

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Münsterstraße" der Stadt
Versmold

1. Allgemeines

In seiner Sitzung am 26.05.1975, beschloß der Rat der Stadt Versmold für das südwestlich des Innenstadtbereiches gelegene Gebiet, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 23 "Münsterstraße".

Im einzelnen wird der Bebauungsplanbereich begrenzt: im Norden durch die Münsterstraße (B 476), im Westen durch die Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE) und im Osten durch die Kämpenstraße.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Versmold entwickelt worden.

Der Bebauungsrandbereich der Münsterstraße ist hauptsächlich als Kerngebiet (MK) festgesetzt, außer einem kleinen Bereich westlich des Aa - baches, der als Mischgebiet (MI) dargestellt ist.

Der gesamte übrige südliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich jedoch noch eine größere Teilfläche, die dem Gemeinbedarf (kath. Kirche) vorbehalten ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,25 ha.

2. Planungsabsichten

Das Plangebiet ist, obwohl stadtnah gelegen, z. Zt. noch sehr dünn besiedelt. Lediglich im Bereich der Straße Weidengarten und im südlichen Bereich an der Kämpenstraße sind Ansätze einer Wohnbebauung zu erkennen. An der Münsterstraße ist dagegen eine relativ dichte, ältere Geschäfts- und Wohnbebauung vorhanden.

Um eine geordnete Entwicklung für das Plangebiet zu gewährleisten, sind folgende planerische Festlegungen vorgesehen:

Südlich der kath. Kirche wird die vorhandene Bebauung um eine weitere geplante, max. 2-geschossige Wohnbebauung ergänzt.

Die Fläche der kath. Kirche mit Jugendheim wird weitgehend freigehalten um Möglichkeiten einer evtl. Erweiterung oder Ergänzung zu erhalten. Auf der gleichen Fläche soll westlich der Kirche ein Kinderspielfeld errichtet werden.

Zwischen dem Kirchengelände und der Bebauung an der Münsterstraße ist - wie im Südteil - die Auffüllung mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern geplant. Der markanteste Teil der Planung ist der Bereich der Münsterstraße mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum geplanten innerstädtischen Fußgängerbereich. Die Kriterien dieses Planungsabschnittes sind im einzelnen:

1. Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur Münsterstraße.
2. Sanierung des hinteren Bereiches durch Abbruch der aus Nebengebäuden bestehenden Haussubstanz.

3. Aktivierung dieser Fläche durch Neuplanung einer Handwerker- oder Geschäftszone, in der z. b. kleinere Handwerksbetriebe verschiedener Art (Kleingewerbe), Werk- und Geschäftsräume erhalten könnten.
4. Fußläufige Anbindung des Bereiches an die Geschäftslage an der Münsterstraße.
5. Schaffung von ca. 75 Standortparkplätzen zwischen hinterer Geschäftslage und anschließendem Wohngebiet, zur Anlieferung und Abgrenzung (Wohngebiet).
6. Verdichtete und zum Teil geschlossene Bauweise mit einer max. 3-geschossigen gestaffelten Wohn- und Geschäftsbebauung gegenüber dem Sparkassengebäude, um den zukünftigen Fußgängerbereich hier mit einer weitgehend geschlossenen Platzanlage abzuschließen.

Dieses planerische Programm bindet den Bereich Münsterstraße an den innerstädtischen Bereich an.

3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt südlich der Kirche über 2 Stichstraßen, die untereinander fußläufig verbunden sind.

Das nördliche Plangebiet wird ebenfalls durch 2 Stichstraßen erschlossen, die jedoch einen 5 m breiten Überlauf zwischen der östlichen Planstraße und der vorhandenen Straße Weidengarten erhalten.

Beide Bereiche sind durch einen Fußweg miteinander verbunden, der sowohl den Kinderspielplatz, als auch die Gemeinbedarfsfläche (kath. Kirche) tangiert.

Eine weitere fußläufige Querverbindung besteht im hinteren Bereich Münsterstraße, zwischen Kämpenstraße und der Straße Weidengarten. Diese Querverbindung wird über die TWE-Strecke hinweg geführt und bindet das westlich liegende Baugebiet (Schule) an.

Der Bereich der Münsterstraße mit den dahinter liegenden Parkplätzen, wird über einen privatrechtlich gesicherten 5,5 m breiten Einhang (Einbahnstraße) mit Anbindung an die Münsterstraße, erschlossen.

Weitere Parkflächen sind als Parkbuchten an der Münsterstraße, als Parkplatz im nördl. Wohngebiet und an der kath. Kirche vorgesehen.

4. Versorgungseinrichtungen

Wasser

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an das vorh. öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

Abwasser

Die zentrale Abwasserleitung ist vorhanden. Sie ist entsprechend der vorliegenden Planung zu erweitern.

Strom

Die Stromversorgung ist durch das vorh. Leitungsnetz gesichert und ist lediglich zu erweitern.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die verplanten Flächen befinden sich größtenteils in privatem Besitz. Die Bebauung soll auch im Interesse der Eigentümer nach Erlangung der Rechtskraft des Planes möglichst bald realisiert werden.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen soll kurzfristig erfolgen. Bewerber für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Stadtnähe sind genügend vorhanden.

6. Überschlägliche Kostenermittlung (städt. Anteil)

a) für Straßen und Wege, einschl. Beleuchtung	 190.000,-- DM
b) für Grünanlagen, Kinderspielfplatz	 10.000,-- DM
c) für Kanalisation	 800.000,-- DM
insgesamt	1.000.000,-- DM =====

7. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sie sollten - falls erforderlich - möglichst auf freiwilliger Basis erfolgen. Sofern bodenordnerische Maßnahmen nicht freiwillig durchgeführt werden können, bildet dieser Bebauungsplan nach dem BBauG die Grundlage hierfür.

Versmold, den 1.12.1978

Im Auftrage des Rates der Stadt:

.....
(Stellv. Bürgermeister)

.....
(Ratsherr)

