Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 70/2000

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 418: Hiltrup – Am Herzkamp / Osttor

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 418 umfasst zwei räumlich getrennte Teilbereiche südlich der Straße Osttor und östlich der Straße Am Herzkamp im Stadtteil Hiltrup.

Innerhalb der Teilbereiche des Planungsgebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup

Flur 24	Flurstücke	2, 4, 6, 7, 11, 14, 15, 51, 53, 55, 56, 60, 100, 102 - 106, 109 - 119, 123, 158 - 165, 182, 222, 224 - 229, 231, 233 - 235, 239 - 249, 257 – 260
		Teile der Flurstücke 74 - 76, 181, 217, 220, 261, 276
Flur 25	Flurstück	840
		Teil des Flurstücks 841
Flur 34		Teile der Flurstücke 1796,1824.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch graue Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Planungsanlass

In den Bebauungsplan Nr. 324: Hiltrup - Osttor/Am Herzkamp war auch die Fläche der vorhandenen Splittersiedlung Am Herzkamp/Osttor einbezogen, um u. a. für den Anschluss der Siedlung an die öffentliche Kanalisation die erforderlichen Leitungsrechte planungsrechtlich abzusichern.

In dem Zusammenhang war von den Anliegern der Wunsch geäußert worden, für ihre übergroßen Grundstücke zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vorzusehen, um u. a. auch die Erschließungskosten für die Kanalanschlußgebühren zu reduzieren.

Im Bebauungsplan Nr. 324 wurde daraufhin eine zusätzliche Bebauung mit Erschließung über die vorderen Grundstücke vorgesehen. Entsprechend einer Forderung des Landesstraßenbauamtes, das aus Verkehrssicherheitsgründen keinen zusätzlichen Verkehr aus der Bebauung der "zweiten Reihe" über Einzelzufahrten im Bereich der "freien Strecke" der L 885 (Osttor) verantworten konnte, wurde eine Ortsfahrbahn parallel zur Straße Osttor geplant. Über diese Straße sollte der Anliegerverkehr gebündelt im Bereich der Zufahrtsstraße für die Kleingartenanlagen - Hiltrup-Ost - und - Emmerbach - auf die L 885 geführt werden.

Gegen diese Erschließungsform haben sich Anlieger der Straße Osttor ausgesprochen und einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt mit der Bitte, auf die Ortsfahrbahn zu verzichten und andere Möglichkeiten der Erschließung des Baugebietes zu untersuchen.

Am 16.07.1991 ist der Antrag vom Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wohnen (ASSW) beraten worden mit dem Ergebnis, im Rahmen einer Neufassung des

…

Bebauungsplanes das Erschließungskonzept einschließlich der Ortsfahrbahn zu überdenken.

Unabhängig von dieser Entscheidung hat ein Anlieger der Straße Osttor zur Verhinderung der Ortsfahrbahn eine Normenkontrollklage erhoben und erreicht, daß der Bebauungsplan Nr. 324 für den Bereich Am Herzkamp/Osttor mit Entscheidung vom 14.02.1995 aufgehoben wurde.

Nach dem Beschluss des ASSW sind danach mit den Anliegern Gespräche geführt worden mit einem einvernehmlichen Ergebnis. In dem neuen Bebauungsplan sollen im Bereich Am Herzkamp/Osttor unter Verzicht auf eine Ortsfahrbahn Planungsrecht für zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen und eine Erschließungsstraße auf der Südseite der Grundstücke vorgesehen werden. Zur Vermeidung einseitig angebauter Straßen und unter Berücksichtigung der liegenschaftlichen Verhältnisse soll dabei die Bebauung nach Süden erweitert und durch Ausbildung eines eindeutig formulierten Ortsrandes die Siedlungsentwicklung in diesen Teil Hiltrups zum Abschluss gebracht werden.

Landschaftspflegerische Gesichtspunkte und der schonende Umgang mit Freiflächenpotentialen und -qualitäten sollen bei der Planung berücksichtigt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die bebauten Bereiche östlich Am Herzkamp und südlich Osttor als Wohnbauflächen dar.

Südlich anschließend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die 103. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend den Planungszielen die Wohnbaufläche nach Süden aufgeweitet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 418 sieht diesen geänderten Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern aus ihm entwickelt.

4. Teilaufhebung von Bebauungsplänen, Landschaftsplänen

Der Bebauungsplan überplant den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 324: Hiltrup - Osttor/Am Herzkamp. In diesem Teilbereich tritt der Bebauungsplan Nr. 418 an die Stelle des alten Rechtes und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 324 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene Siedlung östlich der Straße Am Herzkamp und südlich der Straße Osttor erweitert und die bauliche Entwicklung für diesen Bereich zum Abschluss gebracht.

Die vorhandene Bebauung östlich Am Herzkamp und südlich Osttor besteht überwiegend aus eingeschossigen Einzelhäusern mit Steildächern (Einfamilienhäuser).

Im Norden des Plangebietes grenzt die Straße Osttor (L 885) an. Sie ist in diesem Bereich schon nicht mehr als Ortsdurchfahrtsstrecke der L 885 eingestuft, sondern als freie Strecke klassifiziert.

Nördlich der Straßenflächen der L 885 befinden sich Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Östlich grenzen die Kleingartenanlagen Hiltrup-Ost und Emmerbach an.

Im Süden liegen Flächen für die Landwirtschaft, die in einem Teilbereich mit einer 110 KV-Leitung mit dazugehörigen Masten belegt sind.

...

Im Südwesten befindet sich eine Hoflage, auf der jedoch keine Landwirtschaft mehr betrieben wird.

Im Westen grenzt das Baugebiet Bockhorststraße an. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 324, der in diesem Teilbereich weiterhin Bestand hat, wurden hier überwiegend Einfamilienhäuser errichtet.

Im Plangebiet sind die Grundstücke neben der vorhandenen Bebauung überwiegend durch Zier- und Nutzgehölze geprägt. Dabei weitet sich ein Grundstück eines Anliegers am Osttor nach Süden auf, das mit Obstbäumen überstellt ist.

Die daran nach Süden anschließenden Grundstücke werden z.Z. landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Im südlichen Bereich befindet sich eine Wallhecke, die von Norden nach Süden verläuft und Anschluß an die Emmerbachaue hat.

Der im Südwesten angegliederte Planungsbereich mit Ausgleichsflächenfunktion wird ebenfalls landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet im Bereich der vorhandenen und geplanten Bebauung kann von seiner Topographie her als eben eingestuft werden.

Erst im Anschluß daran fällt das Gelände nach Süden zum Emmerbach hin leicht ab.

6. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 60 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern und die planungsrechtliche Absicherung von Leitungsrechten für die entwässerungstechnische Entsorgung der vorhandenen und geplanten Bebauung in diesem Bereich schaffen.

Aufgrund des hohen Anteiles an Bauflächenreserven für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Stadtteil Hiltrup wird für die jetzt mit diesem Bebauungsplan angestrebte Arrondierung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes und der bestehenden Nachfragesituation eine weniger verdichtete Bebauung in Form von Einfamilienhäusern geplant.

In Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die Höhenentwicklung der Bebauung auf eingeschossige Bauweise zzgl. eines Dachgeschosses beschränkt.

Aus gleichem Grund werden auch die Bereiche für Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung eindeutig festgelegt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von besonderer Bedeutung.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bereiche vorhandener Bebauung entlang der Straße Am Herzkamp werden als reines Wohngebiet (WR) und entlang der Straße Osttor aufgrund der Verkehrsbelastung und den damit verbundenen Störungen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die geplante Bebauung im Anschluss an beide Bereiche wird als reines Wohngebiet festgesetzt, um hier eine einheitlich strukturierte und in dieser Randlage auch städtebaulich erwünschte Nutzung zu erreichen.

Durch die Festlegung der Geschossigkeit - eingeschossige Bauweise zzgl. einem Dachgeschoss- und der Trauf- und Firsthöhe wird die städtebaulich erwünschte Höhenentwicklung gesichert.

Zur Verhinderung einer hier städtebaulich nicht erwünschten Verdichtung wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

Zur Unterstützung dieser Zielsetzung werden für die Grund- und Geschossflächenzahlen die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung in wesentlichen Teilen nicht voll ausgenutzt. Aufgrund von Anregungen während der Offenlegung wurden die Grund- und Geschossflächenzahlen für die bereits bebauten Bereiche denen der noch nicht bebauten Bereiche angepasst.

7.3 Bauliche Gestaltung

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

Für Außenwandflächen werden Materialien in rotem Farbton und für die Dachflächen eine dunkle Pfannendeckung festgesetzt, die das Ortsbild von Hiltrup-Ost wesentlich geprägt haben und die trotz gestalterischer Vielfalt im Detail zu dem gewünschten harmonischen Gesamterscheinungsbild beitragen.

Die jeweils festgesetzten Dachneigungen von 45° entsprechen der Bestandssituation und gewährleisten ausreichend große, ausbaufähige Dachräume.

Für Dachaufbauten und -einschnitte werden beschränkende Bestimmungen vorgesehen um zu verhindern, daß durch übergroße Dacheinschnitte oder -aufbauten die Dominanz der Hauptdachflächen als wesentliches Architekturmerkmal verloren geht.

Zur Unterstützung der beabsichtigten, stadtgestalterischen Wirkung sind die Hauptfirstrichtungen der Gebäude festgelegt.

Von baugestalterischer Bedeutung ist außerdem die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe, um eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten.

Ergänzend wird die generelle Höhe der Einfriedung auf 1,20 m beschränkt, um zwischen dem privaten Bedürfnis nach Abschirmung und dem öffentlichen Bedürfnis nach Erlebbarkeit von Straßenraum und Freifläche zu vermitteln.

7.4 Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Läden, Einrichtungen und Praxen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind in der benachbarten Siedlung Emmerbachtal und in Hiltrup-Ost an der Straße Osttor in ausreichendem Umfang und in zumutbarer Wegeentfernung vorhanden.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird durch die in den angrenzenden Siedlungen vorhandenen Kindergärten abgedeckt.

Vor diesem Hintergrund werden keine Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

7.5 Erschließung

Das Baugebiet ist über Buslinien und Haltestellen an der Rubensstraße und der Straße Osttor mit dem Ortskern Hiltrup, der Innenstadt Münster und den Nachbarstadtteilen verbunden.

Die fußläufige Entfernung zu den Haltestellen bewegt sich in einem zumutbaren Rahmen. Die vorhandene Bushaltestelle am Osttor soll im Zusammenhang mit dem Umbau des Einmündungsbereiches der Zufahrtstraße in die Straße Osttor (u. a. Anlage einer signalisierten Querungshilfe) zur Verbesserung der Anbindung nach Osten (unmittelbar westlich der Einmündung der Erschließungsstraße) verlegt werden. Außerdem liegt der Bahnhof Hiltrup, besonders auch für Radfahrer gut erreichbar, in einer günstigen Entfernung (1,8 km).

Die im offengelegten ersten Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Splittung der Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung über die Straße Am Herzkamp bzw. über die „Zufahrt zu den Kleingartenanlagen“ war das Ergebnis der Bürgeranhörung in der eine ausschließliche verkehrliche Anbindung über die „Zufahrt zu den Kleingartenanlagen“ bemängelt wurde.

Während der Offenlegung wurde vom Westfälischen Straßenbauamt die Splittung bemängelt. Die Einmündungssituation Am Herzkamp / Osttor werde aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens den zukünftigen Verkehrsanforderungen nicht gerecht. Es würde eine verkehrsgerechte Umgestaltung dieses Einmündungsbereiches erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die geplante Hinterbebauung Am Herzkamp auch über die „Zufahrt zu den Kleingartenanlagen“ verkehrlich zu erschließen. Diese Anregung wird von mehreren Eigentümern Am Herzkamp mitgetragen die sich ebenfalls gegen die Erschließung weiterer Baugrundstücke über die Straße Am Herzkamp aussprechen.

In Kenntnis der geltend gemachten Verkehrssicherheitsbedenken bezüglich der Einmündung Am Herzkamp / Osttor sowie der Anregungen der Eigentümer hat nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Gesichtspunkt der mit der Splittung verbundenen Entlastung der Einmündung „Zufahrt zu den Kleingartenanlagen“ / Osttor zurückzustehen. Der geplante Umbau einschließlich Signalisierung dieses Knotenpunktes kann die zu erwartenden Verkehrsmengen problemlos bewältigen. Die zusätzliche Beeinträchtigung der dortigen Anwohner ist auch immissionsschutzrechtlich vertretbar. Aus diesen Gründen wurde die verkehrliche Erschließung für die geplante Wohnbebauung so verändert, dass kein zusätzlicher Verkehr die Straße Am Herzkamp belasten wird.

Den Einwendungen gegen diese geänderte Erschließung und den Anregungen, die ursprünglich geplante gesplittete Erschließung beizubehalten, wurde nach erneuter Abwägung aus vorgenannten Gründen nicht gefolgt.

Die vorhandene Bebauung östlich Am Herzkamp wird weiterhin über die private Straße Am Herzkamp, als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche festgesetzt, erschlossen. Über diese Straße wird der Verkehr auf die Straße Osttor (L 885) geführt. Eine wesentliche zusätzliche verkehrliche Belastung der Straße Am Herzkamp hätte einen Umbau des Knotenpunktes Am Herzkamp / Osttor aus Gründen der Verkehrssicherheit zur Folge.

Die vorhandene Straßenrandbebauung südlich der Straße Osttor wird im wesentlichen wie bisher durch vorhandene Einzelzufahrten direkt über die Straße Osttor erschlossen. Diese Zufahrten genießen Bestandsschutz.

Für die verkehrliche Erschließung der Grundstücke Osttor 194 und 196 wurde eine von der „Zufahrt zu den Kleingärtenanlagen“ abzweigende Zufahrt ausgewiesen.

Die südlich anschließende geplante Bebauung wird durch die vorhandene Straße, die zu den Kleingartenanlagen führt, erschlossen und durch zwei nach Westen abzweigende Stichstraßen ergänzt. Die Stichstraßen sind am Ende mit Wendeanlagen versehen und im mittleren Bereich für Radfahrer und Fußgänger verbunden.

Die südliche Stichstraße setzt sich im Anschluß an die Wendeanlage nach Westen fort und endet in einer Fuß- und Radwegeverbindung, die Anschluss an eine vorhandene Wegeverbindung hat. Durch diese Verbindung wird das neue Baugebiet mit den vorhan-

denen Wohnsiedlungen Bockhorststraße und Emmerbachtal verknüpft. In dieser Wegeverbindung wird außerdem eine zur Entwässerung des Gebietes erforderliche Leitungstrasse geführt.

Die inneren Erschließungsstraßen, die aus Verkehrsberuhigungsgründen eine verschwenkte Führung erhalten, sollen in einer Ebene ausgebaut werden.

Der Geh- und Radweg und die mittlere Straßenverbindung werden durch Sperrpfähle gegen ein Überfahren gesichert, können aber im Notfall Überlauffunktion übernehmen.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird von Norden her durch eine 5,0 m breite Zufahrt sichergestellt.

In den öffentlichen Straßenflächen werden Stellplätze als Längsparker durch Fahrbahnmarkierung eingebaut.

Die privaten Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

Entlang der Straße Osttor (L 885) wird auf der Südseite die öffentliche Verkehrsfläche durch einen durchgehenden Fuß- und Radweg ergänzt.

Im Einmündungsbereich der Anbindung der Erschließungsstraße zu den Kleingartenanlagen wird außerdem die Fahrbahnfläche der Straße Osttor aufgeweitet, um in der Fahrbahn eine Rechts- und Linksabbiegespur einbauen zu können.

Sowohl für den Bau des Fuß- und Radweges als auch für die Abbiegespuren sind Flächenreserven in den die Verkehrsfläche der Straße Osttor begleitenden Flächen vorhanden.

Der Anregung, im Einmündungsbereich der Zufahrt zu den Kleingartenanlagen in die Straße Osttor Sichtdreiecke festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da die notwendigen Flächen sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers bzw. der Stadt befinden und somit eine zusätzliche Festsetzung nicht erforderlich ist.

Grunderwerb aus den angrenzenden Privatgrundstücken ist für den Ausbau daher nicht erforderlich.

7.6 Ver- und Entsorgung

Alle Versorgungsleitungen können technisch unproblematisch von der Straße Osttor oder der westlich angrenzenden Siedlung in das Gebiet geführt werden.

Ein Anschluss der Gebäude an das zentrale Fernwärmenetz der Stadtwerke ist nicht geplant, da der Bereich Hiltrup-Ost nicht in das Fernwärmeleitungsnetz einbezogen ist. Der Versorgungsträger plant eine Energieversorgung mit Gas.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung (Straßenentwässerung) erfolgt mittels vorhandener und geplanter Leitungen, die in den öffentlichen Verkehrsflächen oder in mit Leitungsrechten belegten Trassen geführt werden. Gem. § 21 a Landeswassergesetz sind die anfallenden Niederschlagswässer der Neubebauung auf eigenem Grundstück zu versickern bzw. zu verrieseln. Die bestehenden Bodenverhältnisse lassen dies nicht zu, so dass ein Anschluss der geplanten Bebauung an die städtische Regenwasserkanalisation vorgesehen ist.

7.7 Grünflächen

Der Bedarf an öffentlichen Spielflächen wird durch die vorhandenen Spielplätze des angrenzenden Baugebietes Emmerbachtal gedeckt. Die im Leitplan 'Spielflächen' der Grünordnung Münster genannten Richtwerte für maximale Wegeentfernungen (möglichst 500 m für einen Spielbereich B/C und 1.000 m für einen Spielbereich A) müssen allerdings voll ausgeschöpft werden. Andererseits ist durch den geringen Spielflächenbedarf die Tragfähigkeit für einen zusätzlichen öffentlichen Spielplatz nicht gegeben. Die vorhandenen

Spielplätze sind über vorhandene und geplante Fußwege und ruhige Wohnstraßen gefahrlos zu erreichen.

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen daher nicht vorgesehen.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich innerhalb der geplanten Bebauung ein Teilstück der in Nord-Südrichtung verlaufenden Wallhecke als private Grünfläche.

Dieses Teilstück sollte dem östlich angrenzenden Baugrundstück zugeordnet werden und ist durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Außerdem sind private Grünflächen an den südlichen Randzonen des Baugebietes als harmonisierender Übergang zur freien Landschaft festgesetzt und mit einem Pflanzgebot belegt.

7.8. Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Hinsichtlich einer möglichen Entdeckung von Bodendenkmälern sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise aufgenommen.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Altlasten

Im Plangebiet sind aufgrund des derzeitigen Erkenntnisstandes keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.2 Klima

Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind bei der geplanten Arrondierung der vorhandenen Siedlung Am Herzkamp/Osttor durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser - ergänzt durch begrünte Gartenzonen - nicht zu erwarten.

8.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen Störungen, resultierend aus landwirtschaftlicher Nutzung ausgesetzt. Störende landwirtschaftliche Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Die in der Südwestecke im Anschluß an das Plangebiet vorhandene Hofstelle dient nicht mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Um die Auswirkungen der bestehenden und künftigen Verkehrsbelastungen im Plangebiet differenziert zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Lärmimissionen ermittelt und anhand der einschlägigen Regelwerke beurteilt wurden. Im Hinblick auf den geplanten Umbau im Einmündungsbereich Erschließungsstraße/Osttor wurde außerdem eine Beurteilung gemäß 16. BImSchV vorgenommen.

Im Ergebnis können für die bestehende Bebauung entlang der Straße Osttor die schalltechnischen Orientierungswerte nicht eingehalten werden. Es ergeben sich maximale Überschreitungen von 13 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts. Vor diesem Hintergrund wurde die Möglichkeit aktiver Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) geprüft. Aktive Maßnahmen sind aus technischen, Effektivitäts- und gestalterischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Im übrigen handelt es sich um eine Bestandssituation, die einer nicht unerheblichen Vorbelastung ausgesetzt ist.

Unter Abwägung der genannten Gesichtspunkte wird passiver Schallschutz durch Festsetzung entsprechender Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für den Fall des An-, Um- oder Neubaus vorgesehen.

Gemäß Lärmschutzgutachten sind desweiteren die Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutzmaßnahmen für einzelne Grundstücke im Grundsatz erfüllt. Vor diesem Hintergrund wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Durch die geänderte Erschließung des Baugebietes werden zusätzlich ca. 10 Wohngebäude über die Zufahrt zu denn Kleingartenanlagen verkehrlich erschlossen. Aus dieser Änderung allein ergibt sich keine spürbare Verschlechterung der Immissionssituation für die angrenzende vorhandene Bebauung.

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen sowie die Überplanung einer wertvollen Obstbaumwiese stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen einen nachhaltigen und nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund sind Flächen in angemessener Größe im Südwesten in einem für sich abgegrenzten Teil des Plangebietes und die von Norden nach Süden bis zur Emmerbachaue führende vorhandene Wallhecke in das Plangebiet einbezogen worden.

Sowohl das lineare Element der Wallhecke, ergänzt um angemessen breite Pufferzonen (Gesamtbreite 15,0 m) als auch die an zukünftige Renaturierungsflächen des Emmerbaches angrenzende größere Fläche im Südwesten nehmen wichtige ökologische Biotop- und Vernetzungsfunktionen wahr.

8.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der eingriffsrelevante Teilbereich des Plangebietes umfaßt ca. 5,0 ha.

Insgesamt ergibt sich folgende Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichsbedarfes:

Ein bewertender Vergleich zwischen dem bestehenden Ist-Zustand (Stand Januar 1998) mit den gemäß Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen unter Zurhilfenahme der Veröffentlichung "Bewertungsgrundlage für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Murl 1996" ergibt einen Kompensationsflächenbedarf von ca. 1,63 ha. Als Ausgleichsflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche "A", "B", "C" in einer Gesamtgröße von 1,84 ha festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe durch die Planung von mehr als 100 % erzielt.

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenüberschuß von 0,21 ha. Dieser nicht zur Kompensation benötigte Flächenateil ist im Plan mit dem Buchstaben "C" gekennzeichnet und kann zur Kompensation sonstiger Eingriffe in Natur und Landschaft verwendet werden. Die Fläche dient als potentielle Ausgleichsfläche und wird noch keinem Eingriff zugeordnet.

Die im Planentwurf mit den Buchstaben "A" und "B" gekennzeichneten Kompensationsflächen (ca. 1,63 ha) übernehmen Ausgleichsfunktionen für die planbezogenen Eingriffe und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzung zu erwarten sind, zugeordnet.

Hinsichtlich der Zuordnungsverhältnisse haben die Ermittlungen ergeben, daß 26,6 % der festgesetzten und zugeordneten Ausgleichsflächen durch die erschließungsbezogenen Eingriffe (Versiegelung infolge Verkehrsflächen) und 73,4 % durch die bebauungsbezogenen Eingriffe (Wohnbebauung) bedingt sind.

Seitens der Stadt Münster (Untere Landschaftsbehörde) ist geplant, die intensiv genutzten Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und in strukturreiche, mit Gehölzen, Hochstauden und Gräsern bewachsene Niederwildbiotope umzuwandeln.

Während die derzeitig intensiv genutzten Flächen durch Gehölzpflanzungen und die Umwandlung in extensive Grünland- und Hochstaudenflächen zu neuen Biotoptypen entwickelt werden, geht es bei der Wallhecke vorrangig um den Erhalt und die Optimierung des vorhandenen Gehölzbestandes.

Es ist vorgesehen, daß die Stadt Münster (Untere Landschaftsbehörde) die erforderlichen Maßnahmen auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer durchführt.

Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB getroffen worden.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes hat keine Auswirkung auf die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

8.6 Flächenbilanz

	Bestand	**Planung**	**ha**	**%**
WR/WA Gebiete	2,74	2,75	5,49	60,4
Verkehrsflächen	1,14	öffentlich 1,39 privat 0,23	1,62	17,8
Private Grünflächen			0,12	1,3
Ausgleichsflächen			1,86	20,5
			9,09	**100,0**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 45 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und 10 Wohneinheiten in Doppelhäusern geplant.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

9. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden auf ca. 3,05 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1999 - 2003 im wesentlichen veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

10. Durchführungsmaßnahmen

Die im Neubaugebiet gelegenen Grundstücke stehen zum großen Teil im Eigentum der Stadt Münster. 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.

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

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und Umfeld 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 **09.02.2000** als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 418: Hiltrup - Am Herzkamp/Osttor

Münster, **15.02.2000**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister