Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 30/95 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 397: Gremmendorf - Gremmendorfer Weg/Loddenbach

1. **Begrenzung:**

Der Bebauungsplan Nr. 397 erstreckt sich im Stadtteil Gremmendorf auf den Bereich zwischen Gremmendorfer Weg und Loddenbach.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 167, Flurstück: 174;
Teile der Flurstücke 180 und 197

Flur 264, Flurstück: 7;
Teil des Flurstücks 8

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich zwischen Gremmendorfer Weg und Loddenbach der Wohnbebauung zugeführt werden, indem die hier bislang dargestellte Fläche für die Landwirtschaft im wesentlichen als Wohnbaufläche neu dargestellt wird. Zur Deckung des Bedarfs ist ferner eine Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - innerhalb des Wohngebietes vorgesehen. Entlang des Loddenbaches ist eine Grünfläche neu dargestellt, die einen Spielbereich A und ein Regenrückhaltebekken aufnehmen und als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff der Bebauung in Natur und Landschaft dienen soll.

...

Die neu dargestellte Wohnbaufläche grenzt direkt an die vorhandene Wohnbebauung bzw. an das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 382 entstehende Baugebiet und setzt die westlich des Änderungsbereiches begonnene Wohnbauflächenarrondierung fort.

Der Bebauungsplan Nr. 397 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine 1 ½-geschossige Bebauung entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 122 und Nr. 343.

Der im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb wird überplant, da die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird. Die vorhandenen Gebäude werden zum Teil in die Planung einbezogen.

In nordöstlicher Richtung außerhalb des Plangebietes befinden sich in Abständen von ca. 400 m zwei landwirtschaftliche Betriebe, die überwiegend Pferdezucht und Reitsport als wirtschaftliche Grundlage haben. Störungen oder Belästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind von daher nicht zu erwarten.

Die bestehende, naturräumliche Situation wird wesentlich von der Loddenbachaue bestimmt, die entlang des Loddenbaches durch eine dichte Bewuchszone (Bäume/Sträucher) begleitet wird.

Von prägender Bedeutung sind ferner die das Plangebiet im Südosten, Süden und Westen begrenzenden "Baumkulissen".

Die vorhandene Hoflage weist entlang der Hofzufahrt fünf dominierende Einzelbäume (Eichen) auf.

Das Plangebiet selbst wird z. Z. noch überwiegend als Ackerfläche genutzt.

Die Ackerfläche wird durch eine von Norden nach Süden verlaufende Wege-/Grabenanlage, die von der Hoflage zum Loddenbach und Erbdrostenweg führt, unterteilt.

4. Planungsziele:

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum erheblich gestiegen und hat zu Engpässen in der Wohnraumversorgung geführt. Die Nachfrage erstreckt sich nicht nur auf den preisgünstigen Mietwohnungs-, sondern auch auf den Eigenheimbau.

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 397 vorgesehene Wohnbebauung soll zum Abbau des bestehenden deutlichen Nachfrageüberhangs beitragen. Dabei wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, die neuen Baugebiete organisch an vorhandene Siedlungsbereiche mit entsprechender Infrastrukturausstattung anzubinden. Hierbei sind im besonderen

...

Maße auch landschaftspflegerische Gesichtspunkte und der schonende Umgang mit den vorhandenen Freiflächenpotentialen und -qualitäten berücksichtigt worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 397 soll die durch den Bebauungsplan Nr. 382: Gremmendorf - Anton-Knubel-Weg/Vörnste Esch/ Erbdrostenweg/Loddenbach - eingeleitete Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen östlich der Straße Vörnste Esch und nördlich des Gremmendorfer Weges fortgeführt und zum Abschluß gebracht werden. Es ist städtebaulich sinnvoll, das neue Baugebiet trotz eigenständiger städtebaulicher Ausprägung mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 382 zu einem harmonischen Ganzen zusammenzufügen und organisch in die bestehenden Siedlungsbereiche einzubinden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 380 Wohneinheiten geschaffen. Entsprechend der Bedarfslage und zur Sicherung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur werden sowohl Flächen für den Eigenheimbau (ca. 130 Wohneinheiten) als auch für den Geschoßwohnungsbau (ca. 250 Wohneinheiten) angeboten.

In Anpassung an die vorhandene und geplante Umgebungsbebauung in den angrenzenden Bebauungsplänen und der gewachsenen Ortslage und unter Berücksichtigung der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung auf 1 ½ bzw. 2 ½ Geschosse im Einfamilienhausbereich und auf 2 ½ Geschosse im Mehrfamilienhausbereich beschränkt.

Konzeptionelle Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 382, in dem auch schon Wege- und Straßenanschlüsse für das jetzige Plangebiet angedacht sind, haben Eingang in die Planung gefunden.

Außerdem wird Planungsrecht geschaffen für die Anlage eines Spielbereiches A, der der Versorgung des Gebietes und darüber hinaus der südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete dienen soll, sowie eines zweiten Spielbereiches (B/C) westlich des geplanten Kindergartenstandorts.

5. Planinhalte:

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird der überwiegende Teil der Bauflächen als reines Wohngebiet festgesetzt.

Für einen Teilbereich im Süden des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in einer zentralen Lage an einer verkehrsmäßig günstig gelegenen Stelle zur Verbesserung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ein erweitertes Nutzungsspektrum gemäß § 4 BauNVO zu ermöglichen.

Durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen wird die bereits erwähnte und erwünschte Gebäudehöhenentwicklung als Grundzug der Planung gesichert. Dabei kann als Ausnahme ein zusätzliches Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum entstehen.

Zur Förderung des städtebaulich gewollten Geschoßwohnungsbaues in den dafür vorgesehenen Bereichen ist hier die Geschoßzahl als zwingend und nicht als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Bereiche nördlich der geplanten Haupterschließungsstraßen sind in Richtung Loddenbachaue einer aufgelockerten, 1 ½-geschossigen Einfamilienhausbebauung vorbehalten.
Die Bebauung, überwiegend über Stichstraßen erschlossen, nimmt damit auf die durch den Bebauungsplan Nr. 382 vorgesehene Ortsrandgestaltung Bezug und führt sie entsprechend fort. Städtebauliches Ziel ist es hier, durch eine aufgelockerte, niedriggeschossige Bebauung auf relativ großen Grundstücken einen harmonischen Übergang zum freien Landschaftsraum zu schaffen.

Im Mittelbereich übernimmt innerhalb eines durch die Haupterschließungsstraßen und Wege gebildeten Ringes, ebenfalls in Anlehnung an das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 382, 2 ½-geschossige Mehrfamilienhausbebauung die Funktion eines "Rückgrates", das durch zwei Einfamilienhausbereiche in Form von 2 ½-geschossigen Reihenhäusern ergänzt wird. Die Mittelpunkte dieser Bereiche werden durch zwei, über Stichstraßen anfahrbare, verkehrsberuhigte Wohnhöfe gebildet.

Mit dieser Mischung sollen einseitige soziale Strukturen im Plangebiet vermieden werden.

Abgerundet wird der Mittelbereich entlang der Haupterschließungsstraßen auf der West-, Süd- und Ostseite durch 2 ½-geschossige Mehrfamilienhausbebauung, an die sich im Übergang zur vorhandenen Bebauung südöstlich des Gremmendorfer Weges kleinere Einfamilienhausgruppen anschließen. Hiermit soll potentiellen Nachbarschaftskonflikten vorgebeugt werden.
In einem Bereich im Südwesten des Plangebietes, der direkt an vorhandene, 1-geschossige Einfamilienhäuser und die vorhandene Hoflage anschließt, wird ebenfalls mit 1 ½-geschossiger Bebauung auf die vorhandene städtebauliche Situation eingegangen.

In allen Einfamilienhausbereichen soll eine aufgelockerte Baustruktur durch ergänzende Festsetzung einer Zwei-Wohnungsklausel erreicht werden.

Fläche für den Gemeinbedarf

In zentraler Lage im Plangebiet ist in Nachbarschaft zu einem geplanten Kinderspielplatz (B/C-Bereich) ein Standort für eine Kindertagesstätteneinrichtung vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Außerdem wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt, daß hier auch Gebäude für weitere soziale Einrichtungen entstehen können.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei voneinander unabhängige Straßenanbindungen, die das Verkehrsaufkommen aufteilen und die Belastungen für die angrenzenden Baugebiete und die Anbindungspunkte am Albersloher Weg in einem verkehrstechnisch verträglichen Rahmen halten.

Dadurch kann das Plangebiet auch in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.

Der westliche Teil wird über zwei zu einem "Halbkreis" zusammengefaßte Wohnsammelstraßen an die im Bebauungsplan Nr. 382 gesicherte Haupterschließungsstraße angebunden und hat über den Erbdrostenweg Anschluß an den Albersloher Weg.

Der östliche Teil erhält ein ähnliches, als "Halbkreis" geführtes Erschließungssystem, mit Anschluß an den Gremmendorfer Weg.

Untereinander sind die Haupterschließungssysteme durch - im Normalfall unterbrochene - Anschlüsse verknüpft, die im Notfall und Schadensfall "Überlauffunktionen" übernehmen können.

Die beiden Haupterschließungssysteme werden durch untergeordnete Stichstraßen ergänzt, die an den Endpunkten der Haupterschließungsstraßen gleichzeitig als Wendeanlagen dienen können.

Die Stichstraßen in den zwei größeren "Mittelbereichen" des Planungsgebietes finden in Form von zwei mit Bäumen überstellten Wohnhöfen ihren Abschluß.

Die Wohnhöfe, die auch ein städtebaulich prägendes Detail im Bebauungsplan Nr. 382 sind, sollen unbelastet von Fahrverkehr den Bewohnern und besonders den Kindern an der Nahtstelle zwischen Mehrfamilienhausbebauung und Einfamilienhausbebauung (Hausgruppen) als Treffpunkt und Aufenthaltsfläche dienen. Vor diesen Hintergrund werden diese Platzflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

Die Haupterschließungsstraßen haben eine verkehrsberuhigte verschwenkte Führung und werden im Separationsprinzip (Fahrbahn und getrennte Gehwege) ausgebaut. Die untergeordneten Stichstraßen sollen dagegen in einer Ebene ausgebaut werden.

Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze in Form von Parkständen in Senkrechtaufstellung sind den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet und durch Baumstandorte ergänzt.

Die privaten Stellplätze werden z. T. den Häusern direkt angelagert oder als Sammelparkplätze den Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen zugeordnet. Vor diesem Hintergrund wird es erforderlich, auf einzelnen, besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Garagen auszuschließen.

Die Stellplätze können auch mit Überdachung (Carport) ausgeführt werden. Im Einzelfall kann ausnahmsweise von den vorgeschlagenen Standorten abgewichen werden.
Außerdem besteht bei der Mehrfamilienhausbebauung auch die Möglichkeit, die erforderlichen Einstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgaragen sind, wenn sie nicht unter dem Gebäude liegen, mit mindestens 0,50 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

Weitere Anbindungen des Gebietes sind für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen:

- Über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Rad- und Fußweg mit Anschluß an die Hauptrad- und Fußwegeverbindung im Bebauungsplangebiet Nr. 382 können die Ida-Grundschule, die St. Ida-Kirche und die hier vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen erreicht werden. Außerdem hat diese Verbindung nach Osten Anschluß an die Straße Klosterbusch, über die die Sportanlage "Am Hohen Ufer" mit den dort geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Mehrzweckhalle Gremmendorf) erreicht werden kann. Diese Wegeverbindung soll in ihrem östlichen Teilabschnitt, in dem sie durch das vorhandene Waldstück geführt wird, möglichst "umweltverträglich" unter Schonung des vorhandenen Baumbestandes und in wassergebundener Decke ausgeführt werden.

- Die von Süden nach Norden verlaufende Rad- und Fußwegeverbindung, die Teil eines vorhandenen Wirtschaftsweges ist und im südlichen Drittel parallel zur Haupterschließungsstraße geführt wird, verbindet das Siedlungsgebiet im Süden mit dem Gremmendorfer Weg, an dem mehrere Nahversorgungseinrichtungen liegen und führt nach Norden über eine vorhandene Brücke über den Loddenbach zum Erbdrostenweg und weiter in den anschließenden Naherholungsraum (Haus Sebon, Haus Kaldenhof).

Über diese beiden sich kreuzenden Hauptwegeverbindungen sind alle Spielbereiche und der Kindergarten gefahrlos zu erreichen. Außerdem wird dadurch eine optimale Vernetzung der einzelnen Bauflächen untereinander gewährleistet.

- Ein vorhandener Weg, der sich am östlichen Plangebietsrand befindet und bis zum "Haus Sebon" führt, wird als Rad- und Fußweg festgesetzt und in das Wegenetz miteinbezogen.

- Im Norden des Plangebietes ist in der Loddenbachaue im Zusammenhang mit der Umgestaltung dieses Bereiches zu einer "öffentlichen Grünfläche" und "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" eine zusätzliche Wegeverbindung in Ost-West-Richtung vorgesehen, die Anschluß an die vorgenannten Wegeverbindungen erhalten soll.

Der während der Bürgeranhörung vorgetragenen Anregung, zur verkehrlichen Entzerrung eine zusätzliche Fahrverkehrsanbindung nach Norden über die Loddenbachaue zum Erbdrostenweg hin vorzusehen, konnte nicht gefolgt werden, da dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vereinbar ist.

...

Bauliche Gestaltung

Die getroffenen baugestalterischen Regelungen für das Plangebiet verfolgen als Grundzug der Planung das allgemeine städtebauliche Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterisch erwünschter Vielfalt und notwendiger gestalterischer Einheitlichkeit herzustellen.

Für Außenwandflächen und Dachflächen werden Materialien in rotem Farbton vorgeschlagen, die das Ortsbild Gremmendorfs wesentlich geprägt haben und trotz gestalterischer Vielfalt im Detail zu dem gewünschten, harmonischen Gesamterscheinungsbild beitragen.

Die jeweils festgesetzte Dachneigung von 35° nimmt die Dachflächen in ihrer Wirkung gegenüber den senkrechten Wandflächen zurück, gewährleistet aber gleichzeitig schon ausreichend große, ausbaufähige Dachräume.

Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen, um zu verhindern, daß das Erscheinungsbild der Siedlung durch für das Münsterland wesensfremde Stilelemente überlagert wird.

Eine Sonderstellung nimmt der Bereich der ehemaligen Hoflage ein. Durch Festlegung einer steileren Dachneigung (45°) und einer hofartigen Baukörperstellung soll bewußt ein eigenständiger Charakter gewahrt bleiben.

Ebenso werden für Dachaufbauten und Einschnitte beschränkende Bestimmungen vorgesehen, um zu verhindern, daß durch übergroße Dacheinschnitte oder Aufbauten die Dominanz der Hauptdachflächen als wesentliches Architekturmerkmal verloren geht.

Soweit städtebaulich und stadtgestalterisch erforderlich, sind die Hauptfirstrichtungen der Gebäude festgelegt.

Von baugestalterischer Bedeutung ist außerdem die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe.
Außerdem wird eine einheitliche maximale Höhe der Grundstückseinfriedigung auf 1,20 m festgelegt, die zwischen dem Bedürfnis des einzelnen Grundstückseigentümers nach Abschirmung und dem Bedürfnis der Allgemeinheit nach "Erlebbarkeit" des Umfeldes vermittelt.

Für Überdachungen der Einstellplätze (Carports) sind Holzkonstruktionen mit dunkler Farbgebung und Höhenbegrenzungen festgesetzt, um in Verbindung mit der Vorgartenbegrünung eine einheitliche, weniger straßenbildprägende und dem jeweiligen Hauptkörper sich unterordnende Gestaltung zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Läden, Einrichtungen und Praxen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind am Gremmendorfer Weg sowie am Albersloher Weg in zumutbarer Wegeentfernung vorhanden.

Im Plangebiet selbst ist ein Standort für eine Kindertagesstätteneinrichtung vorgesehen und als Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich abgesichert. Zur Ermöglichung einer angestrebten "multifunktionalen" Nutzung sind durch textliche Festsetzung hier ausnahmsweise auch Wohnungen zulässig.

Für den Bedarf an öffentlichen Spielplätzen ist in zentraler Lage in Nachbarschaft zum Kindergarten ein Kinderspielplatz (B/C-Bereich) geplant.

Am nördlichen Rand der geplanten Bebauung ist außerdem ein Spielbereich A vorgesehen, der u. a. auch den Bedarf für die angrenzenden Wohngebiete abdeckt.

Das Baugebiet ist über Buslinien und Haltestellen am Gremmendorfer Weg, Angelmodder Weg und Albersloher Weg mit der Innenstadt Münster und auch mit den Nachbarstadtteilen verbunden.

Durch eine geänderte Führung der Linie 8 wird eine zusätzliche Haltestelle am Gremmendorfer Weg eingerichtet, um so das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anzubinden. Die Straßenführung im Plangebiet wird so gestaltet, daß bei Bedarf eine Buslinie durch das Gebiet geführt werden kann.

Zur Schmutzwasserentsorgung ist im nordwestlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 382 ein Standort für ein Pumpwerk bereits planungsrechtlich abgesichert, von dem das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet dem vorhandenen Sammler im Einmündungsbereich "Erbdrostenweg/Vörnste Esch" zugeführt wird.
Störungen oder Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Die anfallenden Regenwässer werden über ein gesondertes Leitungsnetz (Trennsystem) dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und mit der zulässigen Einleitungsmenge von dort dem Loddenbach zugeleitet.

Das geplante Regenrückhaltebecken dient auch der Regenwasserentsorgung des westlich angrenzenden Baugebietes.

Soweit möglich, sind vorhandene Gräben in die Regenwasserentsorgung einbezogen worden.

Im Mittelteil ist dem von Westen nach Osten führenden Rad- und Fußweg ein offener Regenwasserableiter angegliedert und als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, der der Entwässerung der Wegeflächen dient und auch die Regenwässer der nördlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung aufnehmen soll.

Dieser Graben erhält einen Anschluß an den in Süd-Nord-Richtung verlaufenden, vorhandenen Entwässerungsgraben und dient damit auch einer ständigen Wasserhaltung in dem entstehenden Grabensystem.

...

Eine ökologisch wünschenswerte Versickerung der anfallenden Oberflächengewässer von den nicht unmittelbar an vorhandene bzw. geplante Gräben angrenzenden Grundstücken kommt nicht in Betracht, da dies die vorhandenen Bodenverhältnisse, die durch entsprechende Bodengutachten überprüft wurden, nicht zulassen.

Die übrigen Versorgungsleitungen können technisch unproblematisch im wesentlichen vom Erbdrostenweg oder vom Gremmendorfer Weg her in das neue Baugebiet hineingeführt werden. Das gesamte Plangebiet soll eine zentrale Fernwärmeversorgung erhalten und an das im Albersloher Weg vorhandene Leitungssystem, in das das Heizkraftwerk Hafen einspeist, angeschlossen werden.

Grünflächen und Umweltschutz

Das Plangebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Werse, der hier als Entwicklungsziel die "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft" festlegt.

Da die mit dem aufzustellenden Bebauungsplan verfolgten Ziele nicht mit den Zielen des Landschaftsplanes übereinstimmen, werden die geplanten Bauflächen aufgrund der Anpassungsklausel aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herausgenommen.

Die neuen Grenzen des Landschaftsplanes Werse sind - soweit sie das Plangebiet betreffen - im Plan nachrichtlich wiedergegeben.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen, stellt einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Über den Eingriff ist nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Hierbei soll die Abwägungsentscheidung einen Ausgleich zwischen dem Eingriff in Natur und Landschaft und den zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen schaffen.

Insofern hat der Bebauungsplan den Nachweis über die getroffenen Minimierungsmaßnahmen und die zur Kompensation der Eingriffe erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen und festzusetzen.

Vor diesem Hintergrund sind die prägenden, schützenswerten Landschaftselemente im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. gesichert worden:

- Die am westlichen, südlichen, südöstlichen und östlichen Plangebietsrand vorhandenen Hecken und Baumbestände werden durch angemessene Abstände, durch Zurücknahme der Baugrenzen und erhaltungssichernde Festsetzungen entsprechend gewürdigt.

- Eine in der Mitte des Plangebietes vorhandene, von Süden nach Norden führende Grabenanlage mit Bewuchsbereichen wird erhalten und durch Bepflanzung der Randzonen aufgewertet.

- Die bis auf 120 m Breite sich aufweitende Grünfläche entlang des Loddenbaches wird aus ökologischen und landschaftspflegerischen Gründen von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächenfreihaltung sichert Gestaltungsspielräume für die ökologische Optimierung, u. a. auch durch eine naturnahe Gestaltung eines geplanten Regenrückhaltebeckens.

  Gleichzeitig kann diese Fläche einer landschaftsgerechten Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes dienen.

Der angestrebten ökologischen Qualität des Baugebietes dienen ferner die geplanten Baumbepflanzungen im öffentlichen Straßenraum und in den privaten Vorgartenzonen, die Begrünungsvorschriften der privaten Stellplatzflächen sowie die Vorschriften zur Beschränkung der Bodenversiegelung.

Aus gleichem Grund ist auch am östlichen Plangebietsrand eine größere Pflanzfläche aus heimischen Flurgehölzen zur Vernetzung bestehender Biotope vorgesehen, die als öffentliche Grünfläche sowie als Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt ist.

Insgesamt ergibt sich folgende Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs:

Ein bewertender Vergleich zwischen dem bestehenden Ist-Zustand (Stand: Dezember 1993) mit den gemäß Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen unter Zuhilfenahme der Veröffentlichung "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, MURL 1986" ergibt einen Kompensationsflächenbedarf von ca. 2,3 ha. Davon werden ca. 1,5 ha (65 %) für den Ausgleich der Baumaßnahmen und ca. 0,8 ha (35 %) für den Ausgleich der Erschließungsanlagen benötigt.
Eine Ersatzfläche entsprechender Größenordnung - und insofern ein vollständiger Ausgleich - ist innerhalb des Plangebietes südlich des Loddenbaches und westlich des vorhandenen Rad- und Fußweges zum Haus Sebon nachgewiesen und als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Bei der Bemessung der Flächengröße wurde die angestrebte ökologische Aufwertung der derzeitigen Ackerflächen berücksichtigt.
Im einzelnen ist folgende Ausgestaltung der Kompensationsflächen vorgesehen:

- Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Fläche von 85 x 10 m eine dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen.

...

- Die Bereiche parallel des Loddenbaches sind punktuell zu bepflanzen und durch Abtrag von Oberboden teilweise zu vernässen. Eine Überführung der bachbegleitenden Flächen in auwaldartige Bereiche ist anzustreben.

Es ist gemäß § 8a (3) BNatSchG vorgesehen, daß die Stadt Münster die erforderlichen Maßnahmen auf den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durchführt. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende "Zuordnungsfestsetzung" gemäß § 8a (1) Satz 4 BNatSchG in den textlichen Festsetzungen getroffen worden.

Immissionen

Das Plangebiet ist keinen besonderen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Von der im Plangebiet befindlichen Hofstelle sind keine Immissionen zu erwarten, da die Landwirtschaft aufgegeben wird.

Ebenso sind Störungen und Belästigungen durch östlich und nördlich des Plangebietes gelegene Hofstellen aufgrund der großen Entfernungen (ca. 400 m vom jeweiligen Siedlungsrand) und der Art der betriebenen Tierhaltung (Pferde) nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen sind durch die geplanten Spielplätze und den geplanten Kindergarten für die geplante Wohnnutzung nicht ganz auszuschließen; sie bewegen sich jedoch in einem Rahmen, der als zumutbar einzustufen ist.

Der dem Spielbereich A angegliederte Bolzplatz wird durch einen Lärmschutzwall, der entsprechend den lärmschutztechnischen Erfordernissen dimensioniert wird, ausreichend abgeschirmt.

Altlasten

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Hinsichtlich einer möglichen Entdeckung von Bodendenkmälern wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.

Flächenbilanz:	ha	%
1. Plangebiet	ca. 17,9	100
davon:		
- Bruttobauland	ca. 13,2	74
- öffentliche Grünfläche in der Loddenbachaue (ohne Ausgleichsfläche)	ca. 1,9	10
- Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öff. Grünflächen-Ausgleichsflächen)	ca. 2,3	13
- Wald	ca. 0,5	3
2. Bruttobauland	ca. 13,2	100
davon:		
- Nettowohnbauland	ca. 10,6	80
- Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,4	3
- öffentl. Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrünflächen	ca. 1,6	12
- öffentl. Grünfläche innerhalb der Brutto-Baufläche (Kinderspielplatz etc.)	ca. 0,4	3
- Flächen für die Wasserwirtschaft (offener Regenwasserableiter)	ca. 0,1	1
- private Grünflächen mit Pflanzgebot	ca. 0,1	1

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 397 ersichtlich.

7. **Kostenschätzung:**

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 6,6 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden.

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

8. **Durchführungsmaßnahmen:**

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke stehen bis auf kleine Teilflächen im Eigentum der Stadt Münster. Für eine nicht im Eigentum der Stadt Münster stehende öffentliche Verkehrs-

...

fläche (Rad- und Fußweg) sind freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

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

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

9. **Aufhebung von Bebauungsplänen:**

Der Bebauungsplan Nr. 397 erstreckt sich teilweise auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 122: Gremmendorfer Weg und Nr. 382: Gremmendorf - Anton-Knubel-Weg/Vörnste Esch/Erbdrostenweg/Loddenbach.

Durch die Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 122 und Nr. 382 werden die Grundzüge der Planung dieser Bebauungspläne nicht berührt. Die Aufhebungsbereiche erstrecken sich auf einen Teil einer Versorgungsfläche (Umformerstation) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 und auf geringfügige Verkehrs- und Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 382. Diese Bereiche können - ohne daß dies zu Auswirkungen auf andere Bereiche der Bebauungspläne führt - indirekt aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 397 überplant werden.

Diese Bebauungspläne sollen mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 397 zur Vermeidung von Doppelausweisungen und entgegenstehenden Festsetzungen insoweit außer Kraft treten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 18.04.1935 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 397: Gremmendorf - Gremmendorfer Weg/ Loddenbach.

Münster, 30. JAN. 1995

Tüns
Oberbürgermeisterin

