

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 399: Hiltrup – Haus Herding / Burgwall / Meesenstiege**

#### **1. Planungsanlaß**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die durch die Bebauungspläne HI 8: Hiltrup-West und HI 18: Hünenburg auf der Nordwest- und Westseite der Meesenstiege eingeleitete Bebauung nach Süden fortgesetzt werden. Gleichzeitig wird die bebaute Ortslage des Stadtteils Hiltrup für den nördlichen Teil des Bereiches „westlich der Meesenstiege“ zum Abschluß gebracht.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Bedarfs an dringend benötigten Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Bei der Planung sind im besonderen Maße auch landschaftspflegerische Gesichtspunkte und der schonende Umgang mit den vorhandenen Freiflächenpotentialen und -qualitäten zu berücksichtigen.

Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bildet ein städtebaulicher Ideenwettbewerb, der im Jahre 1993 durchgeführt wurde. Der vorliegende Planentwurf basiert auf dem Wettbewerbsbeitrag des 1. Preisträgers „Planungsgruppe Prof. W. Stabenow, Hamburg“.

#### **2. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 399 erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf den Bereich westlich der Meesenstiege zwischen der Straße Burgwall und der Kleingartenanlage Hiltrup-West im Süden.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup, Flur 4,

Flurstücke 192, 359, 1435, 1437,

Teile der Flurstücke 584, 1242, 1436, 1438, 1440 und 1474.

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

#### **3. Vorhandener Bestand und Nutzungen**

Durch den Bebauungsplan werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine 1 ½- und eine 2 ½-geschossige Bebauung entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne HI 8 und HI 18.

Auf der Nordwestseite grenzt die Hoflage des ehemaligen Gräftenhofes „Haus Herding“ an, die mit ihren Gebäuden und Resten der Gräfte unter Denkmalschutz steht. Intensivtierhaltung, die Auswirkungen auf die Planung haben könnte, findet hier nicht statt.

Südlich davon, an der westlichen Plangebietsgrenze, befindet sich eine Laubwaldfläche mit der Bezeichnung „Buddenholzbusch“.

Auf der Südseite des Plangebietes schließen sich Ackerflächen und außerdem die Kleingartenanlage „Hiltrup- West“ an.

Von prägender Bedeutung sind besonders auch die Gehölzstreifen an den Randzonen des Plangebietes, die als „Landschaftselemente mit sehr hohem ökologischen Wert“ einzustufen sind und die von Osten nach Westen geführte Wegeverbindung - Haus Herding - mit Bewuchs- und Grabenanlage (Vorfluter) im Mittelteil des Plangebietes.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dar.

Durch die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes soll unter anderem dieser Bereich als Wohnbaufläche neu dargestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 399 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Aufgaben und Ziele**

Das wesentliche Planziel des Bebauungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 540 Wohneinheiten zu schaffen.

Entsprechend der Bedarfslage und zur Sicherung einer ausgewogenen Einwohnerstruktur werden sowohl Flächen für den Eigenheimbau (ca. 115 Wohneinheiten) als auch für den Geschosswohnungsbau (ca. 425 Wohneinheiten) angeboten. Wegen der besonderen Bedarfslage liegt der Schwerpunkt in diesem Plangebiet beim Geschosswohnungsbau (ca. 79 %).

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Bebauung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes des 1. Preisträgers eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der Anfang 1993 von der Stadt Münster ausgelobt worden ist und Mitte 1993 entschieden wurde, geschaffen.

##### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept verfolgt als Leitidee zum einen die Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Osten, zum anderen die Eingliederung in den Landschaftsraum im Westen und Süden unter Einbeziehung der im Plangebiet vorhandenen, erhaltenswerten Landschaftselemente.

Zu diesem Zweck wird die geplante Bebauung so angeordnet, daß ein im Plangebiet vorhandener, teilweise mit ausgeprägtem Bewuchs und einem Graben (Vorfluter) ausgestatteter Wirtschaftsweg mit der Bezeichnung „Haus Herding“ als zentrale, siedlungsgliedernde Grün- und Fußwegeachse in die Siedlungsstruktur einbezogen wird.

Über diesen „Grünzug“, der die geplante Siedlung in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt und der eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung im Plangebiet darstellt, sind die Meesenstiege im Osten mit ihren östlich davon gelegenen Infrastruktureinrichtungen und die Naherholungsgebiete „Haus Herding / Buddenholzbusch“ und „Mielingheide“ im Westen unabhängig vom Kraftfahrzeugverkehr zu erreichen.

Dieser Wegeverbindung sind auch der im Plangebiet vorgesehene Kindergarten und ein Kinderspielplatz (B- /C- Bereich) angegliedert.

Ergänzt wird diese Ost- West- Verbindung durch Wegevernetzungen aus den einzelnen Teilbaugebieten.

### 5.3 Baugebiete

Als Art der Nutzung ist überwiegend „reines Wohngebiet“ (WR) vorgesehen.

Nur entlang der Meesenstiege ist ein Bereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Für die Einfamilienhausbebauung ist I- und II- geschossige und für die Mehrfamilienhausbebauung II- geschossige Bauweise festgesetzt.

Das jeweils darüber befindliche Geschoß ist als Dachgeschoß unter einem Neigungsdach bis max. 38 ° Dachneigung auszubilden.

Die Dachneigungen in Verbindung mit den nach den Festsetzungen möglichen Dachformen sichern günstige Ausnutzungsmöglichkeiten der Dachräume für Wohnzwecke unter Wahrung eines einheitlichen Rahmens im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Ergänzende Ausnahmeregelungen sind in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB vorgesehen. Durch die zusätzliche Festsetzung von Trauf- und Firshöhen wird eine der stadträumlichen Lage des Baugebietes angemessene städtebauliche Dichte und Höhenentwicklung gewährleistet.

Zur Förderung des städtebaulich gewollten Geschoßwohnungsbaus wird hier die Geschoßzahl als zwingend und nicht als Höchstgrenze festgesetzt.

Den Bedenken, es seien zu nah an Haus Herding Wohnbauflächen ausgewiesen, wurde nicht gefolgt. Ferner wurde den Anregungen, anstelle der Mehrfamilienhäuser nur Einfamilienhäuser festzusetzen, nicht gefolgt.

Der Abstand der Wohngebietsausweisungen zur Hofstelle wurde bereits im vorausgehenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren umfassend abgewogen. Der geplante Mehrfamilienhausanteil entspricht den generellen Zielplanungen (Handlungsprogramm Wohnen) und dem städtebaulichen Ziel, ausgewogene Bevölkerungsstrukturen zu gewährleisten. Überlegungen zur „kompensatorischen Planung“ sprechen dafür, gerade auch „landschaftlich bevorzugte“ Standorte für Geschoßwohnungsbau / öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Eine städtebauliche Beeinträchtigung durch die vorgesehene II- geschossige Bauweise ist nicht erkennbar.

Zur Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzung, in den durch Stichstraßen erschlossenen Einfamilienhausbereichen eine aufgelockerte, aber zugleich auch flächensparende Baustruktur zu erreichen, sind die ergänzenden Festsetzungen einer zwingenden Doppelhausbebauung oder Hausgruppenbebauung sowie einer Beschränkung auf max. 1 bis 2 Wohneinheiten pro Haus getroffen worden.

Der Nordteil des Plangebietes wird über den Burgwall erschlossen. Zur Sicherung eines hier entlang der Straße vorhandenen Grünzuges mit Grabenanlage kann der Burgwall aber nicht direkt zur Erschließung der geplanten Bebauung herangezogen werden. Daher wird über eine parallel geführte Straße die hier vorgesehene Hausgruppenbebauung erschlossen, an die sich nach Süden eine ebenfalls II- geschossige Hausgruppenbebauung angliedert. Ergänzt wird diese Hausgruppenbebauung am östlichen Rand als Übergang zu der dort vorhandenen Einfamilienhausbebauung und am westlichen Rand am Übergang zur freien Landschaft durch eine flächensparende Bebauung mit I- geschossigen Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern, die auch als Gartenhofbebauung ausgebildet werden kann. Am Westrand, in Nachbarschaft zu „Haus Herding“ ist außerdem die Errichtung einer Häusergruppe nach ökologischen Gesichtspunkten („Ökosiedlung“) vorgesehen.

Um hier „experimentelle Bauformen“ zu ermöglichen, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen möglichst weit gefaßt.

Der Südteil des Plangebietes, südlich der Ost- West- Wege- und Grünverbindung, wird über eine in „L- Form“ geführte Haupterschließungsstraße erreicht.

Nördlich und südlich dieser Haupterschließungsstraße ist eine Bebauung in Form von „Wohnquartieren“, die sich hier durch winkelförmige Baukörper bilden, prägend. Die Wohnquartiere sind als II- geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit ruhigen, durchgrünter Innenhöfen konzipiert und werden nach Norden durch II- geschossige Hausgruppen in Form von Einfamilienhäusern ergänzt.

Harmonisch abgerundet wird dieser Bereich am Westrand durch eine aufgelockerte Mehrfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern, sogenannten „Punkthäusern“, in II- geschossiger Bauweise zuzüglich Dachgeschoß.

Südlich der Haupterschließungsstraße setzt sich die Mehrfamilienhausbebauung in II- geschossiger Bauweise in Form von zwei durch entsprechende Gebäudestellung und –form gebildeten Wohnquartieren und durch Straßenrandbebauung mit freistehenden Einzelbaukörpern fort.

Die Bebauung am südlichen Rand, die durch ausgeprägte Bewuchszonen und die vorhandene Kleingartenanlage geprägt wird, wird im Südwesten durch eine II- geschossige Hausgruppenbebauung in Form von Einfamilienhäusern abgeschlossen.

Westlich der geplanten Haupterschließungsstraße ist in gut erreichbarer Lage ein Kindergarten vorgesehen. Der Standort ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für Kinder und Eltern auch aus den Nachbarbaugebieten.

Auflagen über erforderliche Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage lärm-schutztechnischer Untersuchungen sind für das WA- Gebiet entlang der Meesenstiege in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

#### **5.4 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße Burgwall an die Meesenstiege angebunden, über die die Nachbarwohngebiete, der Ortskern Hiltrup, die Nachbarstadtteile und auch die Innenstadt Münster erreicht werden können. Dabei wird der Nordteil des Plangebietes über eine im nördlichen Teil parallel zum Burgwall geführten Haupterschließungsstraße erschlossen. Der Südteil erhält eine vom Burgwall im Eingangsbereich zur Meesenstiege abzweigende Haupterschließungsstraße, die nach Westen geführt, an einer öffentlichen Grünfläche mit Regenrückhaltebecken endet. Durch entsprechende Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (platzartige Aufweitung) soll hier ein sinnfälliger „Endpunkt“ der Haupterschließungsstraße ausgebildet werden.

Ergänzt werden beide Haupterschließungsstraßen durch kleinere Stichstraßen, die der inneren Erschließung dienen.

Der Nord- und Südbereich des Plangebietes kann durch das gewählte Erschließungssystem unabhängig voneinander in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Im Nordteil ist für die Haupterschließungsstraßen eine Fahrbahnbreite von 4,75 m mit einseitig angeordneten Gehwegen vorgesehen.

Von dieser Wohnsammelstraße zweigen 4,75 m breite Stichstraßen ab, die mit Wendeanlagen ausgestattet sind und über in der öffentlichen Grünfläche geplante Rad- und Fußwege teilweise Anschluß an die von Osten nach Westen geführte Haupt- Rad- und Fußwegeverbindung (Haus Herding) haben.

Außerdem ist am Ortsrand zwischen bestehender und geplanter Bebauung innerhalb der Grünfläche ein Rad- und Fußweg geplant. An der Wegetrasse befindet sich

innerhalb eines vorhandenen Bewuchsbereiches ein Hauptregenwassersammler, der von hier aus kontrolliert und gewartet werden kann. Mit dieser Wegeverbindung ist es besonders auch für die Bewohner der Siedlung Hünenburg möglich, ohne einen Umweg durch die geplante Siedlung gehen zu müssen, die Rad- und Fußwegeverbindung „Haus Herding“ zu erreichen.

Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes wird die zentrale Ost- West- Rad- und Fußwegeachse mit einer durchgehenden Nord- Süd- Wegeverbindung in der Grünfläche verknüpft.

Im Südteil erhält die Haupteerschließungsstraße aufgrund des zu leistenden Erschließungsumfanges (angrenzende Mehrfamilienhausbebauung) im Einfahrtsbereich eine Fahrbahnbreite von 5,50 m bzw. 4,75 m mit Längsparkstreifen im nördlichen Bereich und 5,00 m breiten Senkrechtparkplätzen im südlichen Bereich. Der Querschnitt wird durch beidseitig geführte Gehwege von 2,00 m Breite komplettiert.

Durch die Fahrbahneinengungen auf 3,25 m in Verbindung mit „Baumtoren“ wird der Verkehrsberuhigung und einer gewünschten städtebaulichen Gliederung Rechnung getragen. Die Fahrbahneinengungen dienen zudem als Querungshilfe für Fußgänger.

Von dieser Wohnsammelstraße zweigen nach Norden und Süden kammartig angeordnete Stichstraßen ab.

Sie werden, dem Verkehrsaufkommen angepaßt, in 4,75 m Breite mit einseitigen Längsparkstreifen und dahinterliegenden Gehwegen ausgebaut.

Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen vorgesehen. Die nach Norden geführten Stichstraßen sind unter Einbeziehung vorhandener Brückenbauwerke an die Ost- West- Wegeverbindung „Haus Herding“ angebunden.

Alle Wegeverbindungen dienen insbesondere der Vernetzung der Wohnquartiere, Baubereiche und -gebiete untereinander. Über sie sind überwiegend unabhängig von den Haupteerschließungsstraßen der Kinderspielplatz und der Kindergarten gefahrlos erreichbar.

Das Fußwegenetz wird im Südosten des Plangebietes bis an die Meesenstiege geführt, über das auf kürzestem Wege die Grundschule (Ludgerusschule) und der Kindergarten An der Alten Kirche erreicht werden können. Die Querung Meesenstiege / An der Alten Kirche ist durch eine Lichtzeichensignalanlage gesichert.

Die notwendigen Einstellplätze werden in den Eigenheimbereichen nach Maßgabe der Festsetzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. in Form von Gemeinschaftsanlagen in dafür festgesetzten Bereichen (GSt- Bereiche) untergebracht.

Der durch die Mehrfamilienhausbebauung ausgelöste Stellplatzbedarf soll mit Ausnahme der Mehrfamilienhausgrundstücke, die südlich der Haupteerschließungsstraße angrenzen, zur Sicherung störungsfreier, ruhige Wohnbereiche auf den Grundstücken in Form von oberirdischen Stellplätzen auf den dafür vorgesehenen Bereichen und in Tiefgaragen untergebracht werden. Letzteres dient auch dazu, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Die Tiefgaragen sind, wenn sie nicht unterhalb des Gebäudes liegen, aus ökologischen Gründen mit mind. 0,50 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen. Durch Festsetzung entsprechender Zu- und Abfahrtsverbote ist sichergestellt, daß mögliche Tiefgaragen nicht unmittelbar an die Haupteerschließungsstraße angebunden werden.

Im Bereich der geplanten „Öko- Siedlung“ ist die Errichtung von Tiefgaragen gänzlich ausgeschlossen, da dies mit massiven Eingriffen in den gewachsenen Boden

verbunden und mit der hier gewollten Umsetzung ökologischer Prinzipien nicht vereinbar wäre.

Die oberirdischen Stellplätze können auch mit Überdachungen (Carports) ausgeführt werden. Im Gegensatz zu Garagen sind begrünte Carports und mit Bäumen überstellte Stellplätze als weniger straßenbild- und wohnumfeldstörend einzustufen und ordnen sich der Gebäudearchitektur weniger aufdringlich unter.

Entlang der HAUPTerschließungsstraße im Südteil des Plangebietes ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um zu verhindern, daß die Garten- und Vorgartenzonen durch Zufahrten gestört werden.

Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Besucherstellplätze ist den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet (Längsparkstreifen an der HAUPTerschließungsstraße).

Der durch die Mehrfamilienhausbebauung südlich der geplanten HAUPTerschließungsstraße ausgelöste Stellplatzbedarf soll zur Sicherung störungsfreier, ruhiger Wohnbereiche im öffentlichen Straßenraum in Form von Senkrechtstellplätzen entlang der HAUPTerschließungsstraße abgedeckt und über entsprechende Ablöseverträge finanziert werden.

Demzufolge wird die Errichtung von Stellplätzen auf eigenen Grundstücken in diesen Bereichen bis auf Teilbereiche, wo im begrenzten Umfang Flächen für Stellplatzanlagen städtebaulich verträglich angeordnet werden können, ausgeschlossen.

Sofern das ausgewiesene Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum im Hinblick auf die Zahl der geplanten Wohnungen nicht ausreichen sollte, ist im beschränkten Umfang auch die Errichtung von Tiefgaragen oder Kellergaragen zulässig.

Zur Sicherung eines ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes ist in allen Bereichen der Mehrfamilienhausbebauung die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

## **5.5 Baugestaltung**

Die getroffenen baugestalterischen Regelungen für das Plangebiet verfolgen als Grundzug der Planung das allgemeine städtebauliche Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen stadtgestalterisch erwünschter Vielfalt und notwendiger gestalterischer Einheitlichkeit herzustellen.

Für die Außenwandflächen und Dachflächen werden als Grundzug der Planung Materialien in rotem Farbton vorgeschlagen, die das Ortsbild Hiltrups wesentlich geprägt haben und trotz gestalterischer Vielfalt im Detail zu dem gewünschten, harmonischen Gesamterscheinungsbild beitragen.

Dabei sind anteilig auch andere Außenwandmaterialien zulässig, wenn das angestrebte Gestaltungsziel gewahrt bleibt und die Abweichung für einen zusammenhängenden Komplex vorgesehen wird.

Die festgesetzten Dachneigungen nehmen die Dachflächen in ihren Wirkungen gegenüber den senkrechten Wandflächen zurück und gewährleisten in Verbindung mit den vielfältigen Möglichkeiten der Dachausbildung ausreichend große, ausbaufähige Dachräume.

Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen, um zu verhindern, daß das Erscheinungsbild der Siedlung durch für das Münsterland wesensfremde Stilelemente überlagert wird.

Ebenso werden für Dachaufbauten und -einschnitte als Grundzug der Planung beschränkende Bestimmungen vorgesehen, um zu verhindern, daß durch übergroße

Dacheinschnitte oder -aufbauten die Dominanz der Hauptdachflächen als wesentliches Architekturmerkmal verloren geht.

Soweit städtebaulich und stadtgestalterisch erforderlich, sind die Hauptfirstrichtungen der Gebäude festgesetzt.

Von baugestalterischer Bedeutung im Sinne der Grundzüge der Planung ist außerdem die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhen, die ein harmonisches Nebeneinander unterschiedlicher Hausformen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten gewährleistet und unangemessene Höhenentwicklungen vermeidet.

Für die Grundstückseinfriedigungen ist eine einheitliche Höhe von max. 1,20 m festgelegt, die zwischen dem Bedürfnis des einzelnen Grundstückseigentümers nach Abschirmung und dem Bedürfnis der Allgemeinheit nach Erlebbarkeit des Umfeldes vermittelt.

Für Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen mit dunkler Farbgebung und Höhenbegrenzungen festgesetzt, um in Verbindung mit der Gartenbegrünung eine einheitliche, wenig straßenbildprägende und dem jeweiligen Hauptbaukörper sich unterordnende Gestaltung zu erreichen.

## 5.6 Grünflächen und Umweltschutz

Das Plangebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerfläche, genutzt.

Stadtklimarelevante Belange (z.B. Belüftungskorridore) werden nach den Ausführungen in der Dokumentation „Stadtklima Münster“ durch eine Umgestaltung von Ackerland in Bauland in diesem Bereich nicht wesentlich berührt.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete bauliche Nutzung sowie die damit verbundenen Bodenversiegelungsmaßnahmen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund werden die prägenden, schützenswerten Landschaftselemente im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt bzw. gesichert und soweit wie möglich optimiert.

- Die am nördlichen Rand vorhandene Wallhecke mit zum Teil altem Baumbestand wird erhalten und als Waldfläche festgesetzt.
- Der am westlichen Rand vorhandene heckenartige Bewuchs mit Grabenanlagen und altem Kopfweidenbestand wird nach Norden erweitert und durch Zurücknahme der Baugrenzen geschützt. Der Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Für die in der Mitte des Plangebietes vorhandene, von Osten nach Westen verlaufende Wegefläche mit der Bezeichnung „Haus Herding“, die von einem Graben als Vorfluter begleitet wird und durch unterschiedliche Bewuchsformen geprägt ist, wird eine Flächenaufweitung und Festsetzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. In dieser Fläche sind umfangreiche Ergänzungspflanzungen und ökologische Optimierungsmaßnahmen der Grabenanlage möglich.
- Die am Ostrand in Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung Roseneck befindliche Hecke mit Baumbestand wird durch erhaltungssichernde Festsetzungen geschützt (öffentliche Grünfläche).
- Am Südrand wird die Grabenanlage mit ausgeprägten Bewuchsbereichen im westlichen Teilbereich ebenfalls als Wald festgesetzt, nach Osten um erhaltungssichernde Festsetzungen ergänzt und durch zusätzliche Pflanzgebotflächen aufgeweitet.

- Auf einer Länge von ca. 170 m wird die Waldbestandsfläche in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken naturnah umgestaltet. Diese Fläche ist insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der angestrebten ökologischen Qualität des Baugebietes dienen ferner die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, die Begrünungsvorschriften der privaten Stellplatzflächen, die Vorschriften zur Beschränkung der Bodenversiegelung und Sicherungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung sowie die Festsetzung von privaten Pflanzgebotsflächen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 30 000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des bestehenden, durch Ideenwettbewerb ermittelten städtebaulichen Konzeptes, den liegenschaftlichen Gegebenheiten sowie des insgesamt begrenzt verfügbaren Flächenpotentials, das durch landschafts- und naturräumliche Gegebenheiten seine „natürliche“ Abgrenzung erfährt, kann eine dem ermittelten Ausgleichsflächenbedarf entsprechende Aufweitung des Plangebietes nicht tragfähig werden.

Ebenso kommt aus städtebaulichen und stadtstrukturellen Gründen vor dem Hintergrund der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum mit überwiegend verdichteten Bauformen in integrierter Lage eine Vergrößerung der Freiflächenanteile zu Lasten von Wohnbauflächen nicht in Betracht, da hier dem Belang der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Vorrang einzuräumen ist. Im Rahmen der vorgenommenen Abwägung ergibt sich, daß - bezogen auf die Festsetzungsinhalte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nur in begrenztem Umfang Rechnung getragen werden kann.

Es ist jedoch vorgesehen, diesen Belangen in mittelbarer Weise zusätzliches Gewicht zu verleihen, indem das in Anlehnung an die „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ (MURL 1986) durch einen Vergleich des Ist- Zustandes (März 1994) mit der vorliegenden Planung ermittelte Kompensationsdefizit durch eine entsprechende Flächenoptimierung außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

So ist vorgesehen, ein ca. 30 000 m<sup>2</sup> großes Grundstück nördlich „Merkureck“ zwischen Westfalenstraße und „Hohe Geest“ im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 399 ökologisch zu optimieren.

Das o. g. Grundstück ist Bestandteil des 2. Grünrings innerhalb der Grünordnung, der bedeutende Funktionen für Erholung, Stadtgliederung und Stadtklima übernimmt. Überdies stellt diese Fläche das einzige naturräumliche Verknüpfungsglied der Landschaftsräume „Vennheide“ und „Loddenheide“ dar.

Als Optimierungsmaßnahmen sind gezielte Pflegemaßnahmen zur Vermeidung einer gesamtflächigen Verbuschung sowie Gehölzpflanzungen in den Randbereichen zur Beruhigung und Abschirmung des zentralen Bereiches vorgesehen. Da sich die Fläche in städtischem Eigentum befindet, ist die Maßnahmenumsetzung gesichert.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

Läden, Einrichtungen und Praxen für den periodischen und aperiodischen Bedarf und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in den Nachbarwohngebieten und an der Westfalenstraße und Marktallee vorhanden.

Im Plangebiet selbst ist ein Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen und als „Fläche für Gemeinbedarf“ planungsrechtlich abgesichert. Zur Ermöglichung einer angestrebten „multifunktionalen Nutzung“ sind durch textliche Festsetzungen hier ausnahmsweise auch Wohnungen zulässig.

Für den Bedarf an öffentlichen Spielplätzen ist in zentraler Lage ein B- / C- Bereich (für Kinder bis 12 Jahren) geplant. In geringer räumlicher Entfernung zum neuen Baugebiet (Siedlung Hünenburg / Bereich „An der Alten Kirche“) sind weitere Spielplätze - A- Bereich - geplant, die diesbezüglich eine zusätzliche Versorgung des Baugebietes gewährleisten können.

Das Baugebiet ist über Buslinien und Haltestellen an der Meesenstiege mit dem Ortskern Hilstrup und der Innenstadt Münster verbunden. An der Meesenstiege / Ecke Burgwall soll eine zusätzliche Bushaltestelle eingerichtet werden.

Das Gelände des Plangebietes weist eine leicht bewegte Topographie auf und ist aus entwässerungstechnischen Gründen im Mittel um ca. 0,7 m auf 58,00 m über NN aufzufüllen.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist im Plangebiet am Westrand ein Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk festgesetzt, von dem das anfallende Schmutzwasser zur vorhandenen Kläranlage auf der Kanalinsel gepumpt wird. Störungen und Belästigungen für die angrenzend geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Die anfallenden Regenwässer werden über ein gesondertes Leitungsnetz (Trennsystem) dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und in der zulässigen Einleitungsstärke von dort dem Getterbach zugeleitet.

Außerdem sind Gräben als offene Regenwasserableiter für Grundstücke an den Randbereichen vorgesehen, die mit den bestehenden Gräben durch Überläufe vernetzt werden können.

Eine ökologisch wünschenswerte Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer von nicht unmittelbar an den vorhandenen und geplanten Gräben bzw. Mulden angrenzenden Grundstücksflächen kommt nicht in Betracht, da dies die vorhandenen Bodenverhältnisse, die durch entsprechende Bodengutachten untersucht wurden, nicht zulassen.

Die Grundstücke, für die eine Regenwassereinleitung in angrenzende Grabensysteme vorgesehen ist, sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im übrigen ist auf die textlichen Festsetzungen („Hinweise“) zu verweisen.

Die übrigen Versorgungsleitungen können technisch unproblematisch im wesentlichen von der Meesenstiege aus in das Gebiet hineingeführt werden.

Ein Anschluß der Gebäude an das zentrale Fernwärmenetz der Stadtwerke ist nicht geplant, da der Stadtteil Hilstrup noch nicht in das Fernwärme- Leitungsnetz einbezogen ist. Der Versorgungsträger plant eine Energieversorgung mit Gas.

## **5.8 Immissionen**

Von der am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Hofstelle „Haus Herding“ sind keine diesbezüglichen Immissionen zu erwarten, da Massentierhaltung nicht betrieben wird.

Die Darstellung der Hoflage Haus Herding im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ entspricht den bestehenden städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Nach den Vorschriften des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) ist die bauliche Entwicklung - den bestehenden Zielvorstellungen gemäß - hinreichend genau zu steuern.

Die Interessen von Eigentümer und Pächter der Anlage haben Eingang in die mit dem vorauslaufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren verbundenen Abwägungsprozesse gefunden.

Eine Einbeziehung der Hoflage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher weder städtebaulich noch rechtlich geboten.

Im vorliegenden Fall hat die zuständige Landwirtschaftskammer im Rahmen mehrerer Bauantragsverfahren in den Jahren 1993 und 1994 wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß kein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 201 BauGB vorliegt und damit auch die Voraussetzungen für eine Privilegierung i. S. d. § 35 Abs. 1 BauGB nicht gegeben sind. Diese Auffassung wurde von der Bezirksregierung bestätigt (Widerspruchsbescheid vom 24.11.1994).

Außerdem wurden von der Landwirtschaftskammer zum Bebauungsplanentwurf keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Unter rechtlichen Gesichtspunkten findet demnach auf der Hofstelle „Haus Herding“ keine privilegierte Nutzung, sondern eine „sonstige Nutzung im Außenbereich“ (§ 35 (2) BauGB) statt, die im wesentlichen das Wohnen umfaßt. Es bestehen somit keine rechtlich begründbaren und im Abwägungsprozeß zu berücksichtigenden Schutzansprüche vor einer heranrückenden Wohnbebauung.

Den spezifischen Nutzungsbesonderheiten (Holzeinschlag, Einlagerung von „Fremdgülle“ als „gewerbliche Nutzung“) ist im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme mit dem im Bebauungsplan getroffenen Hinweis ausreichend Rechnung getragen worden.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen besteht keine Notwendigkeit, eine Geruchsausbreitungsberechnung durch einen externen Gutachter durchführen zu lassen.

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung / den Betrieb von zwei Schweinemastställen (ein Gebäude im Bestand / ein Neubau) und der Versuch einer Reaktivierung des landwirtschaftlichen Betriebes wurde jedoch nach einem ablehnenden Bescheid und eingelegten Widerspruch im Anhörungsverfahren im August 1994 endgültig abgelehnt, weil das erforderliche schlüssige Betriebskonzept nicht vorgelegt wurde. Gegenwärtig ist beim Verwaltungsgericht eine Klage gegen den ablehnenden Bescheid anhängig.

Wegen entstehender Immissionsschutzkonflikte zur bestehenden Siedlung „Hünenburg“ und fehlender Privilegierung im Sinne des § 35 (1) BauGB ist diese Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Jedoch muß damit gerechnet werden, daß die unmittelbar östlich an „Haus Herding“ angrenzenden Baugebiete infolge einzelner Nutzungsaktivitäten (Holzeinschlag, Einlagerung von Gülle, etc.) gewissen, zeitweilig auftretenden Störungen ausgesetzt sein können. Die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen bewegen sich jedoch in einem hinnehmbaren Rahmen. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen worden.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation für die geplante Bebauung entlang der Meesenstiege sind nicht die Verkehrsprognosewerte aus dem „Bestandsnetz“ zugrunde gelegt, sondern bereits die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre bei Realisierung der beschlossenen Planung zu Verlängerung der Meesenstiege und Hansestraße mit berücksichtigt worden. Eine entsprechende Lärmschutzuntersuchung ergibt, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für WA- Gebiete gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 überschritten werden. Insofern sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die durch die textliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB Nr. 9 konkretisiert worden sind.

Weitere Beeinträchtigungen durch Pumpwerk, Kindergarten und Kinderspielplatz sind für die Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht ganz auszuschließen; sie bewegen sich jedoch in einem Rahmen, der als zumutbar einzustufen ist.

## 5.9 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 5.10 Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

## 5.11 Flächenbilanz

|  | ha        | %   |
|--|-----------|-----|
| 1. Plangebiet  | ca. 13,59 | 100 |
| davon:   |           |     |
| - Bruttobauland  | ca. 13,04 | 96  |
| - vorh. öffentl. Verkehrsflächen<br>(Meesenstiege, Burgwall)     | ca. 0,55  | 4   |
| 2. Bruttobauland   | ca. 13,04 | 100 |
| davon:   |           |     |
| - Nettowohnbauland   | ca. 8,98  | 69  |
| - Fläche für Gemeinbedarf  | ca. 0,38  | 3   |
| - öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrünflächen | ca. 1,35  | 10  |
| - öffentliche Grünflächen  | ca. 1,90  | 15  |
| - Fläche für Wald  | ca. 0,31  | 2   |
| - private Grünflächen  | ca. 0,12  | 1   |

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

## 6. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 9 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1994 – 1998 im wesentlichen veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

## 7. Durchführungsmaßnahmen

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke stehen bis auf kleine Teilflächen im Eigentum der Stadt Münster. Für einige nicht im Eigentum der Stadt Münster stehende Teilflächen, die als öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, sind 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 Umfeld des Gebietes lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und 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.

## **8. Aufhebung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. 399 erstreckt sich teilweise auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HI 8: Hiltrup- West, der in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft festsetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 399 soll dieser Bebauungsplan, soweit er von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, außer Kraft treten. Die Festsetzungen für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes HI 8 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **02.11.1995** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 399: Hiltrup – Haus Herding / Burgwall / Meesenstiege

Münster, **23.11.1995**

**Tüns (L.S.)**

Marion Tüns  
Oberbürgermeisterin