

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262: St. Mauritiz – Mondstraße / Erikaweg

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
5. Planungsziele	2
6. Inhalte des Bebauungsplanes	3
6.1 Grundzüge der Planung	3
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	3
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
6.2.2 Überbaubare Flächen, Geschossigkeit	3
6.2.3 Bauweise und Bauformen	3
6.2.4 Firstrichtung, Dachform	3
6.2.5 Material, Farbgebung	4
6.2.6 Stellplätze / Nebenanlagen	4
6.2.7 Freiflächen (Begrünung).....	4
6.2.8 Werbeanlagen	4
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	4
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur.....	4
6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur.....	4
6.6 Grünflächen / Begrünung	5
6.6.1 Öffentliche Grünflächen.....	5
6.6.2 Private Grünflächen.....	5
6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft	5
6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	5
6.6.5 Ausgleichsflächen	5
6.7 Immissionsschutz	5
6.7.1 Lärmimmissionen	5
6.7.2 Sonstige Immissionen	6
6.8 Altlasten / Altstandorte	6
6.9 Denkmalschutz / Archäologie	6
7. Flächenbilanz	6
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB.....	6
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	6
8.2 Kurzdarstellung der Planung	6
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	6
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	7
8.4.1 Menschen.....	7
8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	8
8.4.3 Boden / Altlasten	9
8.4.4 Wasser	9
8.4.5 Klima / Luft	9
8.4.6 Landschaft / Ortsbild	10
8.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	10
8.5 Wechselwirkungen	10
8.6 Nichtdurchführung der Planung.....	10
8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	10
8.8 Überwachung (Monitoring)	10
8.9 Zusammenfassung	10
9. Gesamtabwägung	11
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen.....	11

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg als Sondergebiet „Funkhaus“ festgesetzte Teilfläche von ca. 0,5 ha wird für Erweiterungszwecke des WDR nicht mehr benötigt. Sie soll einer Bebauung mit freistehenden, individuell geplanten Einfamilienhäusern zugeführt werden. Zu diesem Zweck ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Mauritz. Die Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch den Hans-Bredow-Weg
- im Osten durch die Mondstraße
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mondstraße Nr. 148 und 148b sowie „Im Drostebusch“ Nr. 25, 27, 27b und 27c.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262 befinden sich die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 135, Flurstücke 305, 547, 548, Teil des Flurstückes 407

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262 ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als SO-Gebiet dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Planungsziele zu schaffen, wird der Bereich im Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Wohnbaufläche geändert (vgl. 23. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes).

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Planbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg, der entsprechend geändert werden soll.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich umfasst überwiegend eine Grünlandbrache mit punktuell, teilweise dichtem Baum- und Strauchbestand, sowie im Ostteil die Bestandsgebäude des WDR. An der östlichen Grenze des künftigen Baugebietes zum WDR-Gelände hin befindet sich ein Zaun mit einem eingebauten Tor. Im Rahmen der zukünftigen Planung ist dieses Tor zu versetzen, um sicherzustellen, dass eine Zuwegung zwischen dem Tor und der öffentlichen Erschließungsstraße (Hans-Bredow-Weg) als Notüberfahrt für den WDR gewährleistet ist.

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 freistehenden individuell planbaren Einfamilienhäusern auf großen Grundstücksflächen schaffen.

Damit soll dem bestehenden Bedarf dieses Nachfragesegments auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden.

Die geplante Bebauung entspricht in ihrer Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Bebauung in der näheren Umgebung.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung für den Änderungsbereich sind Art und Maß der baulichen Nutzung von Bedeutung. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg gelten mit Ausnahme der Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung nicht für den Bereich der 3. Änderung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches werden entsprechend den Planungszielen als Reines Wohngebiet bzw. im Ostteil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Funkhaus“ (Bestandsbebauung WDR) festgesetzt.

Die im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen mit Bezug auf das SO-Gebiet werden inhaltlich unverändert übernommen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.4 – 1.6). Die textliche Festsetzung Nr. 4 der 1. Änderung, entfällt ersatzlos (vgl. Pkt. 6.7.1). Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das SO-Gebiet bleiben unverändert.

Weiterhin wird im Westteil Einzelhausbebauung in max. zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, ist für die Bebauung eine GRZ / GFZ von 0,3 / 0,6 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Umgebungsstruktur auf 9,00 m begrenzt.

6.2.2 Überbaubare Flächen, Geschossigkeit

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen definiert. Die Geschosszahl wird im WR-Gebiet auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Das entspricht den Bedürfnissen der hier anzusiedelnden Bevölkerung sowie den bestehenden städtebaulichen Zielen. Im Bereich des SO-Gebietes wird der Verlauf der Baugrenzen der sich neu ergebenden Situation angepasst, gleichzeitig bleiben die Festsetzungen im Hinblick auf die Geschossigkeit (in Teilbereichen max. III Geschosse) als auch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des WDR- Funkhauses bestehen. Weitergehende Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

6.2.3 Bauweise und Bauformen

Für die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Einfamilienhausbauflächen gilt die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. In Anlehnung an die angrenzenden vorhandenen Wohnstrukturen sind pro Haus max. zwei Wohneinheiten zulässig. Für das SO-Gebiet trifft die offene Bauweise nicht zu, da hier situationsbedingt Baukörper von über 50,0 m Länge zulässig sind.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Für den Änderungsbereich soll auf die Festsetzung von Firstrichtung und Dachform verzichtet werden, um eine große formale Variationsbreite zu erhalten. Im SO-Gebiet sind - wie bisher - nur Flachdächer zulässig.

6.2.5 Material, Farbgebung

Es werden keine diesbezüglichen Gestaltungsvorschriften getroffen, um eine gewünschte gestalterische Vielfalt zu ermöglichen.

6.2.6 Stellplätze / Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, außer im SO-Gebiet.

Durch diese Festsetzung sollen insbesondere die Vorgartenbereiche frei von städtebaulich beeinträchtigenden Nutzungen bleiben. Es ergibt sich hierdurch nur eine geringfügige Beschränkung privater Gestaltungsspielräume, da die überbaubaren Flächen großzügig dimensioniert sind.

6.2.7 Freiflächen (Begrünung)

Die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet. Ergänzende Festsetzungen sind hierzu nicht erforderlich.

6.2.8 Werbeanlagen

Es werden keine Festsetzungen getroffen, weil hier kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Äußere Erschließung / Innere Erschließung

Das Baugebiet ist über die Mondstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung des neuen Baugebietes erfolgt über den vorhandenen Hans-Bredow-Weg, verlängert um eine private Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche, welche gleichzeitig als Notverbindung zum WDR-Grundstück genutzt werden kann.

Die private Wegeverbindung soll in 5,0 m Breite ausgebaut werden und als Mischverkehrsfläche dienen.

Innerhalb der GFL / AE – Flächen sind Teilflächen für 4 Besucherstellplätze vorgesehen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Linie 11 mit Haltestellen an Mondstraße / Erikaweg / WDR an das städtische Busliniennetz angebunden.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandene Kanalisation im Trennverfahren in die Kanäle in der Mondstraße abgeleitet.

Ebenso ist ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze problemlos möglich. Zur Entwässerung im freien Gefälle ist es erforderlich, dass das Gelände bis max. 0,30 m aufgefüllt werden muss. Um Rückstauprobleme auszuschließen ist festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante der Gebäude mindestens 0,30 m über Straßenhöhe liegen muss.

6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

In zumutbarer Wegeentfernung (bis ca. 1000 m) sind die vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung, z. B. Kirche, Schule, Kindergarten zu erreichen. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich.

Der zusätzlich entstehende Bedarf an Spielflächen wird durch den vorhandenen öffentlichen Spielplatz am Hans-Bredow-Weg (A-Bereich) abgedeckt.

6.6. Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
Der entstehende Bedarf an öffentlichen Spielflächen kann auf dem vorhandenen Spielplatz in unmittelbarer Nähe des Hans-Bredow-Weges abgedeckt werden.

6.6.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet sind keine privaten Grünflächen festgesetzt.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Im Plangebiet sind weder Flächen für Wald noch Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Ein bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetztes 5,0 m breites privates Pflanzgebot an der Südgrenze des WDR- Geländes wird - reduziert um den Teilabschnitt im Bereich des neuen Wohnbaugebietes - erneut festgesetzt.

Da freistehende Einfamilienhausbebauung geplant ist, würde eine Beibehaltung des Pflanzstreifens in diesem Bereich die Grundstücksverhältnisse unnötig einengen. Durch private Eingrünung der Hausgärten wird dem ursprünglichen Planungsziel ausreichend Rechnung getragen.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Kompensationsbedarf ist daher nicht gegeben.

6.7 Immissionsschutz

6.7.1 Lärmimmissionen

Der Änderungsbereich ist Lärmimmissionen, resultierend aus Straßen- und Schienenverkehrslärm (Umgehungsbahn in ca. 400 m Entfernung) ausgesetzt. Auf der Datengrundlage der städtischen Lärminderungsplanung wurde eine Abschätzung der Immissionsverhältnisse durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tags als auch nachts teilweise die schallschutztechnischen Orientierungswerte (DIN 18005) für Reine Wohngebiete um max. 5 db(A) überschritten werden. Nähere Einzelheiten finden sich unter Pkt. 8.4.1 (Umweltbericht). Die Überschreitungen resultieren aus der bestehenden Vorbelastung des Gebietes. Im Rahmen der Abwägung sind diese Überschreitungen hinnehmbar, da in keinem Fall die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden und durch die gegebene Dämmwirkung der Gebäudewände erhebliche Minderungseffekte bezogen auf den Gebäudeinnenpegel eintreten. Unter Beachtung der gegebenen Vorbelastung ergibt sich somit eine verträgliche Belastungssituation. Hinzu kommt, dass der bestehende, dreigeschossige Gebäuderiegel des WDR eine zusätzliche Abschirmwirkung entfaltet.

Weitergehende Vorkehrungen bzw. Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund kann die bestehende, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffene textliche Festsetzung Nr. 4 ersatzlos entfallen.

6.7.2 Sonstige Immissionen

Die im Bereich des WDR- Komplexes installierten Funkanlagen emittieren Strahlungen. Die erforderlichen Schutzabstände werden eingehalten, so dass Überschreitungen der einschlägigen Richt- bzw. Grenzwerte nicht zu erwarten sind (vgl. Pkt. 8.4.1).

6.8 Altlasten / Altstandorte

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7. Flächenbilanz

Plangebiet	=	1,87	ha	100,0 %
davon: Sondergebiet	=	1,30	ha	69,5 %
Reines Wohngebiet	=	0,50	ha	26,7 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	=	0,04	ha	2,2 %
private Straßenverkehrsfläche (GFL-Fläche)	=	0,03	ha	1,6 %

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

8.1. Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Die Ergebnisse resultieren aus vorhandenen Daten und Fachplanungen wie Umweltkataster, Altlastenkataster und Lärm-minderungsplanung sowie einer Erfassung von Vogelarten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg als Sondergebiet „Funkhaus“ festgesetzte Teilfläche von ca. 0,5 ha wird für Erweiterungszwecke des WDR nicht mehr benötigt. Sie soll einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in einem Reinen Wohngebiet (WR) zugeführt werden. Zu diesem Zweck ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB genannten Umweltschutzzielen in Fachgesetzen und -plänen sind für die Änderung des Bebauungsplanes neben den Vorschriften des Baugesetzbuches im wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen:

- Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen: hier u.a. Berücksichtigung der Lärmimmissionssituation (s. Punkt 8.4.1)
- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW: hier u.a. Prüfung der Eingriffsrelevanz und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (s. Pkt. 8.4.2)

Schutzausweisungen

Im Bereich des Bebauungsplanes bestehen keine speziellen Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Menschen

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Sondergebiet „Funkhaus“ des WDR. Der östliche Teilbereich ist mit dem WDR- Landesstudio bebaut, der westliche Grundstücksteil ist als unbebaute Fläche begrünt worden und wird unterhalten. Der Änderungsbereich ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt die Mondstraße an das Sondergebiet.

Auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wirken Lärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Parkplatzverkehr ein. Bei den relevanten Lärmemittenten für den Änderungsbereich handelt es sich um die Mondstraße und die Umgebungsbahn sowie die nördliche Stellplatzanlage des WDR.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für Reine Wohngebiete (WR) liegen bei 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts hinsichtlich Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gelten die Orientierungswerte 55 / 45 dB(A) tags / nachts. Im Bereich des WDR wurden die Werte für Gewerbegebiete von 65 / 55 dB(A) tags / nachts zu Grunde gelegt.

Die Lärmwerte aus dem Straßen- und Schienenverkehr wurden den Daten der Lärmmindeungsplanung entnommen.

Im Bereich der geplanten Wohnhäuser kommt es zu Lärmimmissionen von maximal (Werte gerundet) 50 / 42 dB(A) tags / nachts durch den Straßenverkehr sowie 42 / 45 dB(A) tags / nachts durch den Schienenverkehr. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) nachts um 2 bzw. 5 dB(A) (Straße / Schiene) überschritten werden.

Im Bereich der vorhandenen Gebäude des WDR im Sondergebiet kommt es zu Lärmimmissionen von maximal (Werte gerundet) 65 / 57 dB(A) tags / nachts durch den Straßenverkehr und 44 / 48 dB(A) tags / nachts durch den Schienenverkehr. Dies bedeutet, dass der Orientierungswert für Gewerbegebiete nachts durch den Straßenverkehr um rund 2 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitung tritt an dem Gebäude Haus Nr. 146 (Ost-/ Nordseite) auf.

Eine überschlägige Ermittlung des Lärms der nördlichen Stellplatzanlage des WDR ergibt, dass tagsüber geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) am nächstgelegenen Wohnhaus zu erwarten sind.

Generell ist bei der Beurteilung der Lärmimmissionssituation zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) und damit grundsätzlich dem Wohnen verträgliche Werte im geplanten Wohngebiet eingehalten werden können (s. auch Punkt 6.7 der Begründung).

Auf dem Gebäudekomplex des WDR sind Funkanlagen (Mobilfunk und Betriebsfunk) installiert. Die erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß der Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post werden eingehalten.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist durch die vorhandene Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt. Bei den Biotoptypen des Änderungsbereiches handelt es sich um die gärtnerisch gestalteten Flächen des WDR- Geländes (Rasenflächen und Gehölze) sowie die Wiese mit Gehölzen westlich des WDR- Landesstudios. Die Gehölze wurden an der Nord-, Süd- und Westgrenze sowie in der Mitte der Fläche auf Erdwällen angepflanzt. Es handelt sich sowohl um einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten (Weiden, Birken, Hainbuche etc.) als auch um Ziergehölze der Gärten.

Eingriffsbilanzierung

Bestand:

Die landschaftsökologische Bestandsbewertung des Änderungsbereiches als Grundlage zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde mittels des Münsteraner Modells durchgeführt. Auf der Basis der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden folgende Biotop-/ Nutzungstypen dabei berücksichtigt:

- Versiegelung durch Bebauung
- Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen
- Sonstige Freiflächen mit gärtnerischer Gestaltung
- Öffentliche Verkehrsflächen

Insgesamt erreicht der Bebauungsplan eine Wertigkeit von 44.618 Werteinheiten, was bei dem rund 1,87 ha großen Plangebiet einer relativ geringen durchschnittlichen Wertstufe von 2,39 entspricht. Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,5 sowie den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind 9.553 m² der Plangebietsfläche als vollständig versiegelt einzustufen (51,1 %).

Planung:

Die landschaftsökologische Bewertung des Planentwurfes schließt mit 46.762 Werteinheiten ab. Die durchschnittliche Wertstufe beträgt 2,50. Im Vergleich des Versiegelungsgrades zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Bestand) und dem Vorentwurf zur 3. Änderung (Planung) ist rechnerisch eine um 1.045 m² bzw. 5,6 % geringere Flächenversiegelung festzustellen. Diese „Entsiegelung“ gleicht den Verlust der Pflanzgebietsflächen im Vorentwurf zur 3. Änderung mehr als vollständig aus.

Der Abgleich der Werteinheitssummen zwischen Bestand (44.618) und Planung (46.762) führt zu einem Werteinheiten- Überschuss von 2.144 Werteinheiten. Der Eingriff ist somit in sich vollständig ausgeglichen.

Zusätzliche Kompensationsflächen sind demnach nicht erforderlich.

Tiere

Bei Ortsbegehungen konnte auf der zu bebauenden Fläche mehrfach ein Grünspecht bei der Nahrungsaufnahme beobachtet werden. Bei dem Grünspecht handelt es sich um eine streng geschützte Art gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG. Auf Grund dieser Hinweise wurde ein Gutachten zur Erfassung der Vogelarten im Bereich der zu bebauenden Fläche erstellt.

Im Ergebnis wurden 16 verschiedene Vogelarten, welche zum typischen Inventar der Gartensiedlungszone gehören, festgestellt. Die vorkommenden Arten (z.B. Blau- und Kohlmeise, Amsel, Elster etc.) sind mit Ausnahme des Grünspechtes häufig bis sehr häufig. Hinsichtlich des Grünspechtes wurde festgestellt, dass ein Paar dieser Art die zu bebauende Fläche zur Nahrungsaufnahme, aber nicht zum Brüten nutzt, da die vorhandenen Bäume nicht die nötige Größe und das Alter zur Anlage einer Nisthöhle aufweisen. Die Bruthöhle wird in einem alten Birnbaum in einem angrenzenden Garten vermutet.

Im Ergebnis des Gutachtens ist auf Grund des großen Aktionsraumes des Grünspechtes und der vorhandenen Ausweichflächen in der Umgebung nicht davon auszugehen, dass mit der geplanten Bebauung der Lebensraum des Grünspechtes erheblich gestört wird. Die Hausgärten

im Bereich der geplanten Wohnbebauung werden Lebensraumfunktionen für Vogelarten übernehmen.

8.4.3 Boden / Altlasten

Gemäß einer ersten Übersicht anhand der Bodenkarte 1:50.000 handelt es sich bei dem Boden im Änderungsbereich um einen Braunerde-Pseudogley, der durch Staunässe gekennzeichnet ist. Im Bereich von 3 Sondierbohrungen jeweils an den Rändern der geplanten Wohnbaufläche ergibt sich ein hoher Grundwasserstand von 0,90 m bis 1,30 m unter Geländeoberkante. In einer 4. Bohrung wurde Geschiebelehm als stauende Schicht in 1,90 m Tiefe gefunden. Aufgrund dieser Bodenschichten und Grundwasserstände sind die Versickerungsmöglichkeiten auf der Fläche begrenzt.

Durch die Lage der Fläche im Innenbereich zwischen der vorhandenen Wohn- und Sondergebietsbebauung sowie auf Grund der bereits bestehenden Bebaubarkeit der Fläche durch das vorhandene Planungsrecht steht die Bebauungsplanänderung den Anforderungen der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches hinsichtlich Nachverdichtung und Innenentwicklung nicht entgegen. Mit der Planung als Wohngebiet ist eine geringere Versiegelung verbunden als durch die planungsrechtliche Situation als Sondergebiet zulässig wäre.

Altlast-/Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

8.4.4 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Auf Grund der Neuversiegelung sowie den begrenzten Versickerungsmöglichkeiten ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der geplanten Wohnbaufläche gegenüber dem Ist- Zustand auszugehen. Hierbei ist jedoch die geringere Versiegelung gegenüber dem planungsrechtlich bisher möglichen Sondergebiet zu berücksichtigen. Von erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser ist auch auf Grund der geringen Größe der neu zu bebauenden Fläche nicht auszugehen.

8.4.5 Klima / Luft

Der Änderungsbereich und seine Umgebung sind durch die Gebäude und die gärtnerisch gestalteten Flächen des WDR sowie die vorhandene Wohnbebauung mit Hausgärten gekennzeichnet. Großräumig gesehen ist von relativ homogenen mikroklimatischen Eigenschaften auszugehen. Kleinräumig können sich auf der Wiese die mikroklimatischen Eigenschaften von Grünland ausbilden, d.h. dass sich die Fläche nachts stärker abkühlt als die bebaute Umgebung. In den Hausgärten der relativ großen geplanten Grundstücke können diese Eigenschaften teilweise erhalten bleiben. Im Vergleich mit dem planungsrechtlich bisher möglichen Sondergebiet ist auch hinsichtlich des Klimas die geringere Versiegelung zu berücksichtigen. Relevante Auswirkungen für das Klima treten durch die Planung nicht auf.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes ist bei der Mehrzahl der Gebäude eine Südausrichtung und damit passive und aktive Solarenergienutzung möglich.

Hinsichtlich der Luftqualität ist im Änderungsbereich von einer siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen auszugehen. Diese Situation wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant verändert.

8.4.6 Landschaft / Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der bebauten Bereiche zwischen der Umgehungsstraße und der Mondstraße. Das Ortsbild ist durch die überwiegende Wohnbebauung geprägt. Die geplanten Einfamilienhäuser entsprechen mit ihrer Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Bebauung in der näheren Umgebung. In den Gärten der relativ großen Grundstücke wird eine Wiederbegrünung der Fläche erfolgen. Auf Grund dieser Planungsvoraussetzungen ist von einer Erweiterung bzw. Ergänzung des vorhandenen Ortsbildes der Wohnbebauung auszugehen.

8.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Denkmäler vorhanden. Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden können, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

8.5 Wechselwirkungen

Zu beachtende und voraussichtlich beeinträchtigte Wechselwirkungen sind über die bei den einzelnen Schutzgütern genannten Wirkungen nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

8.6 Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass der Ist- Zustand der Fläche erhalten bliebe. Eine Nutzung der Fläche als Sondergebiet gemäß den planungsrechtlichen Voraussetzungen ist nicht mehr zu vermuten.

8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Thematik etwaiger räumlicher Alternativen wird auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes behandelt. Zwei Varianten des Bebauungsplankonzeptes, die eine dichtere Bebauung vorsahen, sind zugunsten der geplanten Einfamilienhausbebauung mit großen Grundstücken nicht weiterverfolgt worden.

8.8 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden, sind mit der Durchführung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Daher verbleiben als Gegenstand eines Monitoring lediglich die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen, über die nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Gemeinde ggf. durch die zuständigen Behörden unterrichtet wird.

8.9 Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262 hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet auf einer Fläche westlich des vorhandenen WDR- Landesstudios, die bisher als Sondergebiet festgesetzt aber nicht in Anspruch genommen worden ist, zu schaffen. Im Süden und Westen der Fläche ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Im Ist-Zustand ist die Fläche als Wiese mit Gehölzen im Norden, Süden und Westen sowie in der Mitte angelegt. Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung entsteht aus dem Vergleich der jeweils nicht überbauba-

ren Fläche ein Überschuss von Werteinheiten zu Gunsten des Planentwurfes. Ein Ausgleichsbedarf ist demgemäß mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Hinsichtlich des Grünspechtes wurde durch Geländekartierungen festgestellt, dass ein Paar dieser streng geschützten Vogelart die zu bebauende Fläche zur Nahrungsaufnahme, aber nicht zum brüten nutzt, da die vorhandenen Bäume nicht die nötige Größe und das Alter zur Anlage einer Nisthöhle aufweisen. Im Ergebnis des Gutachtens ist auf Grund des großen Aktionsraumes des Grünspechtes und der vorhandenen Ausweichflächen in der Umgebung nicht davon auszugehen, dass mit der geplanten Bebauung der Lebensraum des Grünspechtes erheblich gestört wird.

Der Datengrundlage für die Lärminderungsplanung der Stadt Münster wurden die Lärmwerte für den Änderungsbereich entnommen. Relevante Lärmemittenten sind der Straßen- und Schienenverkehr der Mondstraße und der Umgebungsbahn sowie der Parkplatzverkehr der nördlichen Stellplatzanlage auf dem WDR- Gelände. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für Reine Wohngebiete (WR) werden teilweise überschritten. Allerdings können die Werte für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden. An dem Gebäude des WDR- Komplexes, das der Mondstraße am nächsten liegt (Haus Nr. 146) wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete nachts um 2 dB(A) überschritten. Die Lärmvorbelastung ist Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft bzw. Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes und Realisierung eines Wohngebietes mit 10 Einfamilienhäusern keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9. Gesamtabwägung

Die Ergebnisse des Umweltberichtes zeigen, dass die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262 verfolgten Planungsziele umgesetzt werden können, ohne dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben oder zu erwarten sind. Die ermittelte Immissionssituation ergibt sich aus der gegebenen Vorbelastung und ist insgesamt als wohngebietsverträglich einzustufen.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des vorhabenbezogener Bebauungsplan 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.

Erschließung und Grundstücksvergabe erfolgen durch die Stadt Münster.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **21.02.2007** als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 262: St. Mauritz – Mondstraße / Erikaweg

Münster, **26.02.2007**

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister