B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 256: Hiltrup - Marktallee, Kardinalstraße, Dortmund-Ems-Kanal, Westfalenstraße - Teilbereich III - östlich des Bahnhofs

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 256 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf das Gebiet zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal, Westfalenstraße, Marktallee, Hohe Geest, Bodelschwinghstraße, Moränenstraße, Kardinalstraße, Hülsenbrockstraße und der Straße An der Christuskirche.

Der Bebauungsplan Nr. 256 wurde nach der öffentlichen Auslegung zur Vermeidung von erheblichen Verzögerungen in 4 Teilbereiche aufgeteilt. Der vorliegende Teilbereich III - östlich des Bahnhofes - erstreckt sich auf den Bereich zwischen Dortmund-Ems-Kanal und der Bundesbahnlinie Hamm-Emden.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 256 Teilbereich III liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup

Flur 11, Flurstücke 32; 37; 43; 44; 51-57; 66; 68; 69; 77-122; 124-126; Teile der Flurstücke 47, 48 und 76.

Flur 28, Teilbereiche der Flurstücke 70, 637, 1993 und 1995.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 256 Teilbereich III sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich III wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche - sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen - und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

....

3. Planungsziele:

Durch den Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich III soll im v. g. Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan die Immissionsschutzkonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen langfristig abgebaut und das Entstehen neuer Konflikte vermieden werden.

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Der Bereich östlich der Bundesbahnstrecke Hamm-Emden wird entsprechend dem Bestand und den geplanten betrieblichen Erweiterungen als GE- und GI-Gebiete ausgewiesen. Um Immissionsschutzkonflikte mit den benachbarten Nutzungen abzubauen und zu vermeiden, werden die GE- und GI-Gebiete gegliedert festgesetzt. Das gemäß Baunutzungsverordnung in diesen Bereichen jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nobelstraße und die Straße Osttor. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Immissionsschutz

Die Gliederung des Plangebietes in GE- und GI-Gebiete - wobei die GE- und GI-Gebiete tlw. mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt sind - wird langfristig zum Abbau sowie zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten beitragen.

Sonstige Nutzungen

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 256 Teilbereich III wird entsprechend dem Bestand als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der vom Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich III erfaßte Teilbereich des Dortmund-Ems-Kanals wird nachrichtlich als Wasserfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Bauliche Gestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll die Gestaltungssatzung nach § 103 BauO NW den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Die Gestaltungssatzung soll nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden und Ensembles bestimmen, sondern vielmehr das durch die Einzelgebäude und Ensembles geprägte Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamt-

gestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen. Für den Bereich der Gestaltungssatzung wird unter Berücksichtigung der Planungsziele ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen wie Maßstäblichkeit, Dachform, Material und Farben den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Je größer das Maß an Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich, d. h. eine größere Vielfalt im Detail kann hingenommen werden bzw. ist sogar erwünscht für ein lebendiges Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Garagen, Einfriedigungen, Vorgärten und Werbeanlagen aus. Festsetzungen über die Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Formen und Baustoffe, die zu einem chaotischen Erscheinungsbild führen können, verhindern

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 256 soll insgesamt längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 256 werden zur Zeit auf ca. 18,8 Mill. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil durch Anliegerleistungen und durch Zuschüsse von seiten Dritter ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1983 bis 1987 zum Teil enthalten. Die übrigen bisher noch nicht veranschlagten Mittel (ca. 8,5 Mill.DM) sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet 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. 256 Teilbereich III bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen 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 19.09.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 256: Hiltrup - Marktallee/Kardinalstraße/Dortmund-Ems-Kanal/Westfalenstraße - Teilbereich III - östlich des Bahnhofs.



Münster, den 16. OKT. 1984

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister