B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 269: Hiltrup – Westfalenstraße/ Amelsbürener Straße/Theodor-Storm-Straße/ Albertsheide/Burgwall

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 269 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf das Gebiet zwischen Westfalenstraße (B 54), Amelsbürener Straße (L 885), Theodor-Storm-Straße und den Straßen Albertsheide und Burgwall.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup

Flur 4, Flurstücke 27; 29; 30; 31; 116-120; 123-127; 139-141; 143; 144; 150; 155; 156; 182; 183; 203-205; 230-233; 268; 281; 288; 289; 297; 324-326; 399; 409-411; 462; 464-470; 604-608; 1181-1184; 1208; 1209; 1241; Teilbereich des Flurstücks 15;

Flur 5, Flurstücke 207; 208; 233; 234; 304-312; 366; 376; 377; 379; Teilbereiche der Flurstücke 378 und 640;

Flur 6, Flurstücke 4-6; 12; 20-23; 26-29; 31; 33-36; 38; 40-42; 80; 81; 94; 146-148; 152; 168-175; 181-184; 194; 195; 197; 198; 212; 219; 227; 228; 231; 244-246; 255-270; 278-302; 309-324; 326-334; 372-374; 377-412; 417; 418; 544; 545; 568-570; 573; 577; 583-585; Teilbereiche der Flurstücke 221, 303, 371, 376 und 576;

Flur 9, Teilbereiche der Flurstücke 1096 und 1180;

Flur 13, Flurstücke 919-923; 948-958.

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 Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtungen, Altenheim -, und Grünflächen - Parkanlage, Spielbereich A - dargestellt.

Der Bereich nördlich der Amelsbürener Straße, der bislang als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt war, wird durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 269 wurde insofern gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen im Siedlungsschwerpunkt Hiltrup soll der Bebauungsplan im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in verkehrsgünstiger Lage zum Ortskern schaffen.

…

Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Der Bereich entlang der Westfalenstraße ist unter Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen und unter Beachtung der benachbarten geplanten Wohngebiete als MI-Gebiete ausgewiesen. Die westlich an die MI-Gebiete angrenzenden Bereiche werden, um möglichen Immissionsschutzkonflikten vorzubeugen, überwiegend als MI-Gebiete mit der Einschränkung festgesetzt, dass hier die unter § 6 (2) Nr. 4 bis 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Betriebe nicht zulässig sind.

Die derzeitige Nutzung westlich der Westfalenstraße entspricht eindeutig der eines Mischgebietes, während auf der gegenüberliegenden Seite der Westfalenstraße im wesentlichen Kerngebietsnutzungen vorhanden sind. Die künftige Entwicklung des Kerngebietes liegt für Hiltrup an der Achse Richtung Bahnhof, Osttor. Da weder zu erwarten noch anzustreben ist, daß die teilweise reine Wohnnutzung im Erdgeschoß entlang der Westseite der Westfalenstraße im Sinne eines Kerngebietes z. B. mit Ladenfronten umstrukturiert wird, wurde der Anregung, hier ein Kerngebiet auszuweisen, nicht entsprochen.

Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück des Altenheimes Marienheim, Alter Kirchweg 8, wurde die Möglichkeit geschaffen, den geplanten Erweiterungsbau an das vorhandene Altenheim anzugliedern und somit die vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen mit zu nutzen. Durch die nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes in einigen weiteren Bereichen vorgenommene Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen konnten u. a. der Zuschnitt der Grundstücke, die Stellung der Gebäude zur Himmelsrichtung und die Gebäudestaffelung verbessert werden.

Die Wohngebiete sind unter Berücksichtigung der von den Erschließungsstraßen ausgehenden Lärmemissionen sowie unter Beachtung der vorhandenen und geplanten Wohngebäude (ca. 25 % Einfamilienhäuser in offener Bauweise, Kettenbebauung, Gartenhofhäuser; ca. 45 % Reihenhäuser; ca. 30 % Geschoßwohnungen) als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen.

In den Bereichen südöstlich der Clemenskirche und im Kreuzungsbereich der Amelsbürener Straße /Westfalenstraße wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der derzeitigen Bebauung gem. § 17 (9) BauNVO erhöht festgesetzt. In den übrigen Gebieten wird das gemäß BauNVO jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten und in mehreren Baugebieten im nordwestlichen Bereich sowie im Bereich des Altenheimes unterschritten.

Den Ausschluß von Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt dazu bei, den Gartenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten und mögliche Nachbarschaftsstörungen zu reduzieren. Durch die Ausweisung umfangreicher überbaubarer Grundstücksflächen ist eine ausreichende Beweglichkeit in der Grundstücksnutzung gegeben.

Um die Errichtung einer Ortsvermittlungsstation durch die Deutsche Bundespost zu ermöglichen, wird westlich der Bebauung Westfalenstraße 124/126 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine III-geschossige Bebauung ausgewiesen.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bereich der Clemenskirche und des Altenheimes an der Straße An der alten Kirche wird als Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche, Altenheim – ausgewiesen.

Versorgungsanlagen

Über das Bebauungsplangebiet verteilt werden mehrere Versorgungsflächen – Elektrizität (Trafostationen) – zur Energieversorgung ausgewiesen.

...

Die auf dem Grundstück Westfalenstraße 128 ausgewiesene Trafostation ist erst erforderlich, wenn dieser Bereich einer Bebauung zugeführt wird. Im Zuge der Bebauung des Grundstücks kann die Trafostation auch an einer anderen Stelle auf dem Grundstück oder im Gebäude errichtet werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet umgebenden vorhandenen Straßen und über das daran anschließende neue Erschließungsnetz. Hierbei werden die Theodor-Storm-Straße sowie die Straße Burgwall zur Verkehrsberuhigung der angrenzenden Wohngebiete unterbrochen. Die Straße An der alten Kirche wird insgesamt und die geplante schleifenförmige Erschließungsstraße von der Amelsbürener Straße zur Theodor-Storm-Straße im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Zone – gemäß § 9 (1) 11 BBauG ausgewiesen. Diese Festsetzungen sollen die angrenzenden Wohngebiete vor Verkehrsimmissionen schützen und zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Aufgrund des geplanten Erschließungskonzeptes ist eine absolut gleichmäßige Inanspruchnahme aller Grundstücke für die Anlage der Erschließungsstraßen nicht möglich.

Das gesamte Plangebiet wird von einem umfangreichen öffentlichen Wegenetz teilweise getrennt vom Fahrverkehr durchzogen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind.

Ein Befahren der geplanten Rad- und Fußwege mit Mofas kann durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Schilder, Versetzte Schranken) unterbunden werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Fußgänger und Radfahrer ist im Hinblick auf die gebotene gegenseitige Rücksichtnahme bei kombinierten Rad- und Gehwegen nicht gegeben. Um insbesondere für Kinder und alte Leute eine gefahrlose Wegeverbindung ohne Störungen durch Kraftfahrzeugverkehr anlegen zu können, sollte auf die Ausweisung dieser Wege nicht verzichtet werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücken sowie in verkehrsgünstiger Lage auf Gemeinschaftsstellplätzen und in Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Im Bereich der Geschoßwohnungsbebauung – im südöstlichen Plangebiet - sind drei Tiefgaragen ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Straßenbreiten wurden teilweise gewählt, um einen verkehrsberuhigten Ausbau vorzunehmen und in dieser Fläche unter anderem für den ruhenden Verkehr Möglichkeiten alternativen Parkens zu haben. Die Straßengestaltung ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes und wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Grünflächen

Der Flächennutzungsplan und die Grünordnung als Fachplan zum Flächennutzungsplan sprechen als ein Grünelement Grünzüge an, die als wichtige städtebauliche Gliederungs- und Ge-staltungselemente mit zusammenhängenden Freiflächen unterschiedlicher Nutzungen die Siedlungsbereiche durchdringen und sie mit der äußeren Erholungslandschaft verbinden.

Durch die im Bebauungsplan als Teil des geplanten Grünzuges „Vennheide/Sandfortsbusch“ ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll das Angebot an öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbindungen Parkanlage, Ballspielplatz und Spielplätze für den Stadtteil Hiltrup erheblich verbessert werden. Im nördlichen und südlichen Planbereich ergänzen zwei weitere festgesetzte Spielplätze den Bedarf. Die vorhandene alte Scheune nördlich der Straße An der alten Kirche stellt ein charakteristisches Bauwerk der bislang landwirtschaftlich genutzten Landschaft dar. Die Scheune soll deshalb erhalten und als Spielhaus umgebaut werden.

...

Die ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft wird durch einen Gartenbaubetrieb als Baumschule genutzt und ist in den das Plangebiet prägenden Grünzug mit eingebunden. In dieser Fläche ist ein Wegerecht für die Öffentlichkeit festgesetzt. Die Art der Nutzung stellt eine Abwechslung zum öffentlichen Grün dar.

Für den erhaltenwerten Baumbestand wird gemäß § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote ausgewiesen. Durch die Pflanzgebote wird unter anderem der Übergang von dem gewerblich genutzten Mischgebiet zum durch Wohnnutzung geprägten Mischgebiet (MI[1)]-Gebiet) städtebaulich gestaltet.

Es ist ein Grundzug dieses Bebauungsplanes, alle markanten Grünelemente (Bäume, Hecken) in die Planung weitestgehend miteinzubeziehen und als zu erhalten festzusetzen. Darüber hinaus sind umfangreiche öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote festgesetzt. Dies gilt auch für den besonders angesprochenen Bereich des Markenweges (Flurstück 399).

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und der als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan vor Abschluß einer Detailplanung (Grünkonzept) erscheinen nicht sinnvoll.

Weitergehende Festsetzungen für die privaten Grünflächen sowie die Vorgärten würden einen unverhältnismäßig großen Eingriff in die privaten Belange darstellen. Die über das festgesetzte Maß hinausgehende Grüngestaltung der privaten Grundstücke sollte der privaten Initiative der Grundstückseigentümer überlassen bleiben.

Immissionsschutz

Durch die Festsetzung der MI-Gebiete mit der teilweisen Einschränkung, daß die unter § 6 (2) Nr. 4 bis 7 Bau NVO genannten Betriebe unzulässig sind, wird im Hinblick auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung sichergestellt, daß die zu erwartenden Immissionsschutzkonflikte in zumutbaren Grenzen gehalten werden.

Der Kraftfahrzeugbetrieb Westfalenstraße 166/168 und der Tischlerei- und Zimmereibetrieb An der alten Kirche 23 können aufgrund der von diesen Betrieben ausgehenden Emissionen nur in einem Gewerbegebiet abgesichert werden. Eine Gewerbeausweisung ist in diesem Bereich jedoch aufgrund der vorhandenen Struktur städtebaulich nicht vertretbar. Durch die Ausweisung von WA-Gebieten anstelle von WR-Gebieten in den angrenzenden Bereichen lassen sich Konflikte zwischen den Gewerbebetrieben und den angrenzenden Nutzungen nicht lösen. Da eine planungsrechtliche Absicherung des Betriebes am jetzigen Standort nicht möglich ist, wird eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet angestrebt.

Da die Betriebe Bestandschutz genießen, sind einerseits die angrenzenden vorhandenen und durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohnnutzungen als belastet anzusehen, solange die Betriebe diesen Standort beibehalten, andererseits ergeben sich auch schon heute ohne Bebauungsplan für die vorhandenen Betriebe aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen Beschränkungen.

In einer Lärmschutzuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten an der Westfalenstraße und der Amelsbürener Straße die Planungsrichtpegel der Norm DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – überschritten werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher entsprechend den Immissionen Fenster der Schallschutzklasse 2 und 3 – VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ - vorzusehen.

Baudenkmale

Für die Clemenskirche und den Bildstock am Hotel Heidhorn wird der Hinweis gegeben, daß es sich um Denkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NW handelt.

1. Clemenskirche: Bei der alten katholischen Pfarrkirche St. Clemens handelt es sich um eine romanische Saalkirche mit Westbau aus der Mitte des 12. Jahrhunderts mit spätgotischem Chor von 1518.

2. Bildstock am Hotel Heidhorn: Bei dem Bildstockoberteil am Hotel Heidhorn handelt es sich um ein Relief mit der figürlichen Darstellung des heiligen Clemens mit Rokokorahmen von ca. 1750 bis 1775.

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll die Gestaltungssatzung nach § 103 BauO NW den Rahmen für die die Siedlungsgestalt prägenden Elemente bilden. Für den Bereich der Satzung wird dabei eine Mischung von individuell gestalteten Einzel- und Gruppenbauten angestrebt, die durch grundsätzliche Übereinstimmung in Maßstab, Material, Dachform und Rücksichtnahme auf die Umgebung zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen sollen. Der durch die Gestaltungssatzung angestrebte Rahmen ist insbesondere erforderlich, weil wegen der Dichte der Bebauung die Grünpflanzungen auf den relativ kleinen Freiräumen nur begrenzt vermitteln können und die Gefahr besteht, daß sich auf engstem Raume unterschiedliche Formen und Baustoffe störend häufen.

Die Festsetzungen zur Abgrenzung privater Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen eine einheitliche Gestaltung als begrünte Grundstücksfreifläche sicherstellen.

Die Grundstücke Westfalenstraße 106 – 144 a und 152 – 184 a sowie die Grundstücke Amelsbürener Straße 2 a – 16 wurden von der Gestaltungssatzung ausgenommen, da es sich um vorhandene gewachsene Straßenrandbebauungen handelt, die durch unterschiedliche gestalterische Merkmale geprägt sind. Eine Anpassung dieser Bereiche an die vorgesehene Gestaltung ist kaum durchführbar und würde eine unzumutbare Härte darstellen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. 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 zur Zeit auf ca. 11 Millionen DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 269 bei der Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 269 erfaßten Grundstücke liegen im Umlegungsgebiet U VI-Hiltrup. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG eingeleitet.

...

Der Ausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

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. 269: Hiltrup - Westfalenstraße/Amelsbürener Straße/Theodor-Storm-Straße/Albertsheide/Burgwall -.

Münster, den **16.10.1984**

Dr. Pierchalla **(L.S.)**

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister