# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 259: Hiltrup
- Friedhofstraße/Marktallee/Hohe Geest/
Westfalenstraße -

## 1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 259 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf den Bereich zwischen Friedhofstraße, Hohe Geest, Marktallee (L 885) und Westfalenstraße (B 54).

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup

Flur 9, Flurstücke 269; 271-275; 283; 286-288; 29o; 299; 3o2; 3o3; 344; 379-382; 418; 427; 461-469; 495; 496; 646-651; 653-655; 752; 753; 1o94; 1o95; 1o97-11oo; 1179; 1181; 1182; Teilbereiche der Flurstücke 656; 1o96 und 118o.

Flur 1o, Flurstücke 5; 6; 19; 4o3; 4o4; 442; 515-519; 769; 798; 86o-864; 947; 949; 1ooo-1oo5; Teilbereich des Flurstücks 948.

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

## 2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Flächen für den Gemeinbedarf - Schule, Kindergarten, Jugendheim, Kirche - und als Grünfläche - Parkanlage, Friedhof - dargestellt.

Die südlich des Patronatsweges im mittleren Bereich bislang dargestellte gemischte Baufläche und dienördlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf, werden durch die 1o. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 259 wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 259 soll für diesen Bereich des Ortskernes Hiltrup eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, der Versorgung, sowie der Gestaltung des Ortsbildes sicherstellen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Ortszentrum aus heutiger Sicht entsprechende Nutzung und Verdichtung unter Beachtung der Handels- und Dienstleistungsentwicklung in Verbindung mit dem benachbarten Wohnen geschaffen werden.

...

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Die zu reduzierenden Wachstumserwartungen und die Folgerungen aus der kommunalen Neugliederung ergaben bei einer Überprüfung der Gutachten über den Geschäftsflächenbedarf im Ortskern Hiltrup (aus den Jahren 1974/1975) einen heutigen, auf die Zukunft orientierten, Mehrbedarf von ca. 5200 qm an Geschäftsflächen.

Unter Berücksichtigung dieses Bedarfes und der Beachtung der vorhandenen Bebauung sowie der derzeitigen Nutzungen, werden die Bereiche entlang der Westfalenstraße und der Marktallee sowie die nördlichen Bereiche entlang der Straße Hohe Geest als MK-Gebiete ausgewiesen. Dem städtebaulichen Ziel der zentrumsnahen Wohnverdichtung und der Schaffung von Geschäftsflächen wird hierbei durch die festgesetzte Gliederung der geschoßweise unterschiedlichen Nutzungen Rechnung getragen. Die Anzahl der Geschosse wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt, wobei das letzte Geschoß überwiegend nur im ausgebauten Dach zulässig ist. Den Anregungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und Geschoßabgrenzungen aufzuweiten, wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Gesamtkonzeption lediglich im Bereich Marktallee/Patronatsstraße/ Clemenskirche gefolgt.

Das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den MK-Gebieten teilweise nicht voll in Anspruch genommen.

Eine Verzerrung der Wettbewerbssituation zugunsten des nordwestlichen Bereichs der Marktallee wird unter Berücksichtigung der nach dem vorliegenden Bebauungsplan möglichen Bebauung und der nach dem Bebauungsplanentwurf Nr. 256: Hiltrup - Marktallee, Kardinalstraße, Dortmund-Ems-Kanal, Westfalenstraße - im übrigen Bereich der Marktallee möglichen Bebauung nicht gesehen.

Der Anregung, das Grundstück Marktallee 17 a als MI-Gebiet auszuweisen, wurde nicht gefolgt. Die Auslagerung der hier ansässigen Bauunternehmung in ein Gewerbegebiet und die ortskerngemäße intensive bauliche Nutzung dieses Grundstücks sind entsprechend den Planungszielen vorrangig zu beurteilen (die Errichtung der neuen Firmengebäude der Bauunternehmung im Gewerbegebiet Hansestraße/Fuggerstraße erfolgt zur Zeit; die Bebauung des Grundstücks Marktallee 17 a entsprechend dem Bebauungsplan ist z.Z. in der Detailplanung). Die Ausweisung als MI-Gebiet würde keine planungsrechtliche Absicherung des Betriebes bedeuten und eine Wohn- und Kerngebietsnutzung in Frage stellen.

Der Anregung, im Bereich Marktallee 3-9 eine offene Bauweise festzusetzen und auf den nördlichen Grundstücksteilen neue, von den bestehenden Gebäuden getrennte, überbaubare Grundstücksflächen auszuweisen, wurde nicht gefolgt. Diese Anregung widerspricht dem sädtebaulichen Konzept einer zur Marktallee geschlossenen "Raumwand" bei der, durch die Baulinien und die zurückversetzten Baugrenzen der traditionelle Eindruck von Einzelhäusern erhalten werden soll. Ferner würden die Anregungen für diesen Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz dem städtebaulichen Ziel von kerngebietsgemäßen Nutzungen mit zusammenhängenden Geschäftsflächen im Erdgeschoß widersprechen.

Die räumliche Konzeption für den inneren Planbereich ergibt sich aus dem Schnittpunkt des Verbindungsweges (Patronatsstraße) zwischen der Pfarrkirche St. Clemens und der alten Clemenskirche (historische Hiltruper Dorfkirche) mit der Nord-Südachse vom Krankenhaus über den Friedhof zur Bürgerhalle und zum Schulzentrum und weiter bis zum Klosterwald. Den Schnittpunkt dieser beiden Fußwegverbindungen bildet eine Platzanlage als Mittelpunkt des Wohnbereiches an der Patronatsstraße. Zur Sicherung der räumlichen Wirkung des Platzes und der Verkehrsflächen werden teilweise Baulinien festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum zentrumsnahen Wohnen zu schaffen, werden die Bereiche um diesen Platz als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist im Anschluß an die MK-Gebiete südwestlich der Patronatsstraße eine III- bis IV-geschossige Bebauung für den Geschoßwohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen) aus. Nordöstlich der Patronatsstraße werden als Übergang zu der öffentlichen Grünfläche (Friedhof) und der nördlich daran angrenzenden Eigenheimbebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine II- bis III-geschossige Reiheneigenheimbebauung geschaffen. In den WA-Gebieten ist das als Höchstgrenze festgesetzte letzte Geschoß aus städtebaulichen Gründen nur im ausgebauten Dach zulässig.

Der Anregung,das Gebäude Patronatsstraße 17 a durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich abzusichern, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt. Das Gebäude steht trotz verschiedener untersuchter Alternativen einer sinnvollen geordneten Entwicklung dieses Bereiches entgegen. Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Neuordnung der Grundstücke soll ggf. durch eine Umlegung geregelt werden, bei der außergewöhnliche Belastungen einzelner ausgeglichen werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die alte Clemensschule am Patronatsweg, die zur Zeit für Ausweichzwecke anderer schulischen Einrichtungen benötigt wird, wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche für die Schule wird über den Bestand hinausgehend festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung aufgrund der noch nicht absehbaren Entwicklung geschaffen.

Der Bereich der vorhandenen kirchlichen und sozialen Einrichtungen - Kindergarten, Jugendheim, Katholische Pfarrkirche St. Clemens - werden als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten, Jugendheim, Kirche - festgesetzt.

Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplangebiet ist zur Energieversorgung im Bereich südöstlich der Schule eine Versorgungsfläche (Trafostation) ausgewiesen.

...

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden vorhandenen Straßen - Friedhofstraße, Hohe Geest, Marktallee (L 885) und Westfalenstraße (B 54) - und das daran anschließende Erschließungsnetz, daß im wesentlichen als verkehrsberuhigte Zone gestaltet wird. Für den Anliegerverkehr, für den die Patronatsstraße befahrbar bleibt, wird eine neue Zufahrt von der Marktallee östlich des Gebäudes Marktallee Nr. 17 ausgewiesen.

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

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in den südlichen WA-Gebieten in Tiefgaragen und ansonsten auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen- oder Stellplätzen erfolgen. Öffentliche Parkplätze ergänzen das private Stellplatzangebot. Weitere öffentliche Stellplätze sollen im Rahmen der Verkehrsplanung auf den vorhandenen und ausgewiesenen Verkehrsflächen angelegt werden.

Den Bedenken gegen die teilweise Ausweisung des Flurstücks 798, Flur 1o, als öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigte Zone - wurde nicht gefolgt. Diese Verkehrsfläche hat in Verbindung mit den weiter ausgewiesenen Verkehrsflächen eine Verbindungsfunktion für Fußgänger vom geplanten öffentlichen Parkplatz nördlich des Gebäudes Westfalenstraße 173 a und von den geplanten privaten Stellplätzen und der geplanten privaten Tiefgarage zu dem geplanten Fußgängerbereich, der seinerseits Schulzentrum und Marktallee mit Patronatsstraße, Wohnbebauung, Kinderspielplatz und Friedhof/Grünbereich verbindet. Diese Verbindungsfunktion kann nur auf dem Flurstück 798 sinnvoll erfüllt werden. Darüber hinaus dient diese Verkehrsfläche zur Erschließung der nördlich und südlich geplanten MK-Bebauung. Ferner soll die Verkehrsfläche zur Unterbrechung der Gebäudefront an der Westseite des Fußgängerbereiches beitragen. Die Führung des Fußgängerbereiches und die Gestaltung der Gebäudefluchten durch Baulinien und Baugrenzen sind städtebaulich so abgestimmt, daß ein Verzicht oder auch nur eine Verschiebung der abzweigenden öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Gesamtkonzept unverträglich wäre. Darüber hinaus ermöglicht die Verweilfunktion der Verkehrsfläche auf dem Flurstück 798 die Nutzung der öffentlichen Fläche für ein Straßencafê oder ähnliches. Auch das Spiel der Kinder auf einer kraftfahrzeugfreien Fläche in Wohnungsnähe und die Möglichkeit sich unter den geplanten Bäumen ungestört zu treffen, sind auf dieser Fläche städtebaulich erwünscht.

Nach Abwägung dieser öffentlichen Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers, sein Grundstück unverändert zu behalten oder aufwerten zu können, überwiegen die öffentlichen Belange zumal die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehenen Durchführungsmaßnahmen zur Regelung der notwendigen Grundstücksneuordnung in diesem Bereich gegebenenfalls eine Umlegung vorsehen, bei der außergewöhnlichen Belastungen Einzelner ausgeglichen werden sollen.

Den Bedenken gegen den östlich des Grundstücks Patronatsstraße 6 ausgewiesenen öffentlichen Fußweg und der Anregung, diese Wegeverbindung über die Fläche für den Gemeinbedarf zu führen, wurde unter Berücksichtigung einer möglichst geradlinigen fußläufigen Verbindung, der Belastung anderer Grundstücke, der Verhinderung einer

zusammengefaßten Bebauung der Gemeinbedarfsfläche und der geplanten Unterbrechung der an der Nordseite der Patronatsstraße möglichen Bebauung, aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt. Der Fußweg soll jedoch erst realisiert werden, wenn das östlich angrenzende Teilgrundstück (Flurstück 38o) entsprechend den Möglichkeiten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Grünflächen

Der Friedhof und die westlich angrenzende Grünfläche werden entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche - Friehof, Parkanlage - ausgewiesen. Der Bereich südlich des Friedhofs/ östlich der Schule wird entsprechend dem Bedarf als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt. Diese Grünfläche umfaßt das alte Feuerwehrgebäude - Hohe Geest 11 -, das in die Spielplatznutzung einbezogen werden soll.

Für den erhaltenswerten Baumbestand im Bereich des Kirchplatzes und des südlichen Bereiches der öffentlichen Grünfläche - Friedhof, Spielplatz - wird gemäß § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote ausgewiesen.

Der Anregung, für das Plangebiet einen Grünordnungsplan zu entwickeln wurde, da der Baumbestand aufgenommen und teilweise als zu erhalten festgesetzt wurde sowie unter Berücksichtigung der Anpflanzgebote nicht gefolgt.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude die Planungsrichtpegel der Norm DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - teilweise überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutze lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher Fenster der Schallschutzklassen II (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") im Bereich der Straßen Hohe Geest, Marktallee und Westfalenstraße vorzusehen. Der Immissionsgrenzwert von 75 dB (A) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erreicht.

Eine Auslagerung des störenden Betriebes Marktallee 17 a in ein Gewerbegebiet (die Errichtung der neuen Firmengebäude im Gewerbegebiet Hansestraße/Fuggerstraße erfolgt zur Zeit) ist erforderlich und unter Berücksichtigung der intensiven baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu vertreten.

Bauliche Gestaltung

Parllel 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 homgener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen wie

...

Maßstäblichkeit, Dachform, Material und Farben den Eindruck einer harmonischen Einheit herrufen. Je größer das Maß der 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 des Ortskernes. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild des Ortskernes üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Garagen, Einfriedigung, Vorgärten und die 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 nach Abwägung der unterschiedlichen Belange

Die Patronatsstraße sollte nach den bisherigen Planungen nicht mehr an die Westfalenstraße, sondern über den neu zu gestaltenden Parkplatz an die Friedhofstraße angebunden werden. Hierdurch sollte der Verkehrsbedeutung der Westfalenstraße durch eine Reduzierung der Anbindungen Rechnung getragen werden. Unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse in der Friedhofstraße und der Westfalenstraße, des Verkehrsaufkommens im Bereich der Patronatsstraße und der Kosten der Ausbaumaßnahmen, wird auf die Anbindung an die Friedhofstraße verzichtet und die Patronatsstraße sowie der Parkplatz und die angrenzende öffentliche Grünfläche entsprechend dem derzeitigen Bestand neu ausgewiesen.

Zum Ausbau der Straße Hohe Geest - mit beidseitigen Geh- und Radwegen - werden die vorderen, nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Clemenskirche und der Friedhofstraße (Hohe Geest 1-19) tlw. als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die öffentliche Grünfläche - Friedhof - wird u. a. zum Ausbau des Leichenhallenplatzes geringfügig aufgeweitet.

Da aufgrund neuer lärmschutztechnischer Berechnungen in den Bereichen Marktallee/Westfalenstraße und Marktallee/Hohe Geest als passive Schallschutzmaßnahmen Fenster der Schallschutzklasse III nicht erforderlich sind, werden für diesen Bereich als besondere schallschutztechnische Vorkehrungen Fenster der Schallschutzklasse II - VDI-Richtlinie 2719 - festgesetzt.

Auf die bislang südlich der Clemenskirche u.a. für eine Stadtteilbibliothek ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche wird verzichtet. Dieser Bereich wird entsprechend der nördlich angrenzenden Festsetzungen als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche - ausgewiesen. Für die im Bereich des geplanten Gebäudes vorhandenen erhaltenswerten Bäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Aufgrund eines erstellten Konzeptes zur Gestaltung des Kirchplatzes, der Patronatsstraße und der angrenzenden Verkehrsflächen wurde die bislang geplante vorspringende Bebauung östlich der Flurstücke 4o4 und 1oo5, Flur 1o, reduziert und die Abgrenzung zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche -, der öffentlichen Verkehrsfläche der Patronatsstraße und dem angrenzenden MK-Gebiet entsprechend den derzeitigen Besitzverhältnissen verschoben neu ausgewiesen. Durch diese Änderungen soll der Bedeutung dieses Bereiches für den Stadtteil Hiltrup Rechnung getragen werden.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z.Z. auf ca. 6.069.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Maßnahme ist im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1984/88 bis auf 132.000 DM veranschlagt. Die noch nicht veranschlagten Mittel 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, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen. Falls diese Vereinbarungen nicht zum Ziele führen, ist in Erwägung gezogen, für den Bereich Westfalenstraße 157-173/Patronatsstraße 15-23 gegebenenfalls eine Grenzregelung (§§ 80 bis 84 BBauG) bzw. eine Umlegung (§§ 45 bis 79 BBauG) durchzuführen. Hilfsweise ist die Enteignung (§§ 85 bis 92 BBauG) vorgesehen.

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, das sich der Bebauungsplan Nr. 259 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 20.03.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 259: Hiltrup - Friedhofstraße/Marktallee/Hohe Geest/Westfalenstraße -.

Münster, den 29.03.1985

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Zwenhöven
Oberbürgermeister