

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 406: Kinderhaus - Grevener Straße/Am Burloh**

#### **1. Begrenzung**

Der Bebauungsplan Nr. 406 erstreckt sich im Stadtteil Kinderhaus auf den Bereich westlich der Grevener Straße/südlich der Straße Am Burloh.

Innerhalb des Plangebietes liegt das folgende Grundstück:

Gemarkung Münster,

Flur 94, Flurstück 590.

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 als Grünfläche - Parkanlage – dargestellt.

Durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich entsprechend dem vorhandenen natürlichen Bewuchs und unter Berücksichtigung seiner Freiraumfunktion als Wald neu dargestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 406 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3. Vorhandener Bestand und Nutzungen**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 406 liegt im Eckbereich zweier Hauptverkehrsstraßen in stadträumlich exponierter Lage – Eingangsbereich nach Kinderhaus-Zentrum von Osten -. Die ehemalige Parkanlage der „Villa Zimmermann“ in Münster-Kinderhaus im südwestlichen Eckbereich der Straßenkreuzung Grevener Straße/Am Burloh präsentiert sich heute als stark baumbeständenes und durchgrüntes Grundstück. Der vorhandene Baumbestand erfüllt neben seiner ästhetischen und stadtgestalterischen Funktion sowie kleinklimatisch positiven Auswirkungen zudem die Funktion eines Sicht- und Immissions-schutzes für die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche bzw. Vorgärten am Eli-Marcus-Weg sowie an der Straße Am Nubbenberg gegenüber den Hauptverkehrsstraßen.

In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Münster vom 25.08.1982 zur Klärung der Waldeigenschaft der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücksfläche wurde der Baumbestand eindeutig als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes in Verbindung mit dem Landesforstgesetz NW charakterisiert und definiert.

#### 4. Planungsziele

Aufgrund der für den Stadtteil Kinderhaus bedeutsamen Freiraumfunktion und zum Teil auch Erholungsfunktion soll die vorhandene Flächennutzung auf dem Grundstück der ehemaligen „Villa Zimmermann“ planungsrechtlich abgesichert werden.

Nach wechselvoller Entstehungs- und Nutzungsgeschichte des Bereiches der ehemaligen „Villa Zimmermann“ in Kinderhaus und nach dem Abriß des Villenkomplexes Anfang der 70er Jahre gab es zahlreiche Überlegungen von Eigentümer- und Investorensseite zur Neubebauung des zu dieser Zeit bereits stark baumbestandenen Grundstücks. Nach der Baugebietsordnung der Stadt Münster war dieser Bereich zum damaligen Zeitpunkt als Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Aufgrund der unzureichenden Erschließung und des Außerkrafttretens der Baugebietsordnung im August 1977 wurden zahlreiche Bauvoranfragen von seiten der Stadt negativ beschieden. Im Rahmen einer Berufungsverhandlung beim Oberverwaltungsgericht Münster bezüglich einer nicht positiv beschiedenen Bauvoranfrage wurde 1980 die Meinung vertreten, daß eine Beurteilung des Grundstücks nach § 34 BBauG in Betracht komme und planungsrechtlich eine Straßenrandbebauung, welche den vorhandenen Baumbestand in der Nähe der Straße weitgehend berücksichtige und im Hintergelände vollständig erhalte, naheliege. Die Erschließung müsse hierbei von der Straße Am Burloh erfolgen.

Da eine derartige Straßenrandbebauung zum damaligen Zeitpunkt weder unter städtebaulichen Gesichtspunkten noch unter Berücksichtigung der erheblichen Lärmemissionen als optimal angesehen worden war, wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, wobei eine Bebauung im südwestlichen Bereich des Gesamtgrundstückes vorgesehen werden sollte. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange teilte das Forstamt Münster im März 1983 mit, daß gegen den Bebauungsplanvorentwurf erhebliche Bedenken bestünden, da es sich bei dem Grundstück um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz handele (definiert im Rahmen eines, der Verwaltung bis dahin nicht bekannten, Beschlusses des Verwaltungsgerichtes Münster vom 25.08.1982 im Rahmen eines Verfahrens der damaligen Eigentümerin gegen die Forstbehörde wegen Feststellung der Waldeigenschaft). Einer Bebauung an dieser Stelle könne daher von seiten der Unteren Forstbehörde nicht zugestimmt werden.

Nach gründlicher Prüfung und Abwägung aller Belange kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, daß das Bebauungsplanverfahren nicht mit Aussicht auf Erfolg weiter zu führen sei. Der Ausschuß für Stadtplanung und Stadtentwicklung folgte dem Beschlußvorschlag der Verwaltung nicht, eine erneute Bauvoranfrage für eine Straßenrandbebauung an der Grevener Straße und an der Straße Am Burloh auf der Grundlage des § 34 BauGB im Sinne des Berichterstatters des Oberverwaltungsgerichtes aus 1980 – unbeschadet der rechtlichen Auffassung der Forstbehörde und der bestehenden Waldeigenschaft des Grundstücks – positiv zu beurteilen. Dieser Grundsatzbeschluß wurde in den folgenden Jahren durch die Verwaltung auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Tatbestände abgesichert, indem gemäß § 70 BauO NW eine Baugenehmigung nur dann zu erteilen ist, wenn einem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, das heißt, eine Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem gesamten einschlägigen öffentlichen Recht feststeht. Da das Grundstück der ehemaligen „Villa Zimmermann“ mit Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes bestanden ist, bedurfte jede Umwandlung von Wald gemäß Landesforstgesetz NW der Genehmigung der Forstbehörde. Da die Forstbehörde in Kontinuität ihrer Äußerungen vom März 1983 einer Waldumwandlung aus fachlichen Gründen bis heute negativ gegenüber eingestellt war und ist, konnte weder die positive Bescheidung einer Bauvoranfrage, noch eines Bauantrages von seiten der Stadt Münster erfolgen.

Anlaß des vorliegenden Bebauungsplanes ist wiederum eine Bauvoranfrage zwecks Teilbebauung des vorgenannten Grundstücks (vom 10.08.1993) im Zusammenhang mit einer zu diesem Zeitpunkt absehbaren Gesetzesnovellierung des Landesforstgesetzes. Durch das Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes, welches als Artikelgesetz ebenfalls die oben erwähnte Änderung des Landesforstgesetzes beinhaltet (Artikel III), würde die

Bebaubarkeit des Grundstücks der ehemaligen „Villa Zimmermann“ baurechtlich positiv gesehen werden müssen, da es nach neuem Recht – in Kraft seit dem 29.10.1993 – im Fall des § 34 BauGB – und dieser ist nach der OVG-Berichterstattung aus 1980 zu unterstellen – einer Waldumwandlungsgenehmigung nach den §§ 39 und 40 Landesforstgesetzes nicht mehr bedarf. In Kenntnis der vorgenannten Gesetzesnovellierung hat der Rat der Stadt Münster am 03.11.1993 für den vorgenannten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Sicherung der Planung den Erlaß der Veränderungssperre Nr. 72 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 406 soll die ehemalige Parkanlage der „Villa Zimmermann“, die sich heute als stark baumbeständiges und durchgrüntes Grundstück präsentiert, entsprechend ihrem Bestand als Wald planungsrechtlich abgesichert werden. Aus rechtlichen und abwägungserheblichen Gründen darf diese Zielsetzung die ordnungsgemäße und nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücksfläche im Sinne der Fachgesetze (Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz NW) nicht berühren oder beeinträchtigen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang stellt sich der Stadtteil Kinderhaus als typische Stadtteilentwicklung der 70er Jahre mit entsprechend verdichteter Bebauung in seiner Siedlungsentwicklung als abgeschlossen dar. Obwohl die Grünbilanz für den Gesamtstadtteil positiv ist, weist der sonst überwiegend bebaute Stadtteil mit Ausnahme des Kinderbachtals nur wenige, in den Bebauungszusammenhang integrierte, prägende Grünbereiche mit entsprechend positiven Auswirkungen auf den Stadtteil sowie die unmittelbare Umgebung auf. Die bisherige Freiraumfunktion des Grundstücks der ehemaligen „Villa Zimmermann“ erfüllt neben ihrer ästhetischen und stadtgestalterischen, und damit stadtteilprägenden optischen Wirkung darüber hinaus und im wesentlichen kleinklimatisch positive Funktionen sowie die Funktion des Sicht- und Immissionsschutzes für unmittelbar angrenzende Wohnbereiche gegenüber den Hauptverkehrsstraßen. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander haben die öffentlichen Belange zur Erhaltung dieser Freifläche Vorrang gegenüber den Belangen zur Etablierung von Wohnnutzungen oder sonstigen sozialen Nutzungen an dieser, auch im Bewußtsein der Bewohner des Stadtteils, stadtteilhistorisch bedeutsamen Stelle.

## **5. Planungsinhalte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird insgesamt als Fläche für Wald (Schutzwald) entsprechend des tatsächlichen Zustandes und des rechtlichen Status festgesetzt.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Bedeutung dieser Waldfläche wurde bereits 1975 durch die Aussagen in der fachbehördliche Waldfunktionskartierung herausgehoben, in welcher deren Funktion sowohl des Klimaschutzes als auch des Immissionsschutzes, jeweils in der Stufe 2, hervorgehoben werden.

### **Klimaschutzfunktion**

Unter Klima wird allgemein die Gesamtheit der Wettervorgänge an einem Ort verstanden. Das Mikroklima (Lokalklima an einem Ort) besteht aus Klimaelementen, wie Strahlung, Wind, Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag, auf die der Wald in unterschiedlicher Weise Einfluß nimmt. Mittels der besonderen Eigenschaften und Wirkungen der Baumkronen auf den Luftaustausch entwickelt der Wald ein eigenes Innenklima und nimmt durch Fernwirkung Einfluß auf angrenzende, in andere Weise genutzte Bereiche. Im einzelnen sind in diesem Zusammenhang folgende Schutzwirkungen zu sehen:

- Der Wald verhindert und hemmt das Abfließen von Kaltluft.

- Er schützt durch seinen Bestand nachgelagerte Flächen vor Windeinwirkungen.
- Durch die aerodynamische Rauigkeit seines Kronenraumes wird der Luftströmung eine Bewegung aufgezwungen, die zur erhöhten Turbulenz und Luftdurchmischung führt.
- In Folge von Temperaturunterschieden zwischen Wald und angrenzenden Siedlungsbereichen kommt es zu einem horizontalen Luftaustausch und damit zu einer Verbesserung des Lokalklimas im Bereich der benachbarten Siedlungsflächen.

Andere klimabeeinflussende Eigenschaften des Waldes wie beispielsweise seine Wirkung auf den Strahlenhaushalt oder auf die Luftfeuchtigkeit umgebender Bereiche sind darüber hinaus bedeutungsvoll.

Kriterium für die Ausweisung von Waldflächen mit Klimaschutzfunktion in der fachbehördlich vorgenommenen Waldfunktionskartierung war der notwendige Schutz u. a. von Siedlungen vor Wind und Kaltluft bzw. die erkennbare Möglichkeit einer allgemeinen Klimaverbesserung größerer Siedlungsbereiche durch vorhandenen Wald. In der Stufe 2 der Kartierung und Funktionszuweisung kamen hauptsächlich Wälder in der weiteren Umgebung, zum Teil jedoch auch innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche wie im vorliegenden Fall zur Ausweisung, die durch Förderung des Luftaustausches und des Temperaturausgleiches eine Klimaverbesserung bewirken.

### **Immissionsschutzfunktion**

Hintergrund der Funktionszuweisung für die Waldfläche stellt das Vorhandensein eines ausgedehnten Besiedlungsschwerpunktes mit zum Teil überdurchschnittlicher hoher Verkehrsdichte dar, infolgedessen Luftverunreinigungen und Lärm zu einer ernstzunehmenden Belastung für Mensch und Umwelt geworden sind. Waldflächen mit Immissionsschutzfunktion schützen unter anderem Wohn- und Erholungsstätten durch Minderung schädlicher oder belästigender Immissionen, so Luftverunreinigungen und Lärm.

Die Fähigkeit des Waldes, gasförmige, flüssige und auch trockene Luftverunreinigungen zu absorbieren und zu filtern, ergibt seine Bedeutung für den Immissionsschutz. Nachweisbar sind Waldflächen in der Lage,

- durch die verstärkte Sedimentation von Stäuben,
- durch die Ausfilterung von Feinstäuben, die nicht oder nur schwer sedimentieren,
- durch Absorption von Gasen durch Bestand- und Waldboden,
- durch die Bindung radioaktiver Luftverunreinigungen in den Blättern der Bäume und Sträucher,
- durch das Auskämmen feinsten Wassertröpfchen aus dem Nebel und niedrigen Wolken, die mit Schadstoffen angereichert sind.

Die Luftqualität lokal und auch regional zu verbessern. Darüber hinaus ist der Wald zum anderen in der Lage, Geräusche zu mindern und bei entsprechendem Aufbau und ausreichender Tiefe unter anderem Wohngebiete vor Verkehrslärm zu schützen.

Die lokale Ausweisung von Waldflächen mit Immissionsschutzfunktion im Rahmen der fachbehördlichen Waldfunktionskartierung fand in der Umgebung lokalisierbarer Emissionsquellen statt. Beachtung fand hierbei die Lage des Waldes zur Immissionsquelle oder einem schützenswerten Objekt sowie die Hauptwindrichtung und das Relief. Die Abgrenzung unter den Gesichtspunkten des Schutzes gegen Luftverunreinigung erfolgte nach Schutzabständen um den Emittenten. Waldflächen innerhalb der festgelegten Mindestabstände wurden in der Stufe 1 kartiert, wenn in diesem Bereich besonders schützenswerte Objekte lagen. Die angesprochene Waldfläche wurde in diesem Zusammenhang als Immissionsschutzwald der Stufe 2 erfaßt.

Nach heutiger, aktueller Einschätzung der Unteren Forstbehörde wäre diese Waldfläche in ihrer Immissionsschutzfunktion auch als Schutzfläche gegen Lärm auszuweisen. Diese Aussage ist jedoch dahingehend zu relativieren, als die in den Jahren 1994 und 1995 vorgenommenen, ständigen Einschlagsarbeiten des jetzigen Waldbesitzers und hier vor allen Dingen durch die nicht ordnungsgemäße Entnahme der Naturverjüngung die Lärmabsorbierung mindern. Diese Maßnahmen des Waldbesitzers haben mit einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft im Sinne des § 10 Abs. 1 Landesforstgesetz (LFoG) nach Auffassung des Forstamtes nicht das geringste gemein, da die dort formulierte und vorgegebene Maßgabe, den Wald im Rahmen seiner Zweckbestimmung ordnungsgemäß und nachhaltig zu bewirtschaften, nicht eingehalten wird.

### **Biotop und Artenschutz**

Die Waldfläche der ehemaligen „Villa Zimmermann“ weist über die fachlich bestimmten Waldfunktionen hinaus auch eine erhebliche Bedeutung des Waldgrundstückes für den Biotop und Artenschutz auf: Das Grundstück ist in diesem Zusammenhang im Rahmen der Stadtbiotopkartierung, die im Jahre 1988 durch die Landesanstalt für Ökologie, Landwirtschaft und Forsten Nordrhein-Westfalen erstellt wurde, beschrieben und bewertet worden. Das Schutzziel wurde daraufhin von dieser Fachbehörde so definiert, daß der alte Baumbestand geschützt, Alt- und Totholz erhalten werden soll. Der Wert des Biotops wird in seiner lokalen Bedeutung, insbesondere in seinem Wert für Höhlenbrüter, gesehen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erhaltung des Waldes im Bereich des Grundstücks der ehemaligen „Villa Zimmermann“ dienen und keine Veränderungen von Natur und Landschaft beinhalten, sind negative Auswirkungen auf die Umwelt – Luft, Grundwasser, Boden – nicht gegeben.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Zeit nicht bekannt.

## **7. Kosten**

Aufgrund der planungsrechtlichen Absicherung des Waldes ziehen die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten für die Stadt Münster im Hinblick auf öffentliche Investitionen (Grunderwerb, Straßenbau, Kanalbau, Grünflächen) nach sich.

Folge der Planung ist, daß das Grundstück der ehemaligen „Villa Zimmermann“ in Teilbereichen (Straßenrandstreifen) die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB verliert. Die Überplanung löst jedoch absehbar keine Planentschädigungsansprüche aus: Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gemäß § 34 BauGB lagen bereits seit mehr als 7 Jahren vor. § 42 (3) BauGB sieht für den Fall der Überplanung nach Ablauf einer siebenjährigen Plangewährleistungsfrist nur dann Planentschädigungsansprüche vor, wenn die Planung in die ausgeübte Nutzung eingreift. Da der Bebauungsplan jedoch die tatsächlich ausgeübte Nutzung lediglich festschreibt, ergeben sich insoweit keine Planentschädigungsansprüche. Die der Realisierung der Bebauung vormals entgegenstehenden Vorschriften des Landesforstgesetzes NW sind hinsichtlich der Planentschädigung ohne Relevanz. Die vorgenannte siebenjährige Plangewährleistungspflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, von dem ab die bauliche Nutzung des Grundstückes planungsrechtlich zulässig ist. Bebauungshindernisse aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften spielen insoweit keine Rolle, da § 42 Baugesetzbuch auch auf die Aufhebung oder Änderung der bebauungsrechtlichen Zulässigkeit abstellt.

Im Hinblick auf die formale zeitliche Diskrepanz zwischen Rechtskraft des novellierten Landesforstgesetzes (29.10.1993) und dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 406 am 03.11.1993 sowie dem Inkrafttreten der Veränderungssperre Nr. 72 am 13.11.1993 ist zu sagen, daß der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung des Landesforstgesetzes terminlich nicht dezidiert absehbar und die Stadt Münster unmittelbar nach

Kenntnis der Tendenzen zur Änderung der Rechtslage mit einem Aufstellungsbeschluß sowie einem Beschluß zur Veränderungssperre reagiert hat.

## **8. Durchführungsmaßnahmen**

Nach § 10 (1) und (3) Landesforstgesetz NW, in welchem besonders auf die Bedeutung des Waldes hinsichtlich des Klimas, der Reinhaltung der Luft, des Wasserhaushaltes, der Bodenfruchtbarkeit, des Landschaftsbildes (Städtebildes) und der Erholung der Bevölkerung hingewiesen wird, sind die durch den derzeitigen Waldbesitzer in der Vergangenheit durchgeführten Einschnitte nicht ordnungsgemäß. Das Landesforstgesetz NW (Bußgeldvorschriften, § 70) läßt jedoch hinsichtlich der im § 10 formulierten Maßgaben keine Sanktionen durch die zuständige Fachbehörde (Forstamt) zu. Der Waldbesitzer wurde bereits durch Schreiben der Unteren Forstbehörde auf die gemäß § 44 Landesforstgesetz erforderliche Wiederaufforstung hingewiesen, die nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren festgesetzt werden kann.

Der Bebauungsplan wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **20.12.1995** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 406: Kinderhaus – Grevener Straße/Am Burlloh.

Münster, **17.01.1996**

**M. Tüns (L.S.)**

Marion Tüns  
Oberbürgermeisterin