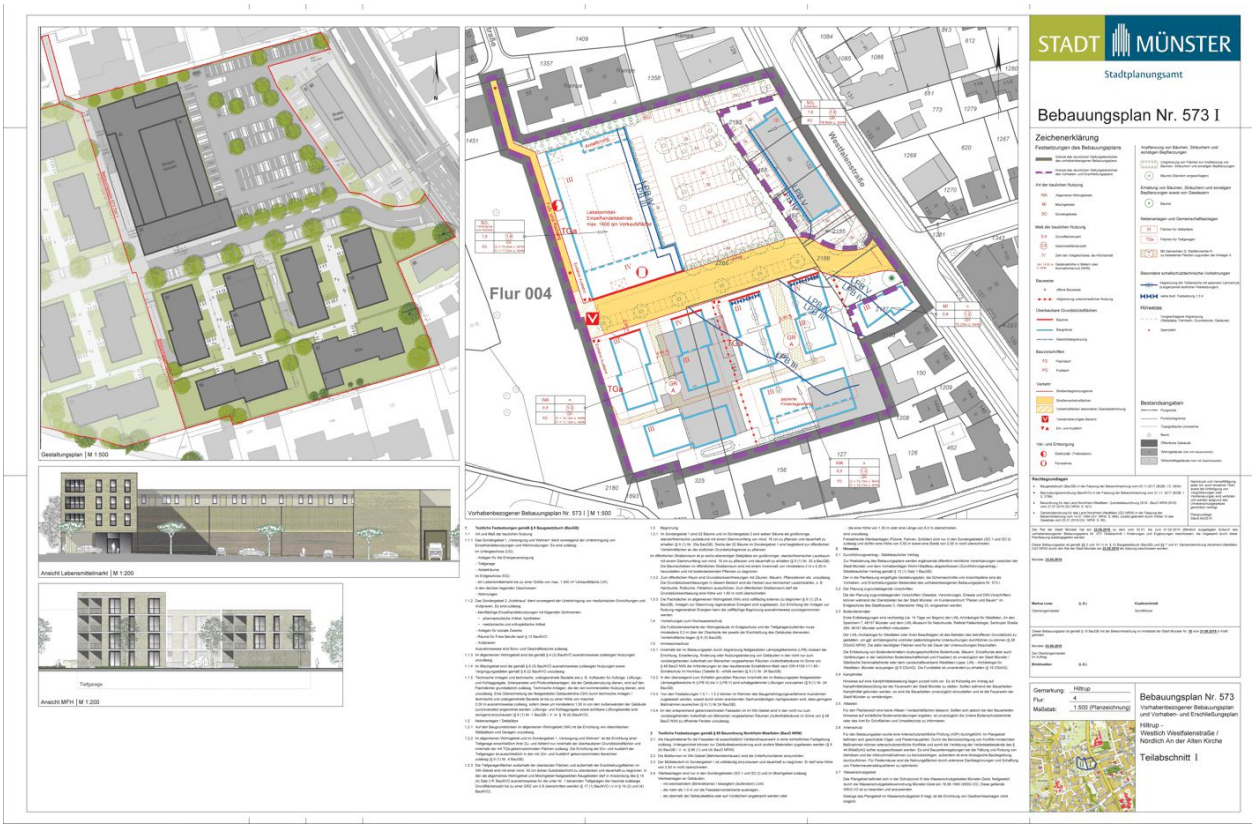
STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt I: Hiltrup - Westlich Westfalenstraße / Nördlich An der Alten Kirche



1 Verfahrensverlauf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	21.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	02.08.-31.08.2018
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	12.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	21.12.2018
Beteiligung der TÖB	17.12.2018
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	21.12.2018
Offenlegung des Planentwurfs	02.01.-01.02.2019
Beschluss über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster	22.05.2019
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster	31.05.2019

2 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt I (573 I) „Hiltrup – Westlich Westfalenstraße/ Nördlich An der Alten Kirche“ soll in Kombination mit dem Bebauungsplan Nr. 573 II die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, ortsteilnahen Wohngebiets in Münster-Hiltrup schaffen.

Das übergeordnete Planungsziel besteht darin, die teilweise mindergenutzte Fläche einer hochwertigen Nutzung zuzuführen und in diesem Zuge die Grundstücke neu zu ordnen. Dabei sollen vielfältige Angebote im Wohnbereich für alle Zielgruppen geschaffen werden. Im Vordergrund steht insbesondere auch die Schaffung eines Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum entsprechend dem Programm der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü).

Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts wurde bereits 2014 durch den Vorhabenträger Wohn+Stadtbau ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der erste Preis in diesem Wettbewerb ging an das Architekturbüro htarchitektur bda, Münster. Auf Grundlage des prämierten Entwurfs wurde das städtebauliche Bild für das neue Baugebiet weiter entwickelt und schließlich auf dieser Grundlage die Bebauungspläne Nr. 573 I und Nr. 573 II erstellt. Der städtebauliche Entwurf ist durch eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. Geplant sind insgesamt ca. 200 Wohneinheiten, die sich in 24 WE in Einfamilienhäusern und rund 180 WE in Mehrfamilienhäusern aufteilen.

Ergänzend dazu sind in dem Gebiet ein Lebensmittelmarkt sowie ein Ärztehaus vorhanden, die in den Entwurf integriert wurden. Dem Lebensmittelmarkt werden Erweiterungsmöglichkeiten geboten. In der Überarbeitung der Planung ist der Lebensmittelmarkt nördlich der künftigen Erschließungsstraße verlagert worden, um die Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und eine räumliche Bündelung mit der umgebenden Nutzung zu erreichen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a in der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches erstellt. Er ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 573 I. Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden die nachfolgenden fachgesetzliche Ziele und Vorhaben des Umweltschutzes berücksichtigt: Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Es konnten keine besonders zu berücksichtigen Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern ermittelt werden. Besondere räumliche Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen dem Plangebiet und dem direkten Umfeld bestehen nicht. Insbesondere in Hinblick auf die bereits vorhandene Flächenversiegelung und die Lage des Plangebietes inmitten städtischer Bebauung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden unter den zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen im Nahbereich der Westfalenstraße gelegenen Immissionsorten bereits ohne das Vorhaben überschritten. Durch die vorhabenbedingten Lärmauswirkungen werden diese Werte zusätzlich noch erhöht. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmten Lüftungen/ Schallschutzgrundrissen) wird auf Belastung durch den Verkehrslärm reagiert. In der Abwägung der Belange erscheint die geringfügige Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle als gerade noch zumutbar, wenn eine Realisierung passiver Lärmschutzmaßnahmen ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen, die hauptsächlich von den ebenerdigen Stellplätzen des Kundenparkplatzes des Lebensmittelmarkts ausgelöst werden, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden. Im Bebauungsplan wird auf diese Überschreitung mit dem Ausschluss von zu öffnenden Fenstern an Aufenthaltsräumen an den betroffenen Fassaden reagiert.

In der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 573 I liegt eine Planung vor, die städtebauliche und ökologische Belange soweit als möglich in Einklang bringt und damit eine geeignete, planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines unter Qualitäts- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zukunftsweisenden Quartiers bildet.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Bürgeranhörung am 21. März 2018 im Sitzungssaal der Stadthalle Hiltrup statt. Es waren rd. 130 Bürgerinnen und Bürger anwesend. Neben verschiedenen Fragen wurden einzelne Anregungen vorgebracht. Diese betrafen beispielsweise die Anlegung eines neuen Spielplatzes, die Erhaltung von Bäumen oder auch die Gestaltung der Baukörper. Kritisiert wurde auch die alleinige Anbindung des Plangebietes über eine Zufahrt (Kreuzung) zur Westfalenstraße. Durch den Einzelhandel würde ein hohes Verkehrsaufkommen produziert und Rückstaus im Plangebiet entstehen. Diese Einschätzung wurde von der Verwaltung nicht geteilt.

Zur öffentlichen Auslegung vom 2. Januar bis einschließlich 1. Februar 2019 wurden ebenfalls Stellungnahmen eingereicht. Aufgegriffen und entsprechend in den Festsetzungen geändert wurde die Anregung, im Mischgebiet an der Westfalenstraße gelegen, Werbeanlagen zuzulassen. Ferner wurden die Einfahrten zu den Tiefgaragen in der Planzeichnung bis an die jeweilige Grundstückgrenze verschoben.

Nicht gefolgt wurden dagegen die Vorschläge

- den Standort der geplanten Kita zu verlegen
- die Baugrenzen im MI-Gebiet auszuweiten
- das Maß der baulichen Nutzung im MI-Gebiet zu erhöhen
- die zulässige Fläche für Tiefgaragen im MI-Gebiet zu vergrößern
- zusätzliche Stellplätze im MI-Gebiet auszuweisen
- den im MI-Gebiet als zu erhalten festgesetzten Baum als nicht zu erhalten festzusetzen

Hinweise des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen zum Thema Denkmalpflege (archäologischer Bodenfunde) wurden in der Planfassung ergänzt.

5 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan Nr. 269 behielte seine Gültigkeit. Eine städtebaulich sinnvolle Aufwertung und die im Sinne der Innenentwicklung gebotene Intensivierung und Nutzungsvielfalt bereits baulich vorgeprägter Areale unterbliebe und müsste möglicherweise an sensiblerer Stelle im Stadtgebiet oder Außenbereich erfolgen.

Die Nutzung einer derzeit zu großen Teilen brachliegenden innerstädtischen Fläche zur Schaffung von Wohnbebauung und zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs steht im Einklang mit den Zielvorgaben einer innerstädtischen Verdichtung und der Wiedernutzung von zuvor genutzten Flächen. Damit wird die Beanspruchung von Freiflächen vermieden. Die Nutzung einer Brachfläche gemäß der Nachfragesituation stellt eine Lösung dar, die der Wiedernutzung von Flächen und der Nachhaltigkeit entspricht. Alternativen, die den Zielvorgaben besser entsprechen als der planerisch verfolgte Ansatz, sind nicht vorhanden.