Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1071/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 374:
Hiltrup - An der Christuskirche/Kastanienallee/
Marktallee/Hülsebrockstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 374 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf den Bereich östlich der Hülsebrockstraße zwischen den Straßen An der Christuskirche und der Marktallee.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 9,	Flurstücke:	1325; 1330; Teil des Flurstücks 808;
Flur 10,		Teil des Flurstücks 1108;
Flur 28,	Flurstücke:	34 - 36; 38; 395; 403 - 405; 409; 417; 447; 452; 456; 457; 486; 487; 502; 504; 510; 511; 606 - 609; 614; 615; 807; 808; 1586; 1587; 2040; 2088; 2094 - 2096; 2124; 2125; 2128 - 2134; 2231; 2267; Teile der Flurstücke 1145 - 1148; 2165 und 2250.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 374 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung, Kindergarten, Jugendheim - und als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 374 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das Bebauungsplangebiet wurde teilweise auf der Grundlage des Bebauungsplanes Hi 3a bebaut. Die Erschließungsstraßen sind im wesentlichen fertiggestellt.

...

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 374 befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Kindergarten).

Der südlich angrenzende Teilbereich ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich eine dicht eingegrünte Teichanlage (Gräfte).

Der an die Marktallee angrenzende Bereich wird durch einen größeren Gewerbebetrieb (Verlagsgebäude mit Druckerei) genutzt.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 374 soll für den im wesentlichen bebauten Geltungsbereich eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Neben einer geringfügigen Arrondierung der Wohnbebauung soll die Anlage eines Kinderspielplatzes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Dem vorhandenen Gewerbebetrieb an der Marktallee sollen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die vorhandene Teichanlage soll aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung abgesichert werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der mittlere Bereich des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Immissionssituation als reines bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die hier großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sichern die vorhandene Bebauung planungsrechtlich ab bzw. erlauben in den rückwärtigen Grundstücksbereichen teilweise eine weitere bauliche Nutzung. Zur Erhaltung des Gebietscharakters sind mit Ausnahme der geplanten Bebauung an der Hülsebrockstraße pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Der Anregung, bei den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Kastanienallee die Ausweisungen im Bebauungsplan Hi 3a zu berücksichtigen, wurde nicht gefolgt. Die angesprochenen überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan Hi 3a sind bei ähnlichen Grundstücksverhältnissen sehr unterschiedlich in ihrer Bautiefe. Diese Ungleichbehandlung wird durch den Bebauungsplan Nr. 374 beseitigt, indem gleich tiefe überbaubare Grundstücksflächen neu ausgewiesen werden. Damit sind die Bebauungsmöglichkeiten für alle Grundstücke wesentlich verbessert worden. Die vorhandenen Nebengebäude genießen Bestandsschutz und sind planungsrechtlich abgesichert, da sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen sind.

...

Der Anregung, die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks Hülsebrockstraße 8 (Flurstücke 35, 36 und 2125) durch aufgeweitete bzw. eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche zu verbessern, wurde nicht gefolgt. Die mögliche Bebauung berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten (Gräfte, angrenzende gewerbliche Nutzung) und erlaubt eine gebietstypische Verdichtung.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes wird der Bereich nördlich der Marktallee als Mischgebiet festgesetzt. Die hier ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung räumen dem vorhandenen Betrieb ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten ein.

Gestalterische Festsetzungen

Mit Ausnahme der festgesetzten Dachneigung sind zur Gewährleistung einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung keine zusätzlichen gestalterischen Festsetzungen erforderlich.

Flächen für den Gemeinbedarf

Der mit einer Kirche und einem Kindergarten bebaute nördliche Planbereich wird unter Berücksichtigung des Bestandes als Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche und soziale Einrichtungen - festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen und im wesentlichen ausgebauten Straßen sichergestellt. Dabei soll die Straße An der Christuskirche zur Erschließung des östlich angrenzenden Kinderspielplatzes durch einen Rad- und Fußweg verlängert werden. Am Ende der Kastanienallee ist zusätzlich der Ausbau eines Wendeplatzes notwendig.

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Die Trafostation an der Straße An der Christuskirche wird durch eine Versorgungsfläche - Elektrizität - planungsrechtlich abgesichert.

Das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk im nordöstlichen Planbereich wird durch eine Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung - Abwasser - abgesichert.

Die überbaubare Fläche des Mischgebietes nördlich der Marktallee durchzieht in Ost-/Westrichtung ein Abwasserkanal, der mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes planungsrechtlich abgesichert wird und von einer Überbauung freizuhalten ist. Nur bei einer Verlegung der vorhandenen Leitung nach Norden kann diese überbaubare Grundstücksfläche baulich genutzt werden. Im Bebauungsplan ist für die

...

dann notwendige Verlegung der Leitung eine Ersatztrasse festgesetzt worden. Die Kosten für eine etwaige Verlegung sind vom Veranlasser zu tragen.

Grünflächen

Unter Berücksichtigung des Bedarfs soll eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz (Spielbereich B/C) - östlich der Gemeinbedarfseinrichtungen angelegt werden.

Den Bedenken gegen den Spielplatz und die zusätzliche Zuwegung - Rad- und Fußweg - wurde unter Berücksichtigung des Bedarfs sowie der verkehrssicheren Anbindung nicht gefolgt. Die angeregte Verlegung des geplanten Spielplatzes auf das Flurstück 2125 ist aufgrund der fehlenden Anbindung und der erforderlichen liegenschaftlichen Eingriffe nicht zu befürworten.

Die vorhandene Teichanlage im zentralen Bebauungsplanbereich wird unter Berücksichtigung der stadtgeschichtlichen Bedeutung sowie der Bedeutung als ökologisch wertvolles Landschaftselement planungsrechtlich durch ein Erhaltungsgebot abgesichert.

Der Wert dieses Biotops wird durch eine geringere Wasserführung in regenarmen Monaten nicht wesentlich geschmälert. Die angrenzenden Eigentümer können ihre Regenwässer der Gräfte und nicht mehr der Kanalisation zuführen. Hierdurch können die normalerweise laut Abwässergebührensatzung der Stadt zu zahlenden Gebühren teilweise entfallen.

6. <u>Auswirkungen auf die Umwelt:</u>

Der Bebauungsplan soll für den im wesentlichen bebauten Bereich eine ordnende und bestandssichernde Funktion erfüllen. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan nur noch in geringem, vertretbaren Umfang ermöglicht.

Die bestehenden Hausgärten sind in der üblichen Weise eingegrünt. Der vorhandene, erhaltenswerte Bewuchs in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde bei der Festsetzung der zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend berücksichtigt. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen und eine Beschränkung der Versiegelung wurden für die privaten Stellplatzflächen nördlich der Marktallee festgesetzt, um das optische Erscheinungsbild an dieser Stelle zu verbessern und die Grundwasserneubildung zu fördern.

Altlasten

Gefahrenverdächtige Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 374 sind z. Z. nicht bekannt.

Der Planbereich grenzt an eine im Grundwasserabstrom befindliche Altlastenverdachtsfläche eines ehemaligen Chemikalienhandels. Eine innerhalb des Plangebietes eventuell beabsichtigte Grundwasserentnahme kann ein Zuströmen von Grundwasser aus der Verdachtsfläche in das Plangebiet be-

...

wirken. Daher ist vor einer Grundwassernutzung die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Immissionsschutz

Die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung stellen sicher, daß keine unzumutbaren Belastungen benachbarter Wohngebiete entstehen.

Das Bebauungsplangebiet wird von der Bannlinie Hamm - Emden tangiert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind an den dargestellten Gebäudefronten besondere schallschutztechnische Vorkehrungen (Fenster der Schallschutzklassen II bis IV - VDI-Richtlinie 2719 -) notwendig. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Es kann festgestellt werden, daß unter Berücksichtigung des Bestandes und der vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisungen im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 374 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Träger des sich aus dem Bebauungsplan ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 341.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Die Verwirklichung 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.

Soweit noch erforderlich, sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 05. NOV. 1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 374: Hiltrup - An der Christuskirche/ Kastanienallee/ Marktallee/Hülsebrockstraße.

Münster, 24.11.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

