



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

01.08.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen / Herr Husmann

Telefon: 492 61 21 /
492 61 94

Fiegen@stadt-muenster.de
Husmann@stadt-
muenster.de

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 598: Warendorfer Straße / Hohenzollernring / Rudolfstraße
Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

04.09.2018	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
13.09.2018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
19.09.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
19.09.2018	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Für den Bereich zwischen Warendorfer Straße, Hohenzollernring und Rudolfstraße ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan u.a. zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen.

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster
Flur 115:
Teil des Flurstücks 1244

Flur 142:
Flurstück 452

Flur 143:
Flurstücke 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 27, 38, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 52, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 363, 364, 367, 368, 397, 402, 411, 412, 432, 435, 436, 442, 443, 444, 458, 474, 480, 481, 484, 485, 486, 487, 488, 489

Flur 144:
Flurstück 876

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Begründung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein geplantes Bauvorhaben an der Oststraße, das von einem privaten Bauherrn angestrebt wird. Die entsprechende Bauvoranfrage wurde zwar zwischenzeitlich formell zurückgezogen, es besteht aber weiterhin ein Erfordernis zur Steuerung zukünftiger Entwicklungen.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation beurteilt sich nach den Maßstäben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Für den südöstlichen Teil des Plangebiets gilt die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen im Ostviertel (Erhaltungssatzung) aus dem Jahr 1979.

Die städtebauliche Situation im Baublock zwischen Oststraße und Rudolfstraße stellt sich sehr heterogen dar: Im südlichen und östlichen Plangebiet finden sich kleinteilig strukturierte Flurstücke, die individuell mit Gebäuden in geschlossener, zum Hohenzollernring hin auch offener Bauweise mit 1-5 Vollgeschossen bebaut sind. Hierbei handelt es sich um den Bereich, der in seiner besonderen städtebaulichen Eigenart bereits durch die Erhaltungssatzung geschützt ist.

Im nordwestlichen Bereich des Baublocks befindet sich eine ehemals als Verwaltungsgebäude genutzte Großform, die insbesondere zur Warendorfer Straße hin 7 Geschosse aufweist. Auf Grundlage einer Baugenehmigung aus dem Jahr 2016 wird auf diesem Grundstück entlang der Oststraße und im rückwärtigen Blockinnenbereich derzeit eine neue Wohnbebauung erstellt. Vor Realisierung gab es hierzu bereits vielfältige Befassungen im Fachausschuss des Rates, die vor allem auch in mehrere durch die Verwaltung begleitete Informationsveranstaltungen für die örtliche Nachbarschaft mündeten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der beiden aufeinanderstoßenden, gegensätzlichen städtebaulichen Typologien verträglich und harmonisch zueinander zu steuern. Insbesondere erscheint es erforderlich, Geschossigkeiten und Höhen für den nordwestlichen Teil des Plangebietes festzulegen, da der Rahmen der näheren Umgebung hier eine aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Verdichtung der vorhandenen Bebauung zuließe.

Bei der Steuerung der Zulässigkeit baulicher Anlagen ist darüber hinaus auch der Erhaltungszweck der bereits geltenden Satzung für das Ostviertel zu berücksichtigen; ebenso befinden sich mehrere Baudenkmäler im und im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereichs. Hier ist insofern zu ermitteln, inwieweit eine zukünftige Bebauung auf diese geschützten Gebäude Rücksicht nehmen muss.

Zusätzlich erscheint es geboten, die Steuerung der an der Südseite der Oststraße zulässigen Bebauung im Hinblick auf die hier verlaufende historische Wegeführung zwischen Warendorfer Straße und dem Stift St. Mauritz zu steuern: Diese Verbindung stellt heute eine attraktive, intensiv genutzte Fuß- und Radwegeverbindung inmitten eines innerstädtischen Grünzugs dar, die in Ihrer Wertigkeit bewahrt werden soll. In diesem Zusammenhang bleibt ebenfalls zu prüfen, ob es dort ergänzend zukunftsgerichteter ordnender städtebauliche Regelungen für den Bereich zwischen Warendorfer Straße und Oststraße / Mauritzsteinpfad bedarf.

Durch den Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich sollen auch die Voraussetzungen zur Anwendung von Plansicherungsinstrumenten (u.a. Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre) geschaffen werden.

Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist näher zu untersuchen, welche Festsetzungen zur Siche-

zung der Ziele notwendig sind bzw. angestrebt werden und ob es erforderlich ist, diese Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich zu treffen.

i. V.

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:
Anlage A
Plangebiet