

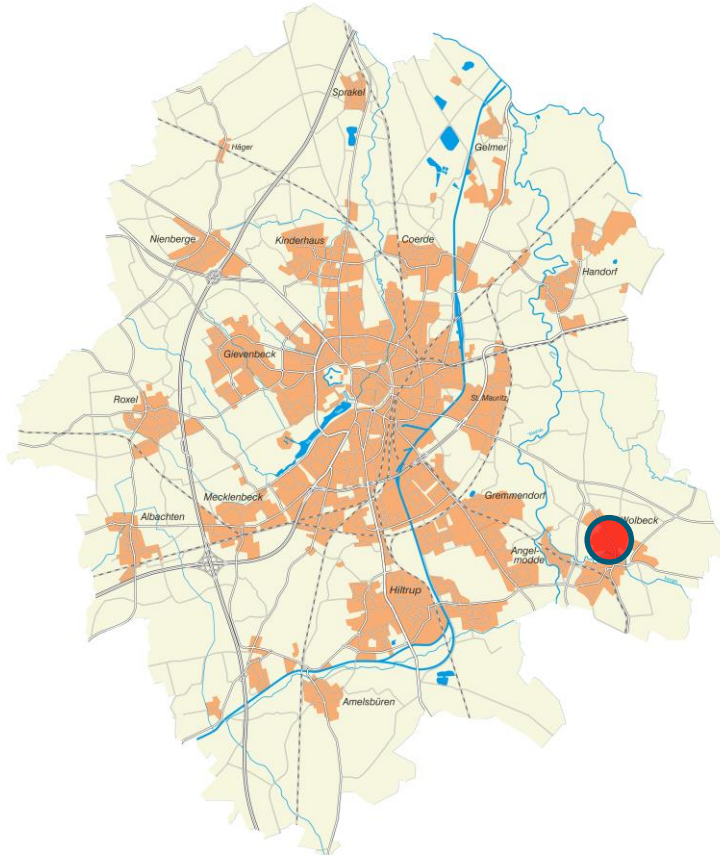
# Münsterstraße Wolbeck

## Städtebauliche Konzeption

Stand: 11.03.2025

# Wolbeck – Münsterstraße

## Lage im Stadtgebiet



# Wolbeck – Münsterstraße

## Übersicht



K&K

Aldi

Tankstelle

Münsterstraße

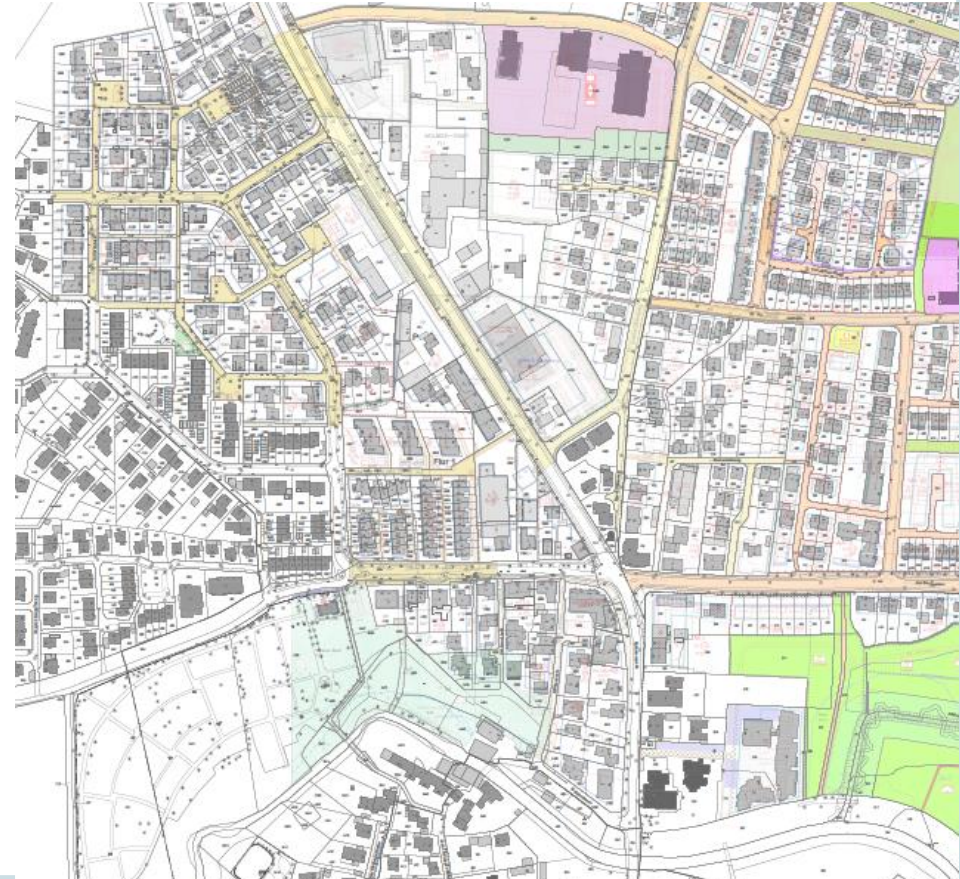
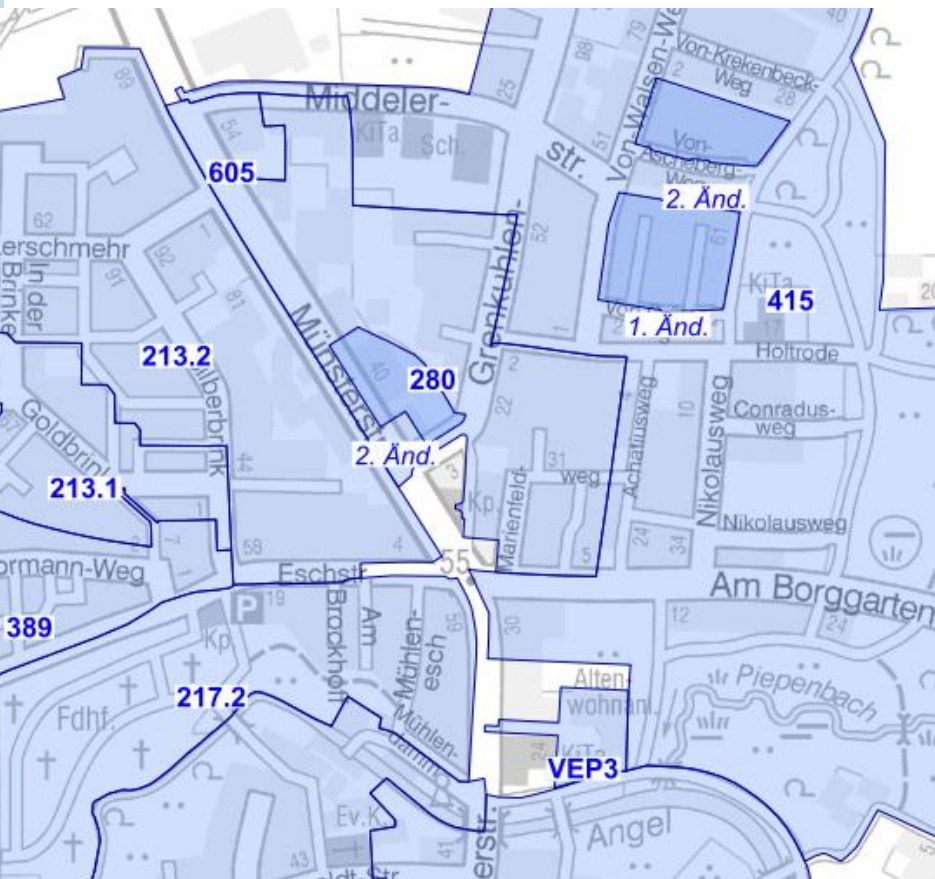
Sparkasse

Angel

Ehrenmal

# Wolbeck – Münsterstraße

## Planungsrecht



# Wolbeck – Münsterstraße

städtebauliches Konzept – Übersicht Lupen



# Wolbeck – Münsterstraße

Lupe 1



# Wolbeck – Münsterstraße

Lupe 1: Ist-Zustand



# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 1: bestehendes Planungsrecht



### Allgemeines Wohngebiet

- zwingend ein Geschoss
- geschlossene Bauweise
- GRZ 0,6
- GFZ 0,6
- Flachdach

### Allgemeines Wohngebiet

- zwingend ein Geschoss
- offene Bauweise, Einzelhäuser
- GRZ 0,4
- GFZ 0,5
- Satteldach, Dachneigung 27° +/- 3°

### Mischgebiet

- zwei Geschosse
- geschlossene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Satteldach

# Wolbeck – Münsterstraße

Lupe 1: städtebauliches Konzept



# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 1: Anpassung Planungsrecht

planungsrechtlich größtenteils umsetzbar  
= keine Bebauungsplanänderung  
notwendig.



# Wolbeck – Münsterstraße

Lupe 2



# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 2: Ist-Zustand



# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 2: bestehendes Planungsrecht



### Gewerbegebiet

- zwei Geschosse
- GRZ 0,8
- GFZ 1,6
- 0-25° Dachneigung
- Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen

### Allgemeines Wohngebiet

- zwei Geschosse; nicht mehr als 2 WE
- Einzel- und Doppelhäuser
- GRZ 0,2
- GFZ 0,4
- Satteldach, 45° Dachneigung

### Mischgebiet

- zwei Geschosse; nicht mehr als 2 WE
- Einzel- und Doppelhäuser
- GRZ 0,4
- GFZ 0,6
- Satteldach 45° Dachneigung

# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 2: städtebauliches Konzept



# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 2: Anpassung Planungsrecht



Entwicklung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort planungsrechtlich umsetzbar.

Auch größere Baukörper sind planungsrechtlich zulässig, sofern die festgesetzte Geschossigkeit eingehalten wird.

Planungsrechtlich größtenteils umsetzbar.

Baukörper befindet sich auf festgesetzter Stellplatzfläche = Anpassung Planungsrecht

planungsrechtlich eingeschränkt zulässig

# Wolbeck – Münsterstraße

Lupe 3



# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 3: Ist-Zustand



# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 3: bestehendes Planungsrecht



### Mischgebiet

- zwei Geschosse
- offene bzw. geschlossene Bauweise
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- 35° Dachneigung

### Mischgebiet

- offene Bauweise
- zwing. zwei (Str.) bzw. ein Geschoss
- GRZ 0,5 / GFZ 1,0
- 0-35° Dachneigung

### Allgemeines Wohngebiet

- Einzel- und Doppelhäuser
- zwingend ein Geschoss
- GRZ 0,3 / GFZ 0,5

### Allgemeines Wohngebiet

- offene Bauweise
- (zwingend) zwei Geschosse
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- Satteldach 35° +- 3°

# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 3: städtebauliches Konzept



# Wolbeck – Münsterstraße

## Lupe 3: Anpassung Planungsrecht



Planungsrechtlich größtenteils umsetzbar.

planungsrechtlich eingeschränkt zulässig



Neustrukturierung des Straßenraums ist im vorhandenen Straßenquerschnitt **möglich**.

aktuell vorhandener Straßenraum:

