Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 86/86 Bau.

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 297: Hiltrup
- Hünenburg/Meesenstiege -

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 297 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf die Gebiete nördlich der Meesenstiege/östlich der Hünenburg sowie südöstlich der Meesenstiege/westlich der Hünenburg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 2, Teil des Flurstücks 61;

Flur 4, Flurstücke 597; 794; 912; 121o; 126o; 1295;
Teile der Flurstücke 7; 786; 793; 885; 886; 899;
9o9; 911; 1o27; 1o86 und 1296.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Grünfläche - Parkanlage - sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) im nördlichen Planbereich die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan als gemischte Baufläche und im südlichen Planbereich die Wohnbaufläche aufgeweitet unter Verzicht auf die Grünfläche, neu dargestellt.
Der Bebauungsplan Nr. 297 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 297 soll im Stadtteil Hiltrup für die Bereiche nördlich und südlich der Kreuzung der Meesenstiege mit der Hünenburg eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 14o Wohneinheiten schaffen sowie dazu beitragen, den in Hiltrup vorhandenen Fehlbedarf an Kleingewerbe-Grundstücken zu verringern. Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen Teilbereich nördlich der Meesenstiege, der im seit dem 18.12.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplan HI 18: Hünenburg als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt ist.

...

Unter Berücksichtigung der westlich benachbarten Wohnnutzung, der vorhandenen und zu erwartenden Betriebe (Tennishalle, Kleine Handwerksbetriebe) wird dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt, wodurch eine Wertminderung der Grundstücke vermieden werden kann.

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 war aus der damaligen Genehmigung des Bebauungsplanes HI 18 ausgenommen worden. Zur Abrundung der südlich und westlich angrenzenden, vorhandenen Wohnbauflächen sollen hier allgemeine und reine Wohngebiete u. a. zur Verbesserung des Angebotes an Flächen für eine Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den südlichen Teilbereich unter Berücksichtigung der Planungsziele reine und allgemeine Wohngebiete einerseits für eine maximal II-geschossige Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbebauung, andererseits für eine III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung fest. Durch die textlichen Festsetzungen, daß teilweise die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprechend der südlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung sichergestellt. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Bereich an der Hünenburg soll die Möglichkeit zur Ansiedlung von notwendigen Läden zur Nahversorgung an der Hünenburg ermöglicht werden.

Im nördlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan entsprechend dem Bedarf und unter Berücksichtigung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes HI 18: Hünenburg ein Mischgebiet anstelle des bislang ausgewiesenen Gewerbegebietes fest, um eine bessere Verträglichkeit mit der westlich benachbarten Wohnnutzung zu gewährleisten.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die gemäß § 17 (1) Baunnutzungsverordnung jeweils zulässigen Höchstwerte nicht überschritten.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Versorgungseinrichtungen in den benachbarten Baugebieten sichergestellt werden.

Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Hünenburg über eine als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Erschließungsschleife und zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger und für die Erschließungsträger zu belastende Flächen.

...

Die Erschließung der III-geschossigen Wohnbebauung südlich der Kreuzung der Meesenstiege mit der Straße Hünenburg ist direkt von der Straße Hünenburg aus vorgesehen. Hierdurch wird eine Zerschneidung der vorhandenen Wallhecke vermieden und die südlich angrenzend geplanten Wohngebiete von einer Belastung durch den Zu- und Abgangsverkehr entlastet.

Das Mischgebiet wird ebenfalls von der Straße Hünenburg erschlossen, die als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Dimensionen der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den Erfordernissen der zu erschließenden Wohneinheiten und berücksichtigen auch den bereits vorhandenen Ausbau der Straße Hünenburg.

Der erforderliche Bedarf an Einstellplätzen auf den Baugrundstücken wird durch Garagen und Stellplätze gedeckt, die größenteils in Garagen- und Stellplatzhöfen zusammengefaßt sind. Für die dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung wird der Bedarf teilweise durch eine Tiefgarage gedeckt, die im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Grünfläche

Entlang der Meesenstiege verläuft eine Wallhecke mit landschaftstypischen Bewuchs. Eine weitere Wallhecke verläuft von der Meesenstiege zur Hünenburg. Beide Wallhecken sollen erhalten bleiben und werden deshalb als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Soweit vorhandene Landschaftsbestandteile durch den verkehrsgerechten Ausbau der Straße Hünenburg in Anspruch genommen werden müssen, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen, die diesen Verlust ausgleichen sollen, vor.

Zur Abschirmung der Gemeinschaftsstellplätze zum öffentlichen Straßenraum hin und zur Ergänzung des Grünflächenangebotes werden darüber hinaus Pflanzgebote festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird zur Deckung des Bedarfs ein ca. 4oo m^2 großer Spielplatz ausgewiesen, der als Spielbereich B/C für Klein- und Schulkinder ausgebaut werden soll und der hausnahen Versorgung des Gebietes dienen soll.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können Wegeverbindungen angelegt werden.

Sonstige Nutzungen

Für den vorhandenen Tümpel im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Bestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

...

Immissionsschutz

Eine im Jahre 1985 durchgeführte Lärmschutzuntersuchung, die den Verkehrslärm und die Emissionen des Gewerbebetriebes Hünenburg 16 berücksichtigt, hat ergeben, daß durch passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straße Hünenburg ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung möglich ist. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan besondere schallschutztechnische Vorkehrungen festgesetzt. Entlang der Straße Hünenburg ist auf den neu zu bebauenden Grundstücken der Lärmschutz durch eine mindestens 3,8 m hohe Bebauung oder durch eine mindesten 3,8 m hohe Mauer sicherzustellen; an den Geländefronten zur Hünenburg sind in diesem Bereich für Aufenthaltsräume nur Fenster, die mindestens der Schallschutzklasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) entsprechen, zulässig. Hierdurch werden die zulässigen Planungsrichtpegel für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten; lediglich Spitzengeräusche können durch diese lärmschutztechnischen Einrichtungen nicht ausreichend gesenkt werden.

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll eine Gestaltungssatzung nach § 81 Landesbauordnung NW den übergeordneten Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Es soll sichergestellt werden, daß die einzelnen Bauwerke in Material- und Farbgestaltung bei aller möglichen Vielfalt der Baukörpergestaltung aus stadtgestalterischen Gründen auch gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind für Gebäude mit gewerblicher Nutzung grelle Farben sowie glänzende oder spiegelnde Oberflächen nicht zulässig.

Festsetzungen zu Dachaufbauten sind zu treffen, um auszuschließen, daß die städtebaulich gewünschte Geschossigkeit durch großflächige Dachaufbauten im Erscheinungsbild aufgehoben wird und um sie in ihrem Erscheinungsbild beeinflussen zu können.

Um die relativ schmalen Anliegerstraßen nicht durch vertikale Architekturelemente einzuengen und um den Straßenraum optisch aufzuweiten, ist ein Zurücksetzen bzw. eine Abpflanzung der Einfriedigungen von Wohngärten erforderlich. Zur Abgrenzung der Vorgärten zur Verkehrsfläche sind Festsetzungen getroffen, um eine einheitliche Gestaltung als begrünte und zum Straßenraum hin offene Grundstücksfreifläche zu gewährleisten. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Mülltonnen nur im Gebäude oder in Müllschränken und diese nur in einem Mindestabstand von o,75 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 zu entnehmen.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 297 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 4,7 Mill. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen und durch Zuschüsse von Seiten Dritter zum Teil ersetzt werden.

Die Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bereits zum überwiegenden Teil im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1985 - 1989 enthalten. Die noch zu veranschlagenden Mittel in Höhe von ca. 253.ooo DM sollen vorbehaltlich verfügbarer Mittel für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden.

6. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 297 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 16.04.1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 297: Hiltrup - Meesenstiege/Hünenburg -.

Münster, den 06.05.1986

Dr. Jenhöven
Stadtoberbürgermeister