Gemeinde H i l t r u p - Bebauungsplan Nr. 16 a "Emmerbachtal"

Begründung

1. Planungsanlaß

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hiltrup hat am 4. 4. 1973 beschlossen, für das Gebiet zwischen Wolbecker Straße (L 885) und Emmerbachtal einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 2, 8, 10 und 30 BBauG) aufzustellen.
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan gekennzeichnet.

Lage Größe

Das Plangebiet (51,9 ha) liegt im Osten der Ortslage Hiltrup, jenseits der Bahnlinie Hamm-Münster und des Dortmund-Ems-Kanals. Die Wohnbebauung hat sich hier bereits in den letzten Jahren stark entwickelt.

Derzeitige u. zukünftige Nutzung

Um dem noch anhaltenden Wohnungsbedarf mit besonderer Nachfrage nach Eigenheimbebauung zu entsprechen, wird die Gemeinde Hiltrup das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet für ein unterschiedliches Angebot von Wohnformen (mit insgesamt ca. 800 Wohneinheiten) erschließen. Aus der Sicht der Gesamt-Entwicklungsplanung der Gemeinde besteht damit jenseits der Bahn- und Kanalgrenze eine abgerundete Siedlungseinheit, die eigene Anlagen von Wohnfolgeeinrichtungen trägt (u. a. Ladenzentrum, Grundschule, Kindergarten und kirchliches Gemeindezentrum). Der Bereich der neuen Gemeinbedarfseinrichtungen, einschließlich Sportflächen wurde im Flächennutzungsplan westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 16 a festgelegt und als gesonderter Bebauungsplan Nr. 16 b zur Zeit aufgestellt.

2. Anbindung und Erschließung

Überörtliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die L 885 (Hiltrup-Wolbeck) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Da die klassifizierte Landstraße hier außerhalb der bebauten Ortslage verläuft, mußten die zulässigen Knotenpunkte auf die bereits vorhandenen Kreuzungen abgestellt werden. Insbesondere stellte sich heraus, daß die in dem bereits genehmigten, westlich angrenzenden Bebauungsplan vorgesehene Anbindung an die L 885 entfallen muß, da sonst eine zweite Zufahrt für das neue große Plangebiet vom Träger nicht zugelassen werden konnte. Das westliche Baugebiet muß über die neue Anbindung, wie im vorgelegten Plan dargestellt, gleichzeitig mit erschlossen werden.

Die dargestellte Knotengestaltung erfolgt nach Absprache mit dem Träger entsprechend den Richtlinien RAL-K. Die Gemeinde Hiltrup wird Rad- und Fußwege entlang der L 885 auf ihre Kosten nach Osten bis zur Kreuzung verlängern.

Für die anliegenden Grundstücke in diesem Bereich bestehen Zu- und Abfahrverbot. Die Grundstücke sind lückenlos einzufriedigen. Pflanzgebot wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrten der im Kreuzungsbereich vorgesehenen Tankstelle (MI-Gebiet) werden mit dem Träger zum gegebenen Zeitpunkt abgestimmt.

Sammelstraße

Das Plangebiet wird durch eine anbaufrei geführte Sammelstraße erschlossen. Vorgesehen ist eine zweispurige Fahrbahn (7,5 m) mit beidseitigem Rad- und Fußweg (1,6 m und 2,25 m). Diese Sammelstraße findet im Westen Anschluß an die Promenade-Süd, deren leistungsfähige niveaufreie Anbindung an die L 885 durch den Baulastträger vorgesehen ist. Dadurch ist für das Plangebiet eine zweite Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Eine Überlagerung mit

dem Erholungsverkehr zum Hiltruper See auf der Promenade-Süd ist unumgänglich, da sonst keine notwendige zweite Anbindung an die L 885 für das Plangebiet möglich ist. Vorhandene Wohnstraßen sind dafür nicht in Anspruch zu nehmen.

Zudem ist anzunehmen, daß der Spitzenziel- und Quellverkehr des Wohngebietes zeitlich nicht mit stärkerem Erholungsverkehr auf der Promenade-Süd zusammenfällt.

Anliegerstraßen

Die weitere Erschließung der Wohnbebauung erfolgt durch "Einhänge" und Stichstraßen (6,50 m Fahrbahn und 2 x 1,50 m Fußwege). Kürzere Stichstraßen werden als 7,5 m breite befahrbare Flächen ohne Hochbord vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Für jede Wohneinheit (Einfamilienhaus) wird mindestens eine Garage und ein Stellplatz auf eigenem Grundstück vorausgesetzt. Bei einer derartigen Bebauung wird die "Garage am Haus" dem Wunsch der Bauinteressenten entsprechend unumgänglich sein. Den konzentrierten Baugruppen (Atrium- und Reihenhäuser) sind entsprechende Gemeinschaftsgaragen und Stellflächen zugeordnet (je eine Garage und ein Stellplatz). Für den Geschoßwohnungsbau wurden 1 1/2 Stellplätze bzw. Tiefgaragenplätze je Wohneinheit angenommen.

Um aus gestalterischen Gründen den Straßenraum der Anliegerstraßen nicht durch eine zusätzliche Parkspur ausweiten zu müssen, wird der Anteil der öffentlichen Parkplätze (18,2 % der insgesamt notwendigen Stellflächen) zusammengefaßt als Senkrecht-Parktaschen und in den Wendehämmern der Stichstraßen angeordnet.

3. Bebauung

Der allgemeinen Nachfrage entsprechend wurde im Plangebiet überwiegend Eigenheimbebauung mit verschiedenen Wohnformen vorgesehen. Lediglich im Eingangsbe-

reich sind Geschoßwohnungen geplant.

Wohnungsbilanz

Insgesamt wurden ausgewiesen:

ca. 360	44 % WE	im Geschoßwohnungsbau (einschl. WA- und MI-Zone)
ca. 117	15 % WE	in Atriumhäusern
ca. 125	16 % WE	in Reihenhäusern
ca. 177	22 % WE	in freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern
ca. 21	3 % WE	in zweigeschossigen Doppelhäusern bzw. Gruppenbauweise)
800	100 %	Wohneinheiten insgesamt

800 WE x 3,3 Ew = 2.640 Ew insgesamt

Gestaltungsrichtlinien

Die Eigenheimbebauung soll mit Ausnahme der Atriumsiedlungen und der Reihenhäuser in individueller Bauweise errichtet werden. Eine gewisse städtebauliche Ordnung wird durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gewährleistet sein.

Immissionsschutz

Der Geschoßwohnungsbau südlich der Wolbecker Straße wurde wegen der zu erwartenden Lärmbelästigung im Abstand von 40 m vorgesehen. Bei der vorhandenen Nordlage kann zusätzlicher Schutz durch entsprechende Grundrißgestaltung geboten werden.

4. Wohnfolgeeinrichtungen

Schule Kindergarten Kirchl. Gemeindezentrum

Die Gemeinbedarfseinrichtungen Grundschule - Kindergarten - Kirchliches Gemeindezentrum werden, wie bereits erwähnt, unmittelbar im westlichen Anschlußbereich geplant, so daß eine ausgezeichnete Versorgung gesichert ist, die auch die Alt-Ansiedlung südlich der Wolbecker Straße erfaßt.

Versorgungseinrichtungen Läden

Ebenso wird die Handels- und Dienstleistungsversorgung ein kleineres Ladenzentrum für den Bereich erfordern. Den Richtzahlen entsprechend (vgl. Daten

zur Raumplanung, Kap. II F 8 (25), Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover 1969) sollen für 1.000-1.500 Einwohner im Einzugsbereich von 400 m ca. 5 Läden (0,2 ha) vorhanden sein. Ausgewiesen wurde die Ladengruppe als WA-Bereich mit 0,8 ha für mindestens 3.000 Ew). Jedoch sollten diese Geschäfte lediglich den täglichen Bedarf decken, um für die angestrebte Attraktivitätssteigerung die Kraft des Ortskernes von Hiltrup als Handels- und Dienstleistungszentrum nicht zu schwächen.

Handwerkerhof

Unmittelbar an der L 885 (Wolbecker Straße) wurde ein Handwerkerhof vorgeschlagen, um hier nicht störende gewerbliche Einrichtungen, die für die Versorgung des Gebietes notwendig sind, unterzubringen. Die Ausweisung erfolgt als MI-Gebiet. Damit ist den Betriebsbesitzern die Möglichkeit gegeben, auch gleichzeitig dort zu wohnen und aufwendigere Sicherungskosten, die im unbewohnten Gewerbegebiet notwendig wären, zu ersparen.

Erhaltenswerte Bausubstanz

Ein zweigeschossiger Fachwerkspieker des im Norden bestehenden Bauernhofes wurde als erhaltenswerte Bausubstanz gekennzeichnet und in die Neuplanung des MI-Gebietes integriert. Hier wäre eine Restauration im möglicherweise ebenfalls zu erhaltenen Hofgebäude denkbar.

5. Freiflächen, Spiel und Erholung

Fußwegenetz Kinderspielplätze

Das gesamte Plangebiet wird durch ein vom Fahrverkehr unabhängiges Fußwegenetz durchzogen, das die Wohnfolgeeinrichtungen miteinander verbindet und in die Grünzone am Emmerbachtal führt. Die Kinderspielplätze wurden in diesen Netzzusammenhang eingeplant.

Bolzplatz	Der lärmintensive Bolzplatz für die Jugendlichen liegt im Südosten des Planbereiches am Emmerbach.
Sportanlage	Zudem sollen die Sportplatzanlagen der Gemeinbedarfseinrichtungen im Westen des Planbereiches für die ganztägige öffentliche Nutzung zugänglich sein.
Baum- und Wallheckenbestand	Der reichhaltige Baum- und Wallheckenbestand wurde ausdrücklich gekennzeichnet und die Erhaltung durch Ausweisung in öffentlichen Grünflächen sichergestellt.

6. Ver- und Entsorgung

Strom	Die Stromversorgung des Plangebietes wird vom Versorgungsträger (VEW) sichergestellt. Sechs neue Umspannstationen sind vorgesehen.
Wasser Abwasser Abfallbeseitigung	Das Plangebiet soll an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage, Kanalisation und Müllabfuhr angeschlossen werden. Ein Kanalisationsentwurf wird aufgestellt. Außer der vorhandenen Pumpstation wird eine weitere Anlage ca. 900 m weiter östlich am Emmerbach angelegt.
Sonstige Anlagen	Im Nordosten des Plangebietes verläuft eine 110-KV-Leitung, die einschließlich des 42 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich im Plan vermerkt wurde.
Wasserwirtschaft	Die gesetzliche Überschwemmungsgrenze des Emmerbaches wurde nachrichtlich gekennzeichnet. Ein Gewässerunterhaltungsstreifen von mind. 3 m Breite ist freizuhalten.

7. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	51,9 ha	100 %
davon:		
Verkehrsfläche einschl. Begleitgrün	ca. 9,2 ha	17,7 %
öffentl. Grünfläche) einschl. Wegenetz) und Spielplätze)	ca. 3,9 ha	7,5 %
landwirtsch. genutzte Fläche	ca. 7,4 ha	14,3 %
Bauflächen einschl. GFL	ca. 31,4 ha	60,5 %

davon:

WR - ca. 28,7 ha

WA - ca. 0,8 ha

MI - ca. 1,9 ha

$\frac{2.640 \text{ Ew}}{31,4 \text{ ha}}$ = 84 Ew/ha

8. Kosten

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

- ca. 92.000 m^2 neu auszubauende Verkehrsflächen bei einem angenommenen Herstellungspreis einschl. Grunderwerb von 95,-- DM = 8.740.000,--

- Kanalisation
  Angenommener Herstellungspreis rd. 300,-- DM/lfdm. bei geschätzten 6.000 m neuer Kanallänge = 1.800.000,--

- ca. 39.000 m^2 öffentliche Grünfläche einschl. Fußwege und Spielplätze. Angenommener Herstellungspreis einschl. Grunderwerb durchschnittlich 45,-- DM/m^2 = 1.755.000,--

- Die Kosten für Strom-, Gas- und Wasserversorgungsanlagen sowie für Fernmeldeleitungen werden von den Versorgungsunternehmen getragen bzw. direkt auf die Anlieger umgelegt.

Aufgestellt
im Auftrag der Gemeinde Hiltrup
Coesfeld, im Mai 1974

W O L T E R S - P A R T N E R
Orts- und Regionalplanung
4420 Coesfeld, Daruper Str. 15

Amt Sankt Mauritz
Der Amtsdirektor
In Vertretung

(Plagemann)
Techn. Amtsbeigeordneter

Gemeinde Hiltrup
Der Gemeindedirektor

(Wiesmann)
Amtsdirektor

Die vorstehende Begründung hat gem. § 3 Abs. 6 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) zusammen mit dem Bebauungsplan-entwurf Nr. 16 a "Hammerschmiedl" der Gemeinde Hiltrup in der Zeit vom 4. 6. 1974 bis einschließlich 5. 7. 1974 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Hiltrup hat in seiner Sitzung am 22. 7. 1974 den Bebauungsplan Nr. 16 a "Hammerschmiedl" der Gemeinde Hiltrup gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hiltrup, den 22. 7. 1974

(Dr. Pölle)
Bürgermeister

(Georgs)
Ratsmitglied

(Rudel)
Schriftführer