Anlage 3
zur Vorlage an den
Rat Nr. 153/86 Bau.

B e g r ü n d u n g

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

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, Hülsebrockstraße und der Straße An der Christuskirche.

Der Bebauungsplan Nr. 256 wurde nach der öffentlichen Auslegung - um für Teilbereiche vorab den Satzungsbeschluß fassen zu können - 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 I erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Westfalenstraße, Marktallee, Hohe Geest, Bodelschwinghstraße, Hülsebrockstraße, Hansestraße, Max-Winkelmann-Straße, Am Klosterwald und Zum Roten Berge.

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

Gemarkung Hiltrup,

Flur 9, Flurstücke 122-126; 132; 133; 135; 138-141; 149-153; 156-16o; 162; 163; 165-167; 169-172; 175-178; 192; 193; 197; 198; 2o4-2o9; 354; 355; 4o9; 489; 515; 623; 624; 626-632; 637; 669; 676; 679; 7o5-7o8; 744; 746; 747; 759-762; 764; 812; 1o27; 1o28; 1o3o; 1o31; 1o33; 1o67; 1o68; 1115; 1116; 1142; 1144; 1154; 1166; 1167; 1169-1171; 1176-1178; 1188; 1189; 1191-1196; 12oo-12o5; 1275; 1276; Teile der Flurstücke 211; 656; 8o8; 1143; 1148 und 1199.

Flur 1o, Flurstücke 9; 26-28; 32-4o; 42; 43; 46-53; 57-61; 67-73; 8o-82; 84-87; 89-92; 97; 98; 1oo; 1o2; 1o6-1o9; 117-124; 245; 26o-262; 265; 266; 284; 292-295; 299; 3o6; 324; 325; 354; 38o; 381; 393-395; 399; 415; 416; 419-422; 435; 436; 457; 459-468; 478-482; 485; 486; 488; 492; 493; 526; 565; 566; 589; 612; 615; 617; 62o-623; 625-628; 631; 633; 636-64o; 642-659; 661; 672; 673; 679; 692-694; 741; 742; 761; 762; 764; 765; 767; 772; 773; 779-781; 784; 785; 8o5; 8o6; 822; 865-867; 879; 88o; 884; 887; 89o; 891; 893; 895-898; 9o4; 9o5; 9o7; 9o9; 91o; 95o; 969-972; 986-999; 1oo6-1oo8; 1o11; 1o22; 1o23; 1o26; 1o27; 1o29-1o32; 1o35-1o42; Teile der Flurstücke 854; 886; 9o6; 948 und 1oo9.

...

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster werden im Bereich des Plangebietes teilweise durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilbereich B- im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan geringfügig verändert neu dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich I wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, innerhalb des vorgenannten Gebietes eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Insbesondere soll dieser Plan im Bereich der Marktallee den nach den Geschäftsflächenberechnungen auch bei verminderten Wachstumsvorstellungen erwarteten Geschäftsflächenzuwachs ermöglichen, zugleich aber das zentrumsnahe Wohnen fördern. Das zentrumsnahe Wohnen setzt aber voraus, daß das Umfeld insbesondere in den Nachtstunden von störenden Belastungen möglichst freigestellt wird. Aus diesen Gründen wurden die ansonsten nach § 7 (2) 2 Bau NVO zulässigen Vergnügungsstätten nach § 1(5) Bau NVO als nicht zulässig ausgeschlossen. Dies war erforderlich, da die besonderen städtebaulichen Gründe dem Wohnen in dem MK-Gebiet Vorrang vor einer diesbezüglichen gewerblichen Teilnutzung geben. Der Ausschluß selbst stellt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht in Frage. Der getroffenen Festsetzung nach § 7 (4) 1 Bau NVO, daß im MK-Baugebiet oberhalb des zweiten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind,liegt ebenfalls die besondere städtebauliche Zielrichtung zugrunde, das MK-Gebiet auch nach den Ladenschlußzeiten zu beleben und für eine erweiterte Wohnnutzung zu öffnen.

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Das Versorungszentrum Hiltrup-Mitte hat sich linienhaft an der Marktallee entwickelt, wobei Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen besonders stark zwischen Hohe Geest und Hülsebrockstraße konzentriert sind. Das vorhandene vielfältige Angebot sowohl des periodischen als auch des aperiodischen Bedarfs übersteigt bei weitem die Mindestausstattung eines Grundversorgungszentrums.

Die reduzierten Wachstumserwartungen und die Konsequenzen aus der kommunalen Neugliederung ergaben bei einer Überprüfung der Gutachten über den Geschäftsflächenbedarf im Ortskern Hiltrup (aus den Jahren 1974/75) einen heutigen auf die Zukunft orientierten Mehrbedarf von ca. 5.2oo qm an Geschäftsflächen.

Unter Berücksichtigung dieses Bedarfs und der vorhandenen Bebauung sowie der derzeitigen Nutzungen werden die Bereiche entlang der Marktallee als MK-Gebiete ausgewiesen.

...

Um unter anderem im Erdgeschoß Läden mit einer größeren Bautiefe zu ermöglichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen aufgeweitet, wobei hinter einer Bautiefe von 16 m nur ein Geschoß erlaubt ist. Damit in den geplanten Kerngebieten an der Marktallee nicht nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, werden oberhalb des Erdgeschosses auch sonstige Wohnungen und oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zugelassen. Durch diese Festsetzung soll die Entwicklung der Marktallee zugunsten der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben gefördert werden. Da neben der Zulassung sonstiger Wohnungen lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes insgesamt gewahrt.

Zwischen einigen vorhandenen Gewerbebetrieben und der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sind gemäß Abstandserlaß Abstände von 1oo m und teilweise 3oo m (z. B. Betonsteinwerk Marktallee 42) erforderlich. Dieser Abstand ist in der gewachsenen Gemengelage nicht einzuhalten oder herzustellen. Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und die Voraussetzungen für die Handels- und Dienstleistungsentwicklung zu schaffen. Um gesunde Wohnverhältnisse im Sinne einer menschenwürdigen Umwelt zu ermöglichen, kommt nur die Auslagerung dieser Betriebe in Betracht. Eine bauliche Entwicklung und Erweiterung dieser Betriebe ist nach dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich. Die Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 256 I wird zwar eine andere, aber wertvollere Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Durch die damit verbundene Erhöhung des Grundstückswertes wird eine mögliche Verlagerung der Betriebe erleichtert.

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, die geschäftlichen Nutzungen auf den Bereich der Marktallee zu beschränken. In die angrenzenden Wohngebiete sollen solche Nutzungen nicht eindringen, was bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu befürchten wäre. Die Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten des WA-Gebietes auf die im WR-Gebiet zulässigen Nutzungen ist nicht zulässig, da die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes erhalten bleiben muß. Durch die Ausweisung von Kerngebieten wird der Gebietscharakter des zunächst geplanten Mischgebietes nicht wesentlich verändert, da Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Aufgrund der gewachsenen Gemengelage sind die reinen Wohngebiete bzgl. Immissionen als vorbelastet anzusehen, so daß eine gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich ist.

Die an die MK-Gebiete angrenzenden Bereiche werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung überwiegend als reine Wohngebiete und teilweise als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Wie vorstehend unter Ziffer 3 ausgeführt, ist es eines der Planungsziele, das zentrumsnahe Wohnen zu fördern. Hierfür sind die festgesetzten zusätzlichen überbaubaren Flächen erforderlich. Eine gewisse Verdichtung ist geboten, die aber nicht über die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen der Baunutzungsverordnung hinausgeht. Aufgrund der Anordnung der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Grundflächenzahl von o,4 ist das Anlegen von Gärten möglich, gleich ob geschlossene oder offene Bauweise festgesetzt wird.

...

Entsprechend dem Charakter des Ortskernes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird entlang der Marktallee eine maximal IV-geschossige Bebauung festgesetzt. Das gemäß BauNVO in diesen Bereichen jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten und in einigen Teilbereichen unterschritten.

Bei dem ehemaligen Missionskloster Westfalenstraße 213 handelt es sich um ein Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NW. Langwierige Überlegungen und Verhandlungen haben gezeigt, daß die Wiederherstellung und Erhaltung als Denkmal nur erreichbar ist, wenn eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht wird. Das ehemalige Missionskloster wurde deshalb an einen Investor verkauft, der durch innere Umbauten in dem Gebäude 126 Appartements für Studenten einrichtet. Der dem Gebäude Richtung Westfalenstraße vorgelagerte Park bildet mit dem zu erhaltenden ehemaligen Missionskloster eine untrennbare Einheit. Der ca. 75 m tiefe und ca. 9o m breite Park mit seinem wertvollen Baumbestand und repräsentativen Toreinfahrt von der Westfalenstraße aus soll deshalb erhalten bleiben. Die südlich des Parks und des ehemaligen Missionsklosters gelegene ca. 4o m breite Grundstücksfläche bis zur Straße Zum Roten Berge wurde bislang tlw. als Stellplatzfläche für die im Kloster untergebrachte Polizeiführungsakademie genutzt. Diese von Wegen durchzogene, mit einer ungepflegten Grasnarbe bedeckte Fläche ist nicht Bestandteil des von Büschen abgegrenzten Parks. Lediglich entlang der Westfalenstraße und gegenüber der Einmündung des Sanddornweges befinden sich einige erhaltenswerte alte Bäume, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Die übrige Fläche, die nicht im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche des Schulzentrums, der Stadthalle und des Hallenbades steht, ist für eine Wohnbebauung besonders geeignet. Die Baumasse der geplanten II-geschossigen Bebauung mit einer Traufenhöhe von ca. 6 m tritt nicht in Konkurrenz zum Klostergebäude mit einer Traufenhöhe von ca. 16 m. Die Bebauung dieser Fläche ist städtebaulich wünschenswert, da hierdurch einerseits der Park des ehemaligen Missionsklosters auch im Süden baulich gefaßt wird und andererseits der Straßenraum der Straße Zum Roten Berge in diesem Bereich optisch geschlossen wird. Aus vorstehenden Gründen wurde die genannte Fläche nördlich der Straße Zum Roten Berge und der Bereich des ehemaligen Missionsklosters als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Abstand der ausgewiesenen Wohnbebauung an der Straße Zum Roten Berge von dem Transportunternehmen Westfalenstraße 224 auf der gegenüberliegenden Seite der stark befahrenen Westfalenstraße beträgt ca. 6o m. An das Betriebsgrundstück grenzt nördlich, südlich und westlich vorhandene Wohnbebauung mit viel geringeren Abständen an. Hier ist eine Gemengelage gewachsen, in der seit langem der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Das kann aber nicht dazu führen, daß durch einen Betrieb jede Entwicklung ausgeschlossen wird. Es steht auch jedem Bauherren im geplanten Wohngebiet frei, in Kenntnis möglicher Störungen seinHaus vom Grundriß her oder durch passiven Schallschutz gegen den Schall abzuschirmen.

Das Haus Marktallee 65 ist ein Denkmal und die Häuser Marktallee 61 und 63 sind erhaltenswert. Bei den Gebäuden Marktallee 61 und 63 handelt es sich um giebelständige Ziegelbauten der 2oer Jahre in traditionalistischer Architekturauffassung. Sie sind aus städtebaulichen und siedlungsgeschichtlichen Gründen insbesondere

für die Marktallee von Bedeutung, da sie u. a. im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen den Straßenraum und das Ortsbild prägen. Um einen Ausgleich für die gegenüber dem Bebauungsplan HI 3 a reduzierten Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, ist die rückwärtige Bebauung in diesem Ausnahmefall erforderlich.

Bei dem Gebäude Am Klosterwald 4 handelt es sich um eine Villa aus der Zeit um 19o8 in Putzmanier mit Giebelfachwerk und Erker. Das Gebäude hat leider Veränderungen und Umbauten erfahren, die hinsichtlich der Gestaltung nicht im denkmalpflegerischen Sinne vorgenommen wurden. Dennoch ist das Gebäude insgesamt als erhaltenswert anzusehen, da es für die Siedlungsgeschichte von Hiltrup von Bedeutung ist. Ebenso sprechen für die Erhaltung künstlerische und städtebauliche Gründe. Für den Bereich des Grundstücks Am Klosterwald 4 werden deshalb wie auch für den Bereich der Grundstücke Marktallee 61 und 63 Erhaltungsgebote gem. § 39 h BBauG festgesetzt.

Auf den Grundstücken Kardinalstraße 46, 48 und 5o wäre aufgrund der Grundstückstiefe von 6o bis 65 m eine weitere Bauzeile möglich. Eine Bebauung auf den rückwärtigen Teilen der genannten Grundstücke würde jedoch gegen das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes verstoßen, wonach in diesem Bereich zwischen der Straßenrandbebauung der Marktallee und der Kardinalstraße keine zusätzliche Bebauung entstehen soll. Vielmehr wird durch großzügigere überbaubare Flächen die Möglichkeit geboten, die tieferen Grundstücke mit einer in die Tiefe gehenden Bebauung von der Kardinalstraße aus zu nutzen.

Eine unsprünglich geplante Wohnbebauung auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Moränenstraße 5, 7 und 9 ist nicht mehr vorgesehen, weil so nah am öffentlichen Parkplatz und Marktplatz das Wohnen zu unruhig wäre.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bereich Westfalenstraße/Am Klosterwald/Zum Roten Berge sind entsprechend dem vorhandenen Bestand Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbindungen Schulen (für das städtische Schulzentrum, das Kardinal-von-Galen-Gymnasium und die Polizeiführungsakademie), kirchliche Einrichtungen (Kloster der Patres vom heiligen Herzen Jesu - Hiltruper Missionare GmbH-) kulturelle Zwecke (Stadthalle Hiltrup) und sportliche Zwecke (Hallenbad) ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz, das nur geringfügig ergänzt wird.

Das gesamte Plangebiet wird von einem Fußwegenetz, tlw. getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen. Zwischen dem Bahnhof und den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine direkte verkehrssichere Verbindung notwendig. Der geplante Parallelweg zwischen Marktallee und Max-Winkelmann-Straße hat im Zusammenhang mit den geplanten Querstraßen Erschließungsfunktionen für die hier geplante Bebauung. Durch die geplanten Fußwegeverbindungen können die beiden geplanten Kinderspielplätze unabhängig von stärker befahrenen Verkehrsstraßen erreicht werden. Eine wünschenswerte Forstsetzung dieser Wegeverbindung ins Schulzentrum ist wegen des damit verbundenen unangemessenen Eingriffs in bebaute

...

Grundstücke nicht vertretbar. Auf eine durchgehende Fußwegverbindung von der Straße Am Klosterwald zum Bahnhofsbereich sollte jedoch nicht verzichtet werden, da dem öffentlichen Interesse an dieser durchgehenden Wegeverbindung der Vorrang gegenüber den verständlichen Belangen einiger Anlieger einzuräumen ist. Die Straße Hohe Geest wurde verbreitert ausgewiesen, damit beidseitig Radwege angelegt werden können, die den Zu- und Abgangsverkehr zum Schulzentrum sicherer machen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, soll der 3 m breite mittlere Teil des Verbindungsweges zwischen Leibnizstraße und Hanses-Ketteler-Straße als Fußweg genutzt werden. Die übrigen Teile dieses Weges sollen auch den Anliegern zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen.

Die Erschließung der zusätzlichen Bebauung über die geplante Straße zwischen den Häusern Marktallee 48 und 52 von der Marktallee aus geht auf Bedenken und Anregungen aus der 1. Offenlegung des Bebauungsplanes zurück, die darauf abzielen, den zusätzlichen Verkehr nicht durch die Straßen Am Klosterwald und Max-Winkelmann-Straße zu führen. Für diese Straßen und die vorhandene Wohnbebauung würde der zusätzliche Erschließungsverkehr eine unverhältnismäßig hohe Belastung bedeuten. Die Marktallee dagegen kann den zusätzlichen Verkehr, der im Verhältnis zum heutigen Verkehr gering ist, verkraften.

Eine Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat ergeben, daß es richtiger ist, die heutige Zufahrt zum Postgebäude Marktallee 82 von der Marktallee bestehen zu lassen. Neben dieser Zufahrt ist eine Fußwegverbindung von der Marktallee insbesondere für Kinder, die den südlich angrenzenden Spielplatz benutzen, erforderlich. Die Breite des Fußweges wurde auf 2 m festgesetzt, so daß für die Zufahrt zur Post ca. 4,5 m bleiben. Eine Verlegung des Weges nach Osten wurde aufgrund des hier vorhandenen Baum- und Strauchbestandes nicht vorgenommen.

Die tlw. während der Offenlegung des Entwurfes angeregte Änderung des jetzigen Verkehrssystems ist erst nach Fertigstellung der Hansestraße, womit frühestens 199o zu rechnen ist, möglich. Die Einführung eines Einbahnstraßensystems stellt eine verkehrsregelnde Maßnahme dar, die nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden kann. Die Marktallee soll längerfristig in eine Fußgängerzone umgestaltet werden. In welchem Umfang Fußgängerbereiche, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarbereiche haben, geschaffen und Parkstreifen angelegt werden können, ist erst anhand eingehender Untersuchungen nach Fertigstellung der Hansestraße zu beurteilen.

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

o.o.o

Die ausgewiesenen privaten Stellplätze sind zur Deckung des Stellplatzbedarfs nach Garagenverordnung erforderlich. Wenn der Bebauungsplan Kerngebiete mit größeren Grund- und Geschoßflächenzahlen festsetzt, kann die Stellplatzfrage nicht vernachlässigt werden. Die Bereiche hinter den Straßenrandbebauungen an der Marktallee sind die einzigen Standorte für Stellplätze, wenn nicht teure Tiefgaragenlösungen vorgezogen werden, was durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen wird. Die Stellplätze können nur auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. mit Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers auch auf Nachbargrundstücken angelegt werden. Ebenfalls können die privaten Zufahrten zu diesen Stellplätzen nur auf dem eigenen Grundstück oder mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer angelegt werden.

Auf die ursprünglich geplante Ausweiung eines öffentlichen Parkplatzes im Bereich der Grundstücke Marktallee 6o und 62 wurde u. a. deshalb verzichtet, weil die Anlage des Parkplatzes einen sehr hohen finanziellen Aufwand erfordern würde, so daß eine Finanzierung in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich war. Um im Bereich der Marktallee jedoch die erforderlichen öffentlichen Parkplätze anlegen zu können, wurde der Parkplatz an der Moränenstraße um 2 weitere Parkzeilen vergrößert. Um diesen Parkplatz besser zu erreichen, ist ein fußläufiger Verbindungsweg zur Marktallee vorgesehen. Langfristig ist eine weitere Verbesserung der Parkplatzsituation in der Marktallee möglich, wenn nach Erstellung der Hansestraße der Durchgangsverkehr aus der Marktallee herausgenommen werden kann, so daß an der Marktallee das Parken beidseitig möglich wird.

Grünflächen

Der ausgewiesene Spielbereich A (Spielplatz, Ballspielplatz) im Bereich Marktallee/geplante Hansestraße/Max-Winkelmann-Straße/ Hanses-Ketteler-Straße - dient den Freizeitbedürfnissen der Bevölkerung. Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz zwischen den Grundstücken Marktallee 52 und Max-Winkelmann-Straße 19 ergänzt das Angebot.

Um die von den geplanten Einstellplätzen und Garagen möglicherweise ausgehenden Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu mildern, wird zum reinen Wohngebiet hin ein teilweiser 3 m breiter zu bepflanzender Grundstücksstreifen ausgewiesen. Im Bereich nördlich der Straße Zum Roten Berge ist für den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes und zur Auflockerung des Plangebietes wird darüber hinaus für je 6 Stellplätze die Anpflanzung eines hochstämmigen Baumes festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird dem Belang einer ausreichenden Durchgrünung Rechnung getragen.

Immissionsschutz

Die Gliederung des Plangebietes in WR-, WA-, MI- und MK-Gebiete wird langfristig zum Abbau sowie zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten beitragen.

...

In einer Lärmschutzuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßen- und an den Seitenfronten der Gebäude die Planungsrichtpegel der Vornorm zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - tlw. überschritten werden. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher an den dargestellten Gebäudefronten entsprechend den jeweiligen Lärmbelastungen Fenster der Schallschutzklasse II, III und IV (VDI Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen.

Bauliche Gestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll die Gestaltungssatzung nach § 81 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, 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.

Großformatige Dachaufbauten können die geschlossene Wirkung der Dachflächen sowie die Dominanz der Hauptdachflächen auflösen. Insbesondere Dachaufbauten bei flachgeneigten Dächern sind gestalterisch problematisch, da das Dach als prägendes Gestaltungselement nicht mehr in Erscheinung tritt. Bei Zulassung von Dachaufbauten sollte berücksichtigt werden, daß sie in Anzahl und Größe auf ein Minimum beschränkt, möglichst nicht durchgehend sowie regelmäßig angeordnet werden. Die Beschränkung besteht hier in der Längenbegrenzung auf ein Drittel der Traufenlänge. Längere Gauben und Einschnitte würden unproportioniert wirken und den Eindruck der schützenden Dachhaut zerstören.

Werbeanlagen sind, besonders wenn sie gehäuft und überdimensioniert auftreten, ein Gestaltungselement, welches das Straßenbild sehr ungünstig beeinflussen kann. Die gewählten Festsetzungen sind im wesentlichen aus den zur Zeit an der Marktallee vorhandenen Werbeanlagen entwickelt. Nur wenige Werbeanlagen entsprechen nicht den Festsetzungen. Wenn auch beiderseits der Marktallee Kerngebiet festgesetzt ist, sollte der Grundsatz des Maßhaltens und der Maßstäblichkeit auch hier gelten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich I liegt innerhalb der Wasserschutzzone für die Fassungsanlage "Geist". Innerhalb dieses Bereiches sind die Bestimmungen der "ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Hiltrup/Geist der Stadtwerke GmbH vom 07.10.1985" zu beachten.

Zur Zeit wird eine neue Wasserschutzverordnung vorbereitet, die gegenüber der bisherigen dem heutigen Wissens- und Rechtsstand angepaßt ist und strengere Bestimmungen in einem Katalog der genehmigungspflichtigen und verbotenen Tatbestände bringen wird.

Um den außerordentlich wichtigen öffentlichen Belangen des Trinkwasserschutzes eingehender Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan auf die geltenden Bestimmungen zum Trinkwasserschutz hingewiesen.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Die wenigen noch zu einer Bebauung verbleibenen Freiflächen führen zu keiner nennenswerten Versiegelung der Erdoberfläche, so daß die dem Grundwasser wieder zugeführte Menge an Oberflächenwasser nur in einem unmerklichen Maße beeinflußt wird.

Darüber hinausgehende negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, zumal auf den noch zu bebauenden Flächen keine landschaftsprägenden Grünelemente betroffen sind.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 3,9 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 1985 - 1989 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahme 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 öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

...

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich I bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 28.05.1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 256: Hiltrup - Marktallee, Kardinalstraße, Dortmund-Ems-Kanal, Westfalenstraße - Teilbereich I Marktallee -.

Münster, den 10.6.1986

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister