Gemeinde H i l t r u p

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Südlich Amelsbürener Straße"

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hiltrup hat am 25. 10. 1972 beschlossen, gemäß § 2 BBauG für das Gebiet südlich der Amelsbürener Straße einen Bebauungsplan mit den Mindestfestsetzungen nach § 30 BBauG aufzustellen.

Lage Größe

Der Planbereich von 40,7 ha liegt im Südwesten des Ortes Hiltrup zwischen der L 885 und einer Gewerbegebietzone entlang des Dortmund-Ems-Kanals.

Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde das Gebiet bis auf das Gelände der sogenannten "Herrenburg" (7,4 ha) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Vorhandene Bebauung

Der nördliche Teil ist bereits bebaut - zum großen Teil mit Geschoßwohnungsbau, der als Maßnahme einer Siedlungsgesellschaft durchgeführt wurde. Dadurch war eine geordnete Entwicklung gegeben, die hiermit durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan planerisch abgesichert werden soll.

Geplante Bebauung

Bei der neu zu verplanenden Fläche ergeben sich zwei Bereiche, die (der im Ansatz vorhandenen Struktur entsprechend) östlich der Herrenburg für die überwiegend individuelle Eigenheimbebauung vorgesehen sind und westlich im Geschoßwohnungsbau als Trägermaßnahme entwickelt werden sollen.

Der Mietwohnungsbau besteht aus teilweise terrassierten 3- bis 6-geschossigen gestaffelten

Baukörpern mit 220 - 260 Wohneinheiten je nach durchschnittlicher Wohnungsgröße.

Bereich Ost

Im Planbereich sind ca. 120 WE in ein- und zweigeschossigen Eigenheimbauten neu ausgewiesen, von denen eine Gruppe als Gartenhofhäuser geplant ist.

Erschließung

Im Norden des Plangebietes verläuft die anbaufrei zu führende Amelsbürener Straße (L 885). Der Ausbauentwurf des Trägers liegt vor.

Als Anbindung von der L 885 führt der Caldeloer Weg mit der Querverbindung Lange Straße in den vorhandenen Wohnbereich.

Von der Meesenstiege (K 2057), die das Plangebiet im Westen begrenzt, sind zwei Einmündungen vorgesehen - die Lange Straße in relativ kurzem Abstand zur Kreuzung L 885/K 2057 - und weiter südlich eine neue Planstraße, die den Geschoßwohnungsbau-Komplex aufschließt und in ihrer Fortführung zum Caldeloer Weg eine Verbindung mit dem vorhandenen Netz ergibt. Die einseitige Nutzung dieses verlängerten Caldeloer Weges erscheint zwar unwirtschaftlich, jedoch ist eine innere Verbindung der beiden Wohnbereiche notwendig, da sonst der südwestliche Geschoßwohnungsbaukomplex nur über die Meesenstiege zu erreichen wäre.

Ruhender Verkehr

Für die Eigenheimbebauung wird eine Garage und ein Stellplatz pro Wohneinheit auf eigenem Grundstück vorausgesetzt, da dem Wunsche der Bauinteressenten entsprechend die "Garage am Haus" noch immer als eines der Kriterien für Wohnkomfort gilt. Zusätzlich sind an den Wohnstichstraßen Parkbuchten angeordnet. Für die Gartenhofhausgruppe sind Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze vorgesehen.

Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus mußte an der Planstraße nördlich der "Herrenburg" noch eine umfangreiche Garagen- und Stellplatzanlage für die vorhandene nördliche Mietbebauung nachgeholt werden, die durch festgesetztes Pflanzgebot abgeschirmt werden soll.
Für die neu hinzukommenden 220 - 260 Wohneinheiten wurden insgesamt 138 Tiefgaragenplätze, 60 Garagen und 270 Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Gemeinschaftsbedarfsfläche

Grundschule

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiltrup wurde der zukünftig mögliche Bedarf für eine weitere Grundschule westlich der B 54 N begründet.

Kindergarten

Für den laut Flächennutzungsplan ebenfalls im westlichen Stadtbereich zusätzlich notwendigen Kindergarten wurde mit der zukünftigen Grundschule zusammen eine Gemeinbedarfsfläche von 1,20 ha ausgewiesen.

Fußwegenetz

Wesentlicher Bestandteil des Fußwegenetzes ist die mit schönem Baumbestand versehene "Herrenburgallee", die in ~~westlicher~~ östlicher Richtung über die Malteser Straße zu einem städtischen Erholungswald führt.
Das Wegenetz umschließt das "Herrenburg"gelände und führt an Spiel- und Bolzplatzanlagen entlang.

Immissionsschutz

Im Süden muß eine ca. 5 m breite öffentliche Schutzpflanzung das anschließende Gewerbegebiet abgrenzen. Die weitere insgesamt 40 m breite, aus Immissionsgründen nicht bebaubare, Zone wird dem privaten Gartenland zugeordnet.

Im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet, der zur Zeit aufgestellt wird, soll im westlichen Bereich eine 50 m und im östlichen Teil eine 60 m breite Zone mit Nutzungsbeschränkung den

Immissionsschutz für die südliche Wohnbebauung (WA-Gebiet) im Planbereich sicherstellen.

Die östlich der Malteserstraße liegende alte Kläranlage wird nach Fertigstellung der neuen in absehbarer Zeit stillgelegt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage und Kanalisation angeschlossen werden.
Die Stromversorgung wird vom Versorgungsträger (VEW) sichergestellt. Eine durch das Plangebiet führende Hochspannungsleitung ~~wurde~~ wird ~~bereits~~ abgerüstet. ~~Solange~~ Bis dahin werden im Schutzstreifenbereich die Baugenehmigungen nicht erteilt.
Die Gasversorgung ist von den Stadtwerken Münster technisch durchführbar.

Sonstiges

Im Planbereich verläuft die Richtfunktrasse Münster-Nordkirchen der Deutschen Bundespost. Im 200 m breiten Schutzbereich der Trasse muß die Bebauung und Bewachsung auf max. 18 m beschränkt bleiben.

Flächen und Datenbilanz

Bebauungsplan
"Südlich Amelsbürener Straße"

gesamt	40,7 ha
davon bereits bebaut	15,4 ha
Gelände "Herrenburg"	7,4 ha
neu zu planender Bereich	17,9 ha
öffentliche Verkehrsfläche insges.	5,9 ha(14,6%)
davon öffentl. Verkehrsfläche einschl. Fußwegenetz u. Parkspuren im neuen Bereich	3,4 ha
öffentl. Grünfläche u. Spielplätze	0,55 ha
Gemeinbedarf Schule und Kindergarten	1,2 ha

Wohnungsbilanz im neu zu planenden Bereich

Brutto Wohnbaufläche	17,9 ha
Netto Wohnbaufläche	12,75 ha

in Eigenheimen	WE
Gartenhofhäuser	34
freistehend 1-gesch.	46
freistehend 2-gesch. (bzw. Kettenhäuser)	27
Reihenhäuser	10
vorhandene WE (Malteserstraße) ca.	13
insgesamt	130

im Geschoßwohnungsbau ca. 220 - 260 WE

Einwohner in Eigenheimen (neu) 117 WE x 3,5 Ew
= 410 Ew

Einwohner in Geschoßwohnungsbau 220 - 260 x 3,0 Ew
= 660 - 780 Ew

Neu hinzukommende Ew insgesamt ca. 1.100 Ew bei einer

Netto Wohnbaudichte	ca. 28 - 30 WE/ha
Netto Einwohnerdichte	90 - 95 Ew/ha

Durchführung und Kosten

Die für die Gemeinde Hiltrup anfallenden Kosten können zunächst nur sehr grob geschätzt werden.

- ca. 34.000 m^2 neu auszubauende Verkehrsflächen(einschl. öffentl. Parkplätze und Fußwege) bei einem angenommenen Herstellungspreis von durchschnittlich ...50,-/m^2
DM 1.700.000,-

- Grunderwerbskosten für die o.g. Fläche (geschätzter Grundstückspreis) ca. DM .....

- Kanalisation
angenommener Herstellungspreis rd. 900.000,- DM (lfdm bei ≈ 185,-/M geschätzten 4800 m neuer Kanallänge

- ca. 5.500 m^2 öffentl. Grünfläche
  und Spielplätze.
  Angenommener Herstellungspreis ..55,000,- DM/m^2

- Die Kosten für Strom-, Gas- und Wasserversorgungsanlagen sowie für Fernmeldeleitungen werden von den Versorgungsunternehmen getragen bzw. direkt auf die Anlieger umgelegt. Die Verteilung der Kosten für die Erschliessung einschließlich der Abwasserbeseitigung regeln die Ortssatzungen, soweit nicht in besonderen Fällen Vereinbarungen zwischen den Trägern öffentlicher Belange und der Gemeinde zu treffen sind.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Hiltrup
durch

WOLTERS-PARTNER
Orts- und Regionalplanung
4420 Coesfeld
Daruper Str. 15

Münster, den 29. August 1973

Amt Sankt Mauritz
Der Amtsdirektor
Im Vertretung
(Plagemann)
Techn. Amtsbeigeordneter

Gemeinde Hiltrup
Der Gemeindedirektor
(Wiesmann)
Amtsdirektor

Die vorstehende Begründung hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 14 "Südlich der Amelsbürener Straße" der Gemeinde Hiltrup in der Zeit vom 14. 2. 1974 15. 2. 1974 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Hiltrup hat in seiner Sitzung am 29. 5. 1974 den Bebauungsplan Nr. 14 "Südlich der Amelsbürener Straße" der Gemeinde Hiltrup gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hiltrup, den 29. 5. 1974

GEMEINDE HILTRUP
KREIS MÜNSTER

(Dr. Tölle)
Bürgermeister

(Postingies)
Ratsmitglied

(Heidemann)
Schriftführer