Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Hiltrup Nr. 8 " Hiltrup - West ".

Der Rat der Gemeinde Hiltrup hat am 1o. Dez. 1968 beschlossen, für das Gebiet "Hiltrup-West" einen Bebauungsplan auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes und seiner 1. Ergänzung aufzustellen.

Das Gebiet, auf das sich die Planung erstreckt, liegt westlich der Hammer Straße, nördlich der Amelsbürener Straße. Es wird begrenzt: im Süden von der Mitte der Fahrbahn der Amelsbürener Straße (L 885), und zwar von der Höhe der östlichen Grenze des Grundstückes in der Gemarkung Hiltrup, Flur 6, Flurstück 85 bis in Höhe der westlichen Grenze des Grundstückes Flur 5, Flurstück 22. Im Westen von vorgenanntem Punkte in einer geraden Verbindungslinie bis zu dem westlichsten Grenzstein des Grundstückes Flur 4, Flurstück 61. Im Norden von dem vorgenannten Punkt in einer geraden Verbindungslinie bis zum nordwestlichen Grenzstein des Grundstückes Flur 4, Flurstück 12. Im Osten von dem vorgenannten Punkte entlang der Ostseite des im genehmigten 1. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiltrup dargestellten Vorbehaltstreifens für die verlegte Bundesstraße 54 bis zur Fahrbahnmitte der Amelsbürener Straße, in Höhe der östlichen Grenze des Grundstücks Flur 6, Flurstück 85.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 76 ha.

Die Gemeinde Hiltrup hat infolge ihrer Struktur einen ständigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Nach wie vor ist ein Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden. Das Plangebiet soll daher einer Wohnbebauung zugeführt werden. Es ist baulich bisher kaum erschlossen. Die eingeleitete Entwicklung für eine Besiedlung des westlichen Gemeindegebietes an der Burgstraße und der Albertsheide soll unter Beachtung aller Interessen durch diesen Bebauungsplan fortgesetzt und zu einer größeren Siedlungseinheit vervollständigt werden.

Die Bauflächen sind überwiegend als reine Wohngebiete (WR) vorgesehen - eine offene und lockere Einfamilienhausbebauung nördlich der Burchardstraße, südlich davon eine teils offene- und Gruppenbebauung, teils geschlossene Bauweise für überwiegend Miethausbebauung. - Kleinere Flächen unmittelbar

südlich der Burchardstraße sind für die Errichtung eines örtlichen Einkaufsgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Anteil der Etagenwohnungen (Mietwohnungen) ist unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Wohnungsnachfrage sowie einer erwünschten städtebaulichen Verdichtung verhältnismäßig hoch angenommen worden. Bei der vorgesehenen Anzahl der Geschosse, Verteilung der Wohnformen und durchschnittlichen Wohnungsgrößen können etwa 4.3oo Einwohner darin untergebracht werden; rd. 21 % in Einfamilien- und Reihenhäusern, rd. 79 % in Etagenwohnungen. Die folgende Aufstellung gibt hierüber einen Überblick:

		Wohneinheiten	Personen je WE	Summe Einwohner	
Etagenwohnungen in:					
gestaffelten Wohnhausgruppen 2 -4-geschossig		786	3,7	2.9o8	
Punkthäuser 4 -8-geschossig		142	3,5	497	3.4o5 (79 %)
Reiheneigenheime u. Gruppenhäuser 2-geschossig		58	3,7	232	
Eigenheime in offener Bauweise					
2-geschossig	11				
durch Verdichtung	rd. 12				
Einliegerwohnungen	rd. 7	3o	4,o	12o	
1-geschossig	66				
durch Verdichtung	rd. 15	81	4,o	324	
Vorhandene WE (geschätzt)					
1- und 2-geschossig	75				(21 %)
Durch die Planung betroffen	18	57	4,o	228	9o4
					4.3o9

Den Mietwohnungsbauten sind Sammelgaragen, Sammelstellplätze, Müllboxen und Spielplätze als Gemeinschaftseinrichtungen blockweise zugeordnet. Für jede Wohnungseinheit ist mindestens ein Garagenplatz bzw. Einstellplatz vorzusehen.
Als öffentliche Folgeeinrichtungen sind eine 3 - 4-zügige Grundschule, eine katholische Kirche mit Jugendheim und Kindergarten

sowie eine größere Sportfläche notwendig. Innerhalb des Bebauungsplanes liegt eine vorhandene Kleingartenanlage, deren Fläche arrondiert worden ist. Landwirtschaftliche Nutzflächen umschließen im Westen und Norden das Planungsgebiet und greifen stellenweise in den Bebauungsplan ein.

Das "innere" Straßennetz der Wohngebiete ist an die klassifizierten Straßen - L 885 (Amelsbürener Straße) und K 2o57, die im Zuge der Meesenstiege als Kreisstraße ausgebaut werden soll - angebunden. Nach einer Planung des Landkreises Münster wird die Meesenstiege nach Norden verlängert und außerhalb des Planbereiches mit der Hammer Straße (B 54) an der vorgesehenen Nord-Süd-Entlastungsstraße von Hiltrup zur Kreuzung gebracht. Der Straßenentwurf ist im Bebauungsplan aufgenommen. Für die Entlastungsstraße ist im Plan ein Vorbehaltsstreifen ausgewiesen, um eine spätere Baudurchführung zu ermöglichen.

Die Burchardstraße wird als Wohnsammelstraße an die Ortsmitte von Hiltrup geführt und soll die Entlastungsstraße niveaufrei kreuzen. Zwei zusätzliche Fuß- und Radwege ergänzen die Verbindung zur Ortsmitte. Ein größerer Parkplatz ist in Verbindung mit dem geplanten Einkaufsgebiet vorgesehen. Haltespuren sind entlang der Haupterschließungsstraßen ausgewiesen. Im übrigen sollen die Anliegerstraßen als Einbahnstraßen befahren werden, so daß einseitige Haltespuren zur Verfügung stehen. Die Straßenprofile sind bereits danach festgelegt.

Die bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes sind größtenteils zusammenhängend in Händen weniger Eigentümer (Freiherr von Heeremann, Brüning, Prinz, katholische Kirche, Hoelling), so daß voraussichtlich besondere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Von der Gesamtgröße des Planungsbereiches (75,86 ha) entfallen auf:

Baugrundstück für den Gemeinbedarf		rd. 2,46 ha
davon Schulgrundstück	1,62 ha	
davon Kirchengrundstück	o,84 ha	
Grünflächen		rd.12,67 ha
davon Sportanlage	6,76 ha	
davon Kleingartenanlage	3,24 ha	
sonst. Grünflächen	2,67 ha	

Flächen für die Landwirtschaft		rd. 9,4o ha
Vorbehaltfläche für die geplante Entlastungsstraße		rd. 3,6o ha
Verkehrsflächen		rd.1o,86 ha
davon gepl. K 2o54	2,14 ha	
davon K 2o36 westl.der K 2o54	o,72 ha	
davon L 885 zu 1/2	o,34 ha	
davon örtl. Verkehrsflächen einschl. Parkflächen (22oo m^2)	7,66 ha	
		38,99 ha

Danach haben die überbaubaren und nicht überbaubaren Bauflächen eine Größe von rd. 37 ha. Die durchschnittliche Netto - Einwohnerdichte beträgt 118 Einwohner je ha.
Das Gebiet kann an das Wasser-, Abwasser- und Stromnetz nach entsprechendem Ausbau angeschlossen werden. Die Pläne werden vorbereitet und soweit erforderlich mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die vorhandenen Anlagen der VEW sind im Plan dargestellt, geplante Umspannstellen berücksichtigt. Die Verlegung eines 1o-KV-Kabels an der Albertsheide, (wegen einer beabsichtigten Überbauung) soll mit der Freilegung der geplanten Straßen in dem Gebiet gleichzeitig erfolgen. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß die vorhandenen Freileitungen mit dem Ausbau der sonstigen Erschließungsanlagen nach und nach abgerüstet und verkabelt werden. Über die Abrüstung der 11o KV-Leitung Gersteinwerk/Münster hat im Zusammenhang mit der Linienführung für die geplante 38o/22o KV-Leitung Hanekenfähr/Münster/Kraftwerk Westfalen am 17.1o.1967 ein besonderer Erörterungstermin stattgefunden.
Die Schutzzonen IIIa und IIIb des Wasserschutzgebietes Hiltrup-Geist sind im Plan nachrichtlich eingetragen. Bei der Planung und Errichtung baulicher Anlagen in diesen Zonen sind die entsprechenden Schutzverordnungen zu beachten.
Die für den Gemeinbedarf vorgesehenen Flächen werden, soweit und sobald sie der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden sollen, in das Eigentum der Gemeinde überführt.
Die Kosten der Erschließung werden nach Maßgabe der für die Gemeinde Hiltrup geltenden Satzungen erhoben.

Die Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen einschl. Beleuchtung und der Entwässerungsleitungen betragen zusammen rd. 5.1oo.ooo,oo DM.

Ergänzung gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 13.5.1969:
"Es wird z.Zt. noch geprüft, ob nicht unter Berücksichtigung der Belange verschiedener Grundstückseigentümer und im Interesse einer reibungslosen und zügigen Erschließung und Bebauung des Gebietes ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden sollte."

Die vorstehende Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan-entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 5. März bis einschl. 8. April 1969 öffentlich ausgelegen.
Die Gemeindevertretung Hiltrup hat in ihrer Sitzung vom 13.5.69 über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten und den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Ortssatzung beschlossen.

Hiltrup, den 13. 5. 1969

GEMEINDE HILTRUP · LANDKREIS MÜNSTER ·

(Dr. Tölle)	(Bärschneider)	(Wiesmann)
Bürgermeister	Gemeindevertreter	Schriftführer