Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 247/85 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 272:
Hiltrup - Westfalenstraße/Malteserstraße (Bezirkssportanlage Süd)

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 272: Hiltrup - Westfalenstraße/Malteserstraße (Bezirkssportanlage Süd) erstreckt sich auf den Bereich zwischen Westfalenstraße (B 54), Dortmund-Ems-Kanal, Malteserstraße, Amelsbürener Straße (L 885) und der Wohnbebauung am Nimrodweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 1o, Flurstücke 823-828; 834-837; 845; 847-85o; 852; 855; Teile der Flurstücke 831; 832; 833; 838; 839; 84o; 844; 853; 856 und 9o8.

Flur 12, Flurstücke 1oo-122; Teile der Flurstücke 13o und 14o.

Flur 13, Flurstücke 55; 73-75; 77; 83-85; 87; 88; 91; 165; 166; 168; 211; 217; 222; 224; 225; 289; 291; 292; 3o5; 3o6; 33o; 357; 359; 385; 531-534; 538; 596; 661-664; 674-676; 713; 725-728; 823; 824; 835-838; 84o-844; 852-854; 859-864; 9o8-913; 916; 918; 1o38; 1o39; 1o46; 1o53; 1o54; 1148; 1149; 1225; Teile der Flurstücke 11o; 162; 164; 659; 669; 1o47 und 1366.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 272 wurde gem. § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gewerbegebiet, Flächen für Versorgungsanlagen - Umspannwerk, Kläranlage-, Grünfläche - Parkanlage, Sportplatz, Spielbereich A -, Wasserfläche - Regenrückhaltebecken - und als Verkehrsfläche - überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße - dargestellt.

Die im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 272 ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft entsprechen den derzeitigen Nutzungen. Da diese Fläche langfristig als Reserveflächen zur Bedarfsdeckung der geplanten Bezirkssportanlage in zentraler Lage des Stadtteils Hiltrup vorgesehen sind und eine Darstellung dieses Bereiches als Wohnbaufläche den Hauptgrünzug Vennheide - Sandfortsbusch über Gebühr einschränken würde und der derzeitigen Bedarfssituation an Wohnbauflächen widersprechen würde, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geboten.

...

3. Planungsziele:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Münster und in der Grünordnung als Fachplan zum Flächennutzungsplan sind mehrere Hauptgrünzüge dargestellt, die radial vom Außenbereich bis ca. zum II.-Tangentenring reichen. Einer dieser Hauptgrünzüge ist im Bereich Vennheide - Sandfortsbusch - dargestellt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 272 soll für den o.a. Geltungsbereich eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, bei der u.a. die künftigen Nutzungen des Hauptgrünzuges - u.a. Bezirkssportanlage Hiltrup Süd - planungsrechtlich festgesetzt werden. Durch die Ausweisung von umfangreichen öffentlichen Grünflächen soll das Angebot an Grünflächen für die Wohnbevölkerung für den diesbezüglich unzureichend versorgten Stadtteil Hiltrup erheblich verbessert werden.

Die im Bebauungsplan entsprechend den derzeitigen Nutzungen ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sollen langfristig zur Erweiterung der Bezirkssportanlage dienen.

4. Planinhalte:

4.1 Bauliche Nutzung

Die mit Wohngebäuden bebauten Bereiche an der Malteserstraße/Amelsbürener Straße/Im Hook/Zur Vogelstange und an der Westfalenstraße werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation als reine bzw. allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Durch die für die reinen Wohngebiete festgesetzte Zweiwohnungsklausel wird der Charakter von Einfamilienhausgebieten sichergestellt.

Die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straße Im Hook hat zum Sandfortsbusch einen Abstand von tlw. weniger als 1o m. Die Einhaltung des nach dem gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten NRW erforderlichen Abstandes von 35 m zwischen der Wohnbebauung und dem Sandfortsbusch ist nicht möglich und für die geringfügige mögliche zusätzliche Bebauung nicht zumutbar.

Der Bereich Westfalenstraße 216 - 234 ist im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der Immissionssituation an der Westfalenstraße als Mischgebiete augewiesen.

Eine Ausweisung dieses Bereiches als GE- oder GI-Gebiet und der angrenzenden Bereiche als MI-Gebiete aufgrund der vom dort ansässigen Transportunternehmens ausgehenden Emissionen,widerspräche der Darstellung des Flächennutzungsplanes und würde eine zu den benachbarten Wohngebieten passende Nachfolgenutzung verhindern, falls das Unternehmen - was aus städtebaulichen Gründen sehr zu begrüßen wäre - diesen Standort aufgeben würde.

...

Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen verpflichtet zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Eigentümer und Bewohner der belasteten Bereiche können nicht den Schutz für sich in Anspruch nehmen, wie dies ohne den störenden Betrieb möglich wäre. Für das Speditionsunternehmen Quast ergeben sich andererseits schon heute ohne den neuen Bebauungsplan aufgrund der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan HI 3 b II und der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung Beschränkungen. Eine wesentliche Verschlechterung tritt für diesen Betrieb durch den neuen Bebauungsplan nicht ein.

Im südwestlichen Planbereich wird im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden GE-Gebiet, (Bebauungsplan Nr. 212) entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes, ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Um Störeinflüsse auf die nördlich und östlich ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen auszuschalten wird dieses GE-Gebiet entsprechend der geplanten Nutzung mit der Einschränkung "zulässig sind nur nichtproduzierende Betriebe oder Betriebsteile die dem Sport und der Freizeitgestaltung dienen" (gem. § 1 (7) 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) ausgewiesen.

Das gemäß BauNVO jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den reinen Wohngebieten und Mischgebieten tlw. unterschritten und in den übrigen Gebieten eingehalten.

4.2 Versorgungsanlagen

Das westlich des geplanten GE-Gebietes liegende Flurstück 725, daß im Eigentum der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen steht, wird entsprechend den Erfordernissen als Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk - ausgewiesen.

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - ist zur Energieversorgung eine unterirdische Umspannstelle vorgesehen.

Entwässerungstechnische Untersuchungen haben ergeben, daß für die Teile der Ortslage Hiltrup die westlich bzw. nördlich des Dortmund-Ems-Kanals liegen eine Regenwasserkläranlage, ein Regenwasserrückhaltebecken und ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich sind. Aufgrund dieser Erfordernisse wird das Grundstück der ehemaligen Kläranlage an der Malteserstraße als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung Kläranlage ausgewiesen. Das inzwischen ausgebaute erforderliche Regenrückhaltebecken ist gem. § 9 (1) 16 BBauG südöstlich der vorgenannten Versorgungsfläche ausgewiesen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Regenwasserhauptsammlers zwischen der Regenwasserkläranlage und der Westfalenstraße wird im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft - Flurstück 75 - ein 6 m breites Leitungsrecht für die Erschließungsträger ausgewiesen.

...

4.3 Grünflächen

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

Die im Bebauungsplan zwischen der Malteserstraße und der Westfalenstraße als Teil des geplanten Grünzuges "Vennheide/Sandfortsbusch" ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sollen das Angebot an öffentlichen Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbindungen für den Stadtteil Hiltrup erheblich verbessern.

Aufgrund der Größe und der geplanten Ausstattung wird diese öffentliche Grünfläche über den Stadtteil Hiltrup hinaus auch gesamtstädtische Bedeutung im Sinne eines Erholungs- und Freizeitschwerpunktes erhalten.

Die öffentliche Grünfläche wird aus städtebaulichen und topographischen Gründen unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes wie folgt gegliedert:

Der Bereich des Sandfortsbusches - von der Amelsbürener Straße bis zur Wasserfläche (Regenrückhaltebecken) - und der südöstliche Bereich des Bebauungsplanes werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage ausgewiesen. Innerhalb dieser Bereiche, die einen hohen Erholungswert haben, werden für den vorhandenen Baumbestand Erhaltungsgebote gem. § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

Im Bereich östlich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbindungen Parkanlage, soll eine Bezirkssportanlage (Kampfbahn Typ B mit Großspielfeld und Leichtathletikanlagen und 5 Kleinspielfelder sowie seperate Kugelstoß-, Hochsprung- und Weitsprunganlagen)ausgebaut werden. Diese Sportanlagen sollen vorrangig zur Ausübung des Schulsports der östlich der Westfalenstraße gelegenen Schulen dienen.

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Sportplatz - ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des notwendigen Umkleidegebäudes schaffen.

Im Stadtteil Hiltrup besteht ein erheblicher Bedarf an Sporteinrichtungen für den Wassersport. Aus diesem Grunde wird östlich des GE-Gebietes am Dortmund-Ems-Kanal eine überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung eines Boots- und Clubhauses ausgewiesen.

Nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen - Kläranlage, Pumpwerk - wird entsprechend den Erfordernissen eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbindungen Spielplatz und Ballspielplatz festgesetzt.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Malteserstraße, Langestraße, Im Hook, Amelsbürener Straße, Westfalenstraße, Zur Vogelstange und über die geplante Verlängerung der Hansestraße. Das gesamte Plangebiet wird von einem Fußwegenetz innerhalb der öffentlichen Grünfläche durchzogen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Stellplätze im Bereich der Westfalenstraße ausgewiesen. Zur gefahrlosen fußläufigen Verbindung zwischen dem Schulzentrum und der Bezirkssportanlage ist südlich des Grundstücks Westfalenstraße 216 eine Fußgängerbrücke über die Westfalenstraße mit einem Gehweg zur Straße Zur Vogelstange vorgesehen.

Eine ordnungsgemäße Nutzung der Fußgängerbrücke wird durch eine entsprechende Lenkung des Fußgängerverkehrs und bei Schülern zusätzlich durch erzieherische Maßnahmen des Lehrpersonals sichergestellt werden. Um u. a. auch Behinderten einen gefahrlosen Übergang über die Westfalenstraße zu ermöglichen, soll die Fußgängerbrücke mit Rampen ausgestattet werden.

Die Rampe zwischen der Brücke und dem Fußweg Zur Vogelstange soll von den Gebäuden Westfalenstraße 216 und Zur Vogelstange 6 einen Abstand von ca. 5,o m bzw. 6,5 m haben. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander haben die v. g. öffentlichen Belange Vorrang vor den privaten Belangen eine Einsicht in die Wohnbaugrundstücke von der Brücke bzw. Rampe zu verhindern. Die Rampe der Fußgängerbrücke soll auf Stelzen errichtet werden, da dies die größte Transparenz der Rampe darstellt und die Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbaugrundstücke weitestgehend gemildert werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Speditionsunternehmung Quast durch die Brücke wird nicht gesehen.

Alternativ untersuchte Standorte haben ergeben, daß die Errichtung der geplanten Fußgängerbrücke mit Rampen am gewählten Standort aufgrund der beidseitig vorhandenen Freiflächen die geringste Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke darstellt. Die übrigen möglichen Standorte hätten einen Eingriff in vorhandene Bausubstanz zur Folge. Darüber hinaus müßte bei dem vom Eingeber angeregten Standort in einen Baumbestand eingegriffen werden, der eine erheblich höhere Qualität hat, als die Hecke auf dem Grundstück der Spedition Quast.

Die Linienführung der geplanten Hansestraße ist auf der Grundlage des seit 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HI 19 und eines neuen Ausbauentwurfes in den Bebauungsplan Nr. 272 übernommen worden. Die geplante Vervollständigung der geplanten Hansestraße soll die Verkehrsverhältnisse auf der Marktallee und dem Knotenpunkt Marktallee/Westfalenstraße/Amelsbürener Straße verbessern. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Erholungsraumes durch die geplante Hansestraße wird nicht gesehen.

...

4.5 Sonstige Nutzungen

Südlich des GE-Gebietes wird - entsprechend der Festsetzung im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 212 - eine Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Die Bereiche an der Malteserstraße nördlich des geplanten Kinderspielplatzes und nördlich der geplanten verlängerten Hansestraße sowie der Bereich südwestlich der Wohnbebauung an der Straße Zur Vogelstange werden im Bebauungsplan entsprechend der jetzigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Bereiche sollen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan - als Grünfläche - langfristig gesehen, die Möglichkeit zur Erweiterung der Bezirkssportanlage bieten.

Eine Wohnbebauung in diesen Bereichen ist unter Berücksichtigung der langfristigen Planung und der Bedarfssituation aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten.

Zwischen der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - (Sandfortsbusch) und der geplanten verlängerten Hansestraße wird ein Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) 16 BBauG festgesetzt. Diese Wasserfläche ist auf die räumliche Nähe zur Regenwasserkläranlage an der Malteserstraße angewiesen und deshalb unmittelbar südöstlich davon ausgewiesen. Das Regenrückhaltebecken wurde als Naßbecken - d. h. ständiger Mindestwasserspiegel - ausgebaut. Durch eine gärtnerische Gestaltung des teichartigen Erdbeckens - ohne betonierte Sohle und Böschungen -, erhält dieses Regenrückhaltebecken einen hohen Gestaltungs- und Freizeitwert innerhalb der Grün- und Bezirkssportanlage.

4.6 Immissionsschutz

Durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes wird den Belangen des Immissionsschutzes in größtmöglichem Rahmen Rechnung getragen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung durch die Emissionen der Sportanlagen sind unter Berücksichtigung des Abstandes bzw. der geplanten Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht gegeben.

Die von den Gewerbebetrieben Westfalenstraße 226 - Transportunternehmen - und 234 - Tischlerei - ausgehenden Emissionen belasten die angrenzenden Misch- und Wohngebiete. Die Festsetzung des Grundstücks des Transportunternehmens als GE- oder GI-Gebiet würde, falls der Betrieb - was städtebaulich sehr zu begrüßen wäre - seinen Standort aufgeben würde, eine zu dem benachbarten Wohngebiet passende Nachfolgenutzung verhindern. Das unmittelbare Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen verpflichtet zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Eigentümer und Bewohner der belasteten Gebiete können nicht den Schutz für sich in Anspruch nehmen, wie dies der Fall wäre, wenn das störende Transportunternehmen dort nicht ansässig wäre. Der Tischlereibetrieb hat, falls er nicht ausgelagert werden sollte, sich den im MI-Gebiet zulässigen Lärmgrenzwerten anzupassen.

Nach der Abstandsliste (Anhang zum Rd.Erl.d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom o9.o7.1982) ist zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben ein Abstand von 2oo m (Tischlerei) bzw. 3oo m (Transportunternehmen) erforderlich. Eine Untersuchung der Schall-Immissions-Situation hat ergeben, daß - abgesehen von einer Auslagerung der Betriebe - keine praktikable Konfliktlösung möglich ist, da aufgrund der vorhandenen Bebauung ein ausreichender Abstand nicht geschaffen werden kann und eine Lärmschutzwand die Wohnbebauung mehr beeinträchtigen würde, als dies durch die Immissionen geschieht.

4.7 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der im wesentlichen vorhandenen Bebauung bezüglich der Dachform und -neigung ein einheitliches Gesamtbild sicherstellen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 272 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Durch die reduzierten öffentlichen Grünflächen im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (Sportanlagen) reduzieren sich die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes von bislang ca. 3o,1 Millionen DM auf nunmehr 14,3 Millionen DM. Diese Kosten werden der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen und durch Zuschüsse von Seiten Dritter zum Teil ersetzt werden. Bei diesen Kosten handelt es sich im wesentlichen um Straßen- und Kanalbaukosten sowie um Kosten, die bei der Herrichtung der öffentlichen Grünflächen entstehen.

Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1984-1988 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus den Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 272 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.

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 nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

...

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

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 16.04.1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 272: Hiltrup - Westfalenstraße/ Malteserstraße (Bezirkssportanlage Süd) -.

Münster, den 06.05.1986

(Dr. Jüngenhöven)
Oberstadtdirektor