Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1311/2001

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 430: Hiltrup - Im Dahl / Bahnlinie Münster-Hamm

1. Planungsanlass

Die Wohn- und Stadtbau GmbH als städtisches Wohnungsunternehmen beabsichtigt, eine Teilfläche im Nordosten Hiltrups über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Hofanlage Hakenesch sowie im Nordosten durch die Bahnlinie Münster-Hamm begrenzt. Im Westen begrenzt die Straße Im Dahl, im Süden die nördliche Grundstücksgrenze der vorhandenen Wohnbebauung Im Dahl Nr. 45 bis 67 den Bebauungsplanbereich.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung: Hiltrup

Flur: 7

Flurstück: 454

Teile der Flurstücke: 377, 490

Flur: 8

Teile der Flurstücke: 756, 757

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan gekennzeichnet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

4. Aufhebung von Plänen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 430 überplant teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne HI 1: Hiltrup - Bodelschwinghstraße und HI 12: Hiltrup - Wielerort.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 430 treten die Bebauungspläne HI 1 und HI 12 für die überplanten Teilbereiche außer Kraft. Die Festsetzungen für die übrigen Bereiche der Bebauungspläne HI 1 und HI 12 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Das neue Baugebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Hiltrup. Die räumliche Entfernung zum Nahversorgungsbereich beträgt ca. 800 m.

Das Plangebiet ist zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen entlang der Bahnlinie sind mit Sukzessions-Vegetation (lockerer Baumbewuchs) bestanden. Die nordwestlich daran anschließende Wiesenfläche wird durch eine gebietsprägende Baumreihe aus vier Eichen parallel zur Bahnlinie begrenzt. Östlich des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes befindet sich eine Eiche, die als Naturdenkmal eingetragen ist.

6. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen in verdichteten Einfamilienhausformen (ca. 45 WE) in stadträumlich integrierter Lage schaffen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet für eine I- bis II-geschossige Bebauung festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grund-/Geschoßflächenzahl) liegt im wesentlichen deutlich unter der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Die festgesetzte Gebietsart dokumentiert die gegebene Vorbelastung durch Immissionen infolge der angrenzenden Bahnlinie (vgl. Pkt. 7.2).

Die an die Straße Im Dahl bzw. an die vorhandene Wohnbebauung angrenzenden Flächen sind in Anlehnung an den Gebäudebestand für eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen.

In dem nordöstlichen Randbereich des Baugebietes ist - u. a. aus Immissionsschutzgründen - eine verdichtete Reihenhausbebauung in II-geschossiger Bauweise geplant. Um die gewünschte Abschirmwirkung zu entfalten, wird hier eine Mindestgebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Maximal soll eine Gebäudehöhe von 12,0 m nicht überschritten werden.

Der verbleibende innere Bereich des Baugebietes wird durch I-geschossige Doppelhäuser geprägt.

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

Die Gebäude sind vorwiegend nach Süden orientiert, um insbesondere auch solargerechtes Bauen zu fördern.

7.2 Baugestaltung

Neben der Festsetzung von Dachform und Dachneigung (für die Einzelhäuser und Doppelhäuser), die einen problemlosen Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht, werden ergänzend rahmensetzende Gestaltungsvorschriften zur Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten festgesetzt. Diese Bestimmungen sollen dazu beitragen, dass ohne die architektonischen Gestaltungsspielräume über Gebühr einzuschränken, ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit - insbesondere für Hausgruppen und Doppelhäuser - zu sichern.

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

Für die geplante Reihenhausbebauung wird auf die Vorgabe einer konkreten Dachform verzichtet, um mit architektonischen Mitteln auf die gegebene, spezifische städtebauliche Situation angemessen reagieren zu können. Hier wird nur ein geneigtes Dach vorgege-

ben. Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Gliederung der einzelnen Gebäudezeilen wird die Stellung der Garagen hier zwingend vorgegeben.

7.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Einmündungen von der Straße Im Dahl aus erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Schlaufe, von der zwei kurze Stichstraßen abzweigen, die jeweils in einer Wendeanlage enden. An die Erschließungsstraßen sind zwei Parktaschen mit insgesamt neun öffentlichen Besucherstellplätzen angelagert. Die Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsfläche in 5,75 m Breite ausgebaut werden. Die Reihenhausgruppen und einige Einfamilienhausgrundstücke werden über private Wegeverbindungen erschlossen.

Desweiteren ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein bahndammbegleitender Fuß- und Radweg vorgesehen, der im Süden an die vorhandene Wegeverbindung sowie im Norden an den vorhandenen Durchstich unter der Bahnlinie angebunden werden soll. Diese Wegeverbindung wird außerdem über zwei kurz Querspangen mit dem Erschließungssystem des Baugebietes verknüpft.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist von der Straße Im Dahl aus gesichert. Zur Sicherung des Wasserabflusses bei Starkregen soll der Erdgeschossfußboden der Wohngebäude mind. 20 cm über der Straßenfläche liegen

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sollte das Niederschlagswasser über Mulden mit belebter Bodenzone (z.B. Rasenfläche) versickert werden.

Das anfallende Regenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden. Durch die dezentrale Regenwasserhaltung kann auf die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens verzichtet werden.

7.5 Grünflächen

Die vorhandene Sukzessionsfläche im Südosten des Plangebietes sowie die nordwestlich daran anschließende Wiesenfläche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Da auf diesen Flächen entlang der Bahnlinie Münster-Hamm u.a. die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt werden sollen, wird dieser Bereich zusätzlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Der vorhandene Gehölzbestand auf diesen Flächen soll entsprechend erhalten und gesichert werden.

Während der Offenlegung teilte das Forstamt Münster mit, dass eine ca. 0,36 ha große Teilfläche im südöstlichen Planbereich nach den einschlägigen Bestimmungen als Wald einzustufen sei. Durch den Bebauungsplan erfolge nun formalrechtlich eine Umwidmung in eine öffentliche Grünfläche, für die mindestens im Verhältnis 1 : 1 eine Ersatzaufforstung zu leisten und dem Forstamt nachzuweisen sei.

Die angesprochene Waldfläche ist ein wichtiger Baustein der Grünordnung Münster. Sie liegt im Bereich der Grünverbindung zwischen den bebauten Bereichen Hiltrup-West und dem "Landschaftspark Lechtenberg". Abgeleitet von dieser Freiraumfunktion bleibt diese Fläche in ihrer Existenz dauerhaft als Wald erhalten. Sie wird in städtisches Eigentum überführt und als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich abgesichert.

Im Zuge der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft ist der Wald zwischenzeitlich fast vollständig gerodet worden. Im Zuge der Realisierung der für das Baugebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft wird auch der Wald mit standortheimischen Waldbaumarten nahezu in seiner ursprünglichen Größe wieder aufgeforstet, so dass die durch den durchgeführten Kahlschlag verloren gegangenen Funktionen für den Naturhaushalt langfristig vollständig wieder hergestellt werden.

...

Über diese Aufforstungsmaßnahmen hinaus werden innerhalb des Plangebietes auf den dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen ca. 520 qm Feldhecken und flächige Gehölzgruppen, außerhalb des Plangebietes entlang des Nordrandes des Jesuiterbrooks ca. 750 qm Waldmantel sowie weitere ca. 400 qm Wallhecke aus standortheimischen Gehölzen angelegt. Insgesamt umfasst die zusätzlich entstehende Gehölzfläche somit rd. 1.700 qm. Faktisch werden somit die Wald- und waldähnlichen Flächen gegenüber der Bestandssituation um fast 1.700 qm vergrößert.

Somit sind die Belange des Forstamtes ist in der Planung materiell bereits berücksichtigt.

Der vorhandene öffentliche Kinderspielplatz, der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, wird ausgeweitet und deckt so den mit dem neuen Baugebiet entstehenden Bedarf ab. Das hier vorhandenen Naturdenkmal wird nachrichtlich dargestellt.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind zur Zeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Münster-Geist. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

8.2 Immissionsschutz

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle betreibt keine Intensivtierhaltung. Vielmehr handelt es sich um einen Reiterhof. Insofern sind keine Immissionsbelastungen zu befürchten. Jedoch ist das Plangebiet Emissionen, die von der angrenzenden Bahnstrecke Münster-Hamm sowie von dem vorhandenen Spielplatz ausgehen, ausgesetzt.

Die Immissionssituation ist durch ein vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenes schalltechnisches Gutachten untersucht worden. Die maßgeblichen Emissionsquellen umfassen den nordwestlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Kinderspielplatz sowie die nordöstlich angrenzende Bahnlinie Münster-Hamm.

Verkehrslärm

Die gem. DIN 18005 maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte von 55 / 45 dB (A) tags / nachts werden im überwiegenden Teil des Plangebietes teilweise erheblich überschritten. Zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte wäre eine 5,0 m hohe Lärmschutzwand von ca. 450 m Länge erforderlich. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie der investive Aufwand stehen außer Verhältnis zu dem erreichbaren Schutzumfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörperstellung soll daher das angestrebte Schutzziel durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Zu diesem Zweck werden an den der Bahnlinie zugewandten Gebäuden entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt, um den erforderlichen Schallschutz in den Innenräumen sicherzustellen. Ergänzend sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlafräume auf der der Schallquelle zugewandten Seite vermieden werden. Außerdem sind für die Gebäude, bei denen Überschreitungen der Orientierungswerte (Außenbelastungen) vorliegen, für Schlafräume schallgedämmte Lüftungen erforderlich.

Spielplatz

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass der Spielbetrieb auf dem Bolzplatz, sofern er außerhalb der gem. 18. BIMSCHV festgelegten Ruhezeiten stattfindet, immissionsschutzrechtlich unbedenklich ist. Die Nutzungszeiten sind entsprechend festzulegen bzw. einzuhalten.

Elektrostatik

Die nordöstlich des Plangebietes vorhandene Bahnstromleitung wird mit 15 kV betrieben. Bei einem Abstand von mindestens ca. 30 m zur geplanten Bebauung sind unter Berücksichtigung der o g. Betriebsspannung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan stehen gem. § 1a BauGB nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die angemessen auszugleichen sind. Zu diesem Zweck sind die öffentlichen Grünflächen im Nordosten des Plangebietes ergänzend gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen sind entsprechende landschaftspflegerische Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen. Näheres hierzu regelt der mit dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag.

Im Abgleich der landschaftsökologischen Bewertungsergebnisse ergibt sich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen ein verbleibendes Defizit von ca. 3500 qm, das nicht innerhalb des Plangebietes abgegolten werden kann.

Es ist vorgesehen, dass ein im Eigentum des Vorhabenträgers stehendes Grundstück im Bereich Bielesch (Gemarkung Hiltrup, Flur 2, Flurstücke 34 und 36) in der Größe von ca. 11300 qm entsprechend für Ausgleichszwecke in Anspruch genommen werden kann. Gem. § 1a (3) BauGB können die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen in dem zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag getroffen werden.

9. Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 430: Hiltrup - Im Dahl / Bahnlinie Münster-Hamm		
	Fläche (ha)	**Anteil (%)**
Plangebiet	ca. 2,71	100
davon WA-Gebiete	ca. 1,54	57
Verkehrsflächen	ca. 0,20	7
Öffentl. Grünflächen (Spielplatz und Ausgleichsflächen)	ca. 0,97	36

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

10. Kostenschätzung

Die Finanzierung der hier notwendigen Maßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger geregelt. Der Stadt Münster entstehen aus dem nicht maßnahmebedingten Teil der Planung Kosten, die zur Zeit auf 65.000 € geschätzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

11. Durchführungsmaßnahmen

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

...

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **22.05.2002** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 430: Hiltrup - Im Dahl / Bahnlinie Münster-Hamm.

Münster, **04.06.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister