Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 696/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 385: Hiltrup - Im Dahl/Am Hagen

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 385 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf den Bereich zwischen den Wohnbaugrundstücken Am Hagen und Im Dahl südwestlich der Bundesbahnstrecke Münster - Hiltrup.

Innerhalb des Plangebietes liegt folgendes Grundstück:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 28, Flurstück 2180.

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

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt, entwickelt.

3. Räumliche und strukturelle Situation:

Das Baugebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Hiltrup. Die räumliche Entfernung zum Hauptnahversorgungsbereich beträgt ca. 800 m. Das Plangebiet ist z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Gebietsprägender Bewuchs ist nicht vorhanden.

4. Planungsziel:

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen in stadträumlich integrierter Lage schaffen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes:

5.1 Baugebiete

In den mittleren und westlichen Teilbereichen des Plangebietes ist eine an die Umgebungsbebauung angepaßte lockere Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern bei einer Grund-/Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) von 0,3 - 0,4/0,6 vorgesehen.

...

In dem nordöstlichen Teilbereich ist u. a. aus Immissionsschutzgründen eine verdichtete Reihenhausbebauung auf kleinen Grundstücken geplant. Es ist hier eine dreigeschossige Bebauung inkl. ausgebautem Dach bei einer GRZ/GFZ von 0,4/0,8 vorgesehen. Um ein Ausbreiten von bahnbetriebsbedingten Immissionen in die hinterliegenden Planbereiche einzuschränken, wird hier außerdem geschlossene Bauweise bei zwingender Geschoßzahl festgesetzt. Die vorliegende Entwurfsplanung des an dieser Baufläche interessierten Wohnungsbauunternehmens sieht hier die Errichtung von 26 Wohneinheiten (Zwei Wohnungen pro "Hausscheibe") vor.

Um eine in der hier gegebenen Ortsrandlage unangemessene Siedlungsdichte zu vermeiden, wird im gesamten Plangebiet die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten pro Haus bzw. Gebäudeeinheit beschränkt.

Diese Festsetzungen bilden neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Grundzüge der Planung.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von ca. 58 Wohneinheiten, davon 26 im Geschoßwohnungsbau.

Nach dem Spielflächenbedarfsplan ist für den Planbereich ein Spielplatz der Kategorie B/C in einer Größe von ca. 860 m² vorzusehen. Dieser Spielplatz befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes. Nach Westen wird er über eine mögliche Fußwegeverbindung durch das angrenzende Waldstück erschlossen. Von Norden, Osten und Süden ist er über das geplante Erschließungssystem innerhalb des Plangebietes erreichbar.

5.2 Baugestaltung

Neben der Festsetzung von Dachform und Dachneigung, die einen wirtschaftlichen Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht, werden ergänzend rahmensetzende Gestaltungsvorschriften zu Fassaden- und Dacheindeckungsmaterialien sowie zur Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten erlassen.

Diese Bestimmungen sollen dazu beitragen, daß, ohne die architektonischen Gestaltungsspielräume über Gebühr einzuschränken, ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit im Baugebiet gewahrt werden kann.

Durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen sowie der Firstrichtungen soll eine im Hinblick auf die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung mit einheitlicher Dachgestaltung gewährleistet werden.

...

5.3 Verkehrserschließung

Durch eine Erschließungsstraße von der Straße Am Hagen soll in Form eines Innenringes das Baugebiet erschlossen werden. Durch Fuß- und Radwege ist eine Verbindung zum vorhandenen Bahndammweg sowie zum Wegenetz der westlich anschließenden Bebauung gegeben.

Der Anregung, neben der verkehrlichen Anbindung an die Straße Am Hagen eine weitere Zufahrtsmöglichkeit von Westen über die Straße Buddenholz und die im angrenzenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücke 1961 und 1596 tlw. vorzusehen, wurde unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange (Entzerrung des Verkehrsaufkommens) und demm Ziel, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, nicht gefolgt. Die angeregte Erschließungsstraße würde eine Beeinträchtigung wertvoller Waldflächen bedeuten und insbesondere die Vernichtung eines ökologisch hochwertigen Waldsaumes umfassen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist von der Straße Am Hagen aus gesichert.

6. Auswirkungen auf die Umwelt:

6.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Trotz der z. Z. ökologisch wenig wertvollen Plangebietsfläche stellt die durch den Bebauungsplan vorbereitete, künftige Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff umfaßt insbesondere eine zusätzliche Bodenversiegelung mit der damit verbundenen Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes. Ferner wird durch die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen eine Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt.

Zur teilweisen Kompensation dieser Auswirkungen sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsstreifen von bis zu 5,0 m Breite und Einzelbaumpflanzungen dienen.

Außerdem wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet beschränkt bzw. sichergestellt, daß ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Verbleibende Defizite an Ausgleichsflächen sind als Ersatzmaßnahmen auf Grundlage der landschaftspflegerischen Gesamtkonzeption für Ersatzmaßnahmen sowie konkretisierter Bereichsplanungen durchzuführen.

...

6.2 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen, die von der angrenzenden Bundesbahnstrecke Münster - Hamm ausgehen, ausgesetzt. Lärmtechnische Berechnungen haben ergeben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Gebäuden unterhalb der Bundesbahnstrecke weit überschritten werden. Der Schutz der Gebäude kann durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erzielt werden. Selbst eine 5 m hohe Lärmschutzwand würde nicht ausreichen, die erforderliche Lärmminderung zu gewährleisten.

Für eine Wohnbebauung entlang der Bahnlinie ist deshalb eine nahezu geschlossene Bebauung vorgesehen. Diese soll so gestaltet werden, daß lärmgeschützte Grundrisse für die Wohnhäuser vorzusehen sind.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 sind dann für die zur Bahn gelegenen Räume - sofern es sich nicht um Schlafräume handelt - Schallschutzfenster der Klasse II ausreichend. Sofern zur Bahnseite auch Schlafräume vorgesehen werden, sind hierfür Fenster der Schallschutzklasse IV vorzusehen. Außerdem sind neben den Schallschutzfenstern für die Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorgeschrieben.

Die nordöstlich des Plangebietes vorhandene Bahnstromleitung wird mit 15 kV betrieben. Bei einem Abstand von ca. 35 m zur geplanten Bebauung sind unter Berücksichtigung der o. g. Betriebsspannung keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind zur Zeit keine Altlasten bekannt.

7. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 1,68 ha	78 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,28 ha	13 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,1 ha	5 %
Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,09 ha	4 %
Gesamtfläche	ca. 2,15 ha	100 %

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

8. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden

...

zur Zeit auf ca. 1,85 Mill. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1992 - 1996 teilweise enthalten. 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.

9. 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.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 30. JUNI 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 385: Hiltrup - Im Dahl/Am Hagen.



Münster, 2. JULI 1993

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister