Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 243/2003

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4: Hiltrup – Ortsteilzentrum Hiltrup-West (westlich der Meesenstiege)

Gliederung

1. Planungsanlass
2. Lage des Plangebiets/Räumlicher Geltungsbereich
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
4. Aufhebung von Bebauungsplänen
5. Vorhandener Bestand und Nutzungen
6. Planungsziele
7. Planungsinhalte
   - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
   - 7.2 Baugestaltung
   - 7.3 Verkehr und Erschließung
   - 7.4 Grünflächen
   - 7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft
   - 7.6 Ver- und Entsorgung
   - 7.7 Immissionsschutz
8. Altlasten
9. Denkmalschutz
10. Umweltverträglichkeit
11. Flächenbilanz
12. Kosten
13. Durchführungsmaßnahmen

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die projektierte Errichtung des Ortsteilzentrums zur Verbesserung der Versorgung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Hiltrup-West. Dieser Stadtteil hat in den vergangenen Jahren eine besonders dynamische Siedlungsentwicklung erfahren, die gegenwärtig weiter anhält (2001: 8.673 Einwohner, Prognose 2010: 10.500 Einwohner). Die Versorgungssituation konnte mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten.

Die Fläche südlich der bestehenden Kleingartenanlage Hiltrup-West ist auf Grund ihrer zentralen Lage, direkt an der Meesenstiege und in räumlicher Zuordnung zu Grundschule, Kindergarten und der Wohnbebauung „Haus Herding“ als Standort für das geplante Ortsteilzentrum gut geeignet.

2. Lage des Plangebiets /Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hiltrup, westlich der Meesenstiege in Höhe der Grundschule und des Kindergartens und südlich der Kleingartenanlage Hiltrup-West. Das Gelände hat eine Größe von ca. 20.000 qm.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 5, Flurstück 182

Teile der Flurstücke 960 und 321.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan gekennzeichnet.

Den Anregungen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden aufzuweiten, um hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft zu schaffen und gleichzeitig auf die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück „Meesenstiege / Burgwall / Böttcherstraße“ zu verzichten wurde nicht gefolgt. Bereits im Moderationsverfahren zu der geplanten Flüchtlingseinrichtung in Hiltrup wurde ausführlich dargelegt, warum der angesprochene Standortvorschlag nicht tragfähig werden kann:

Städtebaulich ist es nicht sinnvoll, eine derartige Einrichtung separat - ohne ein Gesamtkonzept für die weitere, derzeit noch nicht absehbare, bauliche Weiterentwicklung nach Süden, zu planen. Formell hätte eine Berücksichtigung der in Rede stehenden Anregungen zur Folge, dass das Planverfahren, beginnend mit einem erweiterten Aufstellungsbeschluss, in Gänze neu aufgenommen werden müsste. Des Weiteren ist der Vorhabenträger gewillt, das Nahversorgungszentrum nur in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Form möglichst kurzfristig zu realisieren. Die angestrebte Realisierung des insbesondere auch versorgungsstrukturell bedeutsamen Projektes könnte ansonsten grundsätzlich in Frage gestellt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

In der seit dem 04.06.1999 wirksamen 96. Änderung des FNP wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im wesentlichen als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 sieht den Darstellungen des FNP entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern aus ihm entwickelt.

4. Aufhebung von Bebauungsplänen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hiltrup 8 vom 26.05.1970, der hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt. Diese, den Planungszielen entgegenstehende Festsetzung wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes HI 8 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Monostrukturell genutzte Ackerflächen beherrschen das Bild.

Im angrenzenden östlichen Bereich, jenseits der Meesenstiege befinden sich die Gemeinbedarfsflächen der Grundschule und des Kindergartens, darum gruppieren sich bestehende Wohnbereiche. Nördlich befindet sich ein Grünzug mit der Kleingartenanlage Hiltrup-West. Westlich und südlich grenzen zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die langfristig zu Wohnbauzwecken umgenutzt werden sollen.

6. Planungsziele

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Ortsteilzentrums zur wohngebietsnahen Versorgung der wachsenden Bevölkerung des Bereiches Hiltrup-West mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Konzept umfasst Flächen für Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen sowie im untergeordneten Umfang Wohnnutzung.

7. Planungsinhalte

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Funktionsmodell „Zentrensystem und Versorgungsbereiche“ der Stadt Münster kommt dem Standort die Funktion eines Grundversorgungszentrums zu. Hinsichtlich Art und Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist eine sinnvolle Abstufung zum östlich benachbarten Stadtbezirkszentrum „Hiltrup-Mitte“ (Marktallee) sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund wurde eine baugebietsbezogene Beschränkung der Bruttogeschossfläche (BGF) für Einzelhandelsnutzungen eingeführt. Ergänzend wurden für die jeweiligen Baugebiete zulässige Einzelbetriebsgrößen über entsprechende Verkaufsflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern unter Berücksichtigung der oben genannten zentrenhierarchischen bzw. versorgungsstrukturellen Zielsetzungen einen ausgewogenen Besatz der unterschiedlichen Angebotsformen, der eine langfristige Trag- und Konkurrenzfähigkeit des geplanten Zentrums gewährleistet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit Rücksicht auf die landschaftliche Situation überwiegend auf eins bis drei Geschosse begrenzt. Ergänzend werden für die Bereiche A und B zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Im Marktplatzbereich ist als signifikantes Symbol für das Ortsteilzentrum ein sechsgeschossiger Turm vorgesehen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgelegt.

Zur Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes sind in den signifikanten Bereichen Baulinien festgesetzt. Es ist insbesondere beabsichtigt, die Proportionen des zentralen Platzes durch Baulinien zu sichern. Zur Sicherung der angestrebten Versorgungsqualität des Zentrums werden städtebaulich problematische Nutzungen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

7.2 Baugestaltung

Zur Findung eines geeigneten Bauentwurfs wurde 1996 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Der Entwurf des 1. Preisträgers ist Grundlage für die weitere Bearbeitung der Gebäudeplanung sowie dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zentrales Entwurfselement ist der „Marktplatz“, um den sich mehrere Einzelgebäude unterschiedlicher Kubaturen gruppieren. Die entsprechenden Kubaturen gliedern sich in den Marktplatzbereich mit einem Turm als Dominante und platzbegrenzenden Arkaden, die den Besucher vom Parkplatz zu den kleinteiligen Einzelhandelsflächen leiten sollen.

Westlich grenzt ein Gebäude mit erdgeschossigen Verbrauchermarkt und Discounter an. Dieser erhält einen Eingang zum Platz. Die südliche Platzbegrenzung bildet eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung, die in seine Grundform dem Verlauf der Schließung folgt.

Zur Sicherung der Gestaltqualität werden Werbeanlagen in ihrer Dimensionierung beschränkt.

7.3 Verkehr und Erschließung

Die angrenzende Straße Meesenstiege ist inzwischen an die Westfalenstraße angebunden worden. Das Plangebiet wird damit optimal durch das städtische Straßenverkehrsnetz erschlossen.

Die Meesenstiege wird durch eine Stadtbuslinie befahren. Eine Bushaltestelle befindet sich im nordwestlichen Plangebiet. Sie wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über eine neue Straße auf der Südseite des Ortsteilzentrums, über die zu einem späteren Zeitpunkt auch eine vorgesehene, südwestlich angrenzende Wohnbebauung erschlossen werden soll. Die Kundenstellplätze befinden sich direkt angrenzend, nördlich dieser Erschließungsstraße.

Die Planung erfordert eine Querschnittsumgestaltung der Meesenstiege im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße. Diese Planung ist – soweit der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt ist – entsprechend festgesetzt. Die Meesenstiege erhält nördlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße eine Mittelinsel als Querungshilfe.

Die neue, nach Westen abzweigende Erschließungsstraße erhält einen einseitigen, ca. 2,00 m breiten Gehweg und eine 5,50 m breite Fahrbahn. Der südliche Fahrbahnrand liegt an der Grenze des Geltungsbereiches.

Der geplante Lebensmittel-Discounter, erhält einen Eingang zum zukünftigen „Marktplatz“. Um diesen Fußgängerbereich gruppieren sich auch die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Diese „Marktplatzfläche“ wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine öffentliche Nutzung gesichert.

Für die Bewohner und Bediensteten werden Stellplätze in der Tiefgarage und westlich des Verbrauchermarktes vorgesehen, damit die Hauptstellplatzanlage überwiegend Kunden und Besuchern zur Verfügung steht.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in den ausgewiesenen Flächen problemlos realisierbar. Stellflächen für Fahrräder werden dezentral an den Gebäuden gemäß der Fahrradabstellsatzung der Stadt Münster geplant.

Im nördlichen Plangebiet ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, der die Meesenstiege mit den künftigen Entwicklungsflächen im Westen verbinden soll. Dieser erhält zur Aufwertung nördlich angrenzend eine öffentliche und südlich angrenzend eine private Grünfläche. Entlang der Meesenstiege wird ein ca. 2,00 m breiter Fuß- und Radweg geführt.

Die Warenanlieferung des Verbrauchermarktes ist über die Parkplatzfläche von Westen her vorgesehen. Der Discounter wird unmittelbar von der Meesenstiege über eine parallel zum Fuß- und Radweg verlaufende Anlieferungszone angedient. Zur Sicherung des Erschließungskonzeptes sind im Bereich Meesenstiege und entlang der geplanten Erschließungsstraße Bereiche für Ein- und Ausfahrten sowie Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Die östliche Parkplatzerschließung dient aus Gründen der Verkehrssicherheit nur dem ausfahrenden Verkehr.

7.4 Grünflächen

Im westlichen Plangebiet ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB von ca. 660 qm eingeplant, die der Grüngestaltung dienen soll. Im Bereich westlicher der Meesenstiege ist ein ca. 7,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der als offener Regenwasserableiter ausgebildet werden soll. An der nördlichen Plangrenze wird ein durchgängiger, öffentlicher Gründstreifen von ca. 440 qm vorgesehen.

Für je 5 oberirdische Stellplätze wird ein großkroniger Laubbaum gepflanzt (vgl. textliche Festsetzungen).

Auf dem Verbrauchermarkt ist ein ca. 4.000 qm großes Gründach geplant, welches die Flächenversiegelung infolge der Bebauung teilweise ausgleicht.

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich eine ca. 50 Jahre alte Stieleiche. Diese wird durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot gesichert.

Der Anregung den ursprünglich vorgesehenen Kinderspielplatz wieder in die Planung aufzunehmen wurde nicht gefolgt. Das ursprüngliche Plankonzept beinhaltete erhebliche Wohnflächenanteile. In der Konzeptüberarbeitung wurde seitens des Vorhabenträgers auf eine Wohnnutzung weitestgehend verzichtet. Insoweit besteht nunmehr kein maßnahmebedingter Bedarf zur Errichtung eines Kinderspielplatzes. Die insofern nicht mehr benötigte Fläche dient der Aufnahme baurechtlich notwendiger Stellplätze.

7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nachhaltige Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. Im Rahmen der Abwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde die Erfassung und Bewertung des Eingriffes auf der Grundlage einer Nutzungskartierung nach Biotoptypen mit einem bewertenden Vergleich zwischen den ökologischen Qualitäten des Bestandes und der Entwurfsplanung durchgeführt. Für die Erfassung des Bestandes wurden die Festsetzungen des zum Zeitpunkt der Erhebung rechtskräftigen Bebauungsplanes Hiltrup 8, der für diesen Bereich ausschließlich „Öffentliche Grünflächen / Sportanlage“ ausweist, zu Grunde gelegt.

Die Eingriffssituation wird im Wesentlichen einerseits durch den hohen Versiegelungsgrad (Neuversiegelung von rund 16.000 qm = 84,6 %), andererseits durch den Verlust von Flächen mit hoher grünordnerischer Bedeutung bestimmt. Obwohl es sich im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes im rechtlich zu Grunde zu legenden Bestand um eine Sportanlage handelt, leitet sich auf der Basis des Bewertungsverfahrens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft für das Stadtgebiet von Münster aus oben angeführten Gründen ein Kompensationsbedarf zusätzlich zu der im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsfläche von rd. 1,99 ha ab.

Hierbei sind eingriffsminimierende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, wie die vorgesehene Dachbegründung, die Festsetzung von privaten und öffentlichen Gründflächen sowie von Pflanz- und Erhaltungsgeboten bereits berücksichtigt. Die darüber hinaus erforderliche Kompensationsfläche kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Insofern werden die Kompensationsbedarfe außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche in der Gemarkung Hiltrup, Flur 21, Flurstück 3 erbracht. (vgl. Übersichtsplan)

Auf dem angegebenen Flurstück kann der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen werden. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum. Die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Insofern ist eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB nicht erforderlich.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalsystem in der Meesenstiege. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über einen offenen Regenwasserableiter, der in der Grünfläche parallel zur Meesenstiege liegt und Anschluss an den vorhandenen Straßenseitengraben östlich der Meesenstiege erhält. Zur Sicherung einer ausreichenden Vorflut sind voraussichtlich Geländeaufhöhungen erforderlich.

Von der Meesenstiege wird auch die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität durch die Leitungsnetze der entsprechenden Versorgungsträger gewährleistet.

Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität auch dann zugelassen werden, wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Auf eine Festsetzung ist deshalb verzichtet worden, um im Zusammenhang mit der konkreten Gebäudeplanung möglichst eine Unterbringung dieser Anlagen innerhalb der Gebäude ermöglichen zu können. Dies kann jedoch nur grundrissabhängig im Einvernehmen zwischen Versorgungsträger und Bauherr gewährleistet werden.

Der Anregung im Plangebiet zwei Trafostationen auszuweisen bzw. darzustellen wurde nicht gefolgt. Gemäß § 14 (2) BauNVO können Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Auf eine Festsetzung ist verzichtet worden, um im Zusammenhang mit der konkreten Gebäudeplanung möglichst eine Unterbringung dieser Anlagen innerhalb der Gebäude zu erreichen. Dies kann jedoch nur grundrissabhängig im Einvernehmen zwischen Versorgungsträger und Bauherr gewährleistet werden. Auch eine symbolische Darstellung von Trafostationen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrsimmissionen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Meesenstiege ausgesetzt. Außerdem entstehen Immissionsbelastungen infolge der Verkehrsbewegungen durch Kunden und Warenanlieferung auf den privaten Stellplätzen.

Zur Ermittlung der Belastungssituation wurde ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse aus der vorliegenden Immissionsprognose gemäß Gutachten zeigen, dass die jeweiligen schallschutztechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überwiegend knapp eingehalten werden können bzw. geringfügig überschritten werden.

Zur Sicherung wohnverträglicher Innenpegel empfiehlt der Gutachter eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche III bzw. IV für die ausgewiesenen Kerngebiete (vgl. zeichnerische und textliche Festsetzung).

Die Richtwerte im Hinblick auf die außerhalb des Plangebietes gelegenen, benachbarten Wohngebäude werden ausnahmslos unterschritten. Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte zur Nachtzeit ist allerdings, dass zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr keine Warenanlieferung stattfinden darf. Dieses ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

8. Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Allerdings liegt das Gelände im Bereich kampfmittelbeaufschlagter Gebiete. Die Fundstelle eines vermuteten Bombenblindgängers wurde durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst überprüft. Es konnten keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt werden. Bei anstehenden, bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist dennoch Vorsicht geboten.

9. Denkmalschutz

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nicht bekannt. Für die Belange des Bodendenkmalschutzes ist ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen worden.

10. Umweltverträglichkeit

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan datiert vom 03.09.1998. Aufgrund der bestehenden Überleitungsvorschriften (Stichtag 13.03.1999) ist eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

	ha	**%**
Kerngebiete	1,50	79
Öffentliche Grünfläche	0,09	5
Private Grünfläche	0,06	3
Straßenverkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	0,18	9
Ausgleichsfläche	0,07	4
Summe	1,90	100

12. Kosten

Die Vorhabenträgerin übernimmt den weit überwiegenden Teil des sich aus dem Plan ergebenden Erschließungsaufwandes auf der Grundlage des Durchführungsvertrages. Für den Teil der Erschließungsanlagen, der auch der späteren Wohngebietserweiterung durch die Stadt dient und damit nur teilweise maßnahmebedingt ist, ist eine finanzielle Beteiligung der Stadt erforderlich. Die Bereitstellung dieser Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden. Die Konkretisierung dieser Kosten erfolgt vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag.

13. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und in seinem Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplatz ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient als Anlage zu dem durch den Rat am **11.06.2003** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4: Hiltrup – Ortsteilzentrum Hiltrup-West (westlich der Meesenstiege)

Münster, den **30.06.2003**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister