Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 37/96 Bau.

# Begründung

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272:
Hiltrup - Westfalenstraße/Malteserstraße
(Bezirkssportanlage Süd)**

## 1. Anlaß der Bebauungsplanänderung

Der seit dem 06.03.1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 272 soll in zwei Teilbereichen geändert werden.

Der Teilbereich I bezieht sich auf den Bereich östlich der Malteserstraße, der bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt ist. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs auf dem Wohnungsmarkt ist nunmehr im Einklang mit den bestehenden Zielen der Grünordnung, der Stadtentwicklung und Regionalplanung eine Ausweisung als Wohngebiet beabsichtigt. Die Planung dient somit der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Der Teilbereich II bezieht sich auf den Bereich südlich Hansestraße und Oedingteich. Hier soll zur besseren Erschließung einer Teilfläche die geplante Stichstraße - entsprechend dem bestehenden Ausbau - um ca. 120 m nach Westen verlegt werden. Damit erfolgt gleichzeitig eine entsprechende Anpassung der Baugrenzen. Die Fläche der verlegten Stichstraße wird in die öffentliche Grünfläche mit einbezogen. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Änderungen.

## 2. Begrenzung

Der Änderungsbereich I wird begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück der städtischen Wertstoff-Sammelstelle
- im Osten durch den Oedingteich
- im Süden durch die Hansestraße
- im Westen durch die Malteserstraße.

Der Änderungsbereich II wird begrenzt:

- im Norden durch die Hansestraße
- im Osten durch die öffentliche Grünfläche östlich der zu verlegenden Stichstraße
- im Süden durch den Dortmund-Ems-Kanal
- im Westen durch die vorhandene Wallhecke östlich des ausgewiesenen Gewerbegebietes.

## 3. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Der Bestand in den Änderungsbereichen ist im wesentlichen durch Brachflächen mit natürlichem Bewuchs von unterschiedlicher Qualität und Umfang geprägt.

...

Das einzige Gebäude im Teilbereich II wird zur Zeit als Lagerhalle für Ruderboote genutzt. Eine Nutzungsintensivierung zu vereinssportlichen Zwecken (Rudern/Tauchen) und für den Schulsport (Rudern) ist beabsichtigt.

Die Umgebung des Teilbereiches I ist im Westen durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in überwiegend 1 ½-geschossiger Bauweise geprägt, die durch den Bebauungsplan Hi 14 planungsrechtlich abgesichert ist.

Im Südwesten grenzt eine im Bebauungsplan Nr. 212 festgesetzte gewerbliche Baufläche an, auf der ausschließlich "Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören".

Im Norden befindet sich die städtische Wertstoff-Sammelstelle sowie das Schmutzwasserpumpwerk "Malteserstraße". Der östliche Randbereich wird durch eine ausgeprägte Waldkulisse gebildet.

## 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Teilbereich I der Änderung als Grünfläche mit den Zweckbestimmung "Parkanlage" und als Regenwasserrückhaltebecken und der Teilbereich II als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.

Durch die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Teilbereich I entsprechend den geplanten Festsetzungen als Wohnbaufläche neu dargestellt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Inhalt der Planänderung

### Bauliche Nutzung

Zweck und Inhalt der Planänderung - Teilbereich II betreffend - sind bereits unter Pkt. 1 vollständig erläutert. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher ausschließlich auf den Teilbereich I.

Wesentliches Ziel der Planänderung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 100 Wohneinheiten zu schaffen.

Entsprechend der Bedarfslage und zur Sicherung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur werden sowohl Flächen für den Eigenheimbau (ca. 30 Wohneinheiten) als auch für den Geschoßwohnungsbau (ca. 70 Wohneinheiten) angeboten. Dabei nimmt die Anordnung und Höhenentwicklung der geplanten Bebauung auf die bestehenden, städtebaulichen Strukturen Bezug.

So werden entlang der Malteserstraße - angrenzend an die bestehende Bebauung - ausschließlich Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung (45°) gewährleistet die Möglichkeit eines wirtschaftlichen Dachgeschoßausbaus. Die Vorschriften zur maximalen Trauf- und Firsthöhe sichern eine städtebaulich verträgliche Einbindung. Die Einführung einer "Zwei-Wohnungs-Klausel" sichert ergänzend die hier angestrebte, aufgelockerte Baustruktur.

Die östlich anschließende Bebauungszeile soll durch Einfamilienhäuser als Einzelhäuser geprägt werden. Im übrigen gelten die v. g. Festsetzungen.

Östlich schließen sich in giebelständiger Aufreihung vier Mehrfamilienhausbaukörper in zwei- bis zweieinhalbgeschossiger Bauweise an. Diese Baufläche wird nach Norden durch einen winkelförmigen Einzelbaukörper und nach Süden durch eine kleinere Reihenhausgruppe abgerundet.

Der winkelförmige Einzelbaukörper wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier im Rahmen des erweiterten Zulässigkeitsspektrums des § 4 BauNVO i. V. m. Wohnen auch Möglichkeiten der Unterbringung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinder-, Jugend- und Alteneinrichtungen) zu schaffen. Gleichzeitig werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 städtebaulich unerwünschte Nutzungsarten in den WA-Gebieten ausgeschlossen.

Damit die Bauhöhe der Reihenhäuser die Höhe der geplanten, südlich anschließenden Lärmschutzeinrichtungen zur Hansestraße hin nicht wesentlich übersteigt, wird hier eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Auch im Geschoßwohnungsbau wird die Höhenentwicklung durch eine ergänzende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe beschränkt. Dies dient auch der Sicherung der visuellen Wirksamkeit der östlich anschließenden Baum- bzw. Waldkulisse.

**Bauliche Gestaltung**

Im gesamten Plangebiet sind Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeschlossen, um zu verhindern, daß das Erscheinungsbild der Siedlung durch für das Münsterland wesensfremde Stilelemente überlagert wird. Der Sicherung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes der geplanten Siedlung dienen ferner die getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Dacheindeckungsmaterialien sowie die beschränkenden Bestimmungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

Für Überdachungen der Einstellplätze (Carports) im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sind Holzkonstruktionen mit dunkler Farbgebung und Höhenbegrenzungen festgesetzt, um eine einheitliche, weniger straßenbildprägende und dem jeweiligen Hauptbaukörper sich unterordnende Gestaltung zu erreichen.

Auf weitergehende, baugestalterische Regelungen ist verzichtet worden, um ausreichend große, gestalterische Spielräume für den Einzelbauherren zu ermöglichen.

**Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch eine mittig unterbrochene, schlaufenförmige Straßenführung erschlossen und mit zwei Einmündungen an die Malteserstraße angebunden.

Die sich gegenüberliegenden Wendeanlagen verhindern unerwünschten Durchfahrtsverkehr, bilden durch eine platzartige, jedoch flächensparsame "Aufweitung" einen signifikanten "Quartiersmittelpunkt" und ermöglichen darüber hinaus eine sinnfällige Anordnung von 4 Besucherparkplätzen.

...

Entlang der Erschließungsstraße sind weitere Besucherplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Auf der Ostseite erhält die Erschließungsstraße (Fahrbahnbreite ca. 4,75 m) einen einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Anordnung von überwiegend ebenerdigen Stellplätzen auf eigenem Grundstück in Form von Einzelplätzen (Einfamilienhausbereich) oder Sammelanlagen (Mehrfamilienhausbereich) vorgesehen; im Mehrfamilienhausbereich nur auf den dafür festgesetzten Stellplatzflächen.

Im begründeten Einzelfall kann ausnahmsweise von den vorgeschlagenen Standorten abgewichen werden . Die Stellplätze können auch mit Überdachung (Carport) ausgeführt werden.

Außerdem besteht bei der Mehrfamilienhausbebauung auch die Möglichkeit, die erforderlichen Einstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgaragen sind, wenn sie nicht unter dem Gebäude liegen, mit einer mindestens 0,5 m starken Mutterbodenschicht abzudecken und einzugrünen.

Der nordöstliche Teilbereich wird über eine kürzere, 4,00 m breite Stichstraße ohne Nebenanlagen erschlossen, die über eine kurze Rad- und Fußwegefortführung Anschluß an das vorhanden Rad- und Fußwegesystem östlich des Plangebietes (entlang Oedingteich) erhält. Über dieses Wegenetz sind die vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen im Bereich Westfalenstraße/Marktallee/Amelsbürener Straße auf kurzem Wege erreichbar.

**Kindergarten, Kinderspielplätze**

Die Versorgung des Plangebietes mit öffentlichen Kinderspielplätzen ist gesichert, da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich (nördlich Wertstoff-Sammelstelle) bereits ein Kinderspielplatz (Spielbereich A) vorhanden ist.

Hinsichtlich der Versorgung mit Kindergartenplätzen besteht derzeit im Stadtteil Hiltrup-West ein Versorgungsdefizit von ca. 70 Plätzen. Die vorhandene Anlage am 'Rehhagen' sowie der Neubau an der Ludgerus-Grundschule werden den mit dem geplanten Baugebiet entstehenden Bedarf voraussichtlich nicht ganz abdecken können.
Ein weiterer Neustandort wird erst mit der Realisierung des Baugebietes 'westlich der Meesenstiege' zur Verfügung stehen.
Vor diesem Hintergrund soll sichergestellt werden, daß im Plangebiet bedarfsweise eine Kindergartengruppe in einem geeigneten Gebäude - ggf. übergangsweise bis zur Errichtung der geplanten Kindertageseinrichtung westl. der Meesenstiege - eingerichtet werden kann.
Eine solche Einrichtung könnte in dem nördlichen Mehrfamilienhausbaukörper entstehen.
Bei der liegenschaftlichen Vergabe sind entsprechende Vorkehrungen und vertragliche Absicherungen für die angestrebte, "multifunktionale" Nutzung zu treffen.

**Ver- und Entsorgung**

Die technisch erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können unproblematisch in das Gebiet hineingeführt werden.

...

**Auswirkungen auf die Umwelt**

Die geplante Bebauungsplanänderung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die - da im Prinzip unvermeidbar - gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Zu diesem Zweck ist unter Beachtung der Zielsetzungen, möglichst zusammenhängende Flächen in Anlagerung an bestehende Grünflächen zu schaffen, eine Fläche von ca. 4800 m² (16 % des Änderungsbereiches) am südlichen und östlichen Plangebietsrand als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Südteil muß diese Fläche allerdings auch die geplante Lärmschutzeinrichtung aufnehmen.

Zur Eingriffsminimierung bzw. dem gebotenen Ausgleich dienen außerdem die verbindliche Vorschrift zur Eingrünung der privaten Stellplatzanlagen sowie die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum.

Die Bestandssituation (Sukzessionsfläche) zeichnet sich durch eine hohe ökologische Strukturvielfalt aus.
Vor diesem Hintergrund reichen die o. g. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht aus, den entstehenden Eingriff im Plangebiet selbst auszugleichen.
Eine Bewertung des Ist-Zustandes (Stand: Juni 1994) mit der vorliegenden Planung ergibt einen zusätzlichen Kompensationsflächenbedarf von ca. 3,4 ha, der im Plangebiet selbst - ohne durchgreifende Veränderungen der bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen - nicht nachgewiesen werden kann.

Den bestehenden Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege soll deshalb durch eine entsprechende Flächenoptimierung außerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden.

So ist vorgesehen, eine Fläche von ca. 21 000 m² nördlich des 'Emmerbachs' und östlich der Straße 'Zum Hiltruper See' sowie ein ca. 7000 m² großes Grundstück zwischen Kleibach (südlich) und Thierstraße (nördlich) im Zusammenhang mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272 ökologisch zu optimieren.

Als Optimierungsmaßnahmen sind u. a. vorgesehen:

nördlich Emmerbach

- Anpflanzung von Feldgehölzen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Renaturierung des nördlichen Uferbereiches
- Schaffung von Vernässungsbereichen
- Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland

südlich Thierstraße

- Umwandlung von intensiv genutzter Weidefläche in Grünlandbrache bzw. Sukzessionsfläche mit einem Gehölzanteil von max. 50 %
- Sicherung der vorhandenen Naßwiesenbereiche.

Da sich die o. g. Flächen in städtischem Eigentum befinden, ist die Maßnahmenrealisierung liegenschaftlich gesichert.

...

Eine Kostenumlegung ist zur Sicherung der Refinanzierung über den Grunderwerbspreis auf die Eingriffsverursacher im Baugebiet vorgesehen.

**Immissionsschutz**

Die geplante Wohnbebauung, die unmittelbar an der Hansestraße angrenzt, ist Verkehrsemissionen ausgesetzt. Bei der Ermittlung der Emissionsverhältnisse wurde eine Prognosebelastung der Hansestraße vom 8000 Kfz/24 h zugrundegelegt.

Bei freier Schallausbreitung werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um mind. 5 dB(A) überschritten. Durch die Errichtung eines 3,0 m hohen Lärmschutzwalles - wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen - wird eine Lärmpegelminderung um max. 4 dB(A) erreicht. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da allein durch die geltenden Wärmeschutzbestimmungen die verbleibenden Schallschutznotwendigkeiten abgedeckt sind.

Desweiteren ist vor dem Hintergrund des westlich anschließenden, eingeschränkten Gewerbegebietes ein südwestlicher Plangebietsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Nordteil des Plangebietes ist infolge des angrenzenden Schmutzwasserpumpwerkes mit geringfügigen, nur zeitweilig auftretenden Geruchsbelästigungen zu rechnen. Die möglichen Beeinträchtigungen bewegen sich jedoch in einem Rahmen, der als zumutbar einzustufen ist. Weitergehende planerische Vorkehrungen sind deshalb hier nicht erforderlich.

**Altlasten**

Im Änderungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

**Denkmalschutz**

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

## 6. Flächenbilanz

| | ha | % |
|---|---|---|
| Gesamtfläche (Teilbereich I) | ca. 3,1 | 100 |
| davon: | | |
| - Wohnbauflächen | ca. 2,3 | 75 |
| - öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,3 | 9 |
| - öffentliche Grünflächen | ca. 0,5 | 16 |

## 7. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll kurzfristig 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. 1,6 Mio DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

...

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

## 8. Durchführungsmaßnahmen

Die von den Änderungen betroffenen Grundstücksflächen stehen im Eigentum der Stadt Münster. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind somit keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden 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 Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 21.02.1996 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 272: Hiltrup - Westfalenstraße/Malteserstraße (Bezirkssportanlage Süd).

Münster, 22.4.96

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin

DER RAT DER STADT MÜNSTER