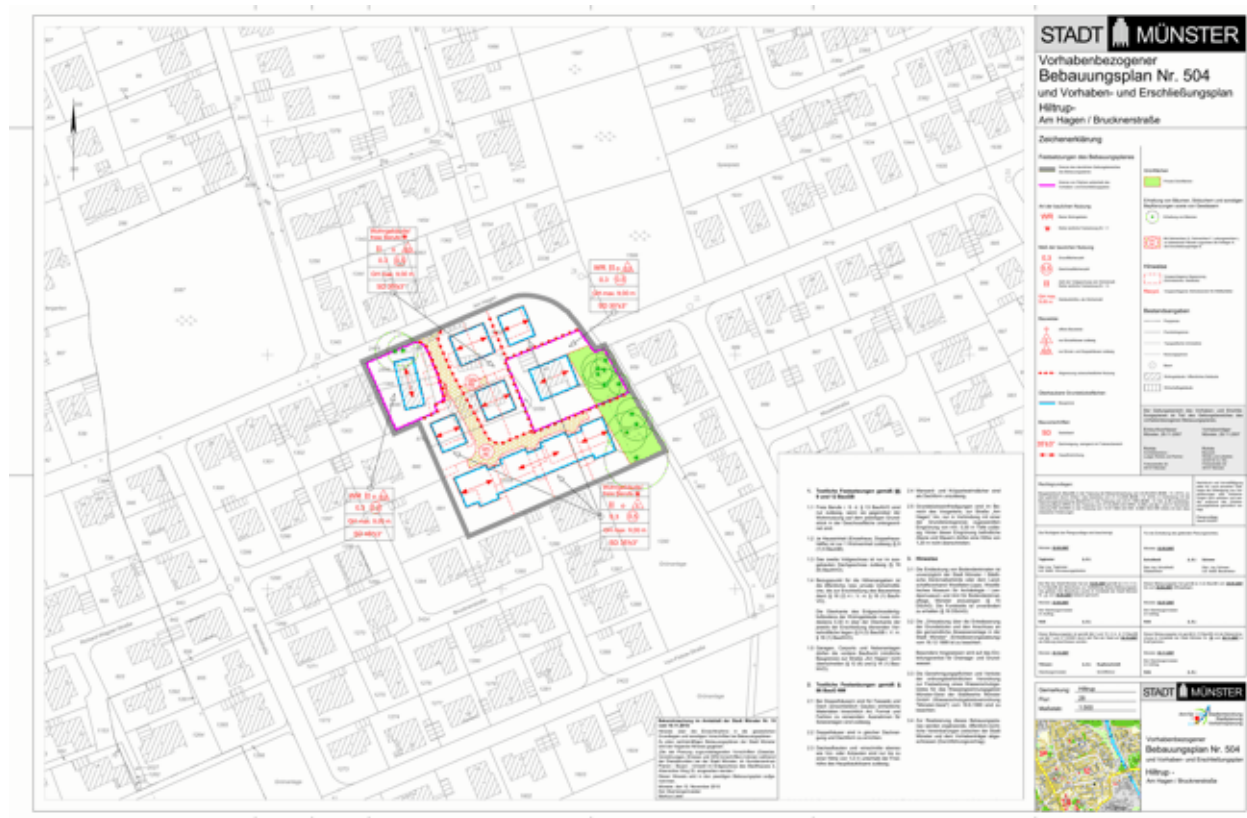


Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 504: Hiltrup - Am Hagen / Brucknerstraße



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	07.12.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.12.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	13.02.2007
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	03.05.2007
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	10.05.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung im Amtsblatt	18.05.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18.05.2007
Offenlegung des Planentwurfs	29.05.-29.06.2007
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	24.10.2007
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	02.11.2007

2. Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 504 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in ein Wohngebiet von circa 10 Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.

Mit der Erstellung von Einfamilienhäusern soll der städtebaulichen Entwicklung im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Hiltrup Rechnung getragen werden. Die geplante Bebauung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Außerdem soll der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich gesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 504 beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger übernimmt den sich aus der Planung ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend dem Durchführungsvertrag.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant teilweise den seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Hiltrup Nr. 1 (HI 1) – Bodelschwinghstraße, der diesen Bereich als private Grünfläche festsetzt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zusammen und bewertet diese umweltfachlich. Der Bericht erstreckt sich auch auf die Teilaufhebung des Bebauungsplans Hiltrup Nr. 1. Hinsichtlich der Untergrundverhältnisse liegt mit Blick auf die Versickerungseignung und den Bodenschutz ein Gutachten vor, das in den Umweltbericht eingeht (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 2007). Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen, z. B. durch Immissionen, sind mit der Planung nicht verbunden. Der mit der Planung einhergehende unvermeidliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Auenbereich der Werse (circa 1.350 m²) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert. Ebenso ist dort eine Ersatzmaßnahme für die vorgesehene Beseitigung einer geschützten Wallhecke zu leisten. Die erforderliche Befreiung wurde von der Unteren Landschaftsbehörde bereits erteilt.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist eine Gesamtversiegelung von circa 0,3-0,4 ha verbunden. Mit der baulichen Nutzung des Gebietes kommt es zugleich zu einer verminderten Grundwasserneubildung. Der Eingriff in den Wasserhaushalt beschränkt sich dabei allerdings auf ein relativ kleines Areal innerhalb der Wasserschutzgebietszone 3. Als Maßnahme der Innenverdichtung dient die Planung jedoch insgesamt dem Ziel der Schonung des unbebauten Außenbereichs.

Durch die Planung kommt es zur Überbauung einer kulturhistorisch bedeutsamen Hoflage, deren Ursprung bis ins 14. Jahrhundert zurückreicht. Dennoch ist eine Denkmalwürdigkeit der Gebäude nicht gegeben. Der Erhalt dieser Hoflage ist, unabhängig von der abgängigen Bausubstanz, nicht sinnvoll in ein städtebauliches Gesamtkonzept integrierbar.

Vor dem Hintergrund einer ökologisch, wie stadtwirtschaftlich sinnvollen Nachverdichtung sind die genannten Auswirkung im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtabwägung hinnehmbar.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Vorfeld beteiligt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 13.02.2007 statt. Anlässlich der hierbei vorgetragenen Kritikpunkte wurde die Planung gemeinsam mit dem Vorhabenträger grundlegend überarbeitet. Den Bedenken der Bürger wurde dabei inhaltlich weitgehend entsprochen. So wurde die maximale

Gebäudehöhe auf 9,00 m verringert, die Zahl der maximalen möglichen Wohneinheiten von 16 auf 10 reduziert und die Einmündung der privaten Stichstraße um circa 25 m nach Westen verschoben.

Zur Offenlegung vom 29.05. bis zum 29.06.2007 wurden Stellungnahmen vorgetragen, denen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht gefolgt wurde:

- Die Festsetzung über die Art der zulässigen baulichen Nutzung entsprechend den Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie z. B. „Allgemeines Wohngebiet“, auszuweisen um damit die Rechtssicherheit der Planung zu erhöhen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind nach gefestigter Rechtsprechung die Kategorien der BauNVO im Regelfall zu undifferenziert und es wird daher empfohlen, bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Regelfall die gemäß Durchführungsvertrag beabsichtigten Nutzungen exakt zu definieren.

- Eine Vergrößerung des Abstandes der geplanten Baugrenzen zu den Grundstücken Brucknerstraße 14 und 16.

Die geplanten Baugrenzen entsprechen den nach heutigen Maßstäben üblichen seitlichen Gebäudeabständen in Wohngebieten und lassen damit eine flächensparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zu. Zudem sind die Gartenflächen in der örtlichen Situation im Wesentlichen nach Süden (und nicht nach Westen oder Osten) orientiert, so dass Störungen oder Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

- Eine Höhenbeschränkung der geplanten Gebäude auf maximal 8,0 m.

Aufgrund von Hinweisen in der Bürgeranhörung wurde die maximale Höhe bereits von ursprünglich vorgesehenen 9,5 m auf 9,0 m reduziert. Entgegen der Eingabe sind die Gebäude in der Örtlichkeit nicht nur durch eingeschossige Bungalow-Bebauung geprägt. Zudem weist die Bestandssituation mit dem (abgängigen) Hauptgebäude der Hofanlage eine Firsthöhe von circa 9,65 m auf. Die Kritik, dass die Festsetzung zu einer Bebauung führe, die „in ihrer Massigkeit völlig aus der vorhandenen Umgebung herausfalle“, kann nicht nachvollzogen werden.

Da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geändert wurde, konnte am 24.10.2007 der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 504 durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster am 02.11.2007 trat der von diesem teilweise überlagerte Bereich des Bebauungsplans Hiltrup Nr. 1 außer Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplans kommen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Dieser wurde im Laufe der Planung iterativ fortgeschrieben und optimiert. Hinsichtlich der Wahl des Standortes steht die Planung im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, der die Flächen als Wohnbauflächen darstellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe das Plangebiet als private Grünfläche. Bauliche Nutzungen, sofern mit Dispens zulässig, müssten sich in diesem Fall an der heutigen Bestandssituation ausrichten. Eine vollständige bauliche Ausnutzung des Geländes wäre allerdings nicht möglich.