Nord anzusiedeln.

Das Zentrum Nord dient dagegen der Ansiedlung öffentlicher und halböffentlicher Verwaltungen mit großem Flächenbedarf. Tatsächlich sind solche Einrichtungen dort soweit realisiert oder in Vorbereitung, daß die Reserven nahezu ausgeschöpft sind. Außerdem weist dieses Gebiet eine Lage- und Erschließungsqualität auf, die für viele Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen unattraktiv ist. Auf die Festsetzung von Kerngebieten im Bereich Grevener Straße und Steinfurter Straße kann aus diesen Gründen nicht verzichtet werden.

Das überwiegend gewerblich genutzt Plangebiet ist nur vereinzelt mit Wohngebäuden bzw. Wohnungen durchsetzt. Am York-Ring und im südlichen Plangebiet zwischen Grevener Straße und Gasselstiege überwiegt die Wohnnutzung. Diese

...

Wohngebiete sollen erhalten und nach Süden bzw. Westen erweitert werden. Dafür sind im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Entsprechende Vorhaben sind bereits in der Realisierung bzw. in der Vorbereitungsphase.

Die überwiegend gewerblich genutzten Bereiche sollen als Kerngebiete zur vorrangigen Unterbringung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen werden. Es lassen sich so mehr Arbeitsplätze in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten in der Innenstadt schaffen. Durch die geplanten Festsetzungen sind aber weitere Wohnungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Sie können vielmehr in oberen Geschossen oder Teilen anders genutzter Gebäude errichtet werden. Voraussetzung ist allerdings, daß der festgesetzte Gebietscharakter erhalten bleibt. Auf die entsprechenden Festsetzungen wurde verzichtet, damit die Planungsfreiheit von Investoren und Bauherren nicht über Gebühr eingeschränkt wird.

Wegen der gegenwärtigen Nachfrage nach Wohnraum ist sicher ein größeres Angebot an innerstädtischem Wohnraum wünschenswert. Für den Wohnungsbau eignet sich das Plangebiet aber aufgrund seiner hohen Verkehrsbelastung und seines Grundstückspreisniveaus nur eingeschränkt. Insbesondere wird sozialer Wohnungsbau nur im Einzelfall möglich sein. So ist eine größere Zahl von Wohnungen auf einem mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen Grundstück für die öffentliche Förderung vorgesehen. Es ist aber zweifelhaft, ob sich solche Wohnungen noch an anderer Stelle realisieren lassen. Auf entsprechende Festsetzungen sollte daher verzichtet werden. Damit läßt sich der Bau öffentlich geförderter Wohnungen auch nicht erzwingen; der Bau anderer Wohnungen würde dagegen behindert.

Steinfurter Straße und Grevener Straße sind als Bundesstraßen wichtige Bestandteile des örtlichen und überörtlichen Haupterschließungsstraßennetzes. Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen muß erhalten bleiben, will man nicht die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Verkehrssystems insgesamt und die Erreichbarkeit ganzer Stadtgebiete in Frage stellen. Deshalb kommen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen für diese Straßen nicht in Betracht. Vielmehr sind im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung Maßnahmen erforderlich, die die Leistungsfähigkeit dieser Straßen für den motorisierten Individualverkehr erhalten, die Leistungsfähigkeit für den öffentlichen Personennahverkehr, Radfahrer und Fußgänger verbessern sowie die Verkehrssicherheit erhöhen. Dazu gehören der Einbau von Abbiege- und Busspuren in der Steinfurter Straße und Grevener Straße, der Einbau von Radwegen und Anliegerparkplätzen in der Grevener Straße sowie die Anlage signalgeregelter Überwege für Radfahrer und Fußgänger in beiden Straßen. Außerdem soll das Straßenbild durch Begrünung verbessert werden. Maßnahmen zur Leistungssteigerung des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet - etwa durch Vergrößerung der vorhandenen vierstreifigen Querschnitte - ist dagegen nicht vorgesehen.

...

Vor den Auswirkungen des motorisierten Verkehrs lassen sich innerstädtische Baugebiete nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen schützen. Der Bebauungsplan enthält solche Festsetzungen.

5. Planinhalte:

Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Planungsziele sind im Plangebiet Handels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen vorgesehen. Mit dem Nutzungsangebot soll der großen Nachfrage nach gut erreichbarem und zentral gelegenem Geschäfts- und Wohnraum Rechnung getragen werden. Die vorgesehenen Nutzungen sollen nach ihren funktionellen und verkehrlichen Erfordernissen sowie den im Plangebiet bereits vorhandenen Ansätzen verteilt werden. An der Steinfurter Straße sollen überwiegend Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. An der Grevener Straße sind stadtteilbezogene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Diese Bereiche werden ebenso wie das aufgrund seiner exponierten Lage bedeutsame Eckgrundstück Steinfurter Straße/Grevener Straße als Kerngebiete ausgewiesen. Das Eckgrundstück bedarf im Hinblick auf seine geringe Größe keiner gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Bereiche Gasselstiege/York-Ring und der südliche Planbereich sollen dem Wohnen vorbehalten bleiben und werden daher als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Um eine Konzentration des Warenangebotsbereiches und des Kundenverkehrs zu erreichen und um die Nahversorgungsfunktion zu stärken, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur im Kerngebiet an der Grevener Straße zulässig. Sonstiger Einzelhandel wird im gesamten Plangebiet zugelassen, so daß in anderen Bereichen vorhandene Betriebe planungsrechtlich abgesichert und neue Betriebe ermöglicht werden. Auch soll die isolierte Lage einzelner Nutzungen im Plangebiet verbessert werden. Hierzu ist insbesondere die Erweiterung der vorhandenen Wohnbereiche vorgesehen. Daneben sind Wohnungen in allen Kerngebieten zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung dieser Gebiete gewahrt bleibt. Trotz der angestrebten Konzentration kann so ein vielfältiges und flexibles Angebot von Nutzungen entstehen, das auch die Integration des Gebietes in seine Umgebung erleichtert.

Die jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die angestrebten Nutzungen. Vorgesehen ist im Büro- und Verwaltungsbereich eine IV-geschossige, im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich eine III- bis IV-geschossige und im Wohnbereich eine II- bis IV-geschossige überwiegend geschlossene Blockrandbebauung.

Da die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bebauung in ihrer Höhe und Bauweise nicht einheitlich ist, wird im Bebauungsplangebiet selbst auf stark signifikante Bauformen verzichtet. Die städtebauliche Wirkung soll vielmehr durch räumlich und gestalterisch korrespondierende Gebäude und Gebäudegruppen entstehen. Aus diesen Gründen sind straßenseitig Baulinien und zwingende Vollgeschoßzahlen festgesetzt. Sie las-

...

sen auch die Unterschreitung von Abstandflächen zu, wo stadträumliche Einengungen erwünscht sind. Insbesondere die städtebauliche Situationen, wie Zufahrts- und Eckbereiche, sollen durch auffällige Baukörper in konkaver bzw. konvexer Form betont werden. Anbauten, die im Einzelhandelsbereich bis zu einem Vollgeschoß allgemein und in den übrigen Bereichen ausnahmsweise zulässig sind, lassen eine funktionsgerechte Ergänzung der Randbebauung zu. Die Höhe und Tiefe der Bebauung ist an der jeweiligen Umgebung orientiert, wobei erhaltenswerte Bestände Berücksichtigung finden.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Dabei wurde berücksichtigt, daß der ruhende Verkehr in den Kerngebieten auf Grundstücksfreiflächen und in Tiefgaragen, in den Wohngebieten in Tiefgaragen untergebracht werden kann und für die Garagen ein Tief- bzw. Kellergeschoß ausreicht. Da die Kapazität der Erschließungsstraßen begrenzt ist, soll eine höhere als die festgesetzte Verdichtung ausgeschlossen werden. Deshalb sind Flächen von Aufenthaltsräumen auch außerhalb von Vollgeschossen auf die Geschoßfläche anzurechnen. Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen kommen dagegen der Grundstücksfläche und baulichen Nutzung zugute. Hierdurch wird die geplante Neuordnung von Grundstücken erleichtert. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung werden überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Nur in den Wohngebieten werden bedingt durch die Grundstücksgröße und -zuschnitte die zulässigen Geschoßflächenzahlen geringfügig überschritten.

Im Bebauungsplangebiet ist eine Bruttogeschoßfläche von ca. 130 000 qm = 100 % möglich. Davon sind

im Verwaltungs- und Dienstleistungsbereich	ca. 78 000 qm = 60 %
im Einzelhandelsbereich	ca. 20 000 qm = 15 %
und im Wohnbereich	ca. 32 000 qm = 25 %

möglich.

Ca. 25 % der erforderlichen Stellplätze lassen sich oberirdisch unterbringen. Die übrigen notwendigen Stellplätze sind in Tief- oder Kellergaragen unterzubringen.

Bauliche Gestaltung

Im Bebauungsplangebiet soll im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung auch eine gestalterische Aufwertung stattfinden. Durch die diesbezüglichen Festsetzungen soll eine Homogenität sichergestellt werden, die die Innenstadt auszeichnet, das Plangebiet aber gerade vermissen läßt. Gestalterische Festsetzungen sind auch erforderlich, weil die zukünftige Eigentums- und Nutzungsstruktur noch weitgehend offen ist.

Einförmigkeit oder Eintönigkeit sollen dabei vermieden werden. Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan eine Anpassungspflicht innerhalb der Baublöcke vor, schließt aber unterschiedliche Materialien, Farbgebungen und Dachformen keinesfalls aus. Die Festsetzungen lassen sowohl eine ortsübliche Gestaltung mit

...

Ziegel- und geneigten Dächern insbesondere für die Ergänzung der vorhandenen Bebauung, als auch eine mehr repräsentative Gestaltung mit Naturstein und Flachdächern für größere Verwaltungsgebäude zu. So ist ein geschlossenes, aber trotzdem ein individuell und abwechslungsreich gestaltetes Stadtquartier möglich.

Einheitlichkeit soll auch durch eine zurückhaltende Dachausbildung erreicht werden. Sie ist nicht nur stadtgestalterisch wirksam, sondern auch funktionell begründet. Da der ruhende Verkehr in großem Maße die Kellergeschosse in Anspruch nehmen wird, müssen notwendige Nebenräume im Dachgeschoß untergebracht werden. Dachaufbauten oder Öffnungen zur Belichtung solcher Räume sind in der Regel entbehrlich. Die Errichtung von Staffelgeschossen wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedigungen sollen gewährleisten, daß die Vorgartenbereiche eingesehen werden können. Der Straßenraum wird so optisch erweitert.

Die Werbeanlagen sollen angesichts der zu erwartenden Nutzungsvielfalt und -dichte so plaziert und dimensioniert werden, daß gegenseitige Störungen und solche, die auf die Umgebung wirken, ausgeschlossen bleiben.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist zur Zeit nur von den tangierenden Hauptverkehrsstraßen und der Gasselstiege aus verkehrlich erschlossen. Alle Zufahrten führen über Privatgelände. Die Erschließung von den Hauptverkehrsstraßen ist nur im Rechtsrein-/Rechtsraus-Verkehr möglich und aufgrund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straßen problematisch. Der Ausbauzustand der Gasselstiege reicht heute bereits für eine ordnungsgemäße Erschließung der vorhandenen Nutzungen nicht aus. Noch mehr gilt das für die geplanten Nutzungen. Ziel der Planung ist es deshalb, die Erschließungssituation des Plangebietes von Grund auf zu verbessern. Zu diesem Zweck ist eine Querspange vorgesehen, die die Gasselstiege mit der Grevener Straße und Steinfurter Straße verbindet. Über diese Spange ist so der größte Teil der Grundstücke im Gebiet aus allen Richtungen ohne Umfahrten um das Gebiet herum erreichbar. Ebenso kann es ohne Umwege in alle Richtungen verlassen werden. Die Lage der Spange ist so gewählt, daß ausreichende Abstände zu vorhandenen Straßenkreuzungen und -einmündungen verbleiben und Durchgangsverkehre, zum Beispiel zwischen Melchersstraße und Kapuzinerstraße unterbleiben.

Die Gasselstiege soll im nördlichen Teil mit Längsparkplätzen und Gehwegen, teilweise auch mit einem gesonderten Geh- und Radweg ausgebaut werden. An den York-Ring bleibt sie angebunden. Zur Steinfurter Straßen dagegen soll sie abgebunden werden. In diesem Teil bleibt sie auch reine Anliegerstraße. Dadurch wird Durchgangsverkehr vermieden, der die dort vorhandene und geplante Wohnbebauung stören könnte.

Der Funktion entsprechend sind im Bebauungsplan unterschiedlich breite Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen vorgesehen. Alle Straßen sind im Zweirichtungsverkehr befahrbar.

...

Im Einmündungsbereich zu den Hauptverkehrsstraßen erhält die Verbindungsstraße getrennte Abbiegespuren, so daß zügiger Abfluß gewährleistet ist. Die Überprüfung hat ergeben, daß der Einmündungsbereich in die Steinfurter Straße reduziert werden kann. In diesem Zusammenhang lassen sich auch die Führung der Straße und der Zuschnitt der angrenzenden Baugrundstücke verbessern.

Für einen verkehrsgerechten Anschluß dieser neuen Verkehrsfläche müssen in der Grevener Straße und Steinfurter Straße beidseitig Abbiegespuren eingebaut werden.

Der Einzelhandelsbereich im nordöstlichen Plangebiet soll über eine Stichstraße erschlossen werden, die an die Gasselstiege anbindet und eine vorhandene, private Zuwegung ersetzt.

Neben den vorhandenen Radwegen in der Steinfurter Straße und den geplanten in der Grevener Straße ergänzen die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Geh- und Radwege die Wegebeziehungen.

Im Zusammenhang mit den geplanten Radwegen in der Grevener Straße sollen Parkstreifen angelegt werden. Da Funktion und Belastung dieser Straße den Einbau von Radwegen und Parkstreifen zu Lasten von Fahrspuren nicht zulassen, ist die Beseitigung mehrerer Gebäude im südwestlichen Bereich der Grevener Straße sowie die Zurücknahme der Bauflucht notwendig. Diese Planung ist auch Inhalt des seit 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 76 Teilabschnitt I und wurde zwischenzeitlich auch überwiegend liegenschaftlich vollzogen. Im nördlichen Teil ist sie durch Abbruch schon vollzogen. Im südlichen Teil soll die ursprünglich vorgesehene Straßenverbreiterung um 6 m reduziert werden, so daß nach Abbruch der vorhandenen Bebauung wieder eine Straßenrandbebauung entstehen kann.

Die Anlage separater bzw. straßenbegleitender Radwege in der Gasselstiege ist überwiegend entbehrlich.

Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten, daß die Grundstücke im Bebauungsplangebiet überwiegend von innen und nicht über die tangierenden Hauptverkehrsstraßen angefahren werden können. Eine Erschließung von den Hauptverkehrsstraßen ist nur in den Fällen notwendig, in denen sie anders nicht zweckmäßig ist. In den Kreuzungsbereichen von Grevener Straße bzw. Steinfurter Straße und York-Ring wird sie in jedem Fall ausgeschlossen. Am südlichen Ende der Gasselstiege wird eine Wendemöglichkeit jedoch mit Überfahrtsverbot zur Steinfurter Straße festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet wird von zahlreichen Buslinien tangiert und so vom öffentlichen Personennahverkehr ausreichend erschlossen. Im Rahmen des geplanten Umbaus sollen Steinfurter Straße und Grevener Straße Busschleusen erhalten. Der Einbau gesonderter Busspuren ist dagegen nicht erforderlich. Die Verlegung der vorhandenen Busbucht an der Steinfurter Straße nach Norden ist für die geplante bauliche Fassung des Knotenpunktes Steinfurter Straße/Grevener Straße notwendig.

...

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet. Im Gebiet selbst müssen allerdings Anlagen für die Ver- und Entsorgung in erheblichem Umfange geschaffen bzw. ersetzt oder erneuert werden. Insbesondere ist die Errichtung weiterer Trafostationen sowie der Bau von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen in der Gasselstiege erforderlich.

Grünflächen

Zur Deckung des Spielflächenbedarfs sind im Bebauungsplangebiet zwei an Wohngebiete und Wegeverbindungen angrenzende und den Straßenraum optisch erweiternde Kinderspielplätze vorgesehen, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Spielbereiche A sind im Martin-Niemöller-Park vorhanden bzw. am Koburger Weg vorgesehen.

Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Die erhaltenswerte Bausubstanz ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplangebiet ist, wie bereits dargestellt, in vollem Umfang bebaut. Gegen eine weitere bauliche Nutzung des Plangebietes bestehen aus Sicht des Umweltschutzes deshalb keine Bedenken.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des münsterischen Kiessandzuges. Aufgrund der Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist das Grundwasser in diesem Bereich stärker gefährdet. Nutzungen und Anlagen, die das Grundwasser potentiell beeinträchtigen, sollen deshalb nicht mehr zugelassen werden. Die Festsetzung von Kern- und Wohngebieten anstelle von Gewerbe- und Mischgebieten trägt dieser Forderung Rechnung. Zusätzlich werden Tankstellen aus diesem Gründen grundsätzlich ausgeschlossen.

Dieser Untergrund eröffnet aber auch die Möglichkeit, das Grundwasser anzureichern. Daher soll das auf Dachflächen anfallende Regenwasser über Versickerungsanlagen dem Untergrund zugeführt werden. Die Versickerungsanlagen sind dezentral auf den privaten Grundstücksflächen von den jeweiligen Eigentümern zu errichten.

Die Versickerung auf den Grundstücken dient auch als Ausgleich für die zugelassene Versiegelung der Oberfläche. Sie wird im Prinzip nicht erhöht und auf ein Maß begrenzt, das eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Nach den festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben in den Kerngebieten ca. 20 % und in den Wohngebieten ca. 40 % der Grundstücksflächen unversiegelt. Sie müssen entlang von Verkehrs- und Grünflächen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden. Diese Festsetzung wird auch für die Stellplatzflächen

...

erhoben. Zur Verbesserung des Kleinklimas müssen auch die Dächer von Anbauten und Garagen sowie geschlossene Wandflächen begrünt und Stellplätze mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden. Darüber hinaus ist eine intensive Bepflanzung der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Auf den vorhandenen Bewuchs nimmt die Planung weitgehend Rücksicht. Für den besonders wertvollen Bestand sind Erhaltungsgebote festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einzelne großkronige Bäume von erheblicher ökologischer und gestalterischer Bedeutung. Die beiden Naturdenkmale (Stieleichen) in der Grevener Straße werden bei dem Ausbau der Straße in diesem Bereich bessere Wachstumsbedingungen erhalten, in dem hier eine umfangreiche Verkehrsgrünfläche angelegt wird.

Altlasten

Im Bebauungsplangebiet liegen die Verdachtsflächen einer Ablagerung im Bereich des TÜV-Geländes und Altstandorte ehemaliger Tankstellen auf den Grundstücken Grevener Straße 33 und Grevener Straße 63. Die Verdachtsflächen sind bereits in den Jahren 1984 bis 1990 untersucht worden. Problematische Bodenbelastungen konnten damals nicht festgestellt werden. In einer neuen Gefährdungsabschätzung wurde auch das Tankstellengrundstück Steinfurter Straße 72 einbezogen. Auch im Rahmen dieser Untersuchungen konnten problematische Bodenbelastungen nicht festgestellt werden.

Da solche Untersuchungen allerdings nur punktuell sein können, wird auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen hingewiesen und die Verdachtsflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Weitere altlastenverdächtige Standorte sind im Bebauungsplanbereich zur Zeit nicht bekannt.

Immissionsschutz

Zur Neuordnung des Bereiches zwischen Steinfurter Straße, Grevener Straße und York-Ring ist ein Ausbau der Grevener Straße sowie eine bauliche Anpassung im Zuge der Steinfurter Straße verbunden. In einem lärmschutztechnischen Gutachten wurde festgestellt, daß an den Hauptverkehrsstraßen an den Fronten der Gebäude die Planungsrichtpegel der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher an den angesprochenen Gebäudefronten entsprechend der jeweiligen Lärmbelästigung Fenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 (VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes sowie der Ausweisungen im Bebauungsplan somit nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

...

6. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 20,7 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1993 - 1998 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 Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht ohne Eingriffe in vorhandene Eigentums- und Nutzungsrechte möglich. Die Eingriffe sind insbesondere für die funktionsgerechte Erschließung des Gebietes unumgänglich. Damit die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung und Bebauung von Grundstücken in einem absehbaren Zeitraum erfolgen kann, bedarf es der Umlegung.

Die Umlegung ist durch Beschluß des Umlegungsausschusses der Stadt Münster am 03.11.1992 eingeleitet worden.

Sofern die Festsetzungen im Bebauungsplan oder andere Umstände der ausgeübten bzw. angestrebten Nutzung entgegenstehen, ist gegebenenfalls auch Ersatz außerhalb des Plangebietes notwendig. Dies gilt insbesondere für störende Gewerbebetriebe.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken. Soweit notwendig, soll bei der Umsetzung von Mietern und Pächtern eine einzelfallbezogene Sozialplanung erfolgen.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten. Zur Zeit ist beabsichtigt, den Kanal- und Straßenbau im Bereich der Gasselstiege ab 1994 und den Umbau der Steinfurter Straße und Grevener Straße ab 1996 durchzuführen. Somit ist mit einer Neubebauung in den allgemeinen Wohngebieten am York-Ring und an der Steinfurter Straße ab 1994, in den Kerngebieten an der Grevener- und Steinfurter Straße ab 1996 und im allgemeinen Wohngebiet an der Grevener Straße bzw. im Kerngebiet am Knotenpunkt Grevener Straße/Steinfurter Straße ab 1998 zu rechnen.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 16. DEZ. 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 379: Grevener Straße/Steinfurter Straße/York-Ring.



Münster, 06. JAN. 1994

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister