B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 290:
Hiltrup - südlich der Amelsbürener Straße/
westlich vom Sternkamp

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 290 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf das Gebiet südlich der Amelsbürener Straße (L 885) westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Sternkamp.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Amelsbüren

Flur 7, Flurstücke 116-118; 136-153; **Teil des Flurstücks** 87.

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 Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) im Bereich südlich der Amelsbürener Straße / westlich vom Wohngebiet Sternkamp die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Bereich und die Fläche für die Forstwirtschaft im nordöstlichen Bereich, entsprechend der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan als Wohnbaufläche neu dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 290 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 290 soll für diesen Bereich am westlichen Rand des Stadtteils Hiltrup eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 12 Einfamilienhäusern schaffen. Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abgerundet und abgeschlossen werden. Ferner sollen die ökologischen Gegebenheiten (Wald, Waldrand) und die vorhandenen landschaftstypischen Gegebenheiten (Mulden, Wall) planungsrechtlich abgesichert werden.

...

Die nächste Bushaltestelle (Stadtbusverkehr im Stundentakt) befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m.

Die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Hiltrup bedingt eine relativ große Entfernung zu den Versorgungszentren (700 m zur Grundversorgung Lange Straße, 2.000 m zum Zentrum Marktallee). Die bauwilligen Grundstücksbesitzer nehmen dies in Abwägung mit der landschaftlichen Situation und den günstig erworbenen Grundstücken bewußt in Kauf.

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist unter Berücksichtigung der Planungsziele reine Wohngebiete für eine maximal II-geschossige Einzelhausbebauung aus, wobei das II. Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig ist. Durch die textliche Festsetzung, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Das gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl (0,4) eingehalten und bezüglich der Geschoßflächenzahl (0,7) unterschritten.

Versorgungsanlagen

Die topographische Lage der Wohngebiete in einer Mulde stellt besondere Bedingungen an den Ver- und Entsorgungsanschluß.

Aufgrund der geringen Tieflage des vorhandenen Schutzwasserkanals in der Straße Sternkamp und der nicht vertretbaren Auffüllung der Mulde um ca. 2 m wird ein Pumpwerk erforderlich, für das eine Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist. Da die Errichtung eines städtischen Pumpwerkes für lediglich 12 Einfamilienhäuser unvertretbar hohe Baukosten und Unterhaltskosten für die Stadt Münster bedeuten würde, ist eine private Anlage vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird aufgrund der Lage und der Überlastung des Regenwasserkanals in der Straße Sternkamp durch eine Sickerleitung aufgenommen und versickert.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist von der Straße Sternkamp aus, über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belastende Flächen vorgesehen. Die Verlängerung der Straße Sternkamp wird bis zur Fläche für die Forstwirtschaft darüber hinaus mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ausgewiesen. Diese Ausweisung stellt ein Teilstück des in der Grünordnung der Stadt Münster dargestellten Wanderweges Innenstadt/Berg Fidel/Vennheide/Mietlingheide/Dortmund-Ems-Kanal/Amelsbüren dar und soll den Anschluß des vorhandenen Wanderweges im Bereich der Fläche für die Forstwirtschaft mit der Straße Sternkamp planungsrechtlich absichern. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

...

Grünfläche

Die im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 146 vorhandenen Gärten werden als private Grünfläche ausgewiesen. Eine Bebauung dieses Bereiches ist aufgrund der erforderlichen Schutzabstände zur Amelsbürener Straße (L 885) und zum vorhandenen Wald nicht möglich. Zur Abgrenzung der privaten Verkehrsfläche von der Fläche für die Forstwirtschaft werden Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Gebäudefronten mit Sichtverbindung zur Amelsbürener Straße (L 885) die Planungsrichtpegel der Norm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau - überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutze lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume mit Sichtverbindung zur L 885 sind daher Fenster der Schallschutzklasse I (VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") vorzusehen. Da diese Fenster aus Wärmedämmgründen ohnehin vorgeschrieben sind, ist durch diese Festsetzung kein Mehraufwand erforderlich.

Sonstige Nutzungen

Der südwestliche Bereich des Bebauungsplanes wird als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Diese im wesentlichen im Bereich der vorhandenen 220KV-Freileitung liegende Fläche eignet sich aufgrund der Beschränkung der Aufwuchshöhe sowie der ökologischen und topographischen Voraussetzungen hervorragend zur Anlage eines Vogelschutzgehölzes entsprechend des vom Leiter des Forstamtes Münster der Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe erstellten Landschaftspflegeplanes. Eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und dem Eigentümer des Waldes liegt vor. Aufgrund der durch die Freileitung gegebenen Beschränkung der Aufwuchshöhe wurde der Schutzabstand zwischen der Fläche für die Forstwirtschaft und den überbaubaren Grundstücksflächen, der nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten NW vom 18.07.1975,35 m betragen soll, auf 14 m reduziert.

Bauliche Gestaltung

Durch die Festsetzungen gem. § 103 BauO NW soll sichergestellt werden, daß die einzelnen Bauwerke in der Ausbildung von Dachflächen,bei aller möglichen Vielfalt der Baukörpergestaltung aus stadtgestalterischen Gründen gemeinsame Gestaltungsmerkmale mit den östlich angrenzenden vorhandenen Gebäuden aufweisen.

Die festgesetzte Unzulässigkeit von Drempeln soll aufgrund des möglichen Ausbaues des Dachgeschosses zum Vollgeschoß unter Berücksichtigung der östlich vorhandenen überwiegend I-geschossigen Gebäude und der angrenzenden freien Landschaft das Erscheinungsbild eines zweigeschossigen Hauses vermeiden helfen.

Durch die Festsetzung, daß entlang der Amelsbürener Straße Hecken anzupflanzen sind, wird die einheitliche Gestaltung einer begrünten Straßenraumbegrenzung gewährleistet.

...

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Da die Realisierung der Erschließung sowie der vertraglich gesicherten Gestaltung der Fläche für die Forstwirtschaft als Vogelschutzgehölz ausschließlich auf privater Basis erfolgt, entstehen der Stadt Münster durch den Bebauungsplan keine Kosten.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 290 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.

Der Ausbau der Verkehrsflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Die Fläche für die Forstwirtschaft soll nach dem vorliegenden Landschaftspflegeplan des Forstamtes Münster als Vogelschutzgehölz angelegt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 28.09.83 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 290: Hiltrup - südlich der Amelsbürener Straße/westlich vom Sternkamp -.

Münster, 03.10.83

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister