B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 212: Hiltrup - Hansestraße/ Fuggerstraße

Der Bebauungsplan Nr. 212: Hiltrup - Hansestraße/Fuggerstraße - wurde gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) unter Berücksichtigung der Zielrichtungen des bis zum 31.12.74 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hiltrup und unter Beachtung des Beschlusses des Rates der Stadt Münster vom 30.06.75 zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet Münster aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringend erforderlich, damit in diesem Bereich des Stadtgebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt wird. Insofern kann der Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens - der vom Rat der Stadt Münster am 05.09.79 abschließend beschlossen wurde und der in seinen Zielen mit dem Bebauungsplan Nr. 212 übereinstimmt, nicht abgewartet werden. Das Plangebiet wird bereits heute überwiegend gewerblich genutzt und ist planungsrechtlich größtenteils als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Die mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele - hier insbesondere das geordnete Nebeneinander des vorhandenen Wohnens und der vorgegebenen gewerblichen Nutzung - lassen sich nur über einen Bebauungsplan absichern. Damit zwischenzeitlich keine diesen Planungszielen entgegenstehende städtebauliche Entwicklung erfolgt und den Betrieben eine betriebliche Erweiterung ermöglicht werden kann, ist der vorhergehende Bebauungsplan zwingend notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 212 erstreckt sich auf das Stadtteilgebiet nördlich des Dortmund-Ems-Kanals im östlichen Anschluß an die Straße Am Dornbusch beiderseits der Hanse- und Fuggerstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende bebaute und unbebaute Grundstücke und Straßenflächen:

Gemarkung Hiltrup

Flur 13 Flurstücke 110 tlw., westlicher Teil, abgegrenzt durch die Plangebietsgrenze; 129; 298; 443; 444; 447; 610; 642; 643; 669 tlw., westlicher Teil, abgegrenzt durch die Plangebietsgrenze; 671; 672; 677; 738 bis 748; 752; 757 bis 767; 769 bis 779; 781; 783 bis 788; 790; 791; 793 bis 799; 803 bis 805; 814 bis 818; 820 bis 822; 833; 845; 848; 849; 854 tlw., südwestlicher Teil, abgegrenzt durch die Plangebietsgrenze; 873; 874; 876; 877; 1010; 1011.

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

A. Erläuterung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 212: Hiltrup - Hansestraße/Fuggerstraße - stellt eine Überarbeitung der planerischen Überlegungen der

...

ehemaligen Gemeinde Hiltrup dar und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung zur gewerblichen und industriellen Nutzung des Gebietes schaffen. Im Hinblick auf die nördlich des Bebauungsplangebietes vorhandene und geplante Wohnbebauung ist das Plangebiet in 3 Bereiche gegliedert. Im nördlichen Bereich, nördlich der Hansestraße sind GE-Gebiete für eine bis zu 2-geschossige Bebauung mit der Einschränkung nach § 8 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauN VO) , wonach nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im mittleren Bereich, südlich der Hansestraße sind Gewerbegebiete ohne Einschränkung festgesetzt. Im südlichen Bereich, in einem Flächenabschnitt zwischen 50 und 100 m Tiefe entlang der südlichen Plangebietsgrenze, ist ein GI-Gebiet mit Einschränkung nach § 9 Abs. 4 BauN VO ausgewiesen, wobei Betriebe oder Betriebsteile der in der Abstandsliste als Anhang zum Runderlaß des Minsters für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.74 (MBl. NW. S. 992) unter Nr. 1-87 genannten Art nicht zulässig sind. Die Auflistung im einzelnen ist den textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan zu entnehmen.

ausgewiesen.

Für das gesamte Plangebiet ist eine maximal 2-geschossige gewerbliche Bebauung vorgesehen, wodurch gewährleistet ist, daß unter der das Plangebiet überquerenden 220 kV-Freileitung eine noch zulässige Bauhöhe von 9 m über Gelände nicht überschritten wird. Innerhalb des Schutzstreifens der 220 kV-Freileitung darf der Pflanzenbewuchs nicht höher als max. 9,0 m über Gelände werden. Im Umkreis der Maststandpunkte wurden Schutzzonen von einer Bebauung freigehalten.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hansestraße erschlossen, an die im Süden schleifenförmig die Fuggerstraße und im Norden 2 Stichstraßen mit abschließendem Wendehammer anschließen. Für den ruhenden Verkehr sind im Osten und Westen der Fuggerstraße Flächen für Stellplätze festgesetzt. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf ist auf den Privatgrundstücken abzudecken.

Zur Regelung der Regenvorflutverhältnisse im Westen des Ortsteils Hiltrup ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens undedingt erforderlich. Aus diesem Grunde ist unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes und des erforderlichen natürlichen Gefälles im südwestlichen Planbereich die Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Überlegungen, das Regenrückhaltebecken westlich der Straße Am Dronbusch zu realisieren, kann aus technischen, ökologischen und finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden.

Für die vorhandene Umspannstation ist eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 5 ausgewiesen. Parallel zur südlichen Grenze des GI-Gebietes ist eine 5,0 m breite Fläche ausgewiesen, auf der das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 15 BBauG festgesetzt ist und wie dies im einzelnen unter Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen ausgeführt ist.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

...

B. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, 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. Der Ausbau der Straße und des Erschließungsnetzes soll, soweit noch nicht vorhanden, auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus dem Bebauungsplan noch ergebenden Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten werden z. Z. auf ca. 2.385.000 DM geschätzt, die, soweit gesetzlich möglich, durch Anliegerleistungen der Stadt Münster ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann erwartet werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (6) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 06. 02. 1980 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 212: Hiltrup - Hansestraße/Fuggerstraße -.

Münster, den 14. Februar 1980

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister