Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 349/86 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 324:
Hiltrup - Osttor/Am Herzkamp -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 324 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf den Bereich südlich der Straße Osttor zwischen der Kleingartenanlage Hiltrup-Ost und dem Baugebiet Emmerbachtal.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 24,	Flurstücke 4; 6-8; 11; 12; 14; 15; 51-56; 1oo; 1o2-1o6; 1o9-119; 123; 158-161; 163-165; Teile der Flurstücke 138 und 162.
Flur 25,	Flurstücke 77; 436; 461; 48o; 483; 485-488; 646-652; 69o-692; Teile der Flurstücke 68o; 682 und 687.
Flur 34,	Flurstücke 1o3o; 1o63; Teil des Flurstücks 334.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die dargestellte Wohnbaufläche und die Fläche für die Landwirtschaft werden durch die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den vorgesehenen Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 324 geändert neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 324 wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan umfaßt die im Bereich Osttor 182-212 und Am Herzkamp 9-17 bestehende Kleinsiedlung, die im wesentlichen mit I-geschossigen Einfamilienhäusern sowie den siedlungstypischen Nebengebäuden auf sehr großen Grundstücken bebaut ist. Innerhalb dieses Bereiches wurde in den letzten Jahren

...

die bauliche Ausnutzung der Grundstücke verstärkt, indem die vorhandenen Wohngebäude teilweise erweitert oder aufgestockt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 324 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren geordneten Bebauung des v. g. Bereiches schaffen. Dabei soll die vorhandene Bebauung sinnvoll arrondiert werden und auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der sehr großen Grundstücke eine zusätzliche Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes verbessert und die vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in Hiltrup-Ost, sowie die bereits in Ansätzen vorhandenen Läden und Dienstleistungseinrichtungen im Siedlungsbereich Emmerbachtal gestärkt werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist unter Berücksichtigung der v. g. Planungsziele sowie der Lage am östlichen Ortsrand des Stadtteils Hiltrup Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete für die Errichtung von II-geschossigen Einfamilienhäusern aus. Hierbei ist das II. Vollgeschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig.

Durch die Festsetzung, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird sowohl der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt, als auch einer übermäßigen Verdichtung am Siedlungsrand von Hiltrup entgegengewirkt.

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der teilweise sehr großen Grundstücke sowie zur Sicherung des Gebietscharakters im wesentlichen unterschritten.

Der Anregung, das Grundstück Osttor 182 (Flurstück 162) insgesamt in den Bebauungsplan einzubeziehen und hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung zu schaffen, wurde nicht gefolgt. Eine Einbeziehung und Bebauung des ca. 5.ooo qm großen südlichen Teilstücks würde der Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen und eine städtebaulich nicht zu vertretende übermäßige Bebauung in der Randlage des Stadtteils Hiltrup ermöglichen.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird aufgrund der vorhandenen sowie der geplanten Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit über Kleinkläranlagen mit Unterlandsverrieselung entsorgt. Aufgrund des Landeswassergesetzes NW soll das Bebauungsplangebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und die Abwässer einer vollbiologischen Kläranlage zugeführt werden.

...

Zur Energieversorgung wird südlich des Grundstücks Am Herzkamp 7 eine Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist im westlichen Bereich über die verlängerte Bockhorststraße vorgesehen. Die vorhandene und geplante Bebauung im mittleren Teil des Bebauungsplanbereiches soll über die Straße Am Herzkamp an die Straße Osttor angebunden werden. Die im östlichen Teilbereich vorhandene und geplante Bebauung soll über eine Ortsfahrbahn parallel zur Straße Osttor und über die u. a. zur Erschließung der angrenzenden Kleingartenanlagen Hiltrup-Ost und Emmerbach dienende Straße erschlossen werden. Entsprechend den Erfordernissen sind darüber hinaus öffentliche Rad- und Fußwege ausgewiesen. Ferner sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind.

Der Anregung, die Erschließung der geplanten Hinterbebauung im Bereich Am Herzkamp/Osttor nicht über private Erschließungswege sondern über eine öffentliche Verkehrsfläche von Süden bzw. Osten zu erschließen, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt. Die ausgewiesenen privaten Erschließungswege im v. g. Bereich ermöglichen einen höchstens mit einem Nachbarn abgestimmten zeitlich unabhängigen Ausbau.

Die angeregte Erschließungsstraße hätte aufgrund der notwendigen Ausbauerfordernisse den gleichen Flächenbedarf wie die ausgewiesenen privaten Erschließungswege.

Der Anregung, die Straße Am Herzkamp nicht als öffentliche Verkehrsfläche sondern als private Erschließungsstraße auszuweisen, wurde aufgrund der Sicherung des Ausbaus und der Unterhaltung nicht gefolgt.

Der Anregung, für den geplanten Ausbau der Straße Am Herzkamp teilweise die ausgewiesene öffentliche Grünfläche in Anspruch zu nehmen, wurde unter Berücksichtigung der dort vorhandenen erhaltenswerten Wallhecke nicht gefolgt.

Der Anregung, die Straße Am Herzkamp über die Erschließungsstraßen im angrenzenden Baugebiet Emmerbachtal an die Straße Osttor anzubinden,wurde unter Beachtung des städtebaulichen Grundsatzes,jedes Baugebiet eigenständig an das übergeordnete Verkehrsnetz anzubinden, nicht gefolgt.

Grünflächen

Die westlich der Straße Am Herzkamp vorhandene Wallhecke stellt ein wichtiges, das Bebauungsplangebiet gliederndes Landschaftselement dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird diese Wallhecke als öffentliche Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher ausgewiesen.

Aus Gründen der Abschirmung werden entlang der Plangebietsgrenze teilweise Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher und entlang der Straße Osttor ein Verkehrsgrünstreifen festgesetzt. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft kann dabei das Pflanzgebot auf die halbe Grundstücksbreite reduziert werden.

...

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß die Planungsrichtpegel der Vornorm zu DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - aufgrund der von der Straße Osttor ausgehenden Emissionen überschritten werden. Für Aufenthaltsräume reichen Fenster der Schallschutzklasse I - VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern" - aus. Diese Schallschutzklasse wird bereits durch Fenster erreicht, die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauen sind. Eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen konnte aus den v. g. Gründen unterbleiben.

Der südlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Am Herzkamp 19 betreibt keine Masttierhaltung, sondern überwiegend Ackerbau. Störungen, die über ein zumutbares Maß hinausgehen, sind bisher nicht aufgetreten. Es wird davon ausgegangen, daß sich, wie schon bei der bestehenden Nachbarschaft, auch für die geplante Bebauung im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Duldung und Rücksichtnahme ein einvernehmliches Nebeneinander zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erreichen läßt.

Bauliche Gestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden und Ensembles bestimmen, sondern vielmehr das durch die Einzelgebäude und Ensembles geprägte Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen. Für den Bebauungsplanbereich wird unter Berücksichtigung der Planungsziele ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen wie Maßstäblichkeit, Dachform, Material und Farben den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Je größer das Maß an Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich, d. h. eine größere Vielfalt im Detail kann hingenommen werden, bzw. ist so erwünscht für ein lebendiges Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Garagen, Einfriedigungen und Vorgärten aus. Die Festsetzungen gem. § 81 über die Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Formen und Baustoffe, die zu einem chaotischen Erscheinungsbild führen können, verhindern.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die gebietsprägende, westlich der Straße Am Herzkamp liegende Wallhecke wird durch die ausgewiesene öffentliche Grünfläche planungsrechtlich abgesichert.

Die Wallhecke in der ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft ist durch § 47 Landschaftsgesetz geschützt.

Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird sowohl den Wünschen der Eigentümer zur weiteren baulichen Ausnutzung ihrer teilweise sehr großen Grundstücke, als auch den Belangen zum Schutz des Grundwassers Rechnung getragen, indem eine unverhältnismäßige Bebauung und eine damit verbundene größere Oberflächenversiegelung ausgeschlossen wird.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 324 aus den v. g. Gründen nicht nachteilig auf die ökologische Situation im v. g. Bereich auswirken werden.

Weitere Ausweisungen

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Bebauung dieser Fläche ist nicht möglich, da sie durch vorhandene und geplante 11o-KV-Leitungen einschließlich Masten, der Schutzstreifen und der erforderlichen Leitungsrechte für Entwässerungsleitungen sehr belastet ist und einen unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand erfordern würde.

Weitere 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 z. Z. auf ca. 2. Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitonsplan 1985/89 teilweise veranschlagt. Die 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:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind 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 kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 324 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

...

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 26. NOV. 1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 324: Hiltrup - Osttor/Am Herzkamp -.

Münster, den 3.12.86

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister