Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Hiltrup
Nr. 11 "Südlich der Wolbecker Straße"

Der Rat der Gemeinde Hiltrup hat am 23.10.1968 beschlossen, für das Gebiet "Südlich der Wolbecker Straße" einen Bebauungsplan auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes aufzustellen.
Das Gebiet, auf das sich die Planung erstreckt, erhält folgende Grenzen:

a) Im Westen
verläuft die Grenze von der südlichen Grenze der Wolbecker Straße (L 885) an in der Mitte der Fahrbahn der Rohrkampstraße, dann nach Westen abknickend in der Mitte der Fahrbahn des Klinkkampweges bis in Höhe des nordwestlichen Grenzsteines des Grundstückes Flur 23, Flurstück 144, von hieraus entlang einer geraden Linie bis auf den nordöstlichen Grenzstein des Flurstückes 285, sodann nach Süden, entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 285 bis auf dessen südöstlichen Grenzstein.

b) Im Süden
verläuft die Grenze zunächst vom vorstehenden Punkte entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 218, dann in deren gradliniger Verlängerung bis zu einem Punkte in 160 m Tiefe östlich des südöstlichen Grenzsteines des Flurstückes 218.

c) Im Osten
liegt die Grenze vom vorstehenden Punkte nach Norden verlaufend parallel der westlichen Grenze des Flurstückes 223 bis zur südlichen Grenze der Wolbecker Straße (L 885).

d) Im Norden
liegt die Bebauungsplangrenze an der südlichen Grenze der L 885 von dem vorgenannten Punkte bis in Höhe der Mitte der Fahrbahn der Rohrkampstraße verlaufend.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 13,15 ha.

Die Bauflächen sind überwiegend als reine Wohngebiete (WR) vorgesehen.
Offene Ein- oder Zweifamilienhausbebauung jeweils auf der Südseite, Eingeschossige Einfamilienhausgruppenbebauung auf der Nordseite der Stichstraßen.
Westlich der Erschließungsstraßen offene ein- bzw. zweigeschossige Gruppenbebauung.
Entlang der Süd- und Ostgrenze des Planungsgebietes ausschließlich Miethausbebauung.
Kleine Flächen unmittelbar südlich der Wolbecker Straße sind als Mischgebiet (MI) vorgesehen.
Der Anteil der Einfamilienhausbebauung ist verhältnismäßig hoch angenommen. Um dennoch eine erwünschte städtebauliche Verdichtung zu erreichen, ist hauptsächlich eine Bebauung in Gruppen vorgesehen.
Bei der vorgesehenen Anzahl der Geschoße, Verteilung der Wohnformen und durchschnittlichen Wohnungsgrößen können im Planungsgebiet etwa 1.2oo Einwohner untergebracht werden, rd. 51 % in Etagenwohnungen und 49 % in Einfamilien- und Reihenhäusern.

Die folgende Aufstellung gibt hierüber einen Überblick:

	Wohneinheiten	Personen je WE	Gesamt-Einwohner
Etagenwohnungen in gestaffelten Wohnhausgruppe			
2 - 4 geschossig	142	3,7	525
Punkthaus VI-geschossig	24	3,5	84
			609 = rd. 51 %
Reiheneigenheime und Gruppenhäuser 2-geschossig	4o	3,7	148
Eigenheime in offener Bauweise			
2-geschossig 17			
Einliegerwohnungen 9	26	4,o	1o4
1-geschossig	43	4,o	172
Vorhandene WE (geschätzt)			
1-geschossig 24			
Einliegerwohnungen 14	42	4,o	168
			592 = rd. 49 %
	397		1200

Den Mietwohnungsbauten sind Sammelgaragen, Sammelstellplätze, Müllboxen und Spielplätze als Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet. Für jede Wohnungseinheit ist mindestens ein Garagenplatz bzw. Einstellplatz vorzusehen.
Als öffentliche Folgeeinrichtung ist ein Kindergarten sowie eine größere Sportfläche notwendig.

Die "äußere" Erschließungsstraße ist an die klassifizierte L 885 (Wolbecker Straße) angebunden. An diese Erschließungsstraße angebunden ist die verlängerte Meinenkampstraße.
Die "äußere" Erschließungsstraße teilt sich 60 m hinter der Anbindung an die L 885 nach Westen und Osten. Nach Westen um eine rückwärtige Erschließung der an der Wolbecker Straße gelegenen Grundstücke zu erreichen. Die Straße verläuft dann ca. 300 m in südlicher Richtung, um die relativ tiefen Flurstücke der Rohrkampstraße anzubinden. - Zwei Anbindungen an die landwirtschaftliche Nutzfläche an der östlichen Grenze des Planungsgebietes ermöglicht eine spätere, etwa spiegelbildliche Erweiterung. Der "äußere Erschließungsring" könnte dann geschlossen werden. Durch eine Erweiterung würde eine erneute Anbindung an die L 885 nicht notwendig.
An den nach "innen" führenden Stichstraßen liegt die ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung.
Der "innere" Bereich nimmt den Miethausbau auf, der mit einem Fußwegsystem untereinander verbunden ist.
Dieser Bereich wird vom Fahrverkehr völlig freigehalten.
Zwei bestehende Fußwege verbinden das Planungsgebiet mit der vorh. Bebauung der Rohrkampstraße bzw. Klinkkampweg.
Haltespuren sind entlang der "äußeren" Erschließungsstraße sowie auf der Südseite der Stichstraßen angeordnet.

Von der Gesamtgröße des Planungsbereiches (13,15 ha) entfallen auf:

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf		
Kindergarten	o,2o ha	o,2o ha
Grünflächen		
davon Sportanlagen	o,29 ha	
sonstige Grünflächen	o,o4 ha	
Fußwege	o,28 ha	o,61 ha
Verkehrsflächen		
fließender Verkehr	1,62 ha	
Garagenflächen	o,77 ha	
Stellplätze	o,19 ha	2,58 ha
		3,39 ha

Danach haben die überbaubaren und nicht überbaubaren Bauflächen eine Größe von rd. 9,76 ha.
Die durchschnittliche Netto-Einwohnerdichte beträgt:
123 Einwohner je ha.

Das Gebiet kann an das Wasser-, Abwasser- und Stromnetz nach entsprechendem Ausbau angeschlossen werden.
Die geplanten Anlagen der VEW sind im Plan dargestellt.

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.

Münster, den 12. 1o. 197o

Die vorstehende Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit

vom 4. 12. 1972 bis einschl. 5. 1. 1973

öffentlich ausgelegen. Der Rat der Gemeinde Hiltrup hat in seiner Sitzung am 19. 2. 1973 über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten und den Bebauungsplan Nr. 11 "Südlich der Wolbecker Straße" gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes als Satzung beschlossen.

Hiltrup, den 19. 2. 1973

GEMEINDE HILTRUP KREIS MÜNSTER

(Dr. Tölle)
Bürgermeister

(Schwöppe)
Ratsmitglied

(Herkenhoff)
Schriftführer