

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 233: Hiltrup
- Tageserholungsanlage Hiltruper See -
der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 233: Hiltrup - Tageserholungsanlage Hiltruper See - wurde gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) unter Beachtung des vom Rat der Stadt Münster am 06.09.1978 aufgestellten und in der Zeit vom 28.02. - 28.03.1979 öffentlich ausgelegten Flächennutzungsplanentwurfes für das heutige Stadtgebiet aufgestellt und steht in Übereinstimmung mit dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 233 erstreckt sich auf die Grundstücke im Bereich Westfalenstraße, Dortmund-Ems-Kanal, Bundesbahnlinie Münster-Hamm und der Wegeführung "Hohe Ward".

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup

Flur 16 Flurstücke 28; 44; 45; 46; 49; 50; 53; 54 - 58; südlicher Teil des Flurstücks 29, begrenzt durch die Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 30 in die Westgrenze des Flurstücks 29; nordöstlicher Teil des Flurstücks 32, begrenzt durch die Verbindung der Nordostecke des Flurstücks 30 zur Südostecke des Flurstücks 33;

Flur 17 Flurstücke 8; 11; 14; 17; 18; 24 - 27; 29 - 36; 38; 40; 41; 42; südwestlicher Teil des Flurstücks 15, begrenzt durch die Verlängerung der Nordostgrenze des Flurstücks 17 in die Südostgrenze des Flurstücks 20; überwiegender Teil des Flurstücks 39, ausschließlich der Zuwegung zur Straße "Zum Hiltruper See", begrenzt durch die Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 22 in die Ostgrenze des Flurstücks 39;

Flur 30 Flurstücke 1; 2; 36; 37; 38;

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 233 sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 233 soll für den o. a. Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der vorhandenen Anlagen und Freiflächen sowie zum geordneten Ausbau der Tageserholungsanlage Hiltruper See schaffen.

Hierbei ist zu beachten, daß das Plangebiet sich auf Bereiche von Wasserschutzzonen II und III erstreckt und insofern besondere Anforderungen zu berücksichtigen sind.

...

Die getroffenen Ausweisungen nehmen hierauf Rücksicht, so daß den Belangen der Wasserversorgung voll Rechnung getragen wurde, und für die Zukunft keinerlei Beeinträchtigungen aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des geltenden Bauordnungsrechtes zu erwarten sind.

Darüber hinaus soll die Erweiterung der in diesem Bereich vorhandenen Hotels und der Tennisanlage (1. Tennisclub Hiltrup e.V.) sowie die Errichtung eines Clubheimes für den Segelclub Hiltrup ermöglicht werden.

Es liegt im öffentlichen Interesse, daß die Stadt Münster ihre Position als Kongreßstadt weiter ausbaut. Dafür ist ein entsprechendes Hotelangebot - insbesondere Hotels mit hohem aber auch mit gehobenem Komfort - unerlässlich.

Nach der Erhebung des Verkehrsvereins waren im Jahre 1977 im Stadtgebiet von Münster insgesamt 59 Hotels, Gasthöfe und Pensionen ansässig. Von ca. 1 200 Zimmern besitzen 521 ein Bad und 76 eine Dusche. Damit entsprechen ca. 50 % der Zimmer einer relativ komfortablen Ausstattung. Der Ausstattungsstandart der Münsterischen Hotels in gehobener komfortmäßiger Hinsicht ist bis auf wenige Ausnahmen nicht ausreichend. Ferner ist das Hotelbettenangebot in den letzten Jahren zurückgegangen. Insofern werden die Erweiterungsmöglichkeiten für die beiden im Plangebiet liegenden Hotels mit für Abhilfe sorgen.

Die überbaubare Grundstücksfläche zur planungsrechtlichen Absicherung und zur Erweiterung des Hauses Sonnenborn - Gaststätte mit Hotelzimmern - kommt einerseits den privaten Belangen des Eigentümers entgegen, stellt aber andererseits eine Bereicherung der öffentlichen Erholungsanlage dar und steht insofern auch in voller Übereinstimmung mit den öffentlichen Belangen von Freizeit und Erholung.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der unmittelbare Uferbereich rund um den Hiltruper See als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist und damit auch der Rundweg um den See planungsrechtlich für die Öffentlichkeit abgesichert ist.

Der Hiltruper See als Hauptbestandteil des Bebauungsplanes wird als Wasserfläche ausgewiesen, wobei die Öffnung zwischen der nördlichen und südlichen Seehälfte aufgeweitet werden und die östliche Landzunge tlw. entfernt werden soll, so daß eine Insel - Vogelschutzinsel - entsteht. Im südöstlichen Bereich soll das Seeufer an zwei Stellen abgerundet werden.

Am Nordwestufer des Hiltruper Sees werden zur Erweiterung des dortigen Waldhotels Sondergebiete für eine gestaffelte bis zu 4-geschossige Bebauung ausgewiesen, wobei die Firsthöhe des Erweiterungstraktes die Firsthöhe des vorhandenen Hotels nicht überschreiten darf und das 4. Geschöß nur im ausgebauten Dach zulässig ist. Für das Hotel in der Nordostecke des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet für eine bis zu 3-geschossige

Bauweise - das 3. Geschöß ist nur im ausgebauten Dach zulässig - ausgewiesen. Für diesen Bereich wurden die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der Dachneigung sowie die textlichen Festsetzungen aufgrund von Bedenken und Anregungen geändert.

Am Nordufer des Hiltruper Sees und südwestlich des Waldhotels werden private Grünflächen ausgewiesen, die die Errichtung eines Clubheimes - eingeschossige Bauweise mit einem Untergeschoß - für den Segelclub Hiltrup ermöglichen bzw. die Anlage für den Tennisclub - Clubhaus, Tennishalle, 7 bestehende und 2 geplante Freiluftspielfelder - sowie einen Teil der jeweils erforderlichen Stellplätze beinhalten.

Durch die konzentrierte Unterbringung privater Einrichtungen an der Nordseite des Sees wird die Freihaltung der übrigen Seeufer von störenden Anlagen erreicht. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Hotels durch das Segelclubheim und den geplanten Hafen ist unter Berücksichtigung der Entfernung (ca. 120 m) und der Nutzungszeiten nicht erkennbar. Die während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes angeregte Errichtung des Segelclubheimes im nordöstlichen Bereich des Sees wäre zudem mit nicht vertretbar hohen Erschließungskosten verbunden. Darüber hinaus würden bei der angeregten Verlegung des Segelhafens zusätzliche Kosten entstehen, da die Wassertiefe im Nordostbereich so gering ist, daß der Seegrund vertieft werden müßte.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorhandenen Nutzung eine Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die Ausweisung weiterer Flächen als Fläche für die Forstwirtschaft, ist unter dem Gesichtspunkt der Notwendigkeit und der Abwägung nicht vertretbar. So sind die Flächen zwischen den Parkplätzen an der Westfalenstraße und der Bebauung (Hotel, Tennisbereich) als öffentliche Grünfläche - Parkanlage -, in Nachbarschaft zu dem Freibad integrierend in den Freibadbereich und südöstlich der Seefläche als öffentliche Grünfläche - Parkanlage, Liegewiese - ausgewiesen worden, um die Tageserholungsanlage komplettierend für weite Bevölkerungskreise im Rahmen der Naherholung abzurunden. Dieser Ausweisung war Vorrang zu geben vor der Ausweisung "Fläche für die Forstwirtschaft".

Die übrigen Bereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, die nördlich des Sees mit der Zweckbindung Freibad und am südwestlichen Ufer mit den Zweckbindungen Parkanlage, Spielplatz und Ballspielplatz ausgewiesen sind. Die übrigen Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind mit der Zweckbindung Parkanlage ausgewiesen.

Zur verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplanes steht die bestehende Straße "Zum Hiltruper See" zur Verfügung. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf öffentlichen Parkplätzen, die westlich des Freibades, nördlich der Tennisanlage und im südwestlichen Planbereich angeordnet sind.

Aufgrund von vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurde die im Bereich des Waldhotels bislang ausgewiesene Tiefgarage gestrichen und die privaten Grünflächen mit den Zweckbindungen Stellplätze im Bereich des Tennisclubs und westlich des Kiosk - für den Segelclub - reduziert.

Eine Vermehrung über den ausgewiesenen Bestand von oberirdisch anzulegenden Stellplätzen im unmittelbaren Seebereich bzw. in Nachbarschaft zum Hotel ist unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht vertretbar. Sollten im Rahmen von Bau- maßnahmen weitere Einstellplätze nachzuweisen sein, besteht Seitens der Stadt Münster die Bereitschaft, daß diese Verpflichtung abgelöst werden kann. Es besteht sodann die Möglichkeit - im Plan entsprechend ausgewiesen - die öffentlichen Park- plätze im Bereich der Westfalenstraße zu erweitern, ohne daß hierdurch in den Baumbestand eingegriffen wird und neue Er- schließungsflächen ausgebaut werden müssen.

Südlich der geplanten Waldhotelerweiterung wird für zwei Eichen ein Erhaltungsgebot festgesetzt, um diese wertvollen Bäume zu sichern.

Zur Versorgung des Plangebietes werden im nordwestlichen und im Freibadbereich zwei Trafostationen ausgewiesen.

Die Entsorgung (Abwasser, Abfall) aller im Plangebiet vorhan- denen Einrichtungen, soweit sie nach dem Bebauungsplan Be- stand haben sollen, ist sichergestellt. Die beiden Hotels, die Tennisanlage und das Freibad sind - teilweise über Fä- kalienhebeanlage - an das Pumpwerk auf dem Freibadgelände an- geschlossen, das das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen, Freigefälleleitungen und weitere Pumpwerke in das Klärwerk am Loddenbach im Stadtteil Angelmodde befördert. Neue Anlagen sollen ebenfalls an das öffentliche Kanalisationsnetz ange- schlossen werden.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

B. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 233 sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vor- gesehen und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

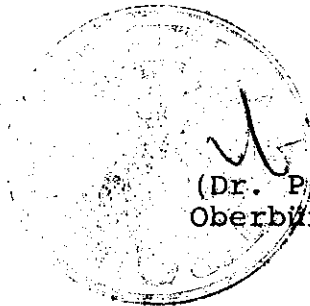
Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 233 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Men- schen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus dem Bebauungsplan Nr. 233 ergebenden Kosten. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 3 580 150 DM geschätzt. Diese Kosten werden der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen und durch Zuschüsse von Seiten Dritter zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 15.07.81 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 233: Hiltrup - Tageserholungsanlage Hiltruper See - der Stadt Münster.

Münster, den 16.7.1981



(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister