Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 238/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259: Hiltrup
- Friedhofstraße/Marktallee/Hohe Geest/Westfalenstraße -

1. Anlaß der Änderung:

Der seit 1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 259 dient der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortskernes Hiltrup. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, der Versorgung sowie der Gestaltung des Ortsbildes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Stadtteilzentrum entsprechende Nutzung und Verdichtung unter Beachtung der Handels- und Dienstleistungsentwicklung in Verbindung mit dem benachbarten Wohnen geschaffen.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist südwestlich der Patronatsstraße eine öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone zur Marktallee ausgewiesen. Der Bereich östlich dieser öffentlichen Verkehrsfläche ist im wesentlichen nur entlang der Marktallee bereits bebaut und insofern ergeben sich hier zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten.

Der Bereich westlich der genannten verkehrsberuhigten Zone ist dagegen schon überwiegend bebaut. Die Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 259 in diesem Bereich würde durch die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen in erheblichem Umfang in private Besitzverhältnisse eingreifen. Hierbei werden u. a. bauordnungsrechtlich genehmigte private Stellplätze, größere Garagenanlagen, eine Gewerbehalle mit Lagerfläche und ein Wohnhaus überplant und müßten bei der Realisierung aufgegeben werden. Der Bebauungsplan bietet bislang als Ersatz für den Verlust an privaten Stellplatzflächen und Garagen eine größere, neu zu schaffende Stellplatzfläche und eine Gemeinschaftsgarage an, jedoch auf Flächen, die teilweise nicht den betroffenen oder zu entschädigenden Eigentümern gehören.

In den zwischenzeitlich geführten Verhandlungen wurden diese Ersatzmaßnahmen von den Betroffenen nicht akzeptiert, da sie nach ihrer Ansicht eine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse bedeuten.

Durch den Erwerb und Abriß der angesprochenen Gebäude, den Grunderwerb, die Schaffung von Ersatzeinstellplätzen und Parkplätzen und den Bau einer Tiefgarage würden für die Stadt Münster in erheblichem Umfang finanzielle Entschädigungsverpflichtungen entstehen. Aus diesen Gründen muß davon ausgegangen werden, daß die städtebauliche Entwicklung

...

in diesem für den Stadtteil Hiltrup bedeutsamen innerstädtischen Bereich erheblich verzögert würde.

Nördlich der Patronatsstraße ist im Bereich zwischen Kindergarten und ehemaliger Schule erhaltenswerter wertvoller Baumbestand vorhanden. In diesen Bereich greift der rechtskräftige Bebauungsplan mit überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen so ein, daß ein großer Teil der Bäume bei der Realisierung des Bebauungsplanes beseitigt werden müßte oder durch Eingriffe in den Kronentraufenbereich in seine Existenz gefährdet und langfristig als abgängig zu bezeichnen ist.

Die im Bebauungsplan jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen unter Umständen nicht ausreichend, um neue städtebaulich unerwünschte Nutzungen zu verhindern.

Aus den vorgenannten Gründen soll zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Sicherung der vorhandenen Bäume und zum Ausschluß von Vergnügungsstätten der Bebauungsplan Nr. 259 geändert werden.

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung, Schule, Jugendheim, Kindergarten und als Grünfläche - Parkanlage, Friedhof - dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 stimmt in den Grundzügen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Die in der Änderung des Bebauungsplanes geringfügig aufgeweitete öffentliche Grünfläche zwischen Kindergarten und ehemaliger Schule stellt im vorliegenden Fall eine Konkretisierung gegenüber den Darstellungen im Flächennutzungsplan dar und macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der Bereich entlang der Patronatsstraße, der Westfalenstraße und der Marktallee ist überwiegend bebaut.

Auf der nördlichen Seite der Patronatsstraße befindet sich das Gebäude der ehemaligen Grundschule von Hiltrup. Dieses Gebäude dient heute verschiedenen schulischen und sozialen Nutzungen.

Östlich angrenzend liegt in einer parkähnlichen Grünfläche, die u. a. durch wertvollen erhaltenswerten Baumbestand (Linden, Ahorn) geprägt ist, das ehemalige Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Hiltrup. Dieses Gebäude dient zur Zeit einem Künstler als Atelier. Östlich dieser Grünfläche befindet sich der katholische Kindergarten.

...

Die südliche Seite der Patronatsstraße ist teilweise durch Wohnnutzung in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern in II-geschossiger Bauweise als Straßenrandbebauung geprägt. Die Ausweitung der Wohnnutzung in die hinteren Gartenzonen der teilweise sehr tiefen Hausgärten ist ansatzweise zu erkennen.

An der Westfalenstraße stehen überwiegend III-geschossige Gebäude. Die Nutzung ist geprägt durch Geschäfte im Erdgeschoß, während die Ober- und Dachgeschosse noch überwiegend der Wohnnutzung dienen. Das Hintergelände ist hier bedingt durch intensive Geschäfts- und Wohnnutzung in vielen Fällen als Stellplatzflächen und Garagenhöfe genutzt.

In diesem Hintergelände, von der Westfalenstraße erschlossen, liegt auch ein Hotel und ein Werkstattgebäude mit Lagerplätzen.

Entlang der Marktallee überwiegt II-geschossige, freistehende Einzelhausbebauung in Form von Wohn- und Geschäftshäusern. Hier sind entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 259 schon zwei größere Wohn- und Geschäftshäuser entstanden, die in ihrer Ausrichtung auch schon als Straßenrandbebauung auf die geplante Verbindungsstraße zwischen Marktallee und Patronatsstraße ausgerichtet sind und weit in den jetzt noch als Hintergelände zur Marktallee anzusehenden Bereich hineinragen.

Die landschaftliche Situation im Bereich der Bebauung an der Patronatsstraße ist durch gestaltete Gärten geprägt, in denen u. a. Laub- und Nadelgehölzer als Ziergehölze und auch Obstbäume vorherrschen.

In der Fläche für den Gemeinbedarf stehen noch einige gebietsprägende Laubbäume und Sträucher.

Prägendes Grün in Form von Bäumen und Sträuchern ist im Bereich der Westfalenstraße und der Marktallee aufgrund der vorhandenen Nutzungen nur noch im geringen Umfang vorhanden.

In der parkähnlichen Grünfläche nördlich der Patronatsstraße sind Fußwege vorhanden, die eine Verbindung zwischen der ehemaligen Schule und dem Kindergarten herstellen.

4. Änderungsinhalte:

Bauliche Nutzung

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den vorhandenen Nutzungen werden Art und Maß der baulichen Nutzung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 nur geringfügig verändert.

Der Anregung, die Anzahl der Vollgeschosse für die Wohnbebauung entlang der Westfalenstraße auf III-Geschosse plus Dachgeschoß anzuheben, wurde entsprochen.

...

Der Bereich Westfalenstraße 153 bis 167 ist als Kerngebiet festgesetzt.

Die auf den Grundstücke Westfalenstraße 159 und 163 vorhandene Bebauung ist langfristig als abgängig anzusehen, da sie teilweise außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen liegt und den Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes nicht gerecht wird. Das Grundstück Westfalenstraße 161 ist unbebaut.

Bei einer Neubebauung sind hier Gebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in eine Flucht mit den jeweils nördlich und südlich angrenzenden neueren III-geschossigen Gebäuden zu bringen. Den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen einer Neubebauung der Grundstücke Westfalenstraße 159, 161 und 163 ergebene Versprung in der Traufhöhe und Firstlinie an die bestehenden III-geschossigen Gebäude auf den jeweiligen Nachbargrundstücken kann stadtgestalterisch nicht überzeugen und erwünscht sein.

Die Westfalenstraße ist in diesem Abschnitt zum eigentlichen Ortskern des Stadtteils Hiltrup zu zählen. Von ihrer Abmessung und ihrer Bedeutung ist sie so ausgelegt, daß für diesen Abschnitt auch eine volle Dreigeschossigkeit städtebaulich und stadtgestalterisch vertretbar ist.

Jede Bebauung des Grundstücks Westfalenstraße 161 bedeutet eine gewisse Einschränkung der Besonnung des Nachbargrundstücks. Dabei ist es unter Berücksichtigung der nach der Westfalenstraße ausgerichteten Bebauung - von Südosten nach Nordwesten - die Höhenentwicklung des möglichen Gebäudes unerheblich.

Im Bereich südlich der Patronatsstraße wird eine bislang geplante Erschließungsstraße verbunden mit einer größeren Parkplatzfläche, die von der Westfalenstraße aus in das Hintergelände führen sollte, aufgegeben. Zudem werden mehrere private mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen aufgegeben, die von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche aus ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse der weiteren privaten Erschließung des Gebietes dienen sollten. Aufgegeben wird auch die geplante Tiefgarage und ein Teil der bislang geplanten privaten Stellplätze. Diese Anlagen sind nach dem noch gültigen Bebauungsplan als Ersatz für den Abbruch vorhandener Garagen und die Aufgabe von vorhandenen privaten Stellplätzen bislang vorgesehen.

Da die Grundstücke entlang der Westfalenstraße einschließlich ihrer hinteren Bereiche über genehmigte Einfahrten von der Westfalenstraße aus schon ausreichend erschlossen sind, kann die geplante Straße aufgegeben werden. Hierdurch werden in erheblichem Maße enteignungsgleiche Eingriffe in private Eigentumsverhältnisse nicht mehr erforderlich.

Das gleiche gilt auch für die Änderung im Bereich der geplanten Verbindungsstraße die von der Marktallee zur

...

Patronatsstraße geführt werden soll. Eine hier vorgesehene kleinere nach Westen abzweigende Stichstraße wird aufgegeben. Öffentliche Belange oder städtebauliche Gründe haben nach Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander hinter den privaten Belangen der Eigentumssicherung zurückzustehen, zumal die geplante Stichstraße aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. 2 m zwischen der Verbindungsstraße und dem westlich angrenzenden Gelände mit der bestehenden und geplanten Bebauung nur schwer in Einklang zu bringen ist.

Die durch diese Stichstraße bislang geplante Unterbrechung der geplanten Straßenrandbebauung kann nun baulich geschlossen werden. Die abgewinkelte überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich wird nach Norden verschoben. Hierdurch wird eine bessere Stellung und Besonnung des geplanten Gebäudes auf dem dazugehörenden Grundstück erreicht und mehr Rücksicht auf nachbarliche Belange genommen. Die Bebauung in der Winkelform ist städtebaulich auch weiterhin vertretbar, da die Grundstücksgröße in einer angemessenen Relation zur geplanten Nutzung steht. Zudem würde bei Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksfläche an der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Stelle eine Grenzbebauung ermöglicht, die bauordnungsrechtlich nicht zu rechtfertigen ist. Nebenanlagen für diese bauliche Nutzung wie Stellplätze und ähnliches sollen auch weiterhin in einer von der Westfalenstraße anzufahrenden Tiefgarage untergebracht werden, um hier einen mit Grün gestalteten Innenhof zu ermöglichen.

Die geplante Verbindungsstraße zwischen Patronatsstraße und Marktallee wurde um Eingriffe in private Gebäudesubstanz zu vermeiden und um die bauliche Nutzung der angrenzenden westlichen Grundstücke zu verbessern geringfügig reduziert. Die in dieser Straße vorgesehene zentrale platzartige Aufweitung bleibt dabei in ihrer räumlichen Wirkung erhalten. Von dieser platzartigen Aufweitung kann die vom Eigentümer gewünschte Zufahrt zum Grundstück Patronatsstraße 17 a mittels einer Tordurchfahrt angelegt werden. Die Zufahrt zum Grundstück Patronatsstraße 17a erfolgt zur Zeit noch über das Grundstück Patronatsstraße 15. Diese im Zusammenhang mit der Zufahrt entstehende Unterbrechung der Straßenrandbebauung an der Verbindungsstraße kann einen Einblick in die hier vorhandenen durchgrünten Hausgärten gewähren und damit den Übergang zu der weniger dichten, vorhandenen und geplanten Bebauung in diesem Bereich der Patronatsstraße andeuten.

Für die vorgesehene Hinterbebauung auf den Grundstücken Patronatsstraße 15 - 19 wird anstelle einer geschlossenen Mehrfamilienhausbebauung mit einer Erschließung von der Westfalenstraße aus nun eine Einfamilienhausbebauung - mit einem zweiten Vollgeschoß im ausgebauten Dachgeschoß - und einer Erschließung über die jeweiligen vorderen Grundstücke von der Patronatsstraße aus planungsrechtlich ermöglicht. Durch diese geringere bauliche Verdichtung auf den hinteren Grundstücksteilen wird auch auf die hier vorhandene kleinteilige Bebauung der vorderen Grundstücke in diesem Bereich der Patronatsstraße Rücksicht genommen.

...

Der Anregung, im allgemeinen Wohngebiet östlich des Grundstücks Patronatsstraße 15 anstelle einer geschlossenen Bauweise eine offene Bauweise festzusetzen wurde gefolgt.

Durchblicke in begrünte Gartenzonen, die dann durch Abstandflächen zwischen den Gebäuden entstehen können, stellen ein ausgleichendes harmonisierendes Element zwischen der südlich angrenzenden verdichteten MK-Nutzung und der dort stärker gegliederten WA-Nutzung in Form von freistehenden Wohngebäuden dar.

Im Bereich nördlich der Patronatsstraße wird das städtebauliche Grundkonzept einer baulichen Fassung der geplanten platzartigen Aufweitung der Patronatsstraße beibehalten. Aufgegeben werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich Bebauungsmöglichkeiten im hinteren Bereich nördlich der Patronatsstraße zugunsten des Erhalts eines wertvollen Baumbestandes. Durch diese Festsetzungen wird die hier vorgesehene und schon seit Jahrzehnten vorhandene Grünfläche in ihrem Bestand umfassend planungsrechtlich abgesichert.

In diesem Bereich ist die Schaffung von Ruhezonen und Spiel- und Freizeitangeboten in einer der Lage angemessenen Größe gegeben.

Die Marktallee ist heute durch Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen und den Obergeschossen geprägt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, in den angrenzenden Bereichen verstärkte Möglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, um so einer Verödung des innerstädtischen Bereiches entgegenzuwirken. Zu diesen Bereichen, die besonders dem innerstädtischen Wohnen vorbehalten bleiben sollen, zählt die geplante Wohnbebauung nördlich und südlich der Patronatsstraße. Ein Verzicht auf die Bebauungsmöglichkeiten nördlich der Patronatsstraße ist somit städtebaulich nicht zu rechtfertigen und würde außerdem in erheblichem Umfang Entschädigungspflichten für die Stadt zur Folge haben.

Der Bereich südlich des Kindergartens ist, wie im bisherigen Bebauungsplan, als WA-Gebiet ausgewiesen. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurde die, zur Errichtung von drei Reihenhäusern vorgesehene, überbaubare Grundstücksfläche gedreht, um hierdurch eine bessere Besonnung der jetzt nach Süden ausgerichteten Gärten zu erreichen. Da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wurden, ist keine grundsätzlich neue Situation für diesen Bereich des Bebauungsplanes eingetreten.

Dieser als WA-Gebiet ausgewiesene Bereich schließt Nutzungen im Sinne einer Gemeinbedarfsnutzung nicht aus, erweitert aber die Nutzungsmöglichkeiten auch in Richtung einer Wohnbebauung, falls Umstrukturierungen eine andere Nutzung sinnvoll erscheinen lassen.

...

Aus städtebaulichen Gründen ist eine räumliche Fassung des Straßenraumes in diesem Teil der Patronatsstraße durch eine Bebauung längerfristig wünschenswert.

Die platzartige Aufweitung nördlich der Patronatsstraße, die Ausgangspunkt der geplanten Hauptverbindungsstraße zwischen Patronatsstraße und Marktallee ist, stellt ein wesentliches städtebauliches Segment von prägender Bedeutung dar. Dieses wichtige stadtgestalterische Detail unterstreicht die besondere Bedeutung der gesamten Patronatsstraße an der die Errichtung einer qualitätvollen Wohnbebauung ermöglicht wird.

Durch die aufgeweitete öffentliche Grünfläche nördlich der Patronatsstraße werden die Bebauungsmöglichkeiten nicht verringert. Eine Bebauung des Platzes würde aufgrund der geringen Größe auch keinen wesentlichen Zuwachs an Wohneinheiten ermöglichen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 259 werden im Rahmen der 1. Änderung Spielhallen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die im Plangebiet jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist unter Umständen nicht ausreichend, um neue, städtebaulich unerwünschte Nutzungen zu verhindern. Zu diesen Nutzungen gehören Vergnügungsstätten, Spielhallen etc., da von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die mit der Eigenart des Gebietes nicht in Einklang zu bringen und auch mit den städtebaulichen Zielen der Erhaltung und Stärkung der Versorgungsstruktur und der Wohnnutzung nicht zu vereinbaren sind. Dieser Ausschluß ist auch nach Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander unter anderem bedingt durch die Nachbarschaft zu Jugendeinrichtungen. Der Ausschluß ist unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation im gesamten Stadtteil Hiltrup städtebaulich zu vertreten.

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig, um ein ausgewogenes Verhältnis von begrünten und gärtnerisch genutzten und bebauten und versiegelten Flächen sicherzustellen. Dabei sind für die Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Nebenanlagen und sich unterordnenden baulichen Anlagen angemessene Eingrünungen nachzuweisen, als Ausgleichsmaßnahmen, zum Schutz nachbarlicher Belange und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßenbild.

Verkehrliche Erschließung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 werden die von der Westfalenstraße und von der geplanten Verbindungsstraße abzweigenden Stichstraßen sowie der dazwischen ausgewiesene öffentliche Parkplatz aufgegeben. Stattdessen werden private Stellplätze und Garagen ausgewiesen, die über Privatwege erschlossen werden. Hierdurch verschlechtert sich die Erschießungssituation in den betroffenen Bereichen nicht.

Die zwischen Patronatsstraße und Marktallee festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Zone) dient u. a. der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Da die angrenzenden privaten Freiflächen entsprechend den öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten sind, sind unübersichtliche Verkehrsverhältnisse, wie sie sich bei engen Grundstückszufahrten ergeben können, nicht zu befürchten.

Verkehrslenkende Maßnahmen - zum Beispiel eine Einbahnstraßenregelung - sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die in den Verkehrsflächen vorgesehenen Baumpflanzungen einschließlich der erforderlichen Baumscheiben werden erst bei der Erstellung der Ausbaupläne im Detail genau festgelegt. Hierbei werden auch die Möglichkeiten zur Anlage von Parkplätzen in der Patronatsstraße und in der Verbindungsstraße überprüft.

Flächen für den Gemeinbedarf

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 wird innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - zusätzlich die Zweckbindung öffentliche Verwaltung und Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke ausgewiesen.

Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung erhöht. Hierdurch soll einem möglichen späteren Bedarf Rechnung getragen werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - wird die überbaubare Grundstücksfläche aufgeweitet, um eine spätere Erweiterung des Kindergartens zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich wird gestrichen.

Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen Schule und Kindergarten wird zur Sicherung des parkähnlichen Geländes und unter Berücksichtigung der ökologischen Funktion aufgeweitet.

Altlasten

Nach den derzeitigen Informationen befindet sich nördlich und südlich der Patronatsstraße im Bereich der Verbindungsstraße zur Marktallee eine Altlastenverdachtsfläche. Diese Fläche ist zwischen 1950 und 1970 entsandet und verfüllt worden. Zur Gefahreneinschätzung wurden entsprechende Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft durchgeführt, die keine Hinweise auf Kontaminationen ergaben. Bei den Sondierungsarbeiten wurde eine Auffüllung mit Schotter und inertem Material vorgefunden. Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist somit unbedenklich.

...

Auswirkungen auf die Umwelt

Innerhalb des Plangebietes ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes östlich der Westfalenstraße/nördlich der Marktallee und teilweise südlich der Patronatsstraße eine hohe bauliche Verdichtung vorgesehen, die teilweise zwischenzeitlich realisiert wurde. Die baulich nicht genutzten Grundstücksteile werden dabei zwangsläufig nicht mehr entsprechend ihrer jetzigen Gartennutzung als wichtige ökologische Nischen erhalten bleiben, sondern als versiegelte Flächen mit geringem Anteil an Pflanzstreifen als Ergänzung der bebauten Grundstücksteile genutzt werden. Somit ist mit einer Verschlechterung der Umweltsituation zu rechnen, die sich u. a. auch in einer Veränderung des Kleinklimas in der durch bauliche Verdichtung geprägten Marktallee auswirken kann.

Um hier entgegen zu wirken, müssen Auflagen bezüglich der Pflanzgebote für versiegelte Flächen konsequent gehandhabt werden. Ebenso sind alle größeren zusammenhängenden vorhandenen Grünflächen, die hier heute schon ausgleichend wirken und bei weiterer Verdichtung noch bedeutsamer werden, zwingend zu erhalten und zu stärken.

Aus diesen Gründen ist die Sicherung des parkähnlichen Geländes mit vorhandenem Baumbestand und Rasenflächen zwischen dem Kindergarten und der ehemaligen Schule vorrangig. Eingriffe in diesen Bereich und in das hier schon vorhandene gewachsene Biotop, wie sie der Bebauungsplan Nr. 259 bislang noch vorsieht, sind aufgrund des heutigen Kenntnisstandes bezüglich der ökologischen Bedeutung solcher Anlagen für städtische verdichtete Bereiche nicht mehr zu vertreten.

Daher bleibt dieser Bereich als öffentliche Grünfläche im wesentlichen in seiner jetzigen Ausdehnung erhalten. Durch den Erhalt und Verzicht auf bauliche Nutzung wird hier auch langfristig eine ökologisch bedeutsame Enklave für den Ortskern, auch im Sinne einer Sicherung der Lebensqualität, erhalten.

Durch die verdichtete Bebauung entlang der gesamten Marktallee tritt eine Veränderung der ökologischen Situation im Ortskern ein. Insofern wird durch den Erhalt dieses mit wertvollen, für das Stadtklima wichtigen Laubbäumen ausgestatteten Biotops in hohem Maße Verantwortung für die Zukunft des Ortskerns zum Ausdruck gebracht.

Neben den v. g. Gründen ist die öffentliche Grünfläche auch für die Grundwasserneubildung bedeutsam, da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Hiltrup-Geist liegt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung der Bebauungsplanänderung ersichtlich.

...

5. Kostenschätzung:

Die Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 259 werden durch die 1. Änderung erheblich reduziert.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 259 wurde das Umlegungsverfahren U IX: Hiltrup - Patronatsstraße eingeleitet. Die Aufstellung des Umlegungsplanes ist von der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 abhängig.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 24.03.1992 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259: Hiltrup - Friedhofstraße/Marktallee/Hohe Geest/Westfalenstraße-.

Münster, 26.03.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

