Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 176/94 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 393: Hiltrup - südlich Tulpenweg/westlich Nelkenweg

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 393 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf den Bereich südlich der Wohnbebauung am Tulpenweg und westlich der Wohnbebauung am Nelkenweg/Franz-Marc-Weg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 19,	Flurstücke 23; 90; 110; Teile der Flurstücke 86 und 100
Flur 23,	Flurstücke 710 und 937
Flur 34,	Teil des Flurstücks 27

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 Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Durch die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Wohnbaufläche aufgeweitet und so in diesem Bereich eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine entsprechend den Planungszielen vorgesehene Entlastung des bestehenden Nachfrageüberhangs im Wohnungsbau angestrebt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 393 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

...

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit im wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein bäuerliches Anwesen mit Wohngebäuden und Stallungen. Die Hofanlage ist durch Baumgruppen und eine hofnahe Waldfläche eingefaßt.

Der Bebauungsplan grenzt an die nördlich und östlich vorhandene eingeschossige Bebauung der Wohngebiete Tulpenweg, Nelkenweg/Franz-Marc-Weg.

Im Süden liegt die hier aufgeweitete unverbaute Emmerbachaue.

4. Planungsziele:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hiltrup-Ost und stellt im wesentlichen eine Arrondierung der bestehenden Wohnsiedlungen Emmerbachtal und Tulpenweg/Nelkenweg dar, die durch die Bebauungspläne Hi 16a und Hi 10 planungsrechtlich abgedeckt sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 393 wird eine Entlastung des bestehenden Nachfrageüberhanges im Wohnungsbau, der auch für den Stadtteil Hiltrup besteht, angestrebt. Dabei wird das Ziel verfolgt, das neue Baugebiet organisch an die nördlich und östlich vorhandenen Siedlungen anzubinden. Hierbei sind die landschaftspflegerischen Gesichtspunkte sowie der schonende Umgang mit den vorhandenen Freiflächenpotentialen besonders zu berücksichtigen.

Der im Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb wird große Teile seiner südlich angrenzenden hofnahen Ackerflächen für die Erweiterung des Friedhofes Hohe Ward (Bebauungsplan Nr. 392) aufgeben müssen. Da die Grundlagen einer tragfähigen Bewirtschaftung nicht mehr gegeben sind, wird eine Auslagerung angestrebt. Die geplante Wohnbebauung soll dazu auch die finanziellen Voraussetzungen schaffen.

Das wesentliche Planziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 60 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern zu schaffen. Dabei wird besondere Rücksicht genommen auf die vorhandene Nachbarschaft, die ebenfalls durch Einzelhausbebauung geprägt ist.

Die Lage und räumliche Ausdehnung der geplanten Bebauung und der sich daraus ergebende neue Siedlungsrand wird bestimmt durch die Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbe- und Industrienutzungen, die jenseits des Dortmund-Ems-Kanals angesiedelt sind.

Mit den dabei vorgegebenen Abständen wird erreicht, daß ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewahrt bleibt.

Für die Gewerbe- und Industrienutzungen ergeben sich keine zusätzlichen Einschränkungen über den heute schon durch die Festsetzungen der dortigen Bebauungspläne vorgegebenen Rahmen

...

hinaus. Vor diesem Hintergrund konnte der Anregung, das Plangebiet nach Nordwesten zu erweitern und hier zusätzliche Wohngebiete auszuweisen, nicht gefolgt werden.

Mit der Festsetzung des westlichen Teilbereiches des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft werden der Siedlungsrand und die Grenzen der bebauten Ortslage eindeutig festgeschrieben und eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgeschlossen.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

In Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung, die überwiegend durch eingeschossige Bauweise geprägt ist und unter Berücksichtigung der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in der Nähe zu gewerblich-industriellen Nutzungen wird die geplante Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise für eine Einfamilienhausbebauung festgesetzt. Außerdem sind Satteldächer mit 35° Dachneigung vorgeschrieben.

Durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen wird insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Wohnnachbarschaft eine verträgliche Höhenentwicklung erreicht.

In der Einfamilienhausbebauung soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (Zweiwohnungsklausel) eine städtebaulich überzogene Verdichtung am Siedlungsrand vermieden und den Siedlungsstrukturen der angrenzenden Wohnsiedlungen Rechnung getragen werden.

Für die geplante Wohnbebauung gilt als Grundzug der Planung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der Lage am Siedlungsrand, durch Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und Gebäudestellung einschließlich Zuordnung zu den Erschließungsanlagen ein verträgliches Nebeneinander zwischen vorhandener und geplanter Wohnbebauung zu erreichen.
Die Höhenentwicklung folgt dabei städtebaulichen Zielvorstellungen und den Vorgaben aus der Nachbarschaft und aus der gewachsenen Ortslage.

Ebenso sind für die Dach- und Fassadengestaltung Materialien und Farben als Grundzug der Planung vorgeschrieben, die in der Nachbarschaft bereits vorhanden sind.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt jeweils von den vorhandenen Erschließungsstraßen der angrenzenden Wohngebiete.

Im nördlichen Plangebiet erfolgt die Erschließung vom Tulpenweg aus und für die vorhandene Hoflage durch eine öffentliche Verkehrsfläche, die vom Tulpenweg abzweigt. Hier ist auch eine Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen.

...

Die Bebauung am Ostrand erhält eine von Norden nach Süden verlaufende Erschließungsstraße, die über die verlängerte Rubensstraße angefahren wird.
Dabei wird die verlängerte Rubensstraße nur als Feldzufahrt bis an die landwirtschaftliche Nutzfläche herangeführt und damit die Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin gesichert.

Die geplante Erschließungsstraße am Ostrand des Plangebietes wird durch Rad- und Fußwegeverbindungen ergänzt, die im Norden Anschluß an den Tulpenweg und im Süden Anschluß an einen geplanten Rad- und Fußweg erhalten.
Sie stellen eine wichtige fußläufige Verbindung zu den Infrasturktureinrichtungen am Osttor dar und ergänzen mit den geplanten und vorhandenen Emmerbachseitenwegen auch die Möglichkeiten, die Naherholungsgebiete in der Nachbarschaft zu erreichen.

Die Haupterschließungsstraßen sind durch Verschwenkungen der Straßenführung und Baumtore im verkehrsberuhigten Ausbau geplant. Im Regelfall ist ein einseitiger, separater Gehweg vorgesehen.
Durch die in den Wohngebieten vorgesehenen Besucherstellplätze und die Möglichkeit, alternierendes Parken im jeweiligen Straßenraum zu schaffen, ist ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Besucherparkplätzen gegeben.

Für die Wohngebiete sind Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Baugestaltung

Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 35° ± 3° soll in Anlehnung an die vorhandene Nachbarschaft das städtebauliche Ziel einer angemessenen Höhenentwicklung und ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gefördert werden. Die gewählte Dachneigung erlaubt gleichzeitig einen wirtschaftlichen Dachgeschoßausbau, der ausnahmsweise auch in einem Vollgeschoß zulässig ist.

Ergänzend sind Bestimmungen zur max. Trauf- und Firsthöhe für die Wohnbebauung vorgesehen.

Um den Eindruck einer zu unruhigen Dachlandschaft zu vermeiden, werden Regelungen zur Anordnung und zur max. Dimensionierung von Dachaufbauten und Einschnitten getroffen.

Außerdem sind Vorschriften zur Farb- und Materialgebung von Dach und Fassade erforderlich. Die prozentuale Anteilsregelung für Vormauerziegel sowie die getroffenen Ausnahmebestimmungen sichern einen ausreichenden architektonischen Gestaltungsspielraum ohne den angestrebten, einheitlichen Gestaltungsrahmen zu beeinträchtigen.

Die Höhenbeschränkung für Einfriedigungen auf 1,20 m vermittelt zwischen dem privaten Bedürfnis nach Abschirmung und dem öffentlichen Bedürfnis nach Erlebbarkeit von Straßenraum und Baugebiet.

...

Grünflächen und Umweltschutz

Die Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlungen nach Süden und nach Westen ist aus naturräumlichen, ökologischen und kleinklimatischen Gründen noch vertretbar, da ein ausreichend großer, unverbauter Bereich erhalten und damit verbunden auch eine städtebaulich erwünschte Gliederung der einzelnen Siedlungsbereiche gewährleistet bleibt.

Das Plangebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich überwiegend als Ackerfläche genutzt.
Im Osten schließen Hausgärten der vorhandenen Bebauung an. Im nördlichen Teil befinden sich eine zusammenhängende Waldfläche und freistehende Eichenbäume, die durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.
Entlang des Tulpenweges ist außerdem in einem Teilstück eine öffentliche Grünfläche mit Eichenbestand vorhanden.

Im Süden - außerhalb des Plangebietes - liegen die Emmerbachauen, die zur Zeit als Weideland genutzt werden, jedoch in eine mögliche Renaturierung des Emmerbaches einbezogen werden können. Eine Bebauung dieses Bereiches wurde aus grünordnerischen und ökologischen Gründen - u. a. Klimaschneise - abgelehnt.

Durch umfangreiche Pflanzgebotsflächen an den neuen Siedlungsrändern wird ein harmonischer Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft angestrebt.

Den Hausgrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Regenwasserableitung mit Rasen abgedeckte Entwässerungsmulden (Mulden-Rigolen-Versickerung) angegliedert, die der Sicherung der Grundwasserneubildung dienen.
Die Pflanzgebotsflächen und die Regenwassermulden sind auch als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Die geplante Bebauung wird sich auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht negativ auswirken, da die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen die Inanspruchnahme ausgleichen.

Der im Plangebiet vorgesehene Kinderspielplatz (B/C-Bereich) deckt den Bedarf im Gebiet ab und dient zusätzlich der Versorgung der nördlich angrenzenden Wohngebiete Meinenkampstraße/ Klinkkampweg/Tulpenweg.

Ver- und Entsorgung

Die Grundversorgung ist durch Läden am Osttor und im Ortskern Hiltrup ausreichend gewährleistet.
Auch ist die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, etc.) in vollem Umfang gegeben. Entsprechende Einrichtungen befinden sich in zumutbaren Entfernungen.
Ebenso ist die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

Im östlichen und nordöstlichen Plangebiet ist eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken in Form von offenen, grundstücksübergreifenden

...

Entwässerungsmulden (Mulden-Rigolen-Versickerung) vorgesehen. *Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan* durch ein besonderes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers belastet. Die Herstellung der Entwässerungsmulden erfolgt durch die Stadt Münster. Im Bebauungsplan (Hinweise) finden sich weitere, an den Bauherren gerichtete Ausführungen zum Umgang mit diesen Flächen. Auf der Westseite der geplanten Haupterschließungsstraße ist für die Oberflächenentwässerung der Straßenflächen eine ca. 2,0 m breite straßenbegleitende Entwässerungsmulde vorgesehen. Die notwendigen Grundstücksüberfahrten können in diese Fläche problemlos integriert werden.

Immissionen

Die geplante Wohnbebauung erfährt nur in geringem Umfang Störung und Belästigung durch Verkehrslärm, da das Verkehrsaufkommen sowohl auf den vorhandenen als auch auf den geplanten Straßen überwiegend durch Anliegerverkehr erzeugt wird. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Störungen und Belästigungen durch den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb sind zum Zeitpunkt der Realisierung der geplanten Bebauung nicht mehr zu erwarten, da in Abstimmung mit dem Eigentümer der Hoflage die landwirtschaftliche Intensivnutzung ausgelagert wird.

Zu den westlich des Dortmund-Ems-Kanals vorhandenen Gewerbe- und Industrieansiedlungen, die durch den Bebauungsplan Nr. 256 planungsrechtlich abgesichert sind, werden ausreichend große Abstände für die geplante Bebauung eingehalten. Für die Bebauung am nordöstlichen Rand Bereich Tulpenweg übernimmt der vorhandene Wald zusätzliche Schutzfunktion.

Die Gewerbe- und Industrienutzung erfährt durch diese neuen Wohngebiete keine Einschränkungen über das bisherige Maß hinaus.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

Flächenbilanz

1. Plangebiet	ca.	7,64 ha	=	100 %
- Bruttobauland	ca.	5,00 ha	=	65 %
- Fläche f. d. Landwirtschaft	ca.	2,64 ha	=	35 %
2. Bruttobauland	ca.	5,00 ha	=	100 %
- Nettowohnbauland	ca.	3,28 ha	=	66 %
- öffentl. Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca.	0,93 ha	=	19 %

...

- öffentl. Grünflächen	ca.	0,07 ha	=	1 %
- priv. Grünflächen (Pflanzgebot)	ca.	0,26 ha	=	5 %
- priv. Entwässerungsmulden	ca.	0,44 ha	=	9 %

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. 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. 2,6 Mill. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1993 - 1997 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.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden 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. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 16. MRZ. 1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 393: Hiltrup - südlich Tulpenweg/westlich Nelkenweg

Münster, 11. APR. 1994

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

