B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 286:
Hoppengarten - zwischen Hoher Heckenweg
und Schiffahrter Damm -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 286 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Schiffahrter Damm (L 587), Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel-Bremen, Mecklenburger Straße, Bundesbahnstrecke Hamm-Emden, Stettiner Straße, Kösliner Straße, Hoher Heckenweg (K 8) und der Straße Hacklenburg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 118, Flurstücke 1; 4; 16; 28; 33; 39; 43; 47; 52; 54; 56; 58 - 60; 62; 64 - 67; 70 - 81; 83 - 90; 93 - 97; 99; 100; 109; 110; 115 - 119; 127 - 129; 131 - 136; 142; 145 - 155; 163 - 166; 175; 176; 184; 185; 212 - 214; 216 - 218; 240; 243 - 249; 251, 254; 257; 259; 261; 263; 268 - 273; 275; 277; 288; 291 - 293; Teile der Flurstücke 186, 289, 290 und 294;

Flur 123, Flurstücke 6; 8 - 15; 20 - 30; 32; 36 - 41; 43; 47; 52; 53; 58; 59; 61 - 71; 74; 75; 78 - 83; 86; 88 - 101; 103; 108; 109; 113 - 125; 143; 144; 148; 151 - 153; 155; 156; 166; 174; 176; 178 - 183; 190; 193; 195 - 197; 203 - 211; 213; 214; 217 - 222; 238 - 250; 252; 253; 255; 259; 260; 262 - 266; 269; 271 - 273; 275 - 281; 283 - 285; 287 - 291; 293 - 296; 299 - 305; 312; 315; 317 - 321; 328; 330; 331; 333; 334; 336 - 339; 342 - 382; 387; 388; 390 - 438; 441 - 452; 454 - 511; 513 - 517; 519 - 541; 543 - 547; 549 - 565; 568; 570 - 573; Teile der Flurstücke 194 und 199;

Flur 124, Flurstücke 6 - 9; 12; 13; 20; 85; 88; 97 - 100; 125; 326; 417; 418; 444 - 449; 452; 453; 457 - 481; 484 - 489; Teil des Flurstücks 483;

Flur 125, Flurstücke 2; 10 - 16; 26; 37; 48 - 53; 55 - 77; 79 - 81; 83 - 93; 95 - 97; 99, 108; 113; 115 - 117; 119; 126 - 138; 146 - 149; 162 - 166; 168 - 176; 178 - 190; 195 - 253; 255; Teile der Flurstücke 19, 21, 38, 39, 40, 42, 144, 145, 167, 177 und 254;

Flur 239, Flurstücke 18; 37 - 41; 44; 47 - 49; 57; 60; 66- 68; Teile der Flurstücke 58 und 59;

Flur 240, Flurstücke 3 und 4.

...

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 286 wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung -, Grünflächen - Parkanlage, Dauerkleingärten, Spielbereich A -, Flächen für die Landwirtschaft und als Wasserfläche - Edelbach - dargestellt.

In Weiterentwicklung der Darstellungen im Flächennutzungsplan wird die Wohnbaufläche zur geplanten Abrundung der vorhandenen Wohngebiete geringfügig aufgeweitet. Die Fläche für die Landwirtschaft wird im Bereich Schleusenweg entsprechend den derzeitigen Nutzungen (Erwerbsgärtnerei, Hofstelle) unwesentlich erweitert. Der Bebauungsplan Nr. 286 ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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 und von hervorragender stadtökologischer Bedeutung sind. Einer dieser Hauptgrünzüge ist im Bereich Hoppengarten/Edelbach dargestellt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 286 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im v.g. Bereich sichergestellt werden, bei der u.a. die künftigen Nutzungen des Hauptgrünzuges - Flächen für die Landwirtschaft, öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbindungen - planungsrechtlich festgesetzt werden. Durch die Ausweisung von ca. 25 ha als öffentliche Grünfläche (Bestand ca. 3,5 ha) soll das Angebot an Grünflächen für die Wohnbevölkerung insbesondere der dicht bebauten Bereiche im Nord- und Ostviertel verbessert werden. Ferner sollen die im westlichen Planbereich vorhandenen Wohngebiete planungsrechtlich abgesichert und arrondiert werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Die im westlichen Planbereich gewachsenen Wohngebiete werden im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der benachbarten Erwerbsgärtnereien als reine und

...

allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Zur Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Wohngebiete werden u.a. in den Bereichen des ehemaligen Hauses Hacklenburg, des Brüggemannweges, der Lauenburgstraße und des Küstrinweges die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von weiteren Wohngebäuden mit insgesamt ca. 80 Wohneinheiten geschaffen. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan in den Wohngebieten eine I- bis III-geschossige Bebauung fest. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben in Teilbereichen die evtl. notwendigen Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude. Das gemäß Baunnutzungsverordnung in den Wohngebieten jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Bereichen eingehalten und in mehreren Teilbereichen unterschritten. Durch die für wesentliche Teile der Wohngebiete festgesetzte Zweiwohnungsklausel wird der Charakter von Einfamilienhausgebieten sichergestellt.

Den Anregungen, am Markweg, nördlich der Hofstelle Hoppengarten 6 und südlich der Gräfteninsel Wohnbauflächen auszuweisen und das WA-Gebiet östlich der Lauenburgstraße aufzuweiten, wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen kann es nicht Planungsziel sein, über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus in der wichtigen Grünverbindung Hoppengarten/Edelbach die Wohngebiete städtebaulich unvertretbar aufzuweiten bzw. nicht priviligierte Bauvorhaben an unterschiedlichen Stellen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen und damit eine Zersiedlung des freien Landschaftsraumes in diesem Bereich herbeizuführen. Die Abrundung des Siedlungsbereiches über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus an zwei Stellen im Bereich der Lauenburgstraße ist durch die vorhandene Erschließung und die städtebaulich gewünschte eindeutige raumbildende Abgrenzung begründet.

Den Bedenken gegen die ausgewiesenen Wohngebiete östlich Brüggemannweg/Humperdinckstraße wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt. Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist es, unter Berücksichtigung der Haushaltslage und der Vermeidung der Zersiedlung der freien Landschaftsräume den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen an vorhandene Siedlungsbereiche anzugliedern. Hierdurch können aufwendige Erschließungsmaßnahmen vermieden und bestehende Infrastruktureinrichtungen ausgelastet werden. Eine maßvolle städtebauliche Verdichtung soll ein flächensparendes Bauen hierbei ermöglichen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die vorhandene Bebauung an der Sibeliusstraße durch die geplante Bebauung östlich des Brüggemannweges und der Humperdinckstraße sinnvoll arrondiert. Eine unvertretbare Einschnürung des stadtstrukturell wichtigen Hauptgrünzuges Hoppengarten/Edelbach tritt durch die geplanten ca. 35 Wohneinheiten nicht ein.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück des Heerde Collegs (Akademie für Jugendfragen e.V. - Bundeszentrales Fortbildungsinstitut für Fachkräfte aller Zweige der sozialen Arbeit in Trägerschaft des Deutschen Caritasverbandes e.V. in Freiburg und des Jugendhauses Düsseldorf e.V.) im Bereich Schleusenweg/Hoppengarten wird entsprechend dem Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf - soziale Einrichtung - ausgewiesen.

Versorgung

Zur Energieversorgung des Planbereiches sind mehrere Versorgungsflächen - Elektrizität - für Trafstationen ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz, das nur geringfügig ergänzt wird. Das gesamte Plangebiet wird von einem öffentlichen Wegenetz, tlw. getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen. Darüber hinaus sind private Erschließungsstraßen vorgesehen,die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Den Bedenken, daß die Breiten der Sibeliusstraße, der Humperdinckstraße und des Brüggemannweges nicht für die Erschließung der ausgewiesenen östlich angrenzenden Wohngebiete geeignet seien, sowie der Anregung, die ausgewiesenen Wohngebiete östlich Brüggemannweg/Humperdinckstraße vom Markweg oder von der Straße Hacklenburg verkehrlich zu erschließen bzw. eine Erschließung über Stichstraßen vorzusehen, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt. Die hier vorhandenen Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert um ca. 4oo Wohneinheiten zu erschließen Vorhanden und geplant sind ca. 2oo Wohneinheiten. In dem Wohngebiet tritt zudem kaum Fremdverkehr auf. Da die Sibeliusstraße, die Humperdinckstraße und der Brüggemannweg ohne Wendemöglichkeiten ausgebaut wurden, ermöglicht die geplante Erschließung der Wohngebiete östlich Brüggemannweg/Humperdinckstraße eine verkehrsgerechte Nutzung der Verkehrsflächen, besonders für Versorgungsfahrzeuge. Eine Stichstraßenerschließung erfordert flächen- und kostenintensive Wendeanlagen. Eine Erschließung vom Markweg wäre zu flächen- und kostenintensiv und würde die landwirtschaftlichen Flächen zerschneiden. Eine Erschließung von der Straße Hacklenburg hätte neben den v.g. Nachteilen langfristig zur Folge, daß die Straße Hacklenburg zur Verbindungsstraße zwischen dem Hohen Heckenweg und dem Schiffahrter Damm würde und somit zusätzlicher Verkehr das Wohngebiet belasten würde.

Den Bedenken gegen die in der öffentlichen Grünfläche westlich des Edelbaches geplante Geh- und Radwegeverbindung wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht gefolgt. Diese Geh- und Radwegeverbindung im Grünzug Hoppengarten/Edelbach ist aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und dem freien Landschaftsraum bzw.dem Stadtteil Coerde von gesamtstädtebaulicher Bedeutung. Durch die Lage parallel zum Edelbach werden zudem keine landwirtschaftlichen Flächen zerschnitten.

Den Bedenken gegen den ausgewiesenen Fußweg zwischen Küstrinweg und öffentlicher Grünfläche wurde aufgrund der wichtigen Erschließungsfunktion nicht gefolgt.

...

Grünflächen

Der Grünzug Hoppengarten/Edelbach ist einer der sieben Hauptgrünzüge, die das Stadtgebiet Münster gliedern und von hervorragender stadtökologischer Bedeutung sind. Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie von Flächen für die Landwirtschaft im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 286 soll den Grünzug Hoppengarten/Edelbach als Erholungsbereich für die Wohnbevölkerung insbesondere der dicht besiedelten Wohnbereiche des Nord- und Ostviertels sichern und der späteren Nutzung als Parkanlage mit Kinderspielplätzen, Ballspielplätzen und Kleingartenanlagen sicherstellen. Es ist vorgesehen, nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes die ausgewiesene Kleingartenanlage am Schleusenweg - ca. 9o Kleingärten - kurzfristig zu realisieren. Die zur Errichtung eines Clubhauses für die Kleingärtner erforderliche überbaubare Grundstücksfläche liegt im östlichen Bereich der Kleingartenanlage. Für die Anlage von ca. 3o Kfz-Stellplätzen wird direkt am Schleusenweg eine entsprechende Fläche ausgewiesen.

Die bestehende Dauerkleingartenanlage "Schnorrenburg" wird planungsrechtlich abgesichert.

Weitere öffentliche Grünflächen mit den Zweckbindungen Spielplatz in den Bereichen Stettiner Straße/Greifswaldweg/Mecklenburger Straße und Hacklenburg ergänzen das Angebot an Spielplatzflächen.

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - sollen der Sicherung des Grünraumes dienen. Es wird davon ausgegangen, daß der Grünraum bis auf weiteres als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden kann. Insofern stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein langfristiges Ziel dar. Bei der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in öffentlichen Grünflächen werden die Belange der Landwirte durch Stellung von Ersatzflächen in zumutbarer Entfernung oder durch sonstige Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Den Bedenken gegen die öffentlichen Grünflächen im Bereich Hoppengarten/Edelbach wurde aus den v.g. Gründen nach Abwgägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt.

Der Bereich des Hauses Dieck wird als private Grünfläche festgesetzt. Der Gräftenring mit der Insel sind letzte Überbleibsel des alten Herrensitzes und als denkmalwerte Anlage anzusehen. Zur Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes und Gräftenringes wird ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt. Der Anregung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Wiederaufbau des alten Herrensitzes auf der Gräfteninsel zu schaffen wurde, da für das ehemalige Herrenhaus mit einer Grundfläche von ca. 5o qm keine Planunterlagen zum Wiederaufbau vorhanden sind und ein Ausbau in einem anderen Stil z. B. als Einfamilienhaus nicht zu vertreten ist, nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt.

...

Für den weiteren erhaltenswerten Baumbestand innerhalb des Plangebietes werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßen und Seitenfronten der Gebäude im Bereich Schleusenweg/Mecklenburger Straße die Planungsrichtpegel der Vornorm zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - tlw.überschritten werden. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher an den dargestellten Gebäudefronten entsprechend den jeweiligen Lärmbelastungen Fenster der Schallschutzklassen 2, 3 oder 4 (VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen.

Für die mit schallschutztechnischen Vorkehrungen gekennzeichneten Gebäudefronten wird, soweit es sich um Schlafräume handelt, der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen empfohlen.

Sonstige Nutzungen

Entsprechend den derzeitigen Nutzungen werden der zentrale Planbereich und der Bereich zwischen der geplanten Kleingartenanlage und dem Heerde Colleg als Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei - und der nordöstliche Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft - ohne Zweckbindung - ausgewiesen. Im Bereich des Hauptgrünzuges Hoppengarten/Edelbach besteht ein städtebauliches Bedürfnis, die Errichtung von priviligierten Vorhaben zu ordnen, damit nicht unmittelbar neben den Fuß- und Radwegen künftig großflächige Gewächshäuser errichtet werden. Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen - Erwerbsgärtnerei -, aber abgegrenzt von den Hauptwegeverbindungen, großzügige, weit über den Bestand hinausgehende überbaubare Grundstücksflächen für Gewächshäuser fest. Diese Ausweisungen sichern die vorhandenen Betriebe auch in Zukunft ab. Die Gewächshäuser, die heute bereits außerhalb der überbaubaren Flächen für Gewächshäuser liegen, haben Bestandschutz. Nach dem Abbruch der Bauten kann einem Wiederaufbau aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden. Dies gilt vor allem für den Bereich Hoppengarten/Ecke Markweg und für den engen Raum am Schleusenweg. Um ein unkontrolliertes Ausufern der Nutzung Erwerbsgartenbau im Hinblick auf den Bau von Gewächshäusern unter Kontrolle zu halten, wurde die Nutzung Erwerbsgärtnerei zusätzlich innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt. Da der Erwerbsgartenbau einen Nutzungszweck innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche darstellt, ist für die Betriebe die Möglichkeit gegeben, ihre Anbauflächen auch außerhalb der festgesetzten Flächen zu erweitern. Bei Absichten, in diesem Bereich Gewächshäuser zu errichten, muß allerdings aus v.g. Gründen im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob die Eigenart der Landschaft und ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt wird bzw. sich die geplanten Gebäude oder gegebenenfalls

...

auch Gewächshäuser in die Landschaft einbinden und den öffentlichen Grünraum nicht einengen. Aus diesen Gründen wurden für die im Grünzug liegenden Bauwerke keine überbaubaren Flächen festgesetzt und in Punkt 1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BBauG die Erweiterung von Bauwerken und die Zulässigkeit von Bauvorhaben geregelt. Da die Erweiterungsmöglichkeiten der im Plangebiet vorhandenen Gartenbaubetriebe in keiner Weise durch die Planung eingeengt wurden, ist die Existenz der Betriebe nicht gefährdet, sondern durch die Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

Aus den v.g. Gründen wurden den Bedenken und Anregungen gegen die Abgrenzungen der Flächen für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei -, die festgesetzte Baugrenzen für Gewächshäuser, gegen Punkt 1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und den Anregungen,die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohngebäude innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen,nicht gefolgt.

Nachrichtlich übernommen werden aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften der Edelbach - als Wasserfläche - und Teile der Bahnlinie Hamm-Emden - als Fläche für Bahnanlagen -.

Bauliche Gestaltung

Die textlichen Festsetzungen gem. § 1o3 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild sicherstellen.

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. 8,4 Mill. DM geschätzt. Sie werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen und durch Zuschüsse von Seiten Dritter zum Teil ersetzt werden.

Die Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1983 - 1987 teilweise veranschlagt. Die übrigen bisher 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.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Zur Verwirklichung sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

...

Es wird darauf hingewiesen, daß bei einer Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in öffentliche Grünflächen die Belange der Landwirtschaft durch Stellung von Ersatzflächen in unmittelbar benachbarten Bereichen oder durch sonstige Ausgleichsmöglichkeiten berücksichtigt werden sollen, um Existenzgefährdungen zu vermeiden.

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 286 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

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. 286:Hoppengarten - zwischen Hoher Heckenweg und Schiffahrter Damm -.

Münster, den 16. OKT. 1984

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Herchalla
Oberstadtdirektor