

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 462: Gelmer - Gelmerheide / Zur Eckernheide

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Bereich westlich und östlich der Straße „Gelmerheide“ im Stadtteil Gelmer.

Innerhalb des Planbereiches liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung: St. Mauritz

Flur: 20, Teile der Flurstücke: 11, 16, 381, 382, 434

Flur: 26, Flurstücke: 90, 121, Teile der Flurstücke: 89, 118, 130, 148

Flur: 29, Flurstücke: 32, 173, Teile der Flurstücke: 503, 550.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen (ca. 75 WE) schaffen, um die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen (Grundschule, Kindergarten) langfristig zu sichern. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ergibt sich eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes in südwestlicher Richtung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 (FNP) ist die hier angestrebte Wohnbauflächenentwicklung durch eine entsprechende Wohnbauflächendarstellung berücksichtigt. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

4. Aufhebung von Bebauungsplänen, Landschaftsplänen

Der Bebauungsplan greift nicht in bestehende Bebauungspläne ein.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Gittrup“, sowie im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Werse“. Für den Bereich des B-Plans wird teilweise eine Entlassung aus dem Landschaftsplan und damit eine Aufhebung der bestehenden Festsetzungen parallel zur Aufstellung des B-Plans erforderlich (Anpassungsklausel gem. Landschaftsgesetz). Das Grundstück mit der als „Wald“ festgesetzten Fläche soll im Geltungsbereich des LSP verbleiben. Die künftigen Grenzen des LSP sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Hinsichtlich des Wasserschutzgebietes enthalten die textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Er wird im Norden durch eingeschossige Wohnhäuser (Einfamilien- und Doppelhäuser) und im Osten durch zweigeschossige Wohnbebauung (Reihenhäuser) begrenzt. An der Gelmerheide befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Tischlerei). Am vorhandenen Wirtschaftsweg westlich der Gelmerheide befinden sich drei kleinere, landwirtschaftliche Hofanlagen.

Wichtige Querverbindungsfunktionen haben die Straßen Gelmerheide sowie der private landwirtschaftliche Anliegerweg im westlichen Bereich. Der Bebauungsplan sieht hier einen Ausbau des Weges auf 6,00 m Gesamtbreite vor, bei gleichzeitiger Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.

Südlich des Plangebietes schließt sich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Zur Eckernheide) an.

Im südöstlichen Planbereich befindet sich eine kleinere Waldfläche mit ausgeprägtem Baumbestand. Weitere wichtige Grünelemente bilden die punktuellen Baumgruppen sowie die Hecken-

strukturen im Nordwesten, in der Mitte des Plangebietes sowie entlang der Nordseite der Straße „Zur Eckernheide“, als auch in einem Teilabschnitt westlich der Gelmerheide.

6. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 75 Wohneinheiten schaffen, die in etwa zu gleichen Anteilen als freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser geplant sind.

In Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung (s. westl. Ortsrand Gelmer) und unter Berücksichtigung der Lage am Übergangsbereich zur freien Landschaft soll die Höhenentwicklung der Bebauung auf maximal 10,00 m beschränkt werden. Größe und Lage des Plangebietes tragen zu einer maßstabsgerechten Arrondierung des Stadtteils bei. In energetischer Sicht sind die diesbezüglichen Kriterien (Südausrichtung, kompakte Baukörper etc.) berücksichtigt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung auf das Plangebiet sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen von besonderer Bedeutung.

7.2 Bauliche Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet sind ausschließlich als - WA - (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Im Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, ist für die zweigeschossige Bebauung eine GRZ / GFZ von 0,4/0,8 festgesetzt. In Relation zur angestrebten Dichte erhalten die Bereiche mit eingeschossiger Bebauung eine GRZ / GFZ von 0,4/0,5.

Für die westliche Einfamilienhausbebauung wird eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach sowie mit vorgeschriebener Firstrichtung festgesetzt, um den Charakter der vorhandenen münsterländischen Hofanlagen aufzunehmen und den Übergang zur freien Landschaft herzustellen. In dem übrigen Plangebiet wird als Dachform ein Neigungsdach festgesetzt, um den Gestaltungsspielraum nicht einzuschränken.

Aufgrund der vorhandenen Wohnstrukturen (vorwiegend Einfamilienhausbebauung) sind pro Hauseinheit je eine Wohneinheit zugelassen.

Die geschossweise Festlegung von Traufen- und Gebäudehöhe trägt zur Begrenzung der angestrebten Höhenentwicklung bei und bewirkt die Unterscheidung der Geschossigkeit, ohne die architektonischen Gestaltungsspielräume stark einzuschränken.

Bei eingeschossigen Gebäuden kann als Ausnahme das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Garagen müssen einen seitlichen und hinteren Abstand von 1,00 m und einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m zu den Erschließungsflächen einhalten. Damit soll eine Verstellung der straßenbildprägenden Vorgartenzone mit Nebenbaukörpern zwischen den Baugrundstücksflächen und den angrenzenden Erschließungsflächen vermieden werden.

Der Anregung, dass Flurstück 173 als Wohnbaufläche zu überplanen wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan verfolgt das generelle Planungsziel, vorhandene Grünbestände soweit als möglich zu erhalten und in das Plankonzept zu integrieren. Demzufolge wird der auf dem Eingeborggrundstück vorhandene Forst planungsrechtlich durch die Festsetzung als Wald gesichert. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind als private Grünfläche festgesetzt. Eine bauliche Erschließung ohne Inanspruchnahme des Waldes wäre nur unter Einbeziehung Grundstücke Dritter möglich. Diesbezügliche, gemeinschaftliche Lösungsansätze haben sich als nicht tragfähig erwiesen. Auch bei teilweiser Aufgabe des Zieles zum Walderhalt (Anbindung durch die Waldfläche) wäre bei den zu beachtenden Waldabständen nur eine untergeordnete Teilfläche potenziell bebaubar und hinsichtlich des Erschließungsaufwandes unwirtschaftlich.

Der Anregung, die überbaubare Grundstücksfläche für den Tischlereibetrieb Kordt (Gelmerheide 65) zu erweitern wurde nicht gefolgt. Das angesprochen Baufenster ist für etwaige Betriebserweiterungen ausreichend dimensioniert. Ohne konkrete Erweiterungsabsichten ist es planerisch nicht

zweckmäßig, die getroffenen Festsetzungen zu ändern. Bei einer städtebaulichen Vereinbarkeit sind eventuelle Überschreitungen der Baugrenzen im Einzelfall zu prüfen und ggf. im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen genehmigungsfähig bzw. im Rahmen einer Bebauungsplanänderung planungsrechtlich umzusetzen.

7.3 Bauliche Gestaltung

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

Besonderer Regelungsbedarf besteht für Doppelhäuser sowie für die Dachausbildung. Hier sind für Fassade und Dach ein einheitliches Material hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden, 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.

Ergänzend werden die Baukörperstellung (Hauptfirstrichtung) für die Ost-West ausgerichteten Wohneinheiten festgelegt und Walm- und Krüppelwalmdächer als der Region wesensfremde Stilelemente ausgeschlossen.

Dachabdeckungen sind nur in den Farben rot bis braun und grau zulässig, damit sie sich der vorhandenen Dachlandschaft (vorwiegend rot und grau) anpassen.

Zur Förderung und Sicherung der charakteristischen, durch hohe Grünanteile geprägten Bebauung des Ortsteils sind Einfriedungen entlang der Erschließungsflächen nur in Verbindung mit einer entsprechenden Eingrünung zulässig.

Die Höhe der Grundstückseinfriedigung wird auf 1,20 m begrenzt.

7.4 Erschließung

Individualverkehr/Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig von der Gelmerheide durch nach Westen vom vorhandenen Wirtschaftsweg abzweigende Querspangen.

Die Haupteerschließungsstraße „Gelmerheide“ soll nach dem Separationsprinzip ausgebaut werden. Sie ist im südlichen Bereich 7,00 m breit (5,50 m Fahrbahnbreite und 1,50 m Gehweg) und verbreitert sich im nördlichen Bereich auf 9,00 m, um Längsparken im Straßenraum zu ermöglichen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes ist unter der Maßgabe eines verkehrsberuhigten Ausbaus mit sparsamen Verkehrsflächenanteil geplant.

Die öffentlichen Wohnwege sind in einer Gesamtbreite von 6,00 m festgesetzt. Sie sollen als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum in ausreichendem Umfang nachgewiesen.

Der Anregung, das Baufeld südlich der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquerenden Wallhecke (öffentliche Grünfläche) über den geplanten Fuß- und Radweg zu erschließen, um eine Süderschließung der Baugrundstücke zu vermeiden wurde nicht gefolgt. Der geplante Fuß- und Radweg dient neben seiner baugebietsinternen Vernetzungsfunktion im Besonderen auch der notwendigen Unterhaltung der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche. Der Weg ist in 3,00 m Breite vorgesehen. Eine Mitbenutzung zum Zwecke der Fahrverkehrerschließung würde zu potenziellen Konflikten mit dem Fußgänger- und Radverkehr führen. Eine funktionsgerechte Verbreiterung würde in unnötiger Weise zu einer Steigerung des öffentlichen Erschließungsflächenaufwandes (Doppelschließung) führen. Demgegenüber sind etwaige Nachteile einer (privaten) Süderschließung hinzunehmen, zumal die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen auch unmittelbar an der geplanten Erschließungsstraße errichtet werden dürfen.

An der Straße Zur Eckernheide soll, wie im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, ein Geh- und Radweg angelegt werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben nicht zum Gegenstand, die konkrete Führung des angedachten Geh- und Radweges abschließend festzulegen. Die Querschnittsaufteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der künftigen Ausbauplanung

bzw. den dazu ergehenden parlamentarischen Beschlüssen vorbehalten. Planungsrechtlich ist es grundsätzlich möglich, eine öffentliche Wegeverbindung auch innerhalb einer öffentlichen Grünfläche zu führen, so dass die angeregte Lösung ohne Änderung der bauleitplanerischen Festsetzungen realisierbar wäre. Im Sinne einer umfassenden Alternativenaufbereitung erscheint es sinnvoll, die angeregte Lösung in die Prüfung der Ausbaualternativen mit einzubeziehen. Um den Fortgang des laufenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens nicht durch eine erneute öffentliche Auslegung zu verzögern wurde der Anregung die festgesetzte Verkehrsfläche der Straße Zur Eckernheide nicht reduziert.

Nach den Beratungen zum Ausbau der Verkehrsfläche in den parlamentarischen Gremien ist ein Minderausbau (gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen) planungsrechtlich zulässig.

Des Weiteren ist eine Radwegeverbindung zum Dortmund-Ems-Kanal vorgesehen. Der entsprechende Wegeanschluss nach Osten ist im Plangebiet in 2,5 m Breite als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine weitere Radwegeverbindung stellt nach Osten in Richtung „Alfersheide“ eine städtebaulich sinnvolle Verknüpfung mit den bestehenden Siedlungsflächen her.

ÖPNV

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Straße „Zur Eckernheide“ eine Bushaltestelle. Hier ist das Plangebiet über die Stadtbuslinie Nr. 7 an die Innenstadt von Münster angebunden.

7.5 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist über Freigefällekanäle zu sammeln und in den vorhandenen Anschluss im Einmündungsbereich Alfersheide/Zur Eckernheide einzuleiten. Über das Pumpwerk „Alte Schifffahrt“ wird das Schmutzwasser sodann dem Einzugsbereich der Hauptkläranlage in Coerde zugeführt.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der ermittelten Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht versickert werden. Insofern ist das Regenwasser zu sammeln und in freiem Gefälle einem noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes (südlich „Zur Eckernheide“) zuzuleiten. Um das erforderliche Minimalgefälle des Leitungsnetzes zu gewährleisten, sind im Nordwesten des Plangebietes Bodenauffüllungen von bis zu ca. 0,9 m erforderlich.

In zumutbarer Wegeentfernung (ca. 400 m) sind die Einrichtungen für die Grundversorgung (Kirche, Kindergarten, Grundschule und Geschäfte) erreichbar.

7.6 Grünflächen

Das Plangebiet wird zz. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei der Planung wurden die zu berücksichtigenden Landschaftselemente bzw. die aus ökologischen Gründen frei zu haltenden Schutz- und Abstandsflächen weitgehend berücksichtigt. Die im südöstlichen Bereich vorhandene Waldfläche wird entsprechend gesichert. Die an den vorhandenen Wald nordwestlich anschließenden Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt zum einen die Interessenlage des betroffenen Grundstückseigentümers, zum anderen ist im Zusammenhang mit den übrigen Grünfestsetzungen (Wald, öffentliche Grünflächen) dem Gedanken eines wünschenswerten Biotopverbundes Rechnung getragen.

Die Wallheckenbereiche werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt um so eine dauerhafte, gesicherte und fachgerechte Erhaltung der Wallhecken sicherzustellen. Eine Parzellierung der Hecken und Aufteilung auf die privaten Grundstücksflächen wird diesem Anspruch nicht gerecht.

Grundsätzlich bedarf es gemäß § 43 (1) Landesforstgesetz im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans und der dabei inhaltlichen Überführung von Wald in eine andere Nutzungsform keines förmlichen Waldumwandlungsverfahrens. Dennoch sind die Belange der Forstbehörde im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigen und unterliegen der Abwägung. So ist die Stadt Münster auch aufgrund naturschutzfachlicher Ansprüche gehalten, im Rahmen der Abwicklung der gesetzlichen Eingriffregelung, bei der Kompensation verloren gehende Biotopstrukturen zu ersetzen. Der Ausgleich für die durch die Realisierung des Bebauungsplans beseitigten oder im Hinblick auf einen teilweisen Funktionsverlust beeinträchtigten Wallhecken wird im Rahmen des naturschutzrechtlichen Gesamtausgleichs vollzogen. In diesem Zusammenhang werden auf den dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen insgesamt rd. 1.700 m² geschlossene Gehölzbestände in Form von Ergänzungen zu bestehenden Waldflächen sowie Neuanlagen von Feldheckenpflanzungen und Gebüsch geschaffen.

Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan verlieren die Bestände auch die forstrechtliche Beurteilungsgrundlage. Im Rahmen der Unterhaltung der zukünftigen öffentlichen Grünflächen in Form einer regelmäßigen Begutachtung des Bestandes wird eine Gefährdung der benachbarten privaten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Insoweit werden die in der Planung definierten Abstände als vertretbar angesehen, zumal die angrenzenden Wohnbauflächen nicht in Hauptwindrichtung liegen.

Zur Einbindung in die Landschaft werden am südwestlichen Plangebietsrand Pflanzgebotsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbaumgruppen, werden - soweit erforderlich - als zu erhalten festgesetzt.

Die Versorgung mit einem öffentlichen Kinderspielplatz ist durch die vorhandene Anlage zwischen den Straßen „Gelmerheide „ und „Alfersheide“ gewährleistet.

7.7 Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Hinsichtlich einer Entdeckung von Bodendenkmälern werden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben.

7.8 Auswirkungen auf die Umwelt

7.8.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.8.2 Klima

Wegen der geplanten, niedriggeschossigen Bebauung und dem hohen Grünflächenanteil sind nachhaltige negative Auswirkungen auf das Stadtklima nicht zu erwarten.

7.8.3 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Gittrup". Auf die Einhaltung der Gebots- und Verbotstatbestände der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen. Die oberflächennah anzutreffenden Bodenschichten bestehen aus Fein- und Mittelsanden mit schluffigen Beimengungen (Podsole). Ab ca. 1,70 m sind bindige Böden anzutreffen. Im gesamten Gebiet steht ein geschlossener Grundwasserspiegel an, der maximale Höhen von 0,4 bis 2,15 m über GOK aufweist. Versickerungsmöglichkeiten in Form einer Muldenversickerung scheiden daher weitgehend aus.

7.8.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen Emissionen durch die drei z. T. landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen ausgesetzt, da auf Grund einer Ortsbesichtigung und ergänzender Nutzungsangaben keine immissionsrelevante Tierhaltung festgestellt wurde.

Da in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung jedoch eine landwirtschaftliche Hofstelle (Zur Eckernheide 64) mit dem Schwerpunkt Pferdehaltung (ca. 40 Pferde) existiert, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es vereinzelt zu Geruchs- bzw. Staubimmissionen kommt. Die Stallgebäude besitzen keine Öffnungen mit Ausrichtungen aus die östlich angrenzende, geplante Bebauung. Nach Auskunft der Landschaftskammer verursachen Betriebe mit Pferdehaltung in der Regel keine Immissionen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung sowie der Hauptwindrichtung wurde jedoch ergänzend empfohlen, die bauwilligen Bürger auf mögliche Immissionen hinzuweisen. Dieser Empfehlung wurde in der Planung entsprochen (vgl. „Hinweise Punkt 3.4.“).

In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass der Hofinhaber der Verwaltung mitgeteilt hat, dass er im Zuge der anstehenden Wohnbebauung die zurzeit nördlich des in Ost-West-Richtung gelegenen Stallgebäudes befindliche Mistplatte nach Westen in Richtung Dortmund-Ems-Kanal verlagern werde, um diesbezügliche Belästigungen auszuschließen. Außerdem sei mittelfristig von einer Reduzierung bzw. weitgehenden Aufgabe der Pferdehaltung auszugehen, da es keinen Hofnachfolger gebe. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen sind weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich.

Für den vorhandenen Tischlereibetrieb wurde zur Abschätzung der Immissionssituation ein lärmtechnisches Gutachten erstellt, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

Im Bebauungsplangebiet sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (Tag und Nacht) für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Fahrzeugbewegungen und lärmrelevante Arbeitsvorgänge auf dem Betriebsgelände der Tischlerei finden nachts und innerhalb der Ruhezeiten nicht statt. Während der Betriebszeiten (7.00 Uhr bis 19.00 Uhr) wird am nächstgelegenen Immissionspunkt ein max. Beurteilungspegel von 49 dB(A) erreicht. Der Immissionsrichtwert der „TA Lärm“ (55 dB(A)) wird damit um 6 dB(A) unterschritten. Es werden daher keine Lärminderungsmaßnahmen notwendig. Der vorhandene Betrieb ist somit wohngebietsverträglich. Aufgrund einer textlichen Festsetzung wird der bestehende Betrieb über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich abgesichert.

7.8.5 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes und 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.

Die im Plangebiet vorkommenden Nutzungs- und Biotopstrukturen (Acker- und Grünlandflächen, Gräben, Wallhecken, Baum- und Strauchhecken und Waldflächen) entsprechen in ihrer Ausbildung und Anordnung dem Charakter der Münsterländischen Parklandschaft. Diese Strukturen sollen soweit als möglich erhalten werden.

Zur Eingriffsminderung werden im Plangebiet private und öffentliche Grünflächen (Wallhecken), Wald sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die vorgenommene landschaftsökologische Bewertung und Bilanzierung schließt bei Berücksichtigung der v.g. Festsetzungen mit einem Flächendefizit von ca. 2,1 ha, das nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann.

Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf soll auf zwei Flächen außerhalb des Plangebietes (Gemarkung St. Mauritz, Flur 26, Teilfläche aus Flurstück 168 sowie Gemarkung Münster, Flur 249, Teilfläche aus Flurstück 3) abgedeckt werden. Für beide Flächen besitzt die Stadt Münster Verfügungsberechtigung. Auf der erst genannten Fläche ist die Anlage einer Feldhecke vorgesehen. Die Aufwertungsmaßnahmen auf der letztgenannten Fläche umfassen im wesentlichen die Anlage eines naturnahen Laubwaldes und eines Sandmagerrasens sowie die Entwicklung von Extensivgrünland und Einzelbaumgruppen. 67 % der Ausgleichsflächen dienen dem Ausgleich infolge des Bebauungseingriffes; 33 % gleichen die Neuversiegelung durch Verkehrsflächen aus. Die v. g. Grundstücke werden im Flächenpool/Kompensationsflächenkataster des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz entsprechend zweckgebunden zugeordnet.

7.8.6 Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 unterliegt die Planung keiner UVP-Pflicht, da die einschlägigen Schwellenwerte nicht erreicht werden. Ebenso entfällt die Umweltprüfungspflicht gemäß EAG Bau 2004, da die Planung der Überleitungsvorschrift des § 244 (1) BauGB unterliegt.

8. Flächenbilanz

Plangebietgröße	7,30 ha	100,0 %
Wohngebiete (WA)	4,70 ha	64,4 %
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	0,67 ha	9,2 %
Straßenverkehrsfläche (Planung)	0,44 ha	6,0 %
Ausgleichsfläche	0,35 ha	4,8 %
öffentliche Grünflächen	0,78 ha	10,7 %
Waldfläche	0,36 ha	4,9 %

9. Kosten

Die Stadt ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten in Höhe von ca. 3,0 Mio. €.

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

10. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 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 der Planungsziele des Bebauungsplans berührt die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich lebenden und arbeitenden Menschen. Nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch absehbar nicht zu erkennen. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

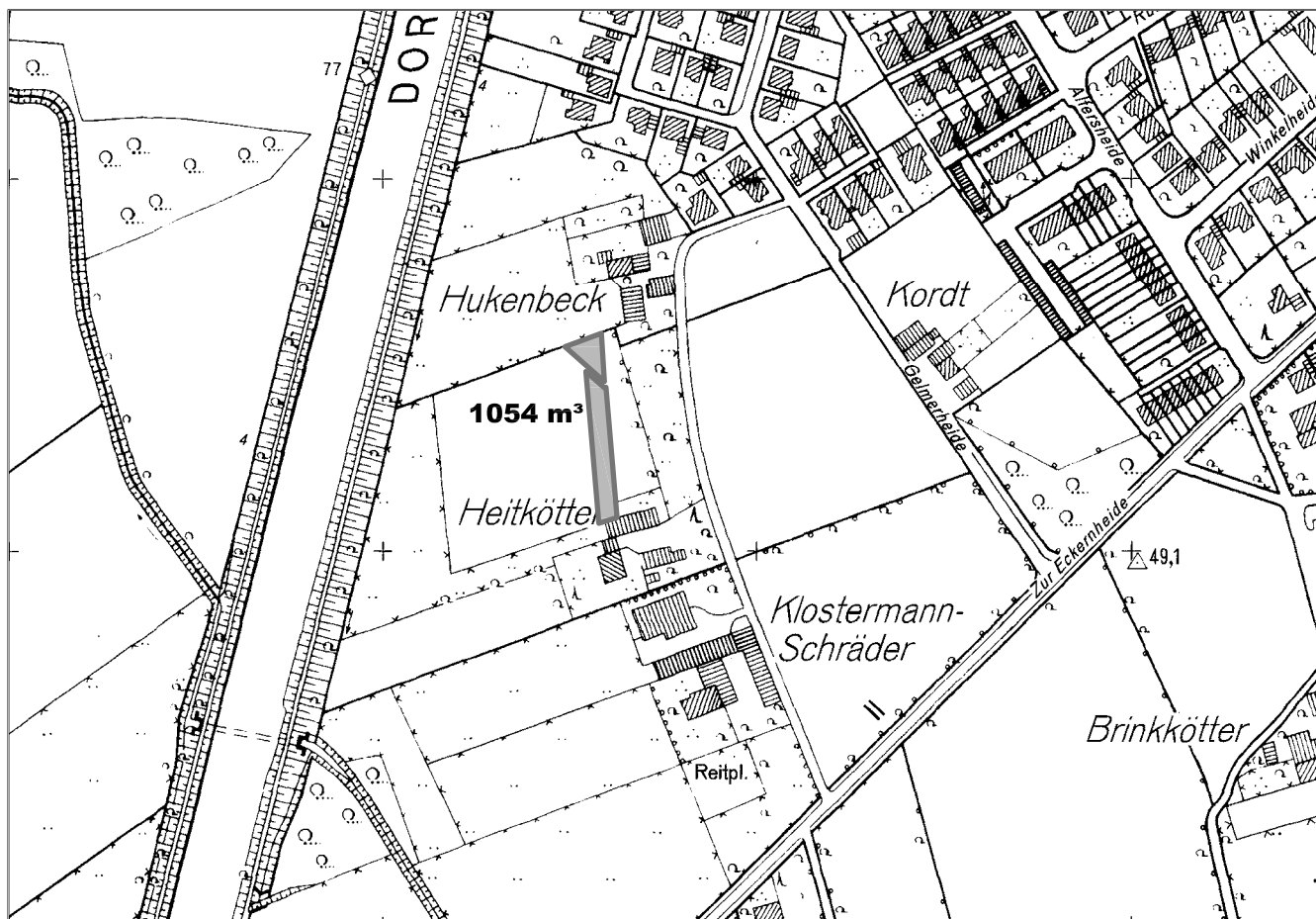
Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **29.06.2005** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 462: Gelmer – Gelmerheide / Zur Eckernheide

Münster, **05.07.2005**

Tillmann (L.S.)

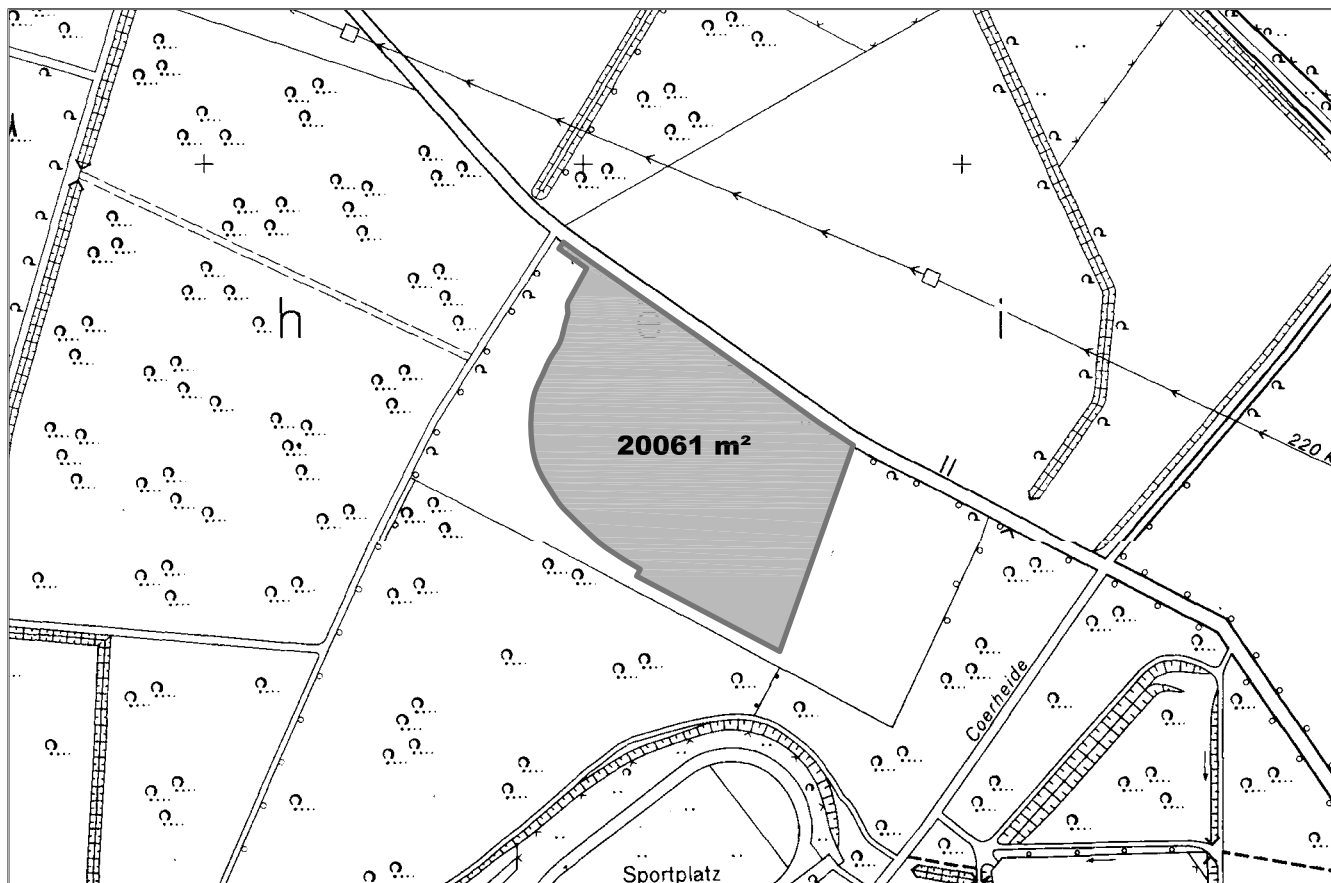
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 462 Münster Gelmer-Gelmerheide
Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans - Lageplan



Ausgleichsfläche westlich B-Plangrenze BP 462 - Gesamtgröße: 1.054 m²
Gemarkung 5002, Flur 26, Flurstück 168 (Teilfläche)

unmaßstäblich



Ausgleichsfläche südlich Coerder Liegweg - Größe: 20.061 m²
Gemarkung 5001, Flur 249, Flurstück 3 (Teilfläche)

unmaßstäblich