Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 890/94 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 394: Hiltrup - Im Hain/Große Lodden

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 394 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf den Bereich zwischen der Wohnbebauung an der Straße Im Hain und der Waldfläche Große Lodden.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 26, Flurstücke: 33 und 181;
Teil des Flurstücks 182.

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 im wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Eine Wohnbaunutzung dieses Bereiches ist aus forstbehördlicher Sicht möglich, da ein Teil des Waldes aufgrund der vorhandenen Freileitung kahlgeschlagen wurde. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Geringfügigkeit sowie der Zustimmung der Fachbehörden nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 394 sieht aufgrund dieser Tatsachen 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 genutzt. Am Rande des Plangebietes befindet sich eine ausgeprägte Wallhecke und ein Entwässerungsgraben (Erdelbach) zum anschließenden Waldgebiet Große Lodden.

Der Bebauungsplan grenzt an die südlich und westlich vorhandene eingeschossige Wohnbebauung an der Straße Im Hain - Bebauungsplan Hi 2 -.

...

4. Planungsziele:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hiltrup-Ost und dient der nördlichen Abrundung des Stadtteiles.

Der Bebauungsplan soll zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beitragen. Zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens werden die besonderen Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch angewandt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 394 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 südlich und westlich vorhandene Siedlung anzubinden. Hierbei sind die landschaftspflegerischen Gesichtspunkte sowie der schonende Umgang mit den vorhandenen Freiflächenpotentialen besonders zu berücksichtigen.

Das wesentliche Planziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 25 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 ergebene neue Siedlungsrand wird bestimmt durch die vorhandene Wallhecke sowie den Erdelbach.

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 und zur Waldfläche Große Lodden wird die geplante Wohnbebauung als reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise für eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Geschoßflächenzahl erheblich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

In der Einfamilienhausbebauung soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (Zwei-Wohnungsklausel) 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 der Gebäudestellung einschließlich Zuordnung zu den Erschließungsanlagen ein verträgliches Nebeneinander zwischen vorhandener und geplanter Wohnbebauung zu erreichen.

...

Der Anregung, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet auf 30 zu begrenzen, wurde aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.

Bauliche Gestaltung

Neben den Festsetzung von Dachform und Dachneigung, die einen wirtschaftlichen Ausbau des Dachgeschosses ermöglichen, werden ergänzend rahmenfestsetzende Gestaltungsvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung 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 wird.

Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Firstrichtungen soll eine im Hinblick auf die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung mit einheitlicher Dachgestaltung gewährleistet werden. Die Vorschriften zur Farbgebung von Dächern und Fassaden lehnen sich an den vorhandenen Gebäudebestand in der Umgebung an.

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.

Erschließung

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an die Straße Im Hain angebunden ist und mit einem Wendehammer an der nördlichen Plangebietsgrenze endet.

Die an der östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene 3,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche sichert unter anderem die Erreichbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens und der Waldfläche Große Lodden.

Zur fußläufigen Verbindung wurde zusätzlich ein Rad- und Gehweg festgesetzt.

Versorgung

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 zumutbarer Entfernung. Ebenso ist die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

Im östlichen Planbereich wird eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Diese Festsetzung dient der späteren ökologischen Umgestaltung des Gewässers Erdelbach, um die Möglichkeit zur Anlage einer Flutmulde bzw. eines Regenwasserrückhaltebeckens zu schaffen, damit bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen ein unproblematischer Wasserabfluß gewährleistet wird. Gleichzeitig sollen die Grundstücke,

...

die an den vorhandenen Graben angrenzen, ihr Niederschlagswasser nicht in die Regenwasserkanalisation einleiten, sondern direkt in den vorhandenen Graben entwässern.

Die Befürchtungen, daß durch das neu hinzutretende Baugebiet eine Verschlechterung der Entwässerungssituation der Grundstücke an der Straße Im Hain eintritt sind unbegründet.

Im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet Im Hain/Große Lodden werden keine zusätzlichen Niederschlagswässer in den Erdelbach eingeleitet. Die Regenwasserkanalisation des Neubaugebietes wird an die vorhandene Kanalisation in der Straße Im Hain angeschlossen, die von ihrer Dimensionierung her in der Lage ist, die zusätzlichen Abflußmengen schadlos aufzunehmen und abzuleiten.

Die Einleitung dieser Abflüsse in den Erdelbach erfolgt über zwei parallel verlegte Vorflutkanäle westlich vom ehemaligen Haus Ahlbrink, also über 300 m östlich vom Plangebiet, so daß eine nachteilige Auswirkung dieser Einleitungen auf die Abflußverhältnisse in Gewässer oberhalb der Straße Im Hain ausgeschlossen ist.

Bereits in der Vergangenheit sei es nach Aussagen von Anliegern bei Starkregenereignissen zu Kellerüberflutungen infolge von Wasserrückstau im angrenzenden Vorfluter (Erdelbach) gekommen.

Zu diesen Überflutungen ist folgendes anzumerken:

Bei dem nordöstlich an das Plangebiet anschließenden offenen Graben, der der Entwässerung der nördlich der Straße Im Hain gelegenen Wald- und Wiesenflächen dient, handelt es sich um den Oberlauf des Erdelbaches (Gewässer Nr. 327000.1).

Ab der Straße Im Hain ist das Gewässer östlich hinter den Grundstücken der Häuser Ringstraße 89 und 91 auf 73 m Länge mit Betonrohren DN 500 verrohrt. Die Verrohrung ist vermutlich auf Betreiben der Anlieger Anfang der sechziger Jahre durchgeführt worden. Die Unterhaltung des Gewässers obliegt dem Unterhaltungsverband VII "Hiltrup-Amelsbüren".

Das städtische Tiefbauamt hat 1988 im Zusammenhang mit den Erlaubnisanträgen gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Erdelbach einen "wasserwirtschaftlichen Entwurf" für den Erdelbach aufgestellt.

In der hydraulischen Berechnung des Entwurfes wurde nachgewiesen, daß die vorhandene Rohrleitung DN 500 eine Wassermenge von 245 l/s abführen kann. Das Einzugsgebiet am Einlauf der Rohrleitung beträgt 21 ha. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wird für den höchsten Hochwasserablauf bei dieser Einzugsfläche mit einer Abflußspende von 4,0 l/s/ha gerechnet. Für die Rohrleitung ergibt sich somit ein maximaler Hochwasserzufluß von 21,0 ha x 4,0 l/s = 84 l/s. Die vorhandene Rohrleitung ist somit in der Lage, diese Wassermenge schadlos abzuführen.

...

Die genannten Überschwemmungen sind dadurch entstanden, daß sich der Einlauf in die Rohrleitung durch im Gewässer bei Hochwasserabfluß mitgeführtes Treibgut (Astwerk, Bretter, Laub) verstopft und somit verhindert wird, daß das Wasser in die Rohrleitung gelangen kann. Der Aufstau am Einlauf der Rohrleitung führt zu Überflutungen des gesamten tieferliegenden Geländes und Eindringen des Wassers über die vollgelaufene Kanalisation (Rückstau) in die Keller der Gebäude.

Nach dem Hochwasser im Mai 1984 wurden einige Verbesserungen an den Durchlaßbauwerken und Schächten der Rohrleitungen durchgeführt, die die Verstopfungsgefahr verringerten. Der Einlauf wurde mit einem Gitter gesichert.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind am Gewässer oberhalb der Rohrleitung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verlegung des Gewässers aus dem Flurstück 181

- Anordnung eines Feuchtbiotops (Regenrückhaltebecken) auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche

- Ausbau eines Gewässers östlich des Weges (Flurstück 33) zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Einlauf in die Rohrleitung.

Durch diese Maßnahmen wird insbesondere die Verstopfungsgefahr der Rohrleitung wesentlich verringert, da Treibgut in dem Rückhaltebecken aufgefangen wird und nicht mehr zum Einlauf der Rohrleitung gelangen kann. Außerdem entfallen die hydraulisch ungünstigen Abknickungen in der Gewässertrasse.

Durch das Neubaugebiet wird das natürliche Einzugsgebiet für das Gewässer um rund 3 ha verkleinert und damit der Hochwasserablauf um ca. 12 l/s für die verrohrte Gewässerstrecke verringert.

Im Ergebnis führen also die o. g. Gesichtspunkte zu einer Entlastung der bestehenden Entwässerungssituation.

Um eine hinreichende Böschungsgestaltung des Erdelbaches zu ermöglichen, müssen die Privatgrundstücke mindestens 5 m Abstand zur Gewässersole des Erdelbaches haben. Diese Fläche entlang des geplanten öffentlichen Fußweges wird als Verkehrsgrün festgesetzt.

Um die Kanalisation im freien Gefälle zu den Anschlußpunkten in der Straße Im Hain zu ermöglichen, muß das Gelände im Plangebiet bis um maximal 1,2 m im Nordosten aufgefüllt werden.

6. <u>Auswirkungen auf die Umwelt:</u>

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete künftige Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff umfaßt insbesondere eine zusätzliche Bodenversiegelung mit der damit verbundenen Veränderung des natürlichen Wasser-

...

haushaltes. Ferner wird durch die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen eine Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt.

Zur teilweisen Kompensation dieser Auswirkungen dient das im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsgrün in 5 m Breite und Einzelbaumpflanzungen.

Eine das Plangebiet begrenzende Wallhecke wird von den Planungen nicht berührt und bleibt erhalten. Auch der vorhandene Entwässerungsgraben wird in der Planung berücksichtigt und in das geplante Entwässerungskonzept mit einbezogen.

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

Weitergehender Ausgleichsbedarf in Höhe von 1800 m² ist außerhalb des Plangebietes im Rahmen der landschaftspflegerischen Gesamtkonzeption für Ersatzmaßnahmen nachzuweisen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz im Bebauungsplanbereich ist aufgrund des vorhandenen Spielplatzes am Fichtenweg, der den zusätzlichen Bedarf abdeckt, nicht erforderlich.

Immissionen

Zu der nördlich des Plangebietes verlaufenden 110-kV-Bahnstromleitung wird ein ausreichender Schutzabstand eingehalten, so daß nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und einer örtlichen Messung eine Gesundheitsgefährdung nicht zu befürchten ist.

Sonstigen, kleinräumigen Immissionen ist das Plangebiet nicht ausgesetzt.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zur Zeit nicht bekannt.

Flächenbilanz

	ha	%
Wohnbaufläche	1,1	76
öffentliche Verkehrsfläche	0,3	18
Verkehrsgrün	0,02	1
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	0,1	5

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

...

7. 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. 1,1 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind in dem Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 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.

8. 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. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 15. SEP. 1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 394: Hiltrup - Im Hain/Große Lodden.

Münster, 24. OKT. 1994

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister