Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 224/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 368: Hiltrup - Meesenstiege/Langestraße/Caldeloerweg

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 368 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf den Bereich zwischen Meesenstiege, Langestraße und Caldeloerweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 13, Flurstücke: 139; 142; 204; 349; 350; 375; 376; 403; 1027; 1028; 1396 - 1399; Teile der Flurstücke 328; 567; 568; 1371; 1438 und 1439.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Grünfläche - Parkanlage - und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 368 stimmt in den Grundzügen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft nördlich der Herrenburg wird im Bebauungsplan, um die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich absichern zu können, als private Grünfläche festgesetzt. Dies stellt eine Konkretisierung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan dar.

Der Bebauungsplan Nr. 368 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das ca. 9,6 ha große Plangebiet war Bestandteil des vor der kommunalen Neugliederung aufgestellten Bebauungsplanes Hi 14: Hiltrup - südlich der Amelsbürener Straße. Der Bereich zwischen der Meesenstiege und der Herrenburg wurde vom Regierungspräsidenten von der Genehmigung des Bebauungsplanes Hi 14 ausgenommen. Der Bebauungsplan Hi 14 sah in diesem Bereich eine verdichtete Wohnbebauung mit bis zu VI Geschossen vor.

...

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Hi 14 wurde der Bereich südlich Langestraße zwischenzeitlich der Bebauung zugeführt.

Der Bereich zwischen Meesenstiege und Herrenburg ist zur Zeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb dieses Bereiches sind verschiedene markante, landschaftsprägende Elemente - Hecken, zeitweise wasserführender Graben, Teich mit umgebender Gehölzstruktur, Obstwiese nördlich der Herrenburg - vorhanden.

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist mit ca. 25 Jahre alten II- und III-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

An der Ostseite des Plangebietes schließt die Freifläche des Gräftenhofes Herrenburg an. Diese Freifläche wird zeitweise als Pferdekoppel genutzt und ist an der Plangebietsgrenze mit einem ca. 5 m breiten Gehölzstreifen bepflanzt.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 212: Hiltrup - Hansestraße/Fuggerstraße mit den dort festgesetzten gewerblichen Bauflächen an.

Die Meesenstiege und die daran westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzen das Bebauungsplangebiet im Westen.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 368 soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulich wünschenswerten Abrundung des südwestlichen Ortsrandes von Hiltrup schaffen. Damit soll der ursprünglich konzipierte und durch die benachbarten Bebauungspläne bereits angelegte geschlossene Bebauungsgürtel rund um die Herrenburgallee geschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll zur Verminderung des Bedarfs an dringend benötigten Wohnbauflächen und zur Sicherung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Bereich Langestraße beitragen.

Ferner sollen durch diesen Bebauungsplan im bereits bebauten Bereich südlich der Langestraße die Stellplatzflächen neu geordnet werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

In Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie der vorhandenen Immissionssituation weist der Bebauungsplan Nr. 368 reine und allgemeine Wohngebiete aus.

Im Bereich Langestraße 63 - 93 berücksichtigt der Bebauungsplan bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen im Bebauungsplan Hi 14.

...

Zwischen Meesenstiege und Herrenburg berücksichtigen die ausgewiesenen Baugebiete die vorhandenen erhaltenswerten Naturelemente. Innerhalb dieser Baugebiete ist die Errichtung von ca. 106 Wohneinheiten (ca. 56 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und ca. 50 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) vorgesehen.

Die für die Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Bereiche erlauben die Errichtung von III- und IV-geschossigen Gebäuden, wobei das als Höchstgrenze festgesetzte Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig ist. Hierdurch wird eine städtebaulich sinnvolle Abstufung erreicht und Rücksicht auf die ausgewiesene, angrenzende Einfamilienhausbebauung genommen.

Aufgrund der Ortsrandlage ist in den für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Bereichen eine aufgelockerte und niedriggeschossige Bebauung vorgesehen. Dies wird durch die maßvollen Festsetzungen zur Geschossigkeit und die Einschränkung der Bebauungstiefen sowie die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen sichergestellt. Auch die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Teilbereichen dient dazu, eine zu starke Verdichtung besonders in den Randbereichen und in den stärkeren Belastungen ausgesetzten Bereichen zu verhindern. Die Einfamilienhäuser sollen daher II-geschossig mit Satteldächern errichtet werden, wobei das II. Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig ist. Hierdurch wird Rücksicht auf die Bebauung in der Nachbarschaft und den freien Landschaftsraum der Herrenburg genommen und gleichzeitig die Randlage der Siedlung durch eine weniger dichte Bebauung betont.

Einfluß auf die Bebauungsdichte in den Bereichen mit vorgesehenen Einfamilienhäusern wird zudem über die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 300 qm je Doppelhaushälfte bei einer Doppelhausbebauung genommen.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt bei der Grundflächenzahl die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die Obergrenze der Geschoßflächenzahl wird, bis auf eine Ausnahme, erheblich unter der Obergrenze festgesetzt.

Die geplante II-geschossige Wohnbebauung an der Meesenstiege stellt eine Fortsetzung der hier an der Meesenstiege schon in Ansätzen vorhandenen Bebauung dar und trägt damit zur einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes bei.

Aufgrund der Verkehrsimmissionen ist für die angrenzenden Grundstücke mit Störungen und Belästigungen zu rechnen.

Bei der geplanten Bauweise kann durch entsprechende Grundrißgestaltung und Gebäudeausrichtung eine für jedes Grundstück individuelle Lösung gefunden werden, die in Verbindung mit der Lärmschutzwand hier, auch in den Gartenzonen, ein ausreichend ruhiges Wohnen erlaubt.

Für eine höhergeschossige Bauweise (Mehrfamilienhäuser) sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden

...

oder -wällen nicht angebracht, da ein stadtgestalterisch verträgliches Maß von maximal 3,0 m Höhe für entsprechende Lärmschutzeinrichtungen erheblich überschritten werden müßte, um auch die Obergeschosse abzuschirmen.

Der südwestliche Bereich, der unmittelbar an die Gewerbegebietsnutzungen, die durch den Bebauungsplan Nr. 212 planungsrechtlich abgesichert sind, angrenzt, ist in Abstimmung als allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. Hierdurch wird deutlich, daß die Wohnnutzung durch die zwar eingeschränkte Gewerbenutzung in der Nachbarschaft geschützt, in geringem Umfang aber Belästigungen ausgesetzt sein kann. Dies ist insbesondere auch deshalb erforderlich, da die z. Z. vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 212 veränderbar sind.

Bauliche Gestaltung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, neben der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, durch gestalterische Vorgaben dort Einfluß auf das Ortsbild zu nehmen, wo aufgrund des baulichen Bestandes, der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und der ökologischen Verhältnisse eine Abstimmung untereinander erforderlich ist. Maßstäblichkeit, Dachform und Farbgebung von Bauvorhaben zählen zu den dominierenden Architekturelementen eines räumlich überschaubaren Bereichs.

Aus diesen Gründen sollen die Baukörper in der Außenwandgestaltung mit den traditionellen westfälischen Materialien erstellt werden.

Die festgesetzten Dachneigungen lehnen sich an die Dachneigungen der angrenzenden Bebauung an und erlauben gleichzeitig eine sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses. Zur Erhaltung der geschlossenen Wirkung der Dachflächen sowie zur Erhaltung der Dominanz der Hauptdachflächen wurde die Größe der Dachausbauten begrenzt.

Baudenkmal

Die vorhandene neogotische Wegekapelle nördlich der Herrenburg - die aufgrund ihres zeittypischen Baustils, des Erhaltungszustandes und der lokal- und religionshistorischen Bedeutung ein Baudenkmal darstellt - ist im Bebauungsplan als Baudenkmal gekennzeichnet.

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Entsprechend dem Bedarf wird im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung eine Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - für eine Trafostation ausgewiesen.

...

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des bereits bebauten nordöstlichen Teilbereiches ist über die Langestraße und den Caldeloerweg vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches wird im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Hi 14 über eine neu ausgewiesene, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Erschließungsträger und Öffentlichkeit zu belastende Fläche vorgesehen. Darüber hinaus sind die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs notwendigen Stellplätze nach Norden verschoben worden. Hierdurch wird erreicht, daß die erforderlichen Einstellplätze auf den zu den Häusern gehörenden Grundstücksflächen errichtet werden können. Gleichzeitig wird sichergestellt, daß die vorhandene ausgeprägte Hecke, die das Freigelände der Herrenburg abschließt und ein dahinterliegender Reitplatz sowie eine vorhandene Obstwiese nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Bebauung zwischen der Herrenburg und der Meesenstiege soll von der Meesenstiege (K 42) aus verkehrlich erschlossen werden. Dabei sind für den Durchbruch durch die schützenswerte Hecke Bereiche ausgewählt worden, die nicht durch wertvollen Baumbestand gekennzeichnet sind. Der südliche Durchbruch, der als Notüberlauf dienen soll, dient zusätzlich der Aufnahme der Hauptsammelleitung und ist somit auch aus entwässerungstechnischen Gründen notwendig.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind teilweise in ihrer Führung verschränkt, um den Verkehr im Sinne einer Verkehrsberuhigung zu lenken. Den öffentlichen Verkehrsflächen sind genügend öffentliche Parkplätze angegliedert, zusätzlich ist in Teilbereichen alternierendes Parken möglich. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen vorgesehen.

Das Plangebiet wird von einem umfangreichen öffentlichen Wegenetz durchzogen, das teilweise vom Fahrverkehr getrennt ist.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind an der Amelsbürener Straße vorhanden.

Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sichern einerseits die vorhandenen erhaltenswerten Naturelemente ab und dienen andererseits der Gliederung des Baugebietes. Eine Reduzierung der Grünflächen würde nicht den mit dem Bebauungsplan verfolgten grundsätzlichen städtebaulichen bzw. grünplanerischen Zielsetzungen entsprechen.

Die öffentlichen Grünflächen werden durch private Grünflächen und Anpflanzgebotsflächen ergänzt und sind mit dem freien Landschaftsraum vernetzt.

...

Eine großzügig bemessene öffentliche Grünfläche - Spielplatz - soll den entsprechenden Bedarf aus dem Baugebiet und aus dem Bereich Langestraße decken.

Der vorhandene Teich und der östlich angrenzende Bereich werden unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen.

Die ausgewiesene private Grünfläche mit Erhaltungsgebot nördlich der Herrenburg sichert die dort vorhandene ökologisch wertvolle Obstwiese und den bestehenden Reitplatz planungsrechtlich ab. Altbestände von Obstwiesen sind in der "vorläufigen roten Liste der in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Biotope" als gefährdete Kulturbiotope/Sonderbiotope aufgeführt.

Mit der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche mit Erhaltungsgebot wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen, wohl aber kann sie zum Schutz der Biotope nur in extensiver Form erfolgen. Da es sich bei der Obstwiese und dem Reitplatz um einen relativ kleinen Teil des Freigeländes der Herrenburg handelt, steht eine eingeschränkte Nutzung in dem bisher ausgeübten Rahmen mit den getroffenen Festsetzungen im Einklang.

6. Auswirkungen auf die Umwelt:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, die durch schützenswerte Landschaftselemente und Biotope gegliedert sind.

Um die Auswirkungen einer Wohnbebauung auf das Gelände zwischen Herrenburg und Meesenstiege auf Natur und Landschaft beurteilen zu können, wurde im Jahre 1987 vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Landespflege, ein ökologisches Gutachten erstellt. Zur Abschätzung grünordnerischer Belange erstellte die Stadtverwaltung 1988 den Entwurf eines "Grünrahmenplanes Hiltrup Südwest". Er legt die Einbindung des Plangebietes in den südwestlichen Teil Hiltrups aus grünplanerischer Sicht dar. Schließlich wurde das geplante Baugebiet als Pilotprojekt in die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgenommen und ein entsprechendes Gutachten erarbeitet.

Planungsvorgaben und -zielsetzungen

Die grünordnerischen Belange sind im Plangebiet hinsichtlich des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen zu berücksichtigen. Aus dem ursprünglich auch für den Planbereich aufgestellten Bebauungsplan Hi 14, der jedoch für einen Teil des Plangebietes nicht genehmigt wurde, ist im nordwestlichen Planbereich ein Kinderspielplatz erforderlich.

Deswegen ist bereits in der Grünordnung eine Ost-West-Grünverbindung für diesen Stadtteil vorgesehen. Ein in der Grünverbindung enthaltener Geh- und Radweg führt über die grünplanerisch und städtebaulich bedeutsame Herrenburgallee vom Grünzug und Freizeitbereich Sandfortsbusch zur Meesenstiege.

...

Als wichtige Planungsvorgaben für den Bebauungsplan sind zu berücksichtigen:

- die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Landschaftselemente und Biotopstrukturen.

- Gehölzstreifen in Nord-Süd-Richtung mit begleitendem Graben.

- Gehölzbestand an der Nordgrenze mit begleitendem Graben.

- Kleingewässer mit Stichgraben und angrenzendem Übergangsstreifen (Pufferstreifen).

- Obstwiese nördlich der Herrenburg.

- Zur Verbesserung des Biotopverbundes sind ausreichend breite Gehölzpflanzungen am Südrand des Plangebietes von dem Gehölzstreifen an der Westgrenze der Herrenburg bis zu dem im Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gehölzstreifen und zwischen der westlichen Grenze des Herrenburggeländes und dem nördlich im Plangebiet liegenden Mischwald im Bebauungsplan vorzusehen.

- Das Wohngebiet ist optimal in das Orts- und Landschaftsbild durch die Anlage eines Gehölzstreifens entlang der Meesenstiege einzubinden.

- Eine Absenkung des Grundwasserspiegels ist zu vermeiden.

- Dezentrale Versickerung von Dach- und Hofflächenwässern in die vorhandenen Gewässer ist zu ermöglichen.

Diese aufgeführten Maßnahmen haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden, soweit der Bebauungsplan dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Festsetzungen herbeiführen oder durch Hinweise Einfluß auf die Bebauung nehmen kann.

Über diese Aspekte hinaus, sind im Bebauungsplan folgende ergänzende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzgebote für bodenständige, heimische Feldgehölze in verschiedenen Bereichen des Bebauungsplangebietes.

- Anpflanzgebot von je einem großkronigen einheimischen Laubbaum je sechs Stellplätze.

- Naturnahe Ausgestaltung und Entwicklung des vorhandenen Kleingewässers mit angrenzenden Pufferflächen. Das Gewässer muß hierzu entschlammt und entrümpelt werden, mit anschließender Initialpflanzung von Sumpf- und Wasserpflanzen, so daß sich das Gewässer natürlich entwickeln kann. Die anschließenden Schutzflächen sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen bzw. als extensive Wiesenfläche anzulegen.

- Umgestaltung der Gebäudeabstandsflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Langestraße zu Mietergärten.

...

Aus diesen Gründen sind im Bebauungsplan Bereiche gekennzeichnet, in denen die Regenentwässerung der Bebauung den vorhandenen Grabenanlagen und dem Teich zugeführt werden soll. Ebenso ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in Bereichen, die öffentliche Grünflächen und Grabenanlagen tangieren, nicht der Kanalisation zuzuführen, sondern über Mulden zu versickern oder über die Gräben abzuführen. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die vorhandenen Biotope und die Grundwasserausbildung zu fördern.

Bei fortschreitender Bebauung des Plangebietes ist davon auszugehen, daß für die Regenwasserableitung der Bau eines Regenrückhaltebeckens, das im Gewerbegebiet Hansestraße/ Fuggerstraße errichtet werden soll, erforderlich wird.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Bebauungsplangebietes wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Eine schalltechnische Beurteilung des Plangebietes hat ergeben, daß für die geplante Wohnbebauung im Bereich der Meesenstiege (K 42) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,60 m erforderlich ist.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Zeit nicht bekannt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird durch die festgesetzten umfangreichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen kompensiert. Somit sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 368 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes.

Die finanziellen Auswirkungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 4,25 Mio. DM geschätzt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 368 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 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.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 24.03.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 368: Hiltrup - Meesenstiege/Langestraße/Caldeloerweg.

Münster, 26.03.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER RAT DER STADT MÜNSTER