Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 38/2001

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt I: Zentrum Nord – Gut Nevinghoff

1. Planungsanlass

Die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe (LWK) beabsichtigt, ihre Zentralverwaltung auf dem Grundstück Nevinghoff 40 im Zentrum Nord zu konzentrieren, um insbesondere eine bessere Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Verwaltungseinheiten zu gewährleisten. Darüber hinaus entstehen durch eine Zusammenlegung Einsparungen durch Synergieeffekte (gemeinsam zu nutzende Einrichtungen und Organisationsformen).

Da die bestehenden Gebäude für eine Zusammenlegung aller Einrichtungen der LWK nicht ausreichen, ist ein An- bzw. Neubau geplant, welcher jedoch auf Grundlage des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht verwirklicht werden kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche mit der Zielrichtung der Entlastungsfunktion der Innenstadt für Großverwaltungen dar.

Die Änderung des Bebauungsplans setzt bezüglich der Art der Nutzung ein Kerngebiet (MK) fest. Demzufolge ist die Änderung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Teilaufhebung des Landschaftsplan ”Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel”

Die Änderung des Bebauungsplanes überplant in einem kleinen Teilbereich (ca. 600 qm) zwischen Anschlussgleis und Fuß- und Radweg den rechtskräftigen Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel”. Der derzeitig gültige Bebaungsplan setzt diese Teilfläche als Sondergebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche und einer Grundflächenzahl von 0,2 fest. Die Änderung des Bebauungsplans sieht an dieser Stelle keine hochbaulichen Anlagen mehr vor, jedoch wird die Realisierung einer zum freien Landschaftsraum hin eingegrünten Stellplatzanlage (weiterhin) ermöglicht.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist somit eine Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel” und aus dem dort festgesetzten Landschaftsschutzgebiet geboten, da die Festsetzungen dem Bebauungsplan und damit seiner Realisierung entgegenstehen.

Durch die Änderung des Landschafsplanes werden die Grundzüge seiner Planung nicht berührt. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz gilt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft treten, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

...

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gelände des sog. Landwirtschaftlichen Institutszentrums bildet den nördlichen Abschluss des Zentrum Nord. Darüber hinaus markiert es zwischen der Aa und der Bahnlinie Münster–Rheine–Emden den Übergang des bebauten Bereiches in den freien Landschaftsraum. In Blickrichtung von Norden bzw. Nordwesten (z.B. von der Straße Zum Rieselfeld) in Richtung Zentrum Nord wird deutlich, dass sich der offene Landschaftsraum - beginnend am Landwirtschaflichen Institutszentrum - verengt und sich ab dem Anschlussgleis deutlich verjüngt lediglich im Aatal fortsetzt.

Das Plangebiet ist einerseits geprägt durch die erhaltene Gräftensituation einer ehemaligen Hofstelle (Gut Nevinghoff), andererseits durch unterschiedliche, in drei Jahrzehnten errichtete (Verwaltungs-)Gebäude. Das Hauptgebäude mit vier bis sechs Geschossen dominiert das Bild. Innerhalb des Gräftenrings befindet sich zusätzlich noch ein „scheunenförmiges“ Gebäude, welches die Kantine beinhaltet. Im östlichen und nördlichen Bereich - außerhalb des Gräftenringes - befinden sich überwiegend Gebäude mit „dienenden“ Funktionen wie Gewächshäuser, Gerätehallen, Garagen etc. sowie ein Laborgebäude des Milchkontrollverbandes. Bei allen diesen Nebengebäuden werden Bauhöhen von 7,5 m nicht überschritten. Nördlich des Geländes der LWK sowie westlich und östlich des Änderungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an.

Die Gräfte umschließt das Hauptgebäude nahezu vollständig im Süden, Westen und Norden und ist vor allem im Westen und Norden durch Baumbestand geprägt.

Erschlossen wird das Gebiet von Süden durch die Straße Nevinghoff. Die Straße endet vor dem Landwirtschaflichen Institutszentrum mit einer Buswendeschleife. Darüber hinaus existiert eine Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung von der Kanalstraße zum Bahnhaltepunkt Zentrum Nord parallel zum Anschlussgleis.

Westlich der Buswendeschleife befinden sich eine Gasumformstation und zwei Garagen. Östlich der Buswendeschleife zwischen Einfahrt zum Institutszentrum und dem Anschlussgleis befindet sich der Besucherparkplatz der Landwirtschaftskammer.

5. Planungsziele

Die wesentlichen Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 Teilabschnitt I liegen darin,

- die Grundlage für eine bauliche Entwicklung und Erweiterung der Landwirtschaftskammer und zusätzliche Vorhalteflächen für zukünftige bauliche Ergänzungen an diesem Standort zu schaffen:
  Im Sinne der Standortstärkung wird dadurch eine räumlich-funktionale und betriebswirtschaftliche Optimierung ermöglicht, um auch gegenüber anderen Standorten (z.B. der LWK Rheinland) konkurrenzfähig zu bleiben. Durch die geplante Zusammenlegung der münsterischen Dienststellen soll der Standort Münster mit ca. 1.200 Arbeitsplätzen langfristig gestärkt und gesichert werden.
- eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Einbindung der baulichen Erweiterungen zu erreichen:
  Städtebaulich sollen sich die Erweiterungen hinsichtlich ihrer Geschossigkeit und Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden orientieren; die bisher vorhandene Abstufung der Geschossigkeit zur freien Landschaft soll erhalten bleiben. Der nördliche Abschluss des ‘Zentrum Nord’ soll durch eine umfangreiche Eingrünung in das Landschaftsbild eingefügt und das schon im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot erweitert werden.
- die bestehende landschaftlich-historische Struktur des Areals auch unter dem Aspekt baulicher Veränderungen und Ergänzungen in ihrem Charakter zu sichern;
- das Naturdenkmal, die vorhandene Gräfte und den schützenswerten Baumbestand zu erhalten.

...

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet wird, sind für die Realisierung der genannten Ziele die Festsetzungen des Baugebietes bez.

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- der privaten Grünflächen und
- der Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

im Bebauungsplan von substanzieller Bedeutung. Diese Festsetzungen stellen die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 setzt für den Änderungsbereich „Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Versuchsanstalt" fest.

Die veränderten Tätigkeitsschwerpunkte der Landwirtschaftskammer an diesem Standort rechtfertigen jedoch nicht mehr die bisherige Ausweisung. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich nunmehr Kerngebiet (MK) fest. Dies ermöglicht auch eine flexiblere Nutzungspalette des Landwirtschaftlichen Institutszentrums in der Zukunft und eröffnet die Möglichkeit der Ansiedlung eigenständiger, von der LWK unabhängiger Nutzungen. Die bestehenden gewerblich und landwirtschaftlich geprägten Teilnutzungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen werden auch weiterhin planungsrechtlich nicht eingeschränkt.

Das Gelände ist im Übrigen als Teil des gesamten Dienstleistungs- und Verwaltungsstandortes Zentrum Nord zu sehen, welches in erster Linie für Großeinrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung geplant und entwickelt worden ist. Die Festsetzung als Kerngebiet ist auch dadurch begründet, dass an dieser Stelle eine Verwaltungseinrichtung eines überregional wichtigen Dienstleisters gefestigt werden soll. Gerade Anlagen und Einrichtungen mit überörtlichem Einzugsbereich sollen in Kerngebieten vorherrschen.

Die textlichen Festsetzungen schließen Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten aus. Der Ausschluss von Tankstellen gründet sich auf eine mögliche Umweltgefährdung, insbesondere des bestehenden Gewässers. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten sind ebenfalls ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle der grundlegenden Struktur und Zielrichtung des Kerngebietes Zentrum Nord mit Büro- und Verwaltungseinrichtungen widersprächen. In anderen Teilen des Zentrum Nord sind Einzelhandelsbetriebe zum Teil sogar zwingend festgesetzt und auch realisiert, so dass die Eigenart des Gesamtgebietes - trotz des Ausschlusses an dieser Stelle - insgesamt gewahrt bleibt (Kompensationseffekt).

Ebenfalls aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur durch Bürogroßeinrichtungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksflächen

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grund- / Geschossflächenzahl) liegt unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Diese Festsetzungen gewährleisten in

...

Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen, der jeweils festgesetzten Geschossigkeit und den landesrechtlich notwendigen Abstandsflächen eine maßvolle Bebauung mit einer städtebaulich und stadtgestalterisch verträglichen Dichte im Änderungsbereich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um die geplante Erweiterung der LWK zu ermöglichen, ist eine Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Die Baugrenzen ermöglichen einerseits einen flexiblen Ausbau der Verwaltungsgebäude, sichern aber andererseits die erhaltenswerte Gräfte, indem ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte in die vor dem Hintergrund des angrenzenden Landschaftsschutzes für das Landschaftsbild am wenigsten sensiblen Bereiche im Süden und Osten. Nördlich des Gräftenringes werden im wesentlichen die vorhandenen Gebäude über neue Baugrenzen gesichert. Westlich der heutigen Gerätehalle im Bereich der Garagen sind neue Baugrenzen aufgenommen worden. An diesem Standort wäre ein Neubau der durch die geplante Erweiterung des Verwaltungsgebäudes wegfallenden, bestehenden Gewächshäuser möglich und sinnvoll.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die festgesetzte Geschossigkeit ermöglicht im südlichen Plangebiet Gebäude mit max. vier bis sechs Geschossen. Diese Geschossigkeit weist auch das bestehende Gebäude auf. Die Abstufung - zur Mitte hin ansteigend - soll unter stadt- und landschaftsbildbezogenen Gesichtspunkten erhalten bleiben. Die jetzige Höhe der Gebäude soll zudem nicht überschritten werden, um eine noch stärker dominierende „Abhebung“ im Landschaftsbild zu vermeiden.

Das Kantinengebäude und die baulichen Anlagen nördlich und nordöstlich des Gräftenringes verfügen derzeit über ein bis zwei Geschosse. Diese Geschossigkeit in Verbindung mit der Festsetzung zur maximalen Bauhöhe soll auch weiterhin die Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

Nebenanlagen

Die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen es, die notwendigen Nebenanlagen auch dort unterzubringen oder bestehende Nebengebäude zu erweitern. Um eine unnötige Versiegelung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern und dem wesentlichen Ziel Rechnung zu tragen, die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2.3 Baugestaltung

Um eine einheitliche Baugestaltung im gesamten Zentrum Nord, wo weitgehend Flachdächer vorhanden und festgesetzt sind, zu gewährleisten, wird die gestalterische Festsetzung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans fortgeschrieben. Ausnahmen sind allerdings bis 20° Dachneigung möglich, um erhöhte Bau- und Unterhaltungskosten für die Gebäude zu vermeiden und in Teilbereichen gestalterische Freiräume zu gewähren.

6.2.4 Ruhender Verkehr

Neben der Möglichkeit, Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren, sind drei Stellplatzflächen festgesetzt: Eine große zusammenhängende Fläche im nördlichen Plangebiet nördlich und östlich des Gebäudes des Milchkontrollverbandes sowie zwei kleinere Flächen außerhalb des Hauptgeländes westlich und östlich der öffentlichen Verkehrsfläche. Zum Schutz der Grün- und Freiflächen sind Stellplätze darüber hinaus unzulässig.

...

Bei der östlich der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Stellplatzfläche handelt es sich um eine bestehende Stellplatzfläche, die auch schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist (jetziger Besucherparkplatz). Bei der westlich der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Anschlussgleis und Fuß- und Radweg gelegenen Stellplatzfläche handelt es sich in den Ausmaßen um die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baugebietsfläche. Da die Errichtung von Gebäuden an dieser Stelle das Landschaftsbild beeinträchtigen würde, ist eine Bebaubarkeit mit hochbaulichen Anlagen ausgeschlossen. Eine Eingrünung wird hier zudem festgesetzt.

Parkpaletten, Garagen, Carports

Für die mögliche Bebauung könnten die Flächen für ebenerdige Stellplatzanlagen für den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis u.U. nicht ausreichen. Aus diesem Grund sind auf der nördlichen Stellplatzfläche (mit der Kennziffer 1) auch zweigeschossige Parkpaletten zulässig. Ebenso sind dort - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - auch Garagen und Carports unter Begrünungsauflagen zugelassen, um hier evtl. durch neue bauliche Anlagen wegfallende, bestehende Garagen wieder errichten zu können.

Die Parkpaletten sind zur verträglicheren landschaftlichen Einbindung mit einer Höhenbegrenzung für die obere Stellplatzebene von 55 m ü. NN festgesetzt.

Begrünung und Gestaltung der Stellplatzanlagen

Um eine hundertprozentige Versiegelung zu vermeiden und um eine mit Blick auf Lage und Struktur des Gebietes angemessene Durchgrünung zu schaffen, ist jeweils ein Baum je fünf Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlagen bzw. in direkter Zuordnung zu den Parkpaletten, Garagen oder Carports zu pflanzen.

Die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Stellplatzflächen sind aufgrund ihrer räumlich-visuellen Wirkung in den Freiraum der Aa und ins Landschaftsschutzgebiet zudem mit einer Umgrünung zu versehen.

Darüber hinaus sind die ebenerdigen Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material bzw. Material mit Vegetationsanteil zu errichten, um somit die Versiegelung zu begrenzen und zur Grundwasserbildung beizutragen.

6.2.5 Gewässer, private Grünflächen, Begrünung

Gräfte

Das vorhandene Gewässer (Gräfte) und der dazugehörige Uferbereich ist aufgrund seiner historischen und ökologischen Bedeutung zu erhalten und darf nicht umgestaltet werden. Eine Umgestaltung würde einem Ausbau im Sinne des § 31 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprechen und bedürfte dann eines Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahrens. Entsprechend ist im Falle einer möglichen, punktuellen Überbauung der Böschungsbereich in keinem Fall zu beinträchtigen bzw. zu verändern.

Das Haus Nevinghoff und seine Befestigungsanlagen waren bei der Belagerung 1534/35 von militärischer Bedeutung. Adelige Gräftenhäuser umsäumten vormals das weitere Weichbild der Stadt Münster besonders dicht. Als Rest eines solchen befestigten Hauses ist die Gräfte von Haus Nevinghoff aus stadt-, siedlungs- und kulturgeschichtlichen Gründen erhaltenswert. Ein entsprechender Hinweis im Falle von Bodenfunden im Zuge von Erdarbeiten ist im Bebauungsplan enthalten.

Private Grünfläche

Die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen verbunden mit der Festsetzung über die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen in erster Linie dazu, die bestehenden und entstehenden baulichen Anlagen und Stellplatzflächen durch Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen in die Landschaft einzubinden und einen verträglichen Übergang in den freien Landschaftsraum, teilräumlich auch ins Landschafts-

schutzgebiet, zu gewährleisten. Qualitative Anforderungen sowie eine beispielhafte Pflanzliste sind in der Festsetzung enthalten.

Das Pflanzgebot zur Eingrünung des Gesamtareals ist nicht vollständig erforderlich: Im südlichen Bereich der neu geschaffenen überbaubaren Grundstücksflächen ist keine Eingrünungsverpflichtung vorgesehen, da sich nach Süden das Zentrum Nord mit weiteren großmaßstäbigen Verwaltungsgebäuden anschließt.

Neben der Förderung der Biotopvielfalt ist die Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grünflächen entlang der Gräfte zu deren Schutz und Aufwertung aufgenommen worden.

Die im Bebauungsplan an der Nord- und Nordostseite des Plangebietes vorgesehene Anlage eines Grünstreifens ist aufgrund von vorhandenen Stellplätzen zurzeit nicht möglich. Die Landwirtschaftskammer hat jedoch Ende 2000 einen direkt an diesen Teil des Plangebietes angrenzenden Grundstücksstreifen erworben in dem die Eingrünung, nun außerhalb des Plangebietes, vorgenommen werden soll.

Da die Eingrünung des Plangebietes sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann, erübrigt sich eine weitere Änderung des Bebauungsplanes.

Naturdenkmal

Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturdenkmal Nr. 003 handelt es sich um eine Esche mit einem derzeitigen Stammumfang von 3,9 m, einer Höhe von 21,5 m und einem Kronendurchmesser von 16,5 m. Sie ist in der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster vom 24.07.1981 in der Fassung der 1. Änderung vom 19.06.1995 festgesetzt. Das Naturdenkmal befindet sich südlich der Zufahrt zum Hauptgelände. Nach § 34 Abs. 3 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen können, verboten.

Zu erhaltende Bäume

Der Bebauungsplan setzt eine Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen im Bereich der LWK fest. Im Zuge der Änderung des Planes wurde eine Aktualisierung unter heutigen fachlichen Erkenntnissen vorgenommen. Diese Beurteilung führte dazu, dass die Baumbestände auf der Gräfteninsel (Pappeln), am Ufer der nördlichen Gräfte (Baumweiden) und am Westufer der Gräfte südlich der Insel (überwiegend Ulmen) insbes. aufgrund des schlechten Gesundheitszustandes und der geringen Lebenserwartung nicht mehr als erhaltenswert einzustufen sind. Auf eine Festsetzung wurde dementsprechend verzichtet.

Bei den nach wie vor als zu erhalten festgesetzten Bäumen (Einzelbäume) und Baumgruppen (flächenbezogenes Erhaltungsgebot nordwestlich angrenzend an die Gräfte) handelt es sich um Bestände, deren Schutz, Pflege und Erhalt zur Förderung der Biotopvielfalt, des Landschaftsbildes und des Lokalklimas geboten ist.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Süden über die Straße Nevinghoff. Diese endet vor dem Landwirtschaflichen Institutszentrum mit einer Buswendeschleife. Darüber hinaus existiert eine Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung von der Kanalstraße zum Bahnhaltepunkt „Zentrum Nord“ parallel zum Anschlussgleis. Die Erschließungsanlagen sind bereits vollständig hergestellt.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geländes der LWK und bindet somit das Plangebiet an das städtische Busnetz an. Der Bahnhaltepunkt „Zentrum Nord“ ist ca. 500 m entfernt.

...

6.4 Ver- und Entsorgung

Westlich der öffentlichen Verkehrsfläche ist in den 70er Jahren eine Gasumformstation errichtet worden, welche im Rahmen des Änderungsverfahrens als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Gas festgesetzt und gesichert wird.

Die Bauflächen sind mit Leitungen für Wasser, Strom, Gas und Fernwärme - ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche - ausreichend versorgt. Im Zuge der Überbauung sind u.U. Verlegungen notwendig.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Grundwasser, Boden

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind für das Münsterland typische Plaggeneschen. Durch Überbauung geht dieser Boden zwar unwiederbringlich verloren, nachfolgende Kompensationsmaßnahmen sind dem jedoch - auch i.S. der Grundwasserneubildung - entgegenzuhalten:

- Der Grad der Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht wird nicht erhöht.
- Die gestalterische textliche Festsetzung zu versickerungsfähigen Materialien auf Stellplatzanlagen.
- Die Möglichkeit, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser oberflächennah in die privaten Grünflächen bzw. die Gräfte einzuleiten.
- Die textliche Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen von Carports und Garagen.

7.2 Klima, Immissionen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Umweltplan nicht in einem klimatisch empfindlichen Raum. Negative Auswirkungen auf das Mikroklima durch Ergänzungen des baulichen Status Quo sind zwar gegeben, die umfangreichen Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kompensieren diese Effekte jedoch.

Durch die Planung sind keine wesentlichen Zunahmen der Schadstoff- und Lärmbelastungen zu erwarten.

7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Festsetzungen enthalten gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die weitreichenden Festsetzungen von privaten Grünflächen erfolgt jedoch eine Reduzierung der gesamten Baufläche. Die BauNVO von 1968 sah im Gegensatz zur § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 1990 keine Möglichkeit der Begrenzung der Versiegelung bei der Herstellung von Stellplätzen vor, so dass aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 114 I eine vollständige Versiegelung theoretisch denkbar gewesen wäre.

Die Änderungen des Bebauungsplans führen somit im Vergleich zum im rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesicherten und möglichen Eingriffspotential zu keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Von der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen (Verkehrs- und Ziergrünflächen) von geringer ökologischer Wertigkeit berührt. Der Verlust an Ziergehölzen und die Überbauung bisher versickerungsfähiger und offenporiger Flächen wird durch Festsetzung zusätzlicher privater Grünflächen und

...

Flächen mit Pflanzgebot innerhalb des Änderungsbereiches kompensiert. Der das Landschaftsbild prägende und ökologisch wertvolle Altbaumbestand, einschließlich der als Naturdenkmal ausgewiesenen Esche, werden erhalten. Sie sind während der Bauphase durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

8. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

9. Durchführungsmaßnahmen

Die Sicherung des wichtigen Planungsziels der städtebaulich und landschaftlich verträglichen Einbindung der baulichen Ergänzungen und Erweiterungen in das Landschaftsbild (umfangreiche Eingrünung - Sicherung der landschaftlich-historischen Struktur - Übergang zum Landschaftsschutzgebiet u.a.) wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **31.01.2001** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt I: Zentrum Nord – Gut Nevinghoff.

Münster, **01.02.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister