Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 993/2002

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan Nr. 429: Aegidiistraße / Am Stadtgraben / Aa Teilbereich I: nordöstlich Mühlenstraße

### 1. Planungsanlass

Westlich der Aegidiistraße befinden sich hinter der geschlossenen Straßenrandbebauung zahlreiche Garagen und gewerblich genutzte Gebäude, die nach dem Willen der Eigentümer einer Wohnnutzung weichen sollen. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

### 2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den Bereich zwischen Aegidiistraße, Stadtgraben und Aa.

Im Bereich südwestlich der Mühlenstraße liegt das unbebaute städtische Grundstück Am Stadtgraben 47. Wegen der besonderen Lage soll für die Bebauung des Grundstückes ein Optimierungsverfahren durchgeführt werden. Damit das Ergebnis dieses Verfahrens in die städtebauliche Planung einfließen kann, wurde der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung in folgende Bereiche aufgeteilt:

- Teilbereich I: nordöstlich Mühlenstraße
- Teilbereich II: südwestlich Mühlenstraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 429 Teilbereich I liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 16, Flurstücke 40, 41, 46, 47, 52, 53, 55, 56, 61, 62, 66, 73 - 77, 86, 88 - 91, 103, 123, 125 - 131,152, 153, 182, 198, 199, 234, 235, 256 - 258, 263 - 265, 273, 274, Teile der Flurstücke 119, 189, 190, 252, 272, 275.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 429 Teilbereich I ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist Teil des Aegidiiviertels, eines Wohnschwerpunktes in der Altstadt. Die Wohnfunktion des Viertels soll durch die Festsetzung von Wohngebieten gesichert und weiter entwickelt werden. Nur im nördlichen Bereich ist ein kleinerer Kerngebiet vorgesehen.

Die vorgesehenen Nutzungen stimmen mit den Darstellungen "Wohnbau- bzw. gemischte Baufläche" im wirksamen Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan Nr. 429 - Teilbereich I ist somit als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

…

## 4. Aufhebung und Änderung von Bebauungsplänen

Im Norden überplant der Bebauungsplan Nr. 429 - Teilbereich I teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 190: Aegidiimarkt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 429 - Teilbereich I tritt der Bebauungsplan Nr. 190, soweit er von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 190 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

Im Nordwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 429 - Teilbereich I an den Bebauungsplan Nr. 333: Altstadt - Promenade und Aa-Uferpromenade an, der in der Aufstellung ist. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes sieht zwischen Mühlenstraße und Aegidiimarkt eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz auf dem städtischen Grundstück Mühlenstraße 11 und einer Wegeverbindung zum Aegidiimarkt zu Lasten von Teilflächen der Grundstücke Aegidiistraße 55 a, 61/62 und 63 vor. Die erforderliche Teilfläche aus dem Grundstück Aegidiistraße 55 a konnte im Rahmen einer Grenzregelung unter Inanspruchnahme einer größeren Teilfläche des Grundstückes Mühlenstraße 11 in städtisches Eigentum überführt werden. An die durchgeführte Grenzregelung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 429 - Teilbereich I angepasst.

## 5. Städtebauliche Situation

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt in der südwestlichen Altstadt an der Aegi-diistraße, einem alten Handelsweg. An ihrem südlichen Ende, dem Aegidiitor, mündeten die Wege aus Richtung Haltern, Lüdinghausen und Köln. Über die Aegidiistraße und Rothenburg wurde der zentrale Handelsplatz der Stadt, der Prinzipalmarkt, erreicht.

Von der Aegidiistraße zweigt nach Nordwesten zur Aa hin die Mühlenstraße ab, benannt nach einer Wassermühle auf dem ehemaligen Bispinghof. Die Mühlenstraße gehört zu dem Straßenring, der hinter der mittelalterlichen Befestigungsanlage entstand. Unter fürstbischöflicher Herrschaft wurde die Anlage nach Südwesten hin erweitert. Die Erweiterung ist ablesbar am Verlauf der Promenade, die sich nach Westen von der mittelalterlichen Befestigung entfernt.

Während an der Mühlenstraße die Wohnnutzung auch in den Erdgeschossen der Vordergebäude überwiegt, weist die Aegidiistraße traditionell einen hohen Anteil an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf. Die rückwärtigen Bereiche beider Straßen sind durch Handwerksbetriebe, Mietgaragen und Stellplätze geprägt. Der Anteil gärtnerisch angelegter Flächen ist dagegen gering. Hintere Wohnbebauung weisen z.Z. nur zwei Grundstücke auf.

## 6. Planungsziele

Die attraktive Lage an der Aa veranlasste Eigentümer bereits Mitte der 80-er Jahre, Wohnbebauung anstelle der vorhandenen Gewerbe- und Garagenbauten zu beantragen. Wegen nicht lösbar erscheinender Zielkonflikte wurde das Verfahren eingestellt. Nachdem erneut mehrere Eigentümer bauliche Veränderungen beabsichtigen, ist die Planung wieder aufgenommen werden mit dem vorrangigen Ziel, die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken. Dieses Ziel soll durch die Ausweisung maßvoller Neubebauung zwischen Aegidiistraße und Aa, im übrigen durch die Sicherung und Ergänzung der Bestände erreicht werden, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

## 7. Planungsinhalte

- **Bauliche und sonstige Nutzung**

Für das Plangebiet ist überwiegend die Festsetzung von Wohngebieten vorgesehen. Ausgenommen ist das an den Aegidiimarkt angrenzende Grundstück des Hansahofes, das als **Kerngebiet** festgesetzt wird. Dieses Grundstück ist zurzeit in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 190 einbezogen. Von seinen Festsetzungen werden nicht nur die Art, sondern auch das Maß der baulichen Nutzung übernommen. Die überbaubaren Flächen sind geringfügig geändert und dem Bestand angepasst. Da das Grundstück in einem Wohnviertel liegt, lassen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses grundsätzlich zu. Dagegen sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die die Wohnqualität gefährden könnten.

Die südlich angrenzenden Bereiche sind straßenseitig unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung als **allgemeine Wohngebiete** festgesetzt. Dagegen ist der Bereich an der Aa, der anstelle von vorhandenen Gewerbe- und Garagenbauten mit Wohngebäuden bebaut werden soll, als **reines Wohngebiet** ausgewiesen. In diesem Bereich wären Anlagen, die in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, störend. Sie sind deshalb textlich ausgeschlossen. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen auf Grund der historischen Entwicklung und des vorhandenen Besatzes dagegen erwünscht. Sie sind deshalb allgemein zugelassen. Das gilt nicht nur für die straßenseitige Bebauung an der Aegidiistraße, sondern auch für den Bereich nördlich der Mühlenstraße, der sich für eine weitere gewerbliche Nutzung anbietet.

Die an der Aegidiistraße drei- und an der Mühlenstraße drei bis viergeschossige Straßenrandbebauung wird durch entsprechende Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen in ihrem Bestand gesichert. Straßenseitig sind Baulinien und Traufhöhen vorgesehen, die eine verträgliche Schließung der vorhandenen Baulücken gewährleisten. Für die Anpassung an den Bestand lässt der Bebauungsplan die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse als Ausnahme zu.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet in den allgemeinen Wohngebieten die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO. Die Überschreitung ist gerechtfertigt, da eine Bebauung gesichert werden soll, die den Charakter der alten Stadt widerspiegelt. Diese Bebauung ist nach dem 2. Weltkrieg überwiegend auf kleinteiliger Parzellenstruktur wiedererstanden, soweit sie die Kriegszerstörungen nicht überstanden hat. Die Überschreitung ist auch gerechtfertigt, weil fehlende private Grün- und Stellplatzflächen durch öffentliche Grünflächen im Bereich der Promenade und des Aasees bzw. durch Parkplatzangebote im Bereich des Aegidiimarktes ausgeglichen werden.

Hinter der Straßenrandbebauung sind eingeschossige bauliche Anlagen durch textliche Festsetzungen an der Aegidiistraße und zeichnerische Festsetzungen an der Mühlenstraße zugelassen. Die Festsetzungen dienen der Sicherung vorhandener erdgeschossiger Nutzungen und, soweit die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird, auch ihrer Erweiterung.

Die bis an die Aa heranreichenden Garagenhöfe im nördlichen Plangebiet sollen einer Wohnbebauung mit größerem Abstand zum Gewässer weichen. Geplant sind zwei- bis dreigeschossige Laubengangtypen mit flachgeneigtem Dach, die zur höheren Bebauung des Hansahofes und Aegidiimarktes überleiten und die erforderlichen Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken einhalten. Da trotz schmaler Baukörper die Abstandflächen zwischen den Gebäuden nicht ausreichen, sind teilweise Baulinien sowie zwingende Geschosszahlen und Traufhöhen festgesetzt. Die weiter südlich geplante Bebauung greift mehr in Garten- als in Stellplatzflächen ein. Die Planung sieht hier zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach und Traufhöhen vor, wie sie auf zwei Grundstücken bereits vorhanden sind. Wegen der besonderen städtebaulichen Situation zwischen Bebauung und Aa ist für die Grundstücke eine offene Bauweise sowie eine Geschossflächen-

...

zahl vorgeschrieben, die hinter dem Höchstwert des § 17 (1) BauNVO zurück bleibt. Die zwingenden bzw. maximalen Traufhöhen sind so über NN festgesetzt, dass durch relativ geringe Aufschüttung natürlicher bzw. Abtragung aufgeschütteter Oberflächen ein von Südwesten nach Nordosten ansteigendes Baugelände entsteht. Insgesamt lassen die Festsetzungen ca. 7 Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilien- und ca. 32 Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu.

Die Bebauung ist einzeln bzw. gemeinsam über vorhandene Durchfahrten in der Straßenrandbebauung erschlossen. Je nach Erfordernis, z.B. einer Feuerwehrzufahrt, sind unterschiedliche Durchfahrtshöhen festgesetzt. Baurechtlich erforderliche Stellplätze und Garagen sind zwischen der straßenseitigen Alt- und rückwärtigen Neubebauung nachgewiesen. Soweit die vorhandenen Garagen baurechtlich keiner Nutzung zugeordnet sind, können sie ersatzlos entfallen.

- **Bauliche und sonstige Gestaltung**

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen, die insbesondere im Bereich der Baulücken eine dem Erscheinungsbild des Aegidiiviertels angepasste Baugestaltung gewährleisten sollen. Sie sind auf die Dachneigung und die Firstrichtung der Gebäude beschränkt, da im Übrigen die Vorschriften der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Altstadt gelten.

Die der Aa zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen den Grünzug der Aa funktionell und gestalterisch ergänzen. Der Bebauungsplan schreibt deshalb die gärtnerische Nutzung dieser Flächen zwingend vor.

- **Verkehrsflächen**

Die bereits zugunsten der Anlieger bzw. Erschließungsträger belasteten Flächen nördlich und westlich des Hansahofes sollen in einer Breite von 3,0 m bzw. 7,5 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden, so dass die im Bebauungsplan Nr. 333 vorgesehenen Grünflächen östlich der Aa für die Allgemeinheit erreichbar sind. Die übrigen Verkehrsflächen reichen zur Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung aus.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Leitungen, die in den vorhandenen Verkehrsflächen liegen, gesichert.

Durch Schmutz- und Regenwasserkanäle in den Verkehrsflächen ist das Plangebiet auch entwässerungstechnisch erschlossen. Die Entwässerungseinrichtungen für die hintere Neubebauung sind privat zu errichten und wie die Versorgungsleitungen im Falle der Teilung privatrechtlich zu sichern.

Wegen der vorhandenen Grundstückssituation und Bodenverhältnisse ist eine zentrale Regenwasserrückhaltung im Plangebiet nicht möglich. Zur Rückhaltung bzw. Versickerung des Regenwassers sollen stattdessen begrünte Flachdächer und mit Rasenpflaster- oder Rasengittersteinen befestigte Stellplätze beitragen. Alternativ können Regenwassernutzungsanlagen installiert werden.

- **Grünflächen**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Grünflächen wie der Naherholungsanlage Aasee, den Grünzügen von Promenade und Aa-Uferpromenade sowie des geplanten Kinderspielplatzes Mühlenstraße. Auf eine Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet kann deshalb verzichtet werden.

## 8. Denkmalschutz

Das Plangebiet enthält keine Baudenkmäler, es erstreckt sich aber auf einen Teil des Bodendenkmals Bispinghof / Georgskommende. Als Bodendenkmal ist auch der Rückraum der Gebäude Aegidiistraße 56-65 einzustufen. Beide Denkmäler sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherung von Funden in diesen Bereichen und im übrigen Plangebiet enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodeneingriffen.

## 9. Umweltschutz

- **Altlasten**

Im Plangebiet liegen zur Zeit keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

- **Immissionen**

Der Verkehr auf der Straße Am Stadtgraben und der Aegidiistraße verursacht Immissionen, die die Nutzung im Plangebiet beeinträchtigen. Während sich die Konzentrationswerte für Schadstoffe im gesetzlichen Rahmen halten, werden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung an der Aegidiistraße ganz und an der Mühlenstraße teilweise überschritten. Nach einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind – unter Berücksichtigung der weiteren Verkehrsentwicklung – in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen bis zu 15 dB(A) im Tages– und bis zu 16 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen wegen der städtebaulichen Situation im oder angrenzend an das Plangebiet nicht in Betracht kommen, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, an denen Gebäude ein für den Aufenthalt von Menschen ausreichendes Schalldämmmaß durch entsprechende Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) erreichen müssen. Für das übrige Plangebiet gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II, die in der Regel durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung abgedeckt sind.

Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen sind voll nur wirksam, wenn Fenster und Türen geschlossen bleiben. Damit ein ausreichender Luftwechsel auch in Bereichen gewährleistet ist, in denen die Orientierungswerte im Nachtzeitraum überschritten werden, sind hier für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorgeschrieben. Die Lüftungen sind nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen eingeplant werden, in denen die Orientierungswerte eingehalten sind.

## 10. Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist durch massive Bebauung und versiegelte Flächen geprägt. Landschaftsökologisch sind nur wenige kleinflächige, gärtnerisch gestaltete Räume wirksam.

Die vorgesehenen Festsetzungen schreiben die vorhandenen Bodenversiegelungen im wesentlichen fest. Die Baugrenzen decken sich überwiegend mit der vorhandenen Bebauung bzw. mit bereits versiegelten Flächen. Die gärtnerisch geprägten Bereiche entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden erweitert und planungsrechtlich gesichert.

Der Abgleich zwischen der landschaftsökologischen Bestandssituation mit den vorgesehenen planrechtlichen Ausweisungen lässt deshalb keine Verschlechterung der landschaftsökologischen Wertigkeit des Plangebietes erkennen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 11. Kosten und Finanzierung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zurzeit auf ca. 9.200 Euro geschätzt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplanes der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

## 12. Durchführungsmaßnahmen

Die geplante Neubebauung kann teilweise nur nach Beendigung vorhandener Miet- und Pachtverhältnisse und nach Abbruch entgegenstehender Bausubstanz realisiert werden. Teilweise setzt die Erschließung rückwärtiger Neubaugrundstücke auch die Begründung von Rechten auf Nachbargrundstücken voraus. Diese Voraussetzungen sind privat zu schaffen.

Soweit durch die Planung gewerbliche Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sind, wird die Stadt ihnen bei der Verlagerung oder Standortsicherung behilflich sein.

Der vorgesehene Um- bzw. Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen soll nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet 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) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **05.02.2003** als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 429: Aegidiistraße / Am Stadtgraben / Aa Teilbereich I: nordöstlich Mühlenstraße.

Münster, **11.02.2003**

**Tillmann (L.S.)**

Dr. Berthold Tillmann
Oberbürgermeister