Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 659/2003

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 254:
Gelmer – Zur Eckernheide / Gittruper Straße

Gliederung

1. Änderungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalt des Bebauungsplanes
   - 6.1 Grundzüge der Planung
   - 6.2 Bauliche Nutzung
   - 6.3 Bauliche Gestaltung
   - 6.4 Erschließung
   - 6.5 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur
   - 6.6 Grünflächen
   - 6.7 Wald
7. Auswirkungen auf die Umwelt
   - 7.1 Altlasten
   - 7.2 Grundwasser
   - 7.3 Klima
   - 7.4 Immissionsschutz
   - 7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen
   - 7.6 Umweltverträglichkeit
8. Flächenbilanz
9. Kosten
10. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 254 erstreckt sich im Stadtteil Gelmer auf den Bereich Zur Eckernheide / Gittruper Straße. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der südöstliche Planbereich der Wohnbebauung zugeführt.

Darüber hinaus werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Bestand angepasst. Diese kleinen und geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

2. Planungsanlass

Im Rahmen einer umfangreichen Alternativenprüfung (Mediationsverfahren) hat sich der Rat in Kenntnis der angesprochenen Standortalternativen abschließend (Vorlage Nr. 485/2002) am 10.07.2002 für die Planung einer Einrichtung im Bereich der vorhandenen Freifläche östlich der Tennisanlage ausgesprochen.

Auf Grundlage der grundgesetzlich geschützten Planungshoheit steht es der planenden Gemeinde frei, sich für einen bestimmten Standort zu entscheiden, auch wenn andere Grundstücke grundsätzlich für den beabsichtigten Nutzungszweck ebenso geeignet sind. Die angeführten Standortrestriktionen (Immissionsvorbelastung) sind planerisch zu bewältigen. Die begrenzte Infrastrukturausstattung des Ortsteils gilt für die gesamte Bevölke-

...

rung in Gelmer, die gerade durch die Ausweisung zusätzlicher Baugebiete zumindestens auf dem bestehenden Niveau stabilisiert werden kann. Insbesondere Aufgrund der gegebenen Betreuungsnotwendigkeiten und der bestehenden Rechtslage ist eine dezentrale Unterbringung im Wohnungsbestand nicht möglich.

Für ca. 50 Personen soll in einer den Umgebungsstrukturen angepasster Bauform und Bauweise Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus soll im Sinne einer stadträumlich zweckmäßigen und wirtschaftlichen Arrondierung des Siedlungsrandes ein Konzept zur Schaffung weiteren Wohnraumes für ca. 6 Einfamilienhäuser verwirklicht werden. Aus den v.g. Gründen wurde der Anregung gemäß Beschlussvorschlag 1.2.1 nicht gefolgt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster ist der südliche Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend den Planungszielen sowie zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Tennisanlage wird der FNP durch die 127. Änderung im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 254 als private Grünfläche –Sportplatz- festgesetzt und stellt sich zurzeit als Brachfläche dar.

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 12 Wohneinheiten schaffen. Eine Teilfläche soll die Unterbringung von 50 Flüchtlingen ermöglichen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern planungsrechtlich ermöglicht.

Die Gebäudestellung erfolgt in Nord-Süd-Ausrichtung. Die Nord-Südausrichtung sichert unter Erhalt der Waldfläche eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung. Der Abstand zwischen nächstgelegener Baugrenze und Waldrand wird in Analogie zu der Bestandssituation auf der Nordseite des Waldes auf 20 m festgelegt. In Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Lage am Übergangsbereich zur freien Landschaft soll die Höhenentwicklung der Bebauung bei einem Geschoss zuzüglich Dachgeschoss liegen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Die geänderten Festsetzungen berücksichtigen die Planungsziele sowie die in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 254 zwischenzeitlich realisierte Bebauung. Für den WA $_{1)}$ - Bereich werden ergänzende textliche Festsetzungen getroffen, die im wesentlichen die einheitliche Gestaltung der jeweiligen Gebäude zum Gegenstand haben. Diese Festsetzungen bilden die Grundzüge der Planung.

6.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde gewählt, um die gegebene Vorbelastung durch Immissionen (Lärm) planerisch zu dokumentieren. Da die Stadt Münster Grundstückseigentümerin ist, kann auf diesem Wege sichergestellt werden, dass nur Wohngebäude errichtet werden.

...

Die Bauflächen im Plangebiet sind ausschließlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird eine I-geschossige Bauweise für Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser ermöglicht. Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Gebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 40°+/-3° auszubilden. Um einen wirtschaftlichen Dachausbau zu ermöglichen kann das Dachgeschoss ausnahmsweise als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

6.3 Bauliche Gestaltung

Zusätzlicher Regelungsbedarf besteht für grenzständige Bebauung (Doppel- und Reihenhäuser) sowie für die Dachausbildung. Hier werden für Fassade und Dach ein einheitliches Material sowie ein profilgleicher Anbau vorgeschrieben, um den jeweiligen Gebäudekörper als gestalterische Einheit erkennbar werden zu lassen.

Der oberste Bereich der Dachflächen bis zum First soll in seiner visuellen Wirkung nicht durch Dachaufbauten und –einschnitte beeinträchtigt werden

6.4 Erschließung

Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt von der Straße Schornheide über zwei nach Norden abzweigende private Erschließungsstraßen (GFL/AE-Flächen). Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend zur Straße Schornheide hin orientiert. Ein Ausbau der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist zur verkehrlichen Erschließung des Änderungsbereiches nicht erforderlich. Zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen ist im Einmündungsbereich Schornheide / Alte Schifffahrt ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

ÖPNV

Nördlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich an der Straße Alte Schifffahrt eine Bushaltestelle. Über diese Haltestelle ist das Plangebiet über die Stadtbuslinie 7 an die Innenstadt von Münster angebunden.

6.5 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist über Freigefällekanäle zu sammeln und mittels einem unterirdischen Schachtpumpwerk und Druckrohrleitung in die vorhandene Kanalisation in der Straße Schornheide (Anschlusspunkt in Höhe des Hauses Nr. 2) abzuleiten.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der topographischen Situation und unzureichender Tiefenlage vorhandener Kanäle gem. § 51 a Landeswassergesetz nur dezentral auf den Baugrundstücken versickern. Die bestehenden Bodenverhältnisse lassen dies zu. Die textlichen Festsetzungen enthalten hierzu weitergehende Hinweise.

In zumutbarer Wegeentfernung (ca. 350 m) sind die Einrichtungen für die Grundversorgung (Kirche, Kindergarten, Grundschule und Lebensmittelgrundversorgung) erreichbar.

6.6 Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen ist durch vorhandene Anlagen an der Winkelheide und der Grundschule gewährleistet. Im östlichen Bereich des Plangebietes zur Straße Alte Schifffahrt werden Pflanzgebotsflächen zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt.

Die Tennisanlage wird planungsrechtlich abgesichert. Es ist zutreffend, dass eine flächenmäßige Ausweitung der Tennisanlage nicht möglich ist. Diese ist aktuell auch nicht

beabsichtigt. Die verbleibende, im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche ist jedoch ausreichend dimensioniert, um 1 bis 2 zusätzliche Plätze auf eigenem Grundstück unterbringen zu können.

6.7 Wald

Der vorhandene Wald wird planungsrechtlich abgesichert. Zunächst ist festzuhalten, dass die Planung nicht nur von einem vollständigen Erhalt der angesprochenen Waldfläche ausgeht, sondern diese durch die Ausbildung eines zusätzlichen ca. 12,0 m breiten Waldmantels (Ausgleichsfläche) in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit gestärkt wird. Eine besondere Bedeutung des Waldes als Rückzugsmöglichkeit für die in den Rieselfeldern charakteristischen Wasser- und Watvögel ist weder bei der biologischen Station Rieselfelder noch bei der Unteren Landschaftsbehörde bekannt. Von den o. g. Institutionen wurden keine Bedenken zur Planung geltend gemacht.

Der Unteren Landschaftsbehörde liegen auch keine Hinweise vor, die belegen, dass der Wald eine herausragende Bedeutung für Fledermäuse hat. Eine Nachfrage beim NABU, Münster, der über gute Kenntnisse der heimischen Fledermäuse verfügt, bestätigte dies. Im Bereich der Haskenau kommen 2 verschiedene Fledermausarten vor, europäische Bedeutung haben diese Vorkommen jedoch keinesfalls. Die Tiere orientieren sich auf ihren nächtlichen Beutezügen ferner eher in Richtung Werse und Dorbaum als zum Ortsrand von Gelmer. Im Siedlungsbereich von Gelmer sind mehrere Wochenstuben von Zwergfledermäusen bekannt. Demnach sind diesbezüglich nachhaltige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Der Wald im Plangebiet ist nicht Bestandteil des landesweiten Biotopkatasters der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten. Der Abstand zwischen Wald und Bebauung entspricht der Bestandssituation auf der Nordseite.

Da der Wald und ein zusätzlicher, ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zu der geplanten Bebauung hin erhalten bleibt, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Lokalklima. Generell sind negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Stadtklima des Ortsteils Gelmer aufgrund der geringen Größe des Baugebietes, der Bauweise und der locker bebauten Randbereiche (siehe Stadtklimaanalyse Münster, 1992) nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altlastenverdachtsflächen zur Zeit nicht bekannt.

7.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Gittrup“. In den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

7.3 Klima

Wegen der geplanten, niedrigen Bebauung und der geringen Anzahl von Wohngebäuden sind negative Auswirkungen auf das Stadtklima nicht zu erwarten.

7.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Es sind die bestehenden Verkehrslärmimmissionen zu beachten. Hier ist die Verkehrsbelastung auf der Straße Alte Schifffahrt von Bedeutung. Die Lärmemissionen vom Schifffahrter Damm sind aufgrund der bestehenden Entfernungsverhältnisse unmaßgeblich. Die gegebene Verkehrsbelastung (3150 KFZ DTV auf der Straße Alte Schifffahrt) hat zur Fol-

ge, dass im unmittelbaren Einmündungsbereich der Straße Überschreitungen der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 eintreten können. Um verträgliche Innenraumpegel zu gewährleisten, wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen an der östlichen Gebäudeseite erforderlich (vgl. textl. Festsetzung). Aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation scheiden aktive Schutzmaßnahmen (Wall oder Wand) aus.

Sportlärm

Der Änderungsbereich ist den Immissionen der westlich anschließenden Tennisanlage sowie den südwestlich gelegenen Sportanlagen ausgesetzt. Zur Abschätzung der Immissionsschutzsituation liegt ein lärmtechnisches Gutachten vor. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

– außerhalb der Ruhezeiten werden selbst ohne Schutzmaßnahmen die einschlägigen Beurteilungspegel der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BimSchG) für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten eingehalten.
– innerhalb der Ruhezeiten ergeben sich ohne Schutzmaßnahmen Richtwertüberschreitungen von max. 3,4 dB(A) in den Obergeschossen.
– Durch eine - wie im Plan festgesetzte - Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,50 m lassen sich die Pegelaußenbelastungen an den Gebäuden um ca. 3 dB(A) reduzieren. In diesem Fall ergibt sich in der Erdgeschosszone an nur einem Immissionsort (Gebäude im Südwesten des Planbereichs) eine Pegelüberschreitung von 1,2 dB(A).
– Um die v. g. Pegelüberschreitung zu vermeiden wäre ergänzend auf der Südseite des Plangebietes auf einer Länge von ca. 15,0 m entlang der Straße Schornheide eine bis zu 3,50 m hohe Lärmschutzwand erforderlich.
– Um auch in den Obergeschossen im Außenbereich (vor geöffneten Fenstern) die Richtwerte vollständig einzuhalten, müssten die Lärmschutzeinrichtung auf 5,50 m erhöht werden.

Vor diesem Hintergrund sieht die Planung als aktive Schutzmaßnahme die Errichtung einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand im Westen des Änderungsbereichs vor. Die hierfür erforderlichen Flächen werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die Errichtung der Lärmschutzwand ist Teil des öffentlichen Erschließungsaufwandes. Die o.g. weitergehenden Vorschläge sind städtebaulich unverträglich. Höhe und Verschattung stehen außer Verhältnis zu den erzielbaren zusätzlichen Schutzeffekten. Durch eine erweiterte Lärmschutzwand ließen sich – angesichts nur einer Richtwertüberschreitung (1,2 dB(A)) an nur einem Immissionsort - nur Pegelminderungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle erzielen.

Für die Obergeschosse ergeben sich durch die zu erwartende Gebäudedämmwirkung verträgliche Innenraumpegel. Des weiteren ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Sportanlage um eine bestandsgeschützte Altanlage handelt. Im übrigen sind sportlärmbedingte Belastungen zur Nachtzeit nicht gegeben, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im vollen Umfang gewahrt sind.

7.5 Eingriffe in Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes, die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen stellt einen nachhaltigen und nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der soweit wie möglich zu minimieren bzw. auszugleichen ist. Eine vergleichende Bewertung zwischen Bestand und Planung schließt mit einem rechnerischen Defizit von ca. 1.000 qm ab. Ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist angesichts der ökologischen Wertigkeit des Gesamtbereichs sinnvoll und städtebaulich vernünftig zu integrieren.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan im Norden des Änderungsbereiches, innerhalb der Waldabstandsfläche eine Ausgleichsfläche fest. Die festgesetzte Ausgleichsfläche sowie die hierauf erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und

Landschaft werden den Eingriffen durch Bebauung im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

7.6 Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich da die einschlägigen Schwellenwerte nicht erreicht werden.

8. Flächenbilanz

Änderungsbereich (WA-1 Gebiet)	**0,48 ha**	**100,0 %**
Bauflächen davon:	0,38 ha	79,2 %
Pflanzgebotsflächen	0,02 ha	
GFL-Flächen	0,02 ha	
Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)	0,01 ha	2,1 %
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	0,09 ha	18,7 %

Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 254 in der Fassung der 1. Änderung ersichtlich.

9. Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem geänderten Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung entstehen Kosten, die zur Zeit auf ca. 85.000 € geschätzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

10. Durchführungsmaßnahmen

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **08.10.2003** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 254: Gelmer – Zur Eckernheide / Gittruper Straße.

Münster, 16.10.2003

Tillmann **(L.S.)**

Dr. Tillman
Oberbürgermeister