B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 566:
Hiltrup – Malteserstraße / Langestraße

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen ... 2
2. Geltungsbereich ... 2
3. Planverfahren ... 2
4. Planungsrechtliche Situation ... 3
   4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 3
   4.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen / Verordnungen ... 3
5. Räumliche und strukturelle Situation ... 3
6. Planungsziele ... 3
7. Inhalte des Bebauungsplans ... 4
   7.1 Grundzüge der Planung ... 4
   7.2 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs ... 4
   7.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung ... 5
      7.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 5
      7.3.2 Überbaubare Flächen / Bauhöhen ... 5
      7.3.3 Bauweise / Bauform ... 5
      7.3.4 Firstrichtung / Dachform ... 6
      7.3.5 Material / Farbgebung ... 6
      7.3.6 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen ... 6
      7.3.7 Einfriedungen ... 7
   7.4 Verkehrsflächen / Erschließung ... 7
   7.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur ... 7
   7.6 Grünflächen / Begrünung ... 7
      7.6.1 Öffentliche Grünflächen ... 7
      7.6.2 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote ... 8
   7.7 Altlasten / Altstandorte ... 8
   7.8 Denkmalschutz / Archäologie ... 8
   7.9 Umwelt / Immissionsschutz / Artenschutz ... 8
8. Flächenbilanz ... 9
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen ... 9

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 566 Hiltrup – Malteserstraße / Langestraße soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer, ortsteilnaher Wohnbauflächen für etwa 70 Wohneinheiten schaffen. Zudem soll eine Baufläche für eine Kindertageseinrichtung vorgehalten und gesichert werden.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine Fläche in stadträumlich integrierter Lage und fußläufiger Entfernung zur Marktallee.

Für die Verwirklichung der vorgenannten Bau- und Investitionsabsichten ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines von der Stadt durchgeführten, städtebaulichen Optimierungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung).

2. Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Hiltrup und ist im Norden und Westen bereits von Wohnbebauung umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Langestraße
- im Westen durch die Malteserstraße
- im Süden durch einen Fuß- und Radweg, der nach Westen durch die Herrenburgallee seine Fortsetzung findet
- im Osten durch das Waldstück „Sandfortsbusch“.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup, Flur 13, Flurstücke 1478, 2161, Teile der Flurstücke 2041, 2092, 2160.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planverfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m²
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Ein untergeordneter Teilbereich im Osten des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt.

Das Planverfahren soll gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 566 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Zukünftig wird der Bereich im Flächennutzungsplan insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen / Verordnungen

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 272 „Hiltrup – Westfalenstraße / Malteserstraße (Bezirkssportanlage – Süd)“, der das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt.

Der am westlichen Plangebietsrand des neuen Bebauungsplans festgesetzte Parkstreifen der öffentlichen Verkehrsfläche der Malteserstraße ragt in das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Hiltrup 14 „Südlich der Amelsbürener Straße“ hinein. Allerdings war die Fläche in dem alten Bebauungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 566 treten die Bebauungspläne Nr. 272 und Hiltrup 14 in den überplanten Bereichen außer Kraft.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die nähere Umgebung wird im Westen und Norden überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Im Osten schließt sich eine waldartige Grünkulisse, bestehend aus hochstämmigen Bäumen an (Sandfortsbusch). Unmittelbar im Süden grenzt an das Plangebiet ein öffentlicher Kinderspielplatz an.

6. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 70 Wohneinheiten schaffen, die etwa je zur Hälfte in Mehrfamilienhäusern und in Einfamilienhäusern entstehen sollen. Mit dem relativ hohen Mehrfamilienhausanteil soll dem anhaltenden Bedarf nach Geschosswohnungsbau in stadtnahen Lagen Rechnung getragen werden.

In den Bereichen, die für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind (östlich der Planstraße), ist je nach Nachfragesituation auch ein Angebot für Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen sowie sonstige, besondere Wohnformen angestrebt.

Unmittelbar südlich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche soll ein Baufeld für eine dauerhafte Flüchtlingseinrichtung vorgehalten werden.

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Grundstück für eine Kindertageseinrichtung vorgesehen und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ festgesetzt.

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind das Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzungen zu den Mindestgrundstücksgrößen und den Dachformen von besonderer Bedeutung. Um eine an dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf orientierte Realisierung zu gewährleisten, werden insbesondere auch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, Baukörperstellung und zulässigen Fassadenmaterialien getroffen.

7.2 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept (3pass Architekten, Köln)

Der städtebauliche Entwurf für das neue Quartier ist durch seine orthogonale Struktur gekennzeichnet. Eine flächensparsame, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, schlaufenförmige Planstraße gliedert das Gebiet im Grundsatz in einen westlichen und einen östlichen Teil. Das Herz der neuen Siedlung bildet im südöstlichen Knickpunkt der neuen Planstraße ein annähernd quadratischer Quartiersplatz, um den sich auf seiner Nord- und Ostseite II½-geschossige Mehrfamilienhäuser, im Süden und Westen II½-geschossige Doppelhäuser gruppieren.

Prägend für den Entwurf ist die Ausgestaltung des Übergangs zwischen Bestands- und Neubebauung. So ist entlang der Langestraße im Norden und der Malteserstraße im Westen eine Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern mit giebelständigen, steil geneigten Satteldächern vorgesehen, die die städtebauliche Struktur der angrenzenden Bestandsbebauung aufgreift und neuzeitlich interpretiert.

Die östlich anschließenden Baufelder (überwiegend Mehrfamilienhausbebauung) sind demgegenüber durchgängig als Flachdachbebauung konzipiert, um dem Quartier hier ein eigenständiges städtebauliches Gepräge zu verleihen.

7.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

7.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets sind mit Ausnahme der Fläche für die geplante Kindertagesstätte als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um eine dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, ist sowohl für die Einfamilienhausbebauung als auch für die Mehrfamilienhausbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 / 0,8 in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

7.3.2 Überbaubare Flächen / Bauhöhen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert und so angeordnet, dass die bauliche Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs im Grundsatz gewährleistet ist.

Um eine an der Umgebungsbebauung orientierte Höhenentwicklung zu gewährleisten, sind maximale Gebäudehöhen von 9,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt.

Um die Wohndichte und damit zusammenhängend das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Gebiet zu beschränken, wird für die Einzel- und Doppelhäuser die maximale Zahl der Wohneinheiten auf eine Haupt- und eine Kleinwohnung festgelegt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Baufeld für zwei Einzelhäuser, für die aufgrund der relativ großen Grundstücksflächen jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Durch die flankierende Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen wird ergänzend dem Planungsziel, die städtebauliche Dichte zu begrenzen, Rechnung getragen.

7.3.3 Bauweise / Bauform

Da nichts anderes festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise. Östlich der Malteserstraße und südlich der Langestraße ist als Bauform ausschließlich das freistehende Einfamilienhaus zulässig. Westlich und südlich der Planstraße sollen Doppelhäuser entstehen. Diese sind insbesondere auch hinsichtlich ihrer Kubatur einheitlich zu gestalten.

Die Bereiche östlich der Planstraße dienen überwiegend der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Auf diesen Baufeldern soll außerdem, je nach Nachfragesituation, ein Angebot für Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen sowie ähnliche, spezifische Wohnformen geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wird hier die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt.

7.3.4 Firstrichtung / Dachform

Als Dachformen werden steilgeneigte Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung sowie Flachdächer festgesetzt, um einerseits einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung zu sichern und andererseits dem Gebiet eine eigenständige Prägung zu geben.

Um einer Verunstaltung der Dachlandschaft entgegenzuwirken, sind Dachaufbauten und Zwerchgiebel unzulässig. Mit den vorgesehenen „Satteldachtypen“ wird eine neuzeitliche Interpretation des „klassischen Siedlungshauses“ verfolgt. Der getroffene Ausschluss von Traufen- und Ortgangüberständen soll dieses Ziel stützen und einem „Verunklären“ der Kubatur entgegenwirken. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sollen von diesen Beschränkungen ausgenommen werden.

7.3.5 Material / Farbgebung

Innerhalb des Plangebiets ist für alle Gebäude für die Fassaden nur rotes, rot-graues und rotbraunes Ziegelmaterial zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Fassaden des jeweils obersten Geschosses bei Gebäuden mit Flachdach auch in weißem Putzmaterial ausgeführt werden.

Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Einheitlichkeit, die dem Baugebiet die gewünschte, eigenständige Prägung verleihen kann, und ausreichendem Spielraum in Farbgebung und Materialwahl erreicht.

Des Weiteren wird mit diesen Materialien eine gestalterische Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleistet.

Es besteht weitergehender Regelungsbedarf hinsichtlich des Materials und der Farbgebung für Doppelhäuser, um eine einheitliche Gestaltung der zusammenhängenden Hauseinheit zu sichern. Daher ist für die Fassade ein einheitliches Material hinsichtlich Art und Farbton zu verwenden, um den jeweiligen Gebäudekörper als gestalterische Einheit erkennbar werden zu lassen.

7.3.6 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

Die baurechtlich notwendigen Garagen und Stellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (Gerätehäuser etc.) müssen im Vorgartenbereich zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten und dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, um auf dem entstehenden Streifen eine angemessene Eingrünung zu ermöglichen. Mit diesen Regelungen soll insbesondere das Ziel unterstützt werden, die Vorgartenzonen von störenden Einbauten freizuhalten und die Höhen von Nebenanlagen auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken.

Weitergehende Regelungen werden für die Mehrfamilienhausbebauung östlich der Planstraße getroffen. So sind hier Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen generell unzulässig. Die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen ist hier nur auf den gesondert dafür festgelegten Flächen zulässig. Mit dieser Regelung soll dem, dem städtebaulichen Entwurf zugrundliegenden Grundgedanken Rechnung getragen werden, den privaten Stellplatznachweis für die Mehrfamilienhausbebauung räumlich nicht mit Orientierung auf die Planstraße, sondern auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (Waldabstand) zu führen. Die Stellplatzanlagen sind angemessen einzugrünen.

7.3.7 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis 1,20 m Höhe und nur in Verbindung mit einer der Verkehrsfläche zugewandten Eingrünung zulässig, um eine visuelle Erlebbarkeit der (entsprechend eingegrünten) Straßenräume zu ermöglichen.

7.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Das neue Wohngebiet wird über eine schlaufenförmige, verkehrsberuhigt ausgebaute und mit 6,50 m Breite ausreichend dimensionierte Planstraße erschlossen, die jeweils eine Anbindung an die Langestraße und an die Malteserstraße erhält. Die Einzelhäuser an der Langestraße und an der – um Gehweg und Längsparkstreifen verbreiterten – Malteserstraße werden unmittelbar von diesen Straßen aus erschlossen.

Im südöstlichen Bereich wird die Planstraße zu einem Quartiersplatz aufgeweitet, der u. a. mit einer markanten Baumpflanzung gestaltet werden soll.

Die erforderlichen Besucherstellplätze sind zum einen in Form eines Längsparkstreifens entlang der Malteserstraße angeordnet. Weitere Besucherstellplätze werden im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus der inneren Erschließungsflächen vorgesehen.

Im Nordosten und Süden bestehen Anbindungsmöglichkeiten an das bestehende Fuß- und Radwegenetz innerhalb der angrenzenden Grün- und Waldflächen.

Das östlichste Baufeld östlich der Planstraße wird über eine private Verkehrsfläche erschlossen, die im Bebauungsplan als eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belastendende Fläche (GFL / AE) festgesetzt ist.

Der Hol- und Bringverkehr einschließlich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze mit Blick auf die geplante Kindertageseinrichtung ist auf eigenem Grundstück abzuwickeln.

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinien 1 und 5 an das städtische Busliniennetz angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung an der Amelsbürener Straße.

7.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann über die ausreichend dimensionierten Kanäle in der Malteserstraße abgeleitet werden.

Zur geordneten Entwässerung des Plangebietes sind Geländeaufhöhungen um maximal ca. 1,0 m erforderlich. Als Vorsorgemaßnahme gegen eintretendes Regenwasser bei Starkregenereignissen ist festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden der Gebäude mindestens 0,3 m über Straßenniveau liegen muss.

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

In unmittelbarer Nähe südlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der den infolge des neuen Baugebiets entstehenden zusätzlichen Bedarf mit abdecken kann.

Öffentliche Kinderspielplatzflächen im Plangebiet selbst sind insoweit nicht zu berücksichtigen.

Im Osten des Plangebiets befindet sich ein teilweise verrohrtes Gewässer, das zur Sicherung seiner ökologischen Funktion entsprechende Schutzabstände benötigt. Ähnliches gilt für die südliche Plangebietsgrenze. Außerdem benötigen die östlich angrenzenden Waldflächen ausreichende Sicherheitsabstände (z. B. gegen Windbruch). Um die benötigten Flächen dauerhaft für die vorgenannten Zwecke auch liegenschaftlich zu sichern, werden diese als öffentliche Grünflächen bzw. als Flächen für Wald festgesetzt.

7.6.2 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet selbst befindet sich kein erhaltenswerter Grünbestand.

Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechende Baumpflanzungen als Pflanzgebote vorgesehen. Der jeweils genaue Standort kann erst im Rahmen des verkehrstechnischen Entwurfs festgelegt werden.

7.7 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine kennzeichnungspflichtigen Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.8 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmalen und das Verhalten bei deren Entdeckung regelt das Denkmalschutzgesetz NW.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7.9 Umwelt / Immissionsschutz / Artenschutz

Im Hinblick auf mögliche Luft- und Lärmimmissionen ergeben sich bedingt durch die Lage sowie durch die geplante Nutzungsart (Wohnen) keine Hinweise, dass es infolge der Planung hier zu erheblichen oder unverträglichen, zusätzlichen Belastungen kommen könnte.

Bei Langestraße und Malteserstraße handelt es sich um gering belastete Wohnstraßen, die den zusätzlichen Verkehr mengenmäßig problemlos und immissionsschutzrechtlich unbedenklich aufnehmen können.

Der östlich anschließende Landschaftsraum (Wald) wird durch eine großzügig dimensionierte „Pufferzone“ von der heranrückenden Wohnbebauung abgeschirmt.

Die Artenschutzprüfung erfolgte auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landesministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV NW) und des Landesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV NW) vom 22.12.2010.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass unmittelbar keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt sind. Im Bereich des Waldrandes ist davon auszugehen, dass Fledermäuse den Waldrand als Nahrungsraum nutzen. Durch die vorgesehene Bebauung wird die Waldrandfunktion im Grundsatz beibehalten, sodass etwaig vorkommende Arten den Teillebensraum weiterhin nutzen können. Lebensstätten geschützter Arten im engeren Sinne (Nist-, Brutstätten, etc.) werden jedoch nicht tangiert.

Bei möglicherweise vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen (z. B. verbreitete Vogelarten) kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung dient, wird mit Bezug auf § 13 (3) BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung bzw. Umweltbericht abgesehen.

8. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	**2,83 ha**	**100 %**
Netto-Bauflächen	1,96 ha	70 %
Flächen für Wald	0,12 ha	4 %
Öffentliche Grünflächen	0,23 ha	8 %
Straßenverkehrsflächen	0,34 ha	12 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,18 ha	6 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im bzw. am Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **17.06.2015** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 566: Hiltrup – Malteserstraße / Langestraße.

Münster, den **22.06.2015**

Markus Lewe **(L.S.)**
Oberbürgermeister