B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a: Hiltrup - Emmerbachtal -

1. Begrenzung

Die 3. Änderung des seit dem 06.11.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HI 16 a erstreckt sich im Stadtteil Hiltrup auf die Grundstücke im Bereich zwischen den Straßen Am Roggenkamp, Osttor und August-Macke-Weg beiderseits der Rubensstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup

Flur 34 Flurstücke 238; 263; 268 - 271; 275; 278; 280 - 289; 296 - 299; 304 - 311; 694 - 697; 704; 705; 725; 727; 810; 813; 815; 817 - 820; 853 - 885; 887 - 894; 896 - 934; 958; 989 - 991; 992 - 1006; Teile der Flurstücke 235, 237, 277, 312, 333, 334, 726, 728, 812 und 814.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a: Hiltrup - Emmerbachtal - wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt. Der nordwestliche Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a westlich der Rubensstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und der gesamte übrige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird in Übereinstimmung mit dieser Darstellung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a als allgemeines bzw. reines Wohngebiet ausgewiesen. In Weiterentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche weist die 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a im Nordwestbereich neben einem Mischgebiet allgemeines Wohngebiet aus.

Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan HI 16 a ersichtlich ist, sollte das Mischgebiet westlich der Rubensstraße der Unterbringung eines Handwerkerhofes mit nicht störenden Gewerbeeinrichtungen, die für die Versorgung des Gebietes notwendig sind, dienen. Der Bedarf an privaten Versorgungseinrichtungen in diesem Bereich hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung verringert, da sich beiderseits der Straße Osttor etwa 600 m westlich der Einmündung der Rubensstraße ein Nahversorgungszentrum gebildet hat, das Einzelhandelsgeschäfte aller Branchen der Grundversorgung und einige aus dem Bereich des periodischen Versorgungsbedarfes (Textilien, Schuhe usw.) enthält. Dieses Nahversorgungszentrum soll durch einen Lebensmittelmarkt im Ladenbereich des Änderungsgebietes ergänzt werden.

...

Angesichts der verbleibenden Ausweisung eines Teiles des Mischgebietes bei gleichzeitiger Verringerung des Bedarfs an privaten Versorgungseinrichtungen in diesem Wohngebiet ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die Ausweisung im Bebauungsplan, wonach hinter der Darstellung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan zurückgeblieben wird, ohne daß die Grundzüge der Planung berührt werden, bedeutet im vorliegenden Fall eine Konkretisierung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan.

3. Planungsziele

Für die Entwicklung der Stadt ist es ein wesentliches Ziel, Wanderungsverluste in das Umland zu verhindern. Dies kann nur gelingen, wenn u. a. ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhausgrundstücken in unterschiedlicher Lage des Stadtgebietes zur Verfügung gestellt wird.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HI 16 a sind zwischen der Rubensstraße und der Straße Am Roggenkamp WA- und MI-Gebiete für eine II- bis V-geschossige Bebauung und östlich der Rubensstraße WA- und WR-Gebiete für eine II- bis VII-geschossige Bebauung sowie im Bereich westlich der Straße Am Roggenkamp WR-Gebiete für eine II-geschossige Bebauung ausgewiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a soll unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Entwicklung, den tatsächlichen Gegebenheiten, den berechtigten Wünschen der Grundstückseigentümer und den Forderungen, die heute an das Wohnen gestellt sind, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelockerte Reihenhausbebauung schaffen.

Durch die mit der Änderung verbundenen aufgelockerten Bebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten im Änderungsbereich um ca. 200 reduziert.

Bei dem an der Straße Am Roggenkamp bestehenden Fachwerkspeicher aus dem 18. Jahrhundert handelt es sich um ein erhaltungswürdiges Gebäude.

4. Bauliche Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepaßt, indem anstelle der bislang in den WA- und WR-Gebieten vorgesehenen Mietwohnungs- (tlw. bis zu VII-gesc-hossig) und Reihenhausbebauung eine aufgelockerte II-geschossige Reihenhausbebauung ausgewiesen wird.

Da die ausgewiesenen Reihenhausgrundstücke ausschließlich dem Wohnen dienen sollen, wurden im mittleren Bereich WA-Gebiete und im östlichen und südwestlichen Bereich WR-Gebiete ausgewiesen.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als MI-Gebiet ausgewiesene Bereich wird aufgrund des reduzierten Bedarfs an privaten Versorgungseinrichtungen tlw. als WA-Gebiet für eine II-geschossige Reihenhausbebauung ausgewiesen - siehe Punkt 2 der Begründung -.

...

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Versorgungsanlagen

Die zur Energieversorgung notwendigen 2 Trafostationen werden im nördlichen Bereich verlegt und an der Rubensstraße neu ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Am Roggenkamp, Rubensstraße und den August-Macke-Weg und das daran anschließende neue Erschließungsnetz. Das gesamte Plangebiet wird von einem öffentlichen Wegenetz, getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Reihenhausbereiche in verkehrsgünstiger Lage Gemeinschaftsgaragen und im Bereich der Mietwohnungsbebauung und des Mischgebietes Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. An den Erschließungsstraßen und im Bereich der Mietwohnungsbebauung sind weiterhin öffentliche Parkplätze vorgesehen. Hierbei ist für je 6 Stellplätze ein Baum anzupflanzen.

Grünfläche

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren auf den Mehrfamilienhausgrundstücken private Kinderspielplätze nach den Bestimmungen der Ortssatzung anzulegen. Aus diesem Grund waren keine öffentlichen Spielplätze im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Durch die, mit der Änderung verbundenen überwiegenden, Eigenheimbebauung werden zusätzliche private Kinderspielplätze nicht erforderlich. Um den Kindern im Bereich der Eigenheimbebauung auch außerhalb der Hausgärten wohnungsnahe Spielmöglichkeiten zu bieten, wird im Änderungsbereich neben zwei privaten Kinderspielplätzen ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

Die bisher schon im Bereich nördlich der Querspange "Am Roggenkamp" festgesetzte öffentliche Grünfläche mit dem Erhaltungsgebot für Bäume bleibt als Festsetzung bestehen.

Für verschiedene Stellen innerhalb des Änderungsbereiches wird ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt.

Der Bewuchs innerhalb der Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung der Rubensstraße in die Straße Osttor darf maximal 0,70 m über die Straßenkrone hinausragen. Nördlich der Sichtdreiecke wird entlang der Straße Osttor (L 885) aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Ein- und Ausfahrtsverbot sowie eine lückenlose Einfriedigung festgesetzt.

Immissionsschutz

Für die Reihenhäuser entlang der Straße Osttor werden aus Immissionsschutzgründen besondere schallschutztechnische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt - siehe Punkt 6 der textlichen Festsetzungen -.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a ersichtlich.

...

5. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes für Grunderwerb, Straßen- und Kanalbau sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen werden zur Zeit auf ca. 1 323 000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden.

Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1979 - 1983 unter den Haushaltsstellen 5804.932.1250.9, 6305.950.1170.0 und 5804.960.1250.2 tlw. berücksichtigt. Die Restkosten für Kanalbau in Höhe von 600 000 DM sind für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorzunehmen.

6. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteigung.

Es kann festgestellt werden, daß sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen soll auf der Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 03.06.1981 als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a: Hiltrup - Emmerbachtal -.

Münster, den 22.6.1981

Dr. Pierenkämper
Oberbürgermeister