

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 519: Hiltrup - Westlich Meesenstiege / Milingheide



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	20.08.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	10.03.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.06.2009
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	24.09.2009
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	30.09.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.10.2009
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung im Amtsblatt	09.10.2009
Offenlegung des Planentwurfs	19.10.-19.11.2009
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	03.02.2010
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	12.02.2010

2. Planungsziele

Im Stadtteil Hiltrup soll die bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich der Meesenstiege und südlich des Einkaufszentrums entsprechend dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Auf der Grundlage eines im Jahr 2008 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes plant die Wohn- und Stadtbau als Vorhabenträger, ein Wohngebiet mit ca. 260 Wohneinheiten zu errichten. Basierend auf dem prämierten Entwurf des Büros 3pass (Köln) soll ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie in begrenztem Umfang mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen.

Zusammen mit der Planung des neuen Wohngebiets ist die bauleitplanerische Integration und Neuordnung der ehemaligen Hofstelle an der Meesenstiege, soweit mit denkmalpflegerischen Belangen vereinbar, beabsichtigt. Das bestehende Einkaufszentrum soll eine Ergänzung mit wohngebietsverträglicher, gewerblicher Nutzung und kleinteiligem Einzelhandel in begrenztem Umfang erhalten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die dem Umweltbericht zugrunde liegende Umweltprüfung wurde auf Basis vorhandener Daten, auf Grund von Geländeerhebungen sowie mehrerer Gutachten durchgeführt:

Der gesamte Planungsraum stellt einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft dar. Es handelt sich um einen kleinräumig reich strukturierten, mäßig reliefierten, zum großen Teil landwirtschaftlich intensiv genutzten Raum, der durch Gehölzreihen mit Überhältern gegliedert und außerhalb des Planungsgebietes durch Waldbereiche und Gehölzreihen begrenzt wird.

Der mit der Planung einhergehende unvermeidliche Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere die Neuversiegelung von rund 6,2 ha, wird durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig kompensiert. Zur Minimierung des Eingriffs werden wertvolle Biotopstrukturen wie der Waldrand, die Feuchtwiese und die das Plangebiet querenden Baumhecken in die Planung eingebunden und erhalten.

Mit der Realisierung der Planung kommt es zu veränderten Verkehrsbelastungen auf der K 42 (Meesenstiege), die jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Anlieger haben. Durch den Umbau der Kreuzungspunkte besteht für zwei Grundstücke Anspruch auf passive Schutzmaßnahmen.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter können in erforderlichem Umfang vermieden oder gemindert werden.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen entstehen durch die Neuversiegelung und den damit verbundenen Verlust von Lebensräumen sowie offenporigen Bodenflächen, die landwirtschaftlich nutzbar sind.

Die über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehenden, erheblichen Belastungen der zukünftigen Anwohner an der K 42 können durch passiven Lärmschutz gemindert werden. Es verbleiben im Außenraum, insbesondere entlang der Meesenstiege jedoch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte.

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der Umweltzustand wie für die einzelnen Schutzgüter beschrieben weitgehend erhalten bliebe. Eine Verbesserung des ökologischen Zustandes der Feuchtwiese und der angrenzenden Waldflächen sowie der querenden Baumhecken ist aufgrund des hohen Nutzungsdruckes und weiterer Eutrophierung bei geringer Flächengröße nicht zu erwarten.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 10.03.2009 statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Juni 2009 durchgeführt. Die Äußerungen während dieser Beteiligungen wurden soweit möglich in der Planung berücksichtigt. Die zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes vorgetragene Stellungnahme wurde allesamt abgelehnt:

- Die Kritik, dass das Grundstück Meesenstiege Nr. 74, das im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, nicht in das Plankonzept mit einbezogen wurde und somit die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption nicht konsequent umgesetzt wurde.

Wenngleich diese Nichteinbeziehung planerisch nicht befriedigt, so war sie eine Rahmenbedingung der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb und entsprach dem ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers.

- Der Vorschlag einer „Translozierung“ der ehemaligen Hofstelle Meesenstiege 56/58, da durch die Überplanung der nicht denkmalgeschützten Nebengebäude das unter Denkmalschutz stehende, verbleibende Hauptgebäude als fragwürdigen Torso verbleibe.

Die angeregte „Gebäudeverlagerung“ ist mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar, da der Denkmalwert unmittelbar an den originalen Standort gebunden ist. Die mehrfach erweiterten und veränderten Nebengebäude besitzen keine Denkmaleigenschaft. Die an das Denkmal anschließenden Baufenster berücksichtigen dagegen die Belange des Denkmalschutzes, da die Anordnung der Baufenster und die Vorgaben zur Höhe, Dachform und Firstrichtung einer Hofsituation entsprechen und somit auf den historischen Maßstab Bezug genommen werden kann.

- Die Kritik am zugrundeliegenden Lärmschutzkonzept. Die zu erwartenden Verkehrsmengen müssten höher als im vorliegenden Lärmgutachten angesetzt werden. Zudem seien Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes (Lärmschutzwand) gegenüber passiven Maßnahmen Vorrang einzuräumen. Zudem wird anstatt der geplanten ersten Häuserzeile entlang der Meesenstiege ein ca. 30 bis 40 m breiter unbebauter Immissionsschutzstreifen vorgeschlagen.

Es besteht objektiv kein Anlass, die auf einem externen Gutachten basierenden Ausgangsdaten in Frage zu stellen. Sicherlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber passiven Maßnahmen vorzuziehen aber in der Begründung zum Bebauungsplan ist die Entscheidung aus gewichtigen städtebaulichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Erwägungen ausführlich dargelegt. Da die Belange des Immissionsschutzes durch ein abgestuftes Konzept von passiven Maßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen, Festsetzung von Schallschutzgrundrissen etc.) in einem im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtabwägung angemessenes Gewicht berücksichtigt wurden, ist eine schalloptimierte Gebäudeanordnung ein anerkanntes und auch rechtlich im Grundsatz nicht zu beanstandendes Planungsinstrument. Der angeregte Immissionsschutzstreifen wäre städtebaulich nicht zu begründen und würde darüber hinaus die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme in Frage stellen.

- Der Bemänglung einer unzureichenden Ermittlung etwaiger Anspruchsvoraussetzungen auf passiven Lärmschutz gemäß BImSchV für die Bestandsbebauung. Aus den Planunterlagen sei nicht ersichtlich, ob die geplanten Bushaltestellen an der Meesenstiege sowie die Linksabbiegerspur in Höhe Wielandstraße bei den Prognoserechnungen im Lärmgutachten berücksichtigt worden seien.

Der geplante Ausbau der Meesenstiege ist im vorliegenden Lärmschutzgutachten in vollem Umfang berücksichtigt worden. Beim vorgesehenen Einbau einer Abbiegespur in Höhe Wielandstraße handelt es sich, im Gegensatz zum Bau einer Bushaltestelle, um einen erheblichen baulichen Eingriff und die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung kommt zur Anwendung. Der

Busverkehr auf den Fahrbahnen wird als Teil der Gesamtverkehrsmenge (LKW-Anteil) entsprechend berücksichtigt. Durch den Umstand der abbiegespurbedingten Verschiebung des äußeren (Haupt)- Fahrstreifens nach Westen kommt das vorliegende Gutachten zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Ausbaumaßnahmen in der Meesenstiege trotz der steigenden Verkehrsmenge auch für die nächstgelegenen Wohnhäuser (Wielandstraße 115 und 121) keine zusätzlichen Pegelerhöhungen zur Folge haben. Nach den Bestimmungen der 16. BImSchV ist ein rechtlicher Anspruch auf (passiven) Schallschutz nicht gegeben.

- Die Prüfung des Einbaus von Flüsterasphalt auf der Meesenstiege zwischen Amelsbürener Straße und Hünenburg, eine Erschließung des geplanten Wohngebietes nur von der (vorhandenen) nördlichen Zufahrt sowie eine Schließung der Einmündung Wielandstraße, da eine Verschlechterung der Verkehrs- und Immissionssituation im Einmündungsbereich Meesenstiege / Wielandstraße befürchtet wird.

Da die Befürchtungen des Eingebers nicht unbegründet sind, wird die Entwicklung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Wielandstraße weiter beobachtet. Durch die Verlegung von Leerrohren wird für einen späteren Einbau einer Lichtzeichensignalanlage Vorsorge getroffen. Die vorgeschlagenen Abhilfemaßnahmen (Erschließung nur von Norden, Sperrung der Wielandstraße) sind jedoch nicht tragfähig oder in Relation zwischen Aufwand und Positivwirkung unverhältnismäßig (Einbau von Flüsterasphalt). Bei einer Verkehrsbelastung von ca. 10.000 Kfz pro Tag in der Straße Meesenstiege im Bestand sowie mit der Prognosebelastung von ca. 10.800 Kfz pro Tag für das Prognosejahr 2020 kann die Bestandsbelastung der Wielandstraße und der Neuverkehr durch das Neubaugebiet an der geplanten vorfahrtsgeregelten Kreuzung abgewickelt werden. Auch wenn es in Spitzenstunden bei den Linksabbiegern der Nebenrichtung zu längere Wartezeiten kommen kann, ist eine ausreichend leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Neubaugebietes und der bestehenden Wielandstraße gegeben.

- Auf das geplante (Bus-) Haltestellenpaar an der Meesenstiege in Höhe Wielandstraße zu verzichten, da die bereits vorhandenen Haltestellen Amelsbürener Straße und An der Alten Kirche das Baugebiet für den ÖPNV bereits ausreichend erschliessen (max. Wegeentfernung ca. 500 m).

Mit der Einrichtung der Bushaltestelle in Höhe der Wielandstraße wird für alle zusammenhängenden Siedlungsbereiche mit mehr als 300 Einwohnern im Stadtgebiet eine einheitlich geltende optimale Erschließungsqualität mit einem Haltestellenradius von ca. 300 m sichergestellt.

- Der Einbau von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Meesenstiege.

Da die Meesenstiege zum Vorbehaltsnetz der Stadt Münster gehört, auf der in der Regel Tempo 50 km/h gilt, sind hier keine spezifischen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgesehen.

- Den Kreuzungsbereich Wielandstraße / Meesenstiege als Kreisverkehr auszubilden.

Da sich die kreuzenden Verkehrsströme im Kreuzungsbereich Wielandstraße / Meesenstiege nicht annähernd gleich stark ausgebildet sind, ist der Bau eines kostenmäßig aufwendigen Kreisverkehrs verkehrsplanerisch nicht sinnvoll. Außerdem wäre für eine Realisierung ein Eingriff in angrenzende Privatgärten notwendig.

- Der Umfang der Wohnbauentwicklung entspreche nicht der Notwendigkeit.

Da der wirksame Flächennutzungsplan für diesen Bereich seit Jahren Wohnbaufläche darstellt, soll mit der bauleitplanerischen Flächenaktivierung einem anhaltenden Bedarf sowie dem Leitbild einer „wachsenden Mittelstadt“ Rechnung getragen werden.

- Bei der Baugebietsentwicklung wird der massive Eingriff in Flora und Fauna nur unzureichend ausgeglichen.

Da durch die Planung wertvolle Gehölzbestände durch eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche in einem Gesamtumfang von ca. 2,1 ha dauerhaft gesichert und außerhalb des Plangebie-

tes Ausgleichsflächen in einer Größe von insgesamt 3,1 ha bereit gestellt werden, werden die rechnerisch ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert

- Die soziale Infrastrukturausstattung mit Schulen und Kindergärten sei unzureichend.

Die Realisierung eines zusätzlichen Kindergartenstandortes ist vorgesehen und durch einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Da für die Versorgung mit Grundschulangeboten (Ludgerusschule) für die nächsten Jahre Kapazitätsengpässe nicht auszu-schließen sind, hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt verpflichtet, die jährliche Vermarktungsrate an Baugrundstücken der aktuellen Schulversorgungssituation anzupassen.

- Das Plangebiet sei nicht ausreichend auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg untersucht worden.

Dem Vorhabenträger liegt eine „Freigabeerklärung“ des Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung) vor, die beinhaltet, dass auf Grundlage der durchgeführten Recherchen eine Gefährdung durch Kampfmittel nicht erkennbar ist

- Die Befürchtung, dass Infolge des neuen Baugebietes weitere Grundwasserabsenkungen eintreten werden.

Nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde ist infolge der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wegen der bestehenden geologischen Verhältnisse mit großräumigen und tiefer reichenden Grundwasserabsenkungen nicht zu rechnen.

Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster am 12.02.2012 traten die vom Bebauungsplan Nr. 519 jeweils teilweise überplanten Bereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP 4 und des Bebauungsplans Hiltrup Nr. 8 außer Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Generelle räumliche Alternativen zum geplanten Wohnstandort in Hiltrup sind im Rahmen der Fortführung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster geprüft und abgewogen worden.

In Betracht kommende Varianten zur Innengestaltung des Plankonzeptes, auch im Hinblick auf mögliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wurden geprüft. Optimiert wurden die Erschließung des Gebietes und die Lage einzelner Wohnquartiere. Berücksichtigt wurde die Lage landschaftsprägender Bäume. Die nördliche Hauptzufahrt in das Quartier wurde in seiner Lage auf die markante Eiche südwestlich des vorhandenen Einkaufszentrums angepasst.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde vor Ort ein Mindestabstand zu den Baumhecken sowie dem Waldrand festgelegt. Detailliert wurde im Gelände zwischen wirtschaftlicher Ausnutzung des Plangebietes, notwendigen Mindestabständen zu den Gehölzen sowie gewünschter Flexibilität in der weiteren Gestaltung der Grünverbindungen abgewogen. Im Ergebnis dessen fand die gezogene Grenze maximaler Ausdehnung der Wohngebietsentwicklung Berücksichtigung im Planentwurf.

Die Möglichkeiten, die Lärmüberschreitungen im Bereich des Bolzplatzes durch aktiven Lärmschutz zu verringern, sind insofern beschränkt, als das eine größere Höhe als die vorgesehene, städtebaulich als nicht verträglich anzusehen ist. Darüber hinaus würde der Nutzwert der Gebäude durch eine deutlich mehr als 3,2 m hohe Lärmschutzeinrichtung stark eingeschränkt. Die atmosphärische und optische Einbindung des Baugebietes in die Umgebung würde beeinträchtigt. Im Bereich entlang der K 42 – Meesenstiege wurden zugunsten der Festlegung von Lärmpegelbereichen (d.h. passiver Lärmschutz) auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) verzichtet. Wie ausgeführt, könnte ein aktiver Lärmschutz nur bei den neu geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches unter hohen Aufwendungen bei gleichzeitiger Einschränkung der Wohnqualität und des Landschaftsbildes realisiert werden. Insgesamt wurde somit in der vorliegenden Planung aus vorrangig städtebaulichen Gründen dem passiven Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen eingeräumt.

Intensiv wurde im Rahmen der Planaufstellung über die Möglichkeiten der Regenrückhaltung diskutiert und Alternativen gegeneinander abgewogen. Grundsätzlich wurde die Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes gegenüber einer Einrichtung auf Fremdgrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches planerisch der Vorzug gegeben. Zu deren Ausgestaltung wurde ein größtmöglicher Konsens zwischen technischen Anforderungen, ökologischer Wertigkeit in direkter Nähe zum Waldrand sowie den Anforderungen an einer optimierten Unterhaltung erzielt. Die Möglichkeit, die vorhandenen Grabensysteme einschließlich der Feuchtbereiche am Waldrand auszubauen und zu einer dezentralen Regenwasserrückhaltung zu nutzen, wurde aus Gründen der aufwendigen Unterhaltung und der damit verbundenen hohen Folgekosten nicht weiter verfolgt.