B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 256: Hiltrup - Marktallee, Kardinalstraße, Dortmund-Ems-Kanal, Westfalenstraße - Teilbereich II - Hansestraße

1. Begrenzung:

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

Der Bebauungsplan Nr. 256 wurde nach der öffentlichen Auslegung zur Vermeidung von erheblichen Verzögerungen in die folgenden vier Teilbereiche aufgeteilt:

Teilbereich I - Marktallee
Teilbereich II - Hansestraße
Teilbereich III - östlich des Bahnhofes
Teilbereich IV - nordwestlich des Bahnhofes

Der Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich II erstreckt sich auf das Gebiet zwischen der Bundesbahnlinie Hamm-Emden, dem Dortmund-Ems-Kanal, Westfalenstraße, Zum Roten Berge, Am Klosterwald und Max-Winkelmann-Straße.

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

Gemarkung Hiltrup,

Flur 1o, Flurstücke 143; 146; 17o-173; 175-177; 181; 186; 188; 189; 194-2oo; 2o2-2o4; 2o6-214; 31o; 322; 327; 328; 331; 332; 344; 352; 37o; 372; 374; 382-385; 4o7; 41o-412; 427-433; 443-454; 476; 49o; 491; 743-748; 756; 757; 759; 76o; 77o; 776; 778; 782; 783; 786; 787; 789; 791-794; 8oo-8o3; 8o8-812; 815-817; 819; 82o; 868-874; 876; 877; 911-929; 933; 934; 946; 951-956; 957-962; 964-968; 973-985; Teilbereiche der Flurstücke 4o8; 771; 853; 9o6 und 9o8.

Flur 11, Teilbereiche der Flurstücke 47 und 48.

Flur 12, Flurstücke 3-12; 15-19; 23; 33; 45; 47-49; 55; 56; 73; 84-86; 88-93; 123-129; 131-134; 136-139; 141-144; Teil des Flurstücks 14o.

Flur 28, Teilbereich des Flurstücks 637.

...

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiet, Flächen für den Gemeinbedarf - Schule -, Verkehrsfläche -sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen -, Grünflächen - Parkanlage -, Fläche für die Forstwirtschaft und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Dieser Bereich wird durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich II neu dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich II wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Innerhalb des v. g. Gebietes soll durch den Bebauungsplan eine kontinuierliche geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Hierbei sollen vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Ferner sollen durch den Bebauungsplan die Immissionsschutzkonflikte zwischen den gewerblich und industriell genutzten Grundstücken, den Grundstücken für den Gemeinbedarf und den reinen und allgemeinen Wohngebieten langfristig abgebaut und das Entstehen neuer Konflikte vermieden werden.

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen gliedern den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 Teilbereich II in einen Wohnbereich (im nordwestlichen Bereich), einen Gemeinbedarfsbereich (im westlichen Bereich) und in einen Industrie- und Gewerbebereich (im südlichen und östlichen Bereich).

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird unter Beachtung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen und der auf diesen Bereich einwirkenden Immissionen als reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine I- bis III-geschossige Bebauung festgesetzt.

....

Das gemäß Baunutzungsverordnung in diesen Bereichen jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten.

Die Bereiche südöstlich und nordwestlich der geplanten Hansestraße werden entsprechend dem Bestand und den geplanten betrieblichen Erweiterungen als GE- und GI-Gebiete ausgewiesen. Um mögliche Immissionskonflikte 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.

Die von der Polizeiführungsakademie genutzte Fläche im Bereich Zum Roten Berge/Sanddornweg/geplante Hansestraße wird entsprechend dem Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen sowie über die geplante Hansestraße. Diese Straße soll den Gewerbe- und Industrieverkehr sowie tlw. den Ost-West-Durchgangsverkehr - Entlastung der Marktallee - aufnehmen.

Zwischen dem Bahnhof und den Flächen für den Gemeinbedarf westlich der Straße Am Klosterwald ist eine direkte verkehrssichere Verbindung notwendig. Aus diesem Grunde soll die Max-Winkelmann-Straße im Bereich zwischen den Grundstücken 51 und 56 durch verkehrslenkende Maßnahmen (Sperrpfähle) für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.

Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze ergänzen das private Stellplatzangebot.

Grünflächen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen im Bereich der geplanten Hansestraße sind aus gestalterischen Gründen und zur Abschirmung zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen bzw. der freien Landschaft Pflanzgebotsstreifen ausgewiesen. Im Bereich nordwestlich der Hansestraße ist für den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes und zur Auflockerung des Plangebietes werden darüber hinaus Pflanzgebote ausgewiesen.

...

Immissionsschutz

Die Gliederung des Plangebietes in WR-, WA-, MI-, 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.

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßen- und Seitenfronten der Gebäude die Planungsrichtpegel der Vornormen zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - tlw. überschritten werden. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten kommen außer im Bereich nordwestlich der geplanten Hansestraße lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher an den dargestellten Gebäudefronten an der Westfalenstraße entsprechend der Lärmbelastung Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen. Nordwestlich der geplanten Hansestraße sind zum aktiven Schallschutz besondere Anlagen (Lärmschutzwall oder Lärmschutzwände) zu errichten. Um die Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden GE- und GI-Gebiete nicht über Gebühr einzuschränken, können anstelle der v. g. besonderen Anlagen 5,0 m parallel zur geplanten Hansestraße Gebäude errichtet werden. Diese Gebäude müssen bezüglich der Höhe und Geschlossenheit die gleiche Schutzwirkung wie die v. g. besonderen Anlagen erfüllen.

Sonstige Nutzungen

Die Bundesbahnlinie Hamm-Emden wird als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich 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 Gesamtgestalt 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.

...

5. Auswirkungen von Bedenken und Anregungen:

Die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Max-Winkelmann-Straße 46-54 wird, um einen grösseren Abstand zur vorderen vorhandenen Bebauung zu erreichen, nach Süden verschoben neu ausgewiesen.

Das Teilstück der Max-Winkelmann-Straße zwischen den Grundstücken 65 und 76/78 war bislang als öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg - ausgewiesen. Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung wurde dieser Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche neu ausgewiesen. Um Durchgangsverkehr im Bereich der Max-Winkelmann-Straße zu vermeiden, sollen zwischen den Grundstücken Max-Winkelmann-Straße 51 und 56 Sperrpfähle aufgestellt werden.

Für die folgenden Gebäude wird der Hinweis gegeben, daß es sich um Denkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NW handelt:

- Zum Roten Berge 18
  heutige Polizeiführungsakademie, Gebäude von 1939,
  damals motorisierte Gendarmerie.
- Max-Winkelmann-Straße 10
  Wohnhaus von 1932 im Bauhausstil

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. 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.

7. 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 II 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 II - Hansestraße.

Münster, den 16. OKT. 1984

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister