Anlage 1 zur
Vorlage an den Rat
Nr. 254/99

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 426: Rjasanstraße /Kanalstraße/ Lublinring /Gartenstraße

1. Planungsanlaß

Das Gelände des Ende 1994 geschlossenen und inzwischen abgebrochenen Schlachthofes soll neu bebaut werden. Zur Klärung der Bebauungskonzeption hat die Stadt Münster 1995 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf soll von einer Gemeinschaft Münsteraner Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 426 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Rjasanstraße (alt: Schlachthausstraße), Kanalstraße, Lublinring (alt: Cheruskerring) und Gartenstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 426 beinhaltet sowohl den Vorhaben- und Erschließungsplan zur baulichen Nutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes als auch den Bereich der Grünfläche an der Aa. Wegen des räumlichen Zusammenhangs sind diese Bereiche im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammengefaßt.

Innerhalb dieses Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 113 Flurstücke 510, 804, 811, 813 - 815, 821
Teile der Flurstücke 689, 693, 709, 710, 819

Flur 119 Teile der Flurstücke 419, 532,533

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Grünfläche und Wasserfläche dargestellt.

Das Wohngebiet ist zusätzlich als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

Hierdurch wurde die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Mitte der 70´er Jahre bereits beabsichtigte Umwandlung der bisherigen gewerblichen Nutzung in Wohnbaufläche dokumentiert.

Der Bebauungsplan Nr. 426 sieht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern aus ihm entwickelt.

…

4. Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 426 überplant in geringem Umfang die in den Bebauungsplänen

Nr. 94: Lublinring/Friesenring

Nr.: 114: Teilabschnitt VI: Zentrum Nord - Lublinring/Gartenstraße und

Nr.: 157: Kanalstraße (von Zeppelinstraße bis Schlachthausstraße)

festgesetzten Verkehrsflächen. Zur Vermeidung von Doppelausweisungen sollen die vorgenannten Bebauungspläne, soweit sie von dem neuen Bebauungsplan Nr. 426 überlagert werden, außer Kraft treten. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen der vorgenannten Bebauungspläne können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil des Wohngürtels, der sich seit Ende des 19. Jahrhunderts um die Altstadt entwickelt hat. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Schlachthof) soll das Gelände ebenfalls der Wohnnutzung zugeführt werden.

6. Planungsziele

Das Plangebiet zählt zu den wenigen innerstädtischen Flächen im Eigentum der Stadt Münster, die für eine Neubebauung zur Disposition stehen. Das Grundstück soll deshalb im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung optimal genutzt werden. Es soll dort ein differenziertes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungskreise unter besonderer Berücksichtigung älterer und behinderter Menschen geschaffen werden. Außerdem ist eine Stärkung der im Nordviertel bereits vorhandenen Grundversorgung durch ergänzende Einrichtungen im Plangebiet vorgesehen. Durch besondere Vorkehrungen sollen die vorhandenen Immissionen und die zu erwartenden Emissionen verringert werden. Dieses Ziel soll insbesondere durch eine lärmschützende Bebauung und durch den Einstieg in das autoarme Wohnen erreicht werden, für das sich das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage und günstigen Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr anbietet.

7. Planungsinhalte

- Bauliche Nutzung

Dem Bebauungsplan Nr. 426 liegt die überarbeitete Fassung der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit zugrunde. Sie sieht 187 Wohnungen unterschiedlicher Größe in überwiegend viergeschossigen Gebäuden vor. Sie sind in einem "Schallriegel" entlang des Lublinringes und um drei Wohnhöfe zur Rjasanstraße hin so angeordnet, daß zwischen ihnen Raum für eine öffentliche Grün- und Spielfläche bleibt, die den Grünzug der Aa in die Bebauung hinein erweitert. Im Osten wird diese Fläche durch eine eingeschossige Markthalle begrenzt, die sich unter das östliche Ende des Schallriegels schiebt. Der Riegel soll oberhalb der Markthalle in drei Geschossen Praxen und Büros aufnehmen. Am westlichen Ende des Schallriegels sind im Erd- und I. Obergeschoß Räume für eine Zwei-Gruppen-Kindertageseinrichtung vorgesehen. Über Gebäudeöffnungen sind die geplanten Nutzungen auch von Süden ohne Umwege erreichbar. Der Gebäudeüberstand im Osten bietet der Markthalle eine wettergeschützte Anlieferung.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden die geplanten Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht, ohne die Flexibilität einzuschränken. Die gewünschte innerstädtische Dichte wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, das teilweise die Höchstwerte der BauNVO überschreitet. Die Überschreitung ist nicht nur durch Lage und Funktion des Plangebietes, sondern auch durch die Konzeption der Be-

bauung gerechtfertigt, die eine autofreie innere Erschließung und Auflockerung durch öffentliche Grünflächen vorsieht. Die viergeschossige geschlossene Bauweise trägt außerdem zu einem guten aktiven Lärmschutz bei.

Die städtebauliche Konzeption wird auch durch die Festsetzung zwingender Geschoßzahlen und Gebäudehöhen sowie straßenseitiger Baulinien gesichert. Dadurch können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen unterschritten und Räume gebildet werden, die die Eckenerstraße und Ludwig-Dürr-Straße in das Plangebiet hinein maßstabsgerecht verlängern. Nach den textlichen Festsetzungen dürfen Treppenhäuser und Vorbauten die festgesetzten Baulinien überschreiten, so daß barrierefreie Hauszugänge und gegliederte Straßenfassaden möglich sind.

Die festgesetzten überbauten Grundstücksflächen nehmen Rücksicht auf das differenzierte Wohnungsangebot.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Sie werden über Rampen vom Rande des Plangebietes erschlossen und unter überbauten oder versiegelten Flächen angeordnet. Ebenerdige Stellplätze sind lediglich im Bereich der Zufahrten an der Rjasanstraße - für Rollstuhlfahrer - und der Zufahrt an der Gartenstraße - für Geschäftskunden - vorgesehen. Durch die geplante Anordnung des ruhenden Verkehrs werden das Plangebiet von störendem Erschließungsverkehr und die Grundstücke von übermäßiger Versiegelung freigehalten.

Da entsprechend dem Motorisierungsgrad der innerstädtischen Haushalte für ein Drittel der Wohnungen auf den Stellplatznachweis verzichtet wird, ist eine Car-Sharing-Station zwingender Bestandteil der Planung. Für die Fahrzeuge der Station sind Stellplätze in der Tiefgarage unter der Markthalle eingeplant.

Flächen zum wettergeschützten Abstellen von Fahrrädern sind überwiegend im Erd- und Kellergeschoß der Bebauung vorgesehen.

- Bauliche Gestaltung

Damit sich die geplante Bebauung in die teilweise niedrigere Umgebungsbebauung einfügt, setzt der Bebauungsplan flachgeneigte bzw. Flachdächer fest. Im übrigen soll die Gestaltung durch entsprechende Qualitätsvereinbarungen im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert werden.

- Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist von außen voll erschlossen. Es bleibt von der Gartenstraße und von der Rjasanstraße anfahrbar. Die noch vorhandene Zufahrt von der Kanalstraße über die Aa entfällt zugunsten von Grünflächen. Das Zu- und Abfahrtsverbot am Lublinring und an der Einmündung Gartenstraße wird planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der geplanten Bebauung müssen der Lublinring, die Gartenstraße und die Rjasanstraße umgebaut werden. In Lublinring und Gartenstraße ist der Einbau zusätzlicher Nebenanlagen erforderlich. Die Rjasanstraße wird im Westen teilweise von der geplanten Bebauung in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan setzt deshalb am Lublinring und an der Gartenstraße vergrößerte, an der Rjasanstraße verringerte Verkehrsflächen fest.

Die vorgesehene Aufteilung der in das Plangebiet einbezogenen Verkehrsflächen ist nachrichtlich dargestellt. Danach werden vor dem Kindergarten und der Wohnbebauung am Lublinring und an der Gartenstraße Längsparkplätze angelegt. Die in der Rjasanstraße in West-Ost-Richtung fahrende Buslinie wird auf den Lublinring verlagert. Die Buslinien erhalten dort vor der Einmündung der Gartenstraße eine Zweifachhaltestelle. Die Haltestellen in der Rjasanstraße und im Niedersachsenring hinter der Einmündung Gartenstraße werden aufgegeben. Für das Wartehäuschen im Haltestellenbereich ist auf dem angrenzenden Baugrundstück eine Aufstellfläche nachgewiesen.

In Lublinring und Gartenstraße werden neue Rad- und Gehwege eingebaut. Der Rad- und Gehweg in der Gartenstraße wird so geführt, daß der Wurzelbereich der vorhandenen Platanen verbessert wird. Zu diesem Zweck ist eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Nach Verlagerung der Buslinie wird in der Rjasanstraße durchgängig Zweirichtungsverkehr eingeführt, so daß die dort geplante und vorhandene Bebauung aus allen Richtungen erreichbar ist. Der vorhandene abmarkierte Radweg entfällt. Entlang der Fahrbahn werden unter Berücksichtigung der Garagen- und Grundstückszufahrten Stellplätze auf der Nordseite in Senkrechtaufstellung und auf der Südseite in Längsaufstellung angeordnet. Die Stellplätze sollen durch Bäume so gegliedert werden, daß die Straße den Charakter einer Allee erhält. Die Bepflanzung vermittelt außerdem zwischen der hohen Neubebauung auf der nördlichen und der niedrigeren Altbebauung auf der südlichen Straßenseite.

Der Alleecharakter soll bis zur Kanalstraße fortgesetzt werden. Da die Straße an der Überführung über die Aa eine größere Breite aufweist, die nur mit hohem Aufwand zu reduzieren ist, entsteht auf der Nordseite eine großzügige Gehwegverbindung zwischen Nordviertel und Aa-Seitenweg.

Durch den Umbau der Rjasanstraße und den Rückbau der westlichen Schlachthofzufahrt entfallen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum. Dafür kann teilweise Ersatz in der Kanalstraße geschaffen werden, indem die Linksabbiegespur auf der Westseite und der Grünstreifen auf der Ostseite zugunsten von Längsparkplätzen aufgegeben werden. Zusammen mit dem geplanten Umbau der Rjasanstraße wird der Rückbau der Kanalstraße zu einer wesentlichen Verkehrsberuhigung im Plangebiet beitragen.

Zur inneren fußläufigen Erschließung des Plangebietes sind öffentliche Verkehrsflächen in Ost-West-Richtung sowie in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Diese Verkehrsflächen erhalten Anschluß an die Rjasanstraße über private Erschließungsflächen, die über den geplanten Tiefgaragen angelegt und mit Rechten für die Öffentlichkeit belastet werden. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Radfahrern und Fußgängern, zum Aa-Seitenweg hin Fußgängern vorbehalten. Sie sind so dimensioniert und in den Kurvenbereichen aufgeweitet, daß sie auch Not- und Versorgungsfahrzeuge aufnehmen können.

Für die Feuerwehr müssen die an den Gehweg angrenzenden Vorgärten teilweise befestigt werden. Die Decken der überfahrbaren Tiefgaragen sind nach der Brückenklasse 12 zu dimensionieren. Auf den straßenabgewandten Seiten ist die Rettung mit Leitern über private Wegeflächen vorgesehen. Die Anordnung von Dreispännern ist so bis zum 2. Obergeschoß möglich. An Lublinring und Gartenstraße soll der Feuerwehreinsatz von den Nebenanlagen der Straßen aus erfolgen.

Öffentliche und private Erschließungsflächen sind gleichmäßig auszuleuchten.

- Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser ist gewährleistet. Fernwärme soll vom Zentrum Nord über die Gartenstraße an das Plangebiet herangeführt werden. Zur Sicherung der Stromversorgung muß im Bereich der Markthalle eine Trafo-Station errichtet werden. Für die vorhandene, mit Verkehrsanlagen überplante Gasregelstation am Lublinring ist Ersatz innerhalb der geplanten Neubebauung zu schaffen. Der an der Gartenstraße gelegene Notbrunnen wird südlich der Platanen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wiederhergestellt.

Die geplante Bebauung kann zur vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in Gartenstraße und Rjasanstraße bzw. zur vorhandenen Regenwasserkanalisation in Lublinring, Gartenstraße und Rjasanstraße entwässert werden. Besondere Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet sind nicht erforderlich, da die Rückhaltung durch die Planung insgesamt verbessert wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen reichen zur Aufnahme der erforderlichen Anschlußleitungen aus. Im Bereich der Tiefgaragen ist der Anschluß über private Leitungen herzustellen.

Am Lublinring unterschreitet die geplante Bebauung den erforderlichen Abstand zum vorhandenen Regenwasserkanal. Der Kanal muß deshalb ganz in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden. Dagegen sind zum Aa-Seitenkanal ausreichende Abstände gewahrt. Er wird durch Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes gesichert.

- Grün- und Wasserflächen

Der Bebauungsplan sieht in unmittelbarem Anschluß an den Grünzug der Aa eine über Wegeverbindungen erschlossene Grünfläche vor. Sie soll als Spielbereich A mit Spieleinrichtungen für alle Altersstufen ausgestattet werden. Wegen der Nähe zur Bebauung muß auf die Anlage eines Ballspielplatzes verzichtet werden. Der geplante Spielbereich deckt nicht nur den Bedarf der Neubaugebiete, sondern auch den der benachbarten Altbaugebiete, die mit Spielflächen erheblich unterversorgt sind, ab.

Mit der geplanten Freifläche steht der Grünzug der Aa in räumlichem und funktionellem Zusammenhang. Er ist deshalb in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Der Grünzug wird durch die noch vorhandene, aufgrund der Planung aber funktionslose Schlachthofzufahrt beeinträchtigt. Es ist deshalb vorgesehen, die Zufahrt zugunsten der Grünanlagen zu beseitigen. Außerdem soll der Aa-Seitenweg durch Verschiebung nach Osten in seiner Höhenlage so verändert werden, daß die Treppenanlagen entfallen und die Benutzung durch Rollstuhlfahrer gewährleistet ist.

Renaturierungsmaßnahmen, wie sie z.Z. nördlich des Lublinringes durchgeführt werden, läßt die zur Verfügung stehende Grünfläche nicht zu. Die Aa ist deshalb in ihrem vorhanden Verlauf als Wasserfläche festgesetzt.

- Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange sind durch die Planung nicht berührt.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten

Für das ehemalige Schlachthofgelände ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Die ermittelten Bodenverunreinigungen wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange beseitigt. Evtl. verbliebene Rückstände sind im Rahmen der Ausschachtungsarbeiten fachgerecht zu entsorgen.

Immissionsschutz

Von den tangierenden Hauptverkehrsstraßen wirken erhebliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Deshalb sind nicht nur die geplanten Gebäude, sondern auch die Gebäudegrundrisse lärmschützend angelegt. Die Aufenthaltsräume wenden sich überwiegend den autofreien Bereichen zu. Eine lärmschützende Grundrißgestaltung ist aber nicht überall möglich, so daß auch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Ihr Umfang wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Im Hinblick auf die Zulassung einer Markthalle im Baugenehmigungsverfahren mit einer möglicher Weise deutlich höheren Bewegungshäufigkeit als die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigte, können sich erweiterte Schallschutzmaßnahmen ergeben. Zeitpunkt und Umfang des nächtlichen Anlieferungsverkehrs (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind durch Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend festzusetzen.

...

Die Planung trägt den Belangen des Umweltschutzes in besonderem Maße Rechnung. Durch die intensivere Nutzung einer innerstädtischen Baufläche wird der Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt. Dabei wird das Plangebiet trotz höherer Baudichte eine geringere Bodenversiegelung als zuvor aufweisen. Geruchs- und Geräuschbelästigungen, wie sie die ehemalige Nutzung verursachte, sind bei der neuen Nutzung ausgeschlossen.

Durch die Stellplatzkonzeption werden die nachteiligen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs verringert. Die vertraglich abzusichernde Car-Sharing-Station ist dabei als Angebot nicht nur für die Bewohner des Neubaugebietes, sondern auch für die Bewohner der weiteren Umgebung zu verstehen.

Durch vertragliche Regelungen sollen die Verwendung tropischer Hölzer sowie gesundheits- und umweltschädlicher Materialien ausgeschlossen und die Einhaltung eines höheren als des gesetzlichen Wärmedämmstandards gefordert werden.

9. Eingriffsregelung

Die Planung erfaßt das ca. 2,8 ha große ehemalige Schlachthofgelände einschließlich Rjasanstraße sowie die angrenzende ca. 0,6 ha große Grünanlage an der Aa. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird das Plangebiet ökologisch aufgewertet. Nachteilige Eingriffe werden weitgehend vermieden, unvermeidbare Eingriffe im Plangebiet selbst kompensiert.

Das fast 100 % versiegelte ehemalige Schlachthofgelände ist für eine Bebauung vorgesehen, deren Grundflächenzahl auf 0,4 bzw. 0,5 begrenzt ist. Ein großer Teil des Geländes wird in eine öffentliche Spiel- und Grünfläche umgewandelt. Die äußere Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über vorhandene Straßen, die lediglich umgebaut bzw. um notwendige Nebenanlagen ergänzt werden. Die noch vorhandene Zufahrt von der Kanalstraße wird aufgegeben, so daß die Grünanlage an der Aa vergrößert werden kann. Die nachzuweisenden Stellplätze sind überwiegend unter der geplanten Bebauung und den erschließenden Wohnwegen untergebracht, so daß der höchstzulässige Grad der Versiegelung nicht erreicht wird.

Der vorhandene Baumbestand kann überwiegend erhalten bzw. verpflanzt werden. Durch Rücknahme der Bauflucht und Umgestaltung des Straßenraumes werden die Wachstumsbedingungen für die raumbildenden Platanen an der Gartenstraße verbessert. An der Schlachthausstraße sind fünf aufgrund ihres Alters nicht verpflanzbare Linden von der Neubebauung betroffen. Sie werden durch Neupflanzungen in der umgestalteten Straße ersetzt. Da die ökologische Situation des Plangebietes insgesamt positiv verändert wird, entsteht durch die vorgesehenen Eingriffe kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

10. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 426 beinhaltet im wesentlichen den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung des ehemaligen Schlachthofgeländes. Die Finanzierung der hier notwendigen Maßnahmen ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes ist die Stadt Träger des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die zur Verwirklichung hier entstehenden Kosten werden zur Zeit auf ca. 1,4 Mio. DM geschätzt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

...

11. Durchführungsmaßnahmen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes soll 1999 begonnen werden. Die geplanten Umbaumaßnahmen in den tangierenden Straßen sowie im Grünzug der Aa sollen bis zum Bezug der Wohnungen (ca. 2002) abgeschlossen sein.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Gebietes 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 **09.06.1999** aufgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 426: Schlachthausstraße / Kanalstraße / Cheruskerring / Gartenstraße

Münster, **22.06.1999**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin