Gemeinde Hiltrup - Bebauungsplan Nr. 18 "Hünenburg" (zusätzlich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Hiltrup-West")

B E G R Ü N D U N G

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hiltrup hat am 29. 8. 73 beschlossen, für das im Nordwesten des Ortes liegende Gebiet einen Bebauungsplan gem. §§ 2, 8-10 und 30 BBauG aufzustellen.

Außerdem wurde beschlossen, im gleichen Verfahrensgang für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 "Hiltrup-West" eine Änderung vorzunehmen, die sich aus dem Konzept für den neuen Bebauungsplan ergibt.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Lage und Grenze des zu ändernden Teilbereichs aus dem Bebauungsplan Nr. 8 sind ebenfalls im Aufstellungsbeschluß beschrieben.

Derzeitige und geplante Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Charakteristische Landschaftselemente sind hier die ausgedehnten Wallhecken und Pappelalleen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planbereich "Hünenburg" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend entwickelt. Eingeschlossen sind die im Osten angrenzenden gewerblichen Bauflächen.

Wohnbauformen

Die standortgünstige Lage des Wohngebietes zwischen Münster und Hiltrup in unmittelbarer Nähe

der B 54 verlangt eine optimale Verdichtung, obwohl die Nachfrage den größeren Bedarf an möglichst freistehenden Eigenheimen aufzeigt.

Der Geschoßwohnungsbau wurde auf eine Anlage im Eingangsbereich des Wohngebietes beschränkt. Die angebotenen Eigenheimformen umfassen Reihenhäuser, Atriumhausgruppen und freistehende Eigenheime, die in Gruppen zusammengefaßt mit Grenzbebauung durchführbar sind.

Die aufgelockerte Bebauung wurde am nördlichen und westlichen Plangebietsrand als Übergang in die freie Landschaft ausgewiesen, während die konzentrierte Bebauung in der Nähe einer Ladengruppe und des Kindergartens am öffentlichen Grünzug liegt.

Die Ausweisung erfolgte überwiegend als reines Wohngebiet. Die Randbebauung an den geplanten Kreisstraßen wurde jedoch aus Immissionsschutzgründen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die mögliche Lärmbelästigung der mit 120 - 150 Pkw/h (Angabe des Kreisstraßenbauamtes) prognostizierten Kreisstraßen die für WR-Gebiete zulässigen dB(A)-Werte übersteigt. Der beidseitig der Kreisstraßen ausgewiesene 75 m breite Streifen WA-Gebiet gestattet hier auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens bis zu max. 200 Pkw/h. Eine höhere Belastung der Kreisstraße wird allerdings nicht erwartet, da diese hier überwiegend die Funktion einer Sammelstraße für die westlichen Wohngebiete von Hiltrup als Zubringer zur Ortsmitte und Richtung Münster hat.

Wohnfolgeeinrichtung

Für die insgesamt 1 100 zukünftigen Einwohner des Plangebietes wurde ein Grundstück von 1 500 m^2 als WA-Gebiet vorgesehen, in dem eine Ladengruppe zu

errichten ist. (Nach einer Faustzahl sollte für 1 000 - 1 500 Ew im Umkreis von 400 m eine Fläche von 2 000 m^2 für 4-5 Läden des täglichen Bedarfs vorgehalten werden).

Unter Berücksichtigung einer zumutbaren Fußwegentfernung von 500 m wären für 4 % der zukünftigen 1 100 Einwohner insgesamt 44 Kindergartenplätze bereitzustellen.

Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Schleife erschlossen, die von den beiden tangierenden geplanten Kreisstraßen "Meesenstiege" und "Hünenburg" abzweigt. Über die "Meesenstiege" mit Anbindung an die B 54 und die "Hünenburg" Richtung Kappenberger Damm ist eine günstige Anbindung an das Oberzentrum Münster gegeben. Die weitere Erschließung der Wohnbereiche erfolgt durch Stichstraßen mit abschließenden Wendemöglichkeiten. Die Wohnwege zur Erschließung der Atriumgruppen sind für den Notdienst befahrbar auszubilden.

Ruhender Verkehr

Für die freistehenden Eigenheime werden Garage und Stellplatz auf eigenem Grundstück vorausgesetzt. Den Atriumhausgruppen und Reiheneigenheimen wurden entsprechende Gemeinschaftsanlagen zugeordnet. Für einige Formen der Reihenhausbebauung wurden Garagen im Haus angeboten und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Der Block mit Geschoßwohnungen erhält eine Tiefgarage, auf der ein privater Spielplatz angelegt werden kann.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wird durch Parkbuchten und im Bereich der Wendehämmer gedeckt.

Grün- und Freiflächen

Entlang der vorhandenen und zu erhaltenden Wallhecken und Pappelalleen sind öffentliche Grünbereiche mit einer Ausdehnung von 7,5 - 30,0 m geplant, die sich durch das Wohngebiet ziehen und ein vom Fahrverkehr unabhängiges Fuß- und Radwegenetz aufnehmen.
An dem Fußwegesystem liegen Kindergarten, Ladengruppe und einige Kleinkinderspielplätze in Verbindung mit Grünanlagen und Sitzgruppen für beaufsichtigende Erwachsene.

Immissionsschutz

Größere Spielplatzanlagen und Bolzplatz werden im nördlichen Bereich in einer 100 m breiten Freihaltezone liegen, die der Schutzabstand zum angrenzenden Gewerbegebiet erfordert.

Im Osten der Kreisstraße ist aus Immissionsschutzgründen eine 150 m breite Zone als Gewerbe nach § 8 (4) Bau NVO geplant. Ein Schutzgrünstreifen zu beiden Kreisstraßen ist vorgesehen.

Östlich der "Hünenburg" befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m störendes Gewerbe. Deshalb wurde die westlich der "Hünenburg" ausgewiesene Wohnbebauung von diesen störenden Betrieben gem. Ministerialerlaß vom 25. 7. 1974 - MBl. NW S. 992 - 150 m abgerückt. Zusätzlich ist ein Schutzgrünstreifen ausgewiesen. Hier ist als weitere Schutzmaßnahme der Bau eines Lärmschutzwalles denkbar. In dem Bereich zwischen störendem Gewerbe und der "Hünenburg" ist Gewerbe nach § 8 (4) Bau NVO vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die Gemeinde bzw. die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Ein Kanalisationsentwurf wird aufgestellt.

Zur ausreichenden Stromversorgung sind drei neue Umspannstellen als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Die im Verlauf der derzeitigen Straße "Hünenburg" liegenden zwei 10 KV-Erdkabel wurden nachrichtlich im Plan gekennzeichnet. Sie werden beim Bau der Kreisstraße verlegt.

Sonstige Planungsbelange

Die nordöstlichen Flächen des Plangebietes liegen innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Hiltrup-Geist. Die entsprechenden Richtlinien und Schutzverordnungen sind einzuhalten.

Die im nordwestlichen Plangebiet verlaufende Richtfunkstrecke Münster - 4 - Lüdinghausen erzwingt keine Bauhöhenbeschränkung.

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes		ca. 30,15 ha	100 %
davon:			
Verkehrsfläche (einschl. Kreisstraßen mit Begleitgrün u. öffentl. Stellplätzen)		5,03 ha	16,68 %
öffentliche Grünfläche (einschl. Grünwege und Spielplätze)		6,50 ha	21,56 %
GE-Gebiet /jenseits Kreisstr.		3,57 ha	11,84 %
davon:			
GE-Gebiet (mit Einschränkungen)	2,66 ha		
GE-Gebiet (störend)	0,91 ha		
Nettowohnbauland		14,82 ha	49,16 %
davon:			
WA-Gebiet	6,52 ha		
WR-Gebiet	8,30 ha		
Fläche für den Gemeinbedarf		0,23 ha	0,76 %

Wohnungsbilanz

- in eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern	ca. 99 WE
- in zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern	ca. 11 WE
- in eingeschossigen Atriumhäusern oder eingesch. Hausgruppen	ca. 50 WE
- in zweigeschossigen Reihenhäusern oder zweigesch. Hausgruppen	ca. 105 WE
- in Geschoßwohnungen	ca. 80 WE
Wohneinheiten insgesamt	ca. 345 WE

345 WE x 13.3 Ew = 1 138 Ew

Stellplatzbilanz

Im Plangebiet insgesamt ausgewiesene

Stellplätze (öffentl. und priv. Anlagen)	= 637 =	100 %
davon:		
private Stellplätze und Garagen	= 520 =	81,6 %
öffentliche Parkplätze	= 117 =	18,4 %

Kosten

Für Straßenausbau	ca. 2.100.000,-- DM
für Grünflächen	ca. 250.000,-- DM
für Kanalbau	ca. 1.500.000,-- DM

Aufgestellt
im Auftrag der Gemeinde Hiltrup
Coesfeld, im September 1974

W O L T E R S - P A R T N E R
Orts- und Regionalplanung
4420 Coesfeld, Daruper Str.15