

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 501 und Vorhaben- und Erschließungsplan Westlich Prins-Claus-Kaserne (Grevener Straße / Gasselstiege)

Inhalt

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen
 2. Geltungsbereich
 3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bestehendes Planungsrecht
 4. Räumliche und strukturelle Situation
 5. Planungsziele
 6. Inhalte des Bebauungsplans
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung
 - 6.2.3 Stellplätze, Nebenanlagen
 - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
 - 6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur
 - 6.6 Grünflächen / Begrünung
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6.8 Altlasten / Altstandorte
 - 6.9 Denkmalschutz / Archäologie
 7. Flächenbilanz
 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
 - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
 - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
 - 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
 - 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose
 - 8.4.1 Menschen
 - 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt
 - 8.4.3 Boden
 - 8.4.4 Wasser
 - 8.4.5 Klima / Luft
 - 8.4.6 Orts- und Landschaftsbild
 - 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter
 - 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)
 - 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8.7 Überwachung (Monitoring)
 - 8.8 Zusammenfassung
 9. Gesamtabwägung
 10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen
- Anhang Übersicht über die zugehörigen Fachgutachten

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die westliche Teilfläche der ehemaligen Nelson-Kaserne wird für militärische Zwecke nicht mehr benötigt. Daher hat der Eigentümer – das Bundesamt für Immobilienaufgaben – die Fläche an einen Investor veräußert, der den Bereich als Wohngebiet entwickeln möchte. Da die städtebauliche Planung der Flächenkonversion eine Reihe von Problemen aufwirft, die nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen sind (u.a. Altlasten, Immissionsschutz), ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben umfasst im südlichen und westlichen Teil die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten in Form von Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern sowie im östlichen Teil ca. 50-70 Wohneinheiten in verdichteter Reihenhauses- oder Geschossbauweise und eine Seniorenwohnanlage, ferner den Bau der Erschließungs- und Lärmschutzanlagen. Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 501 – Westlich Prins-Claus-Kaserne hat der Rat der Stadt Münster am 21.09.2005 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 22.05.2006 bis zum 22.06.2006 öffentlich ausgelegen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird begrenzt

- durch die Wohnbebauung südlich der Von-Einem-Straße im Norden
- durch die Prins-Claus-Kaserne im Osten
- durch die Flächen der DJK-Sportanlage im Süden
- durch die Gasselstiege im Westen sowie
- durch das Grundstück Gasselstiege 178 im Nordwesten.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:
Gemarkung Münster, Flur 72, Flurstücke 24 und 244.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Planbereich ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Art und Maß der geplanten Nutzung fügen sich zwar in die Eigenart der näheren Umgebung ein; das Planerfordernis entsteht jedoch v. a. aus der fehlenden Erschließung und der nur durch Bauleitplanung zu bewältigenden Immissionssituation.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 501 überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 Teilabschnitt I (Einfacher Bebauungsplan zur Festsetzung von Verkehrsflächen im Bereich Greverer Straße). Im Bereich der Überschneidung trifft der Bebauungsplan Nr. 76 I jedoch keine Festsetzungen. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes tritt dieser Plan, soweit er von dem neuen Plan überlagert wird, teilweise außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Die Nutzung der Fläche westlich der Grevenener Straße, südlich der Von-Einem-Straße und nördlich des heutigen DJK-Sportzentrums wurde seit 1936 durch militärische Einrichtungen bestimmt. Im Jahre 1995 haben die britischen Streitkräfte die auf dieser Fläche befindliche "Nelson-Kaserne" aufgegeben. Inzwischen nutzen nur noch die holländischen Streitkräfte mit der „Prins-Claus-Kaserne“ eine Teilfläche unmittelbar an der Grevenener Straße. Auf der verbleibenden westlichen Fläche haben sich in den vergangenen 10 Jahren Gewerbetreibende angesiedelt; sie nutzen die vorhandenen Hallen der ehemaligen „Nelson-Kaserne“ vornehmlich als Lagerflächen. Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin leicht ab und liegt an der westlichen Grundstücksgrenze ca. 1 m tiefer als die Gasselstiege. In Nord – Südrichtung ist es nahezu eben.

Das Plangebiet liegt zentrumsnah ca. 1,3 km nördlich vom Stadtkern Münsters entfernt und stellt eine innerstädtische Brachfläche innerhalb der Bebauung westlich der Grevenener Straße dar, die als Ausläufer des Nordviertels die Wohnbebauung nach Norden mit der Konversion der ehemaligen Lincoln-Kaserne abschließt.

Unterschiedliche Nutzungen und Bauformen umgeben das Plangebiet an drei Seiten: Nördlich ist 4-geschossige Wohnbebauung vorhanden, östlich grenzt die Prins-Claus-Kaserne mit Sportanlagen und 1- bis 4-geschossigen Gebäuden an, und südlich folgen die Liegewiesen des Freibades des DJK-Sportanlage. Im Nordwesten grenzen die Lagerflächen eines Transportunternehmens und ein großzügiger Wohnhausgarten auf gleichem Grundstück an das Plangebiet. An der vierten, westlichen Plangebietsgrenze öffnet sich mit der Gasselstiege unmittelbar der freie Landschaftsraum des Kinderbachtals.

Die durch das vorhandene Nebeneinander von Wohnnutzung und unterschiedlich emittierenden Anlagen (Gewerbe, Sport, Freizeit) gegebene Gemengelage beeinflusst Charakter und städtebauliche Prägung des Plangebiets ebenso wie sein direkter Bezug zum offenen Landschaftsraum. Dabei sind in der visuellen Prägung des Gebiets weniger die umgebenden Wohn-, Kasernen- und Hallengebäude als vielmehr der Baumbestand außerhalb des Plangebiets dominant (Baumreihe entlang der Gasselstiege, an der Südgrenze des Kasernengeländes und am Nordrand des DJK-Sportzentrums).

Einzelhandel und Versorgungseinrichtungen sind im Umfeld sowohl nördlich als auch südlich des Plangebiets an der Grevenener Straße vorhanden bzw. auf dem Germaniagelände geplant. Über die Grevenener Straße ist das Plangebiet direkt an das Straßen- und Busverkehrsnetz angeschlossen.

5. Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Brachfläche innerhalb der Bebauung westlich der Grevenener Straße neu beplant. In der städtebaulichen Gesamtbetrachtung ist es wünschenswert, die nördlich angrenzende Wohnbebauung mit den bis an das DJK Sportzentrums heranreichenden Ausläufern des ebenfalls von Wohnbebauung geprägten Nordviertels zu verknüpfen. Durch Wiedernutzbarmachung der dazwischen liegenden Fläche soll notwendiger innerstädtischer Wohnraum geschaffen und eine Ansiedlung auf der grünen Wiese vermieden werden. Es ist deshalb erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Münster, durch die vorhabenbezogene Planung an dieser Stelle Wohnnutzung zu realisieren.

Dabei sollen innerhalb eines einheitlichen Siedlungscharakters unterschiedliche, auch innovative Wohnformen (ökologische Bauweisen, Angebote für verschiedene Nutzergruppen, Verbindung von Wohnen und Arbeiten) in anspruchsvoller Architektur realisiert werden. Die Belange der angrenzenden emittierenden Anlagen sollen durch geeignete Festsetzungen ebenso berücksichtigt werden wie der Anspruch der geplanten Wohnnutzung auf gesunde Wohnverhältnisse.

Die Planung soll durch Staffelung der Dichte und der Geschosshöhen städtebaulich zwischen der Bebauung an der Grevenener Straße und dem Landschaftsraum westlich der Gasselstiege

vermitteln und den Ortsrand angemessen gestalten. Die öffentliche Haupteerschließung des Gebietes soll von der Grevenener Straße aus erfolgen und wirtschaftlich dimensioniert werden; eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zur Gasselstiege soll für die Verknüpfung mit dem Landschaftsraum sorgen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen bestehen die Grundzüge der Planung in

- der vorhabenbezogenen Definition der Art der baulichen Nutzung
- der differenzierten Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen
- der Abstufung nach Dichte, Geschosshöhen und Bauformen (Geschosswohnungsbau / Hausgruppen, Doppel- bzw. Einzelhäuser) zwischen Grevenener Straße und Gasselstiege.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird konkret mit „Wohngebäude, untergeordnet Freie Berufe“ sowie „Seniorenwohnen“ festgesetzt. Damit wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert. Gleichzeitig wird ausdrücklich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen ohne Bezug zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu treffen. Dies ermöglicht gegenüber der Systematik der Baugebietskategorien der BauNVO eine differenziertere Betrachtung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung in der gegebenen Gemengelage (siehe 6.7 Immissionsschutz).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen verschiedene Wohnformen zu; dazu gehören neben naturnahem Wohnen für junge Familien mit Kindern auch Angebote für kleinere Haushalte (Singles, Alleinerziehende) und Senioren.

Die städtebaulich wünschenswerte Staffelung von Ost nach West wird durch Abstufung sowohl der Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als auch der Geschosshöhen erreicht. Dabei wird im östlichen Bereich bei GRZ und GFZ eine leichte Überschreitung der Obergrenzen nach Baunutzungsverordnung zugelassen, um im Anschluss an Grevenener Straße und Kasernengelände die dort wünschenswerte innerstädtische Verdichtung zu ermöglichen. Traufhöhen werden so festgesetzt, dass unabhängig von individuellen Sockel- oder Gesimshöhen ein einheitliches Maß nicht überschritten werden kann.

6.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung

Auch die in der offenen Bauweise mögliche Differenzierung nach Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen unterstützt die wünschenswerte Staffelung der Dichte im Plangebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes eine für Solarnutzung ausreichende Besonnung gewährleistet ist. Gleichzeitig werden charakteristische Bereiche gebildet: In den Bereichen A - C lockere, kammartige Bebauung zur Landschaft hin; in den Bereichen D - E bauliche Riegel zum DJK-Sportzentrum und in den Bereichen F - G verdichtete, blockartige Bebauung als Abgrenzung zur Prins-Claus-Kaserne.

Durch die Formulierung der Hauptfirst- bzw. Hauptbaukörperrichtung im Westen und Süden des Gebietes wird sowohl die kammartige städtebauliche Struktur als auch ein Riegel als Abgrenzung zum DJK-Sportzentrum geschaffen. Als Dachformen sind im Wesentlichen nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer vorgesehen, um gleichzeitig individuelle Architek-

turlösungen und ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen.

Dem gleichen Ziel dienen die textlichen Festsetzungen zu Materialien, Werbeanlagen und Einfriedungen. Auf eine Höhenfestsetzung für Einfriedungen wurde verzichtet, so dass zur Abschirmung von Gärten unterschiedlich hohe Einfriedungen möglich sind. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken ist die Wahl einer Einfriedung völlig freigestellt. Baulich sind die Straßenräume von Bereich zu Bereich sehr unterschiedlich geprägt. In diesem Zusammenhang ist die Art der Einfriedung zum Straßenraum für die Identität und Gestaltqualität des Baugebietes von großer Bedeutung. Die textliche Festsetzung 2.3, nach der als Einfriedung zu Verkehrsflächen speziell nur Buchenhecken zulässig sind, dient deshalb dazu, eine gewisse Einheitlichkeit und einen gestalterischen Zusammenhang im Straßenraum herzustellen, und zwar unabhängig von den Jahreszeiten. Dieser Qualitätsanspruch ist Teil des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhabens.

6.2.3 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen ist in den Einfamilienhausbereichen A – E durch textliche Festsetzung so geregelt, dass diese Anlagen sich städtebaulich unterordnen. Im Bereich der östlichen hofartigen Bebauung ist ihre Anordnung im Plan abschließend festgesetzt: Um die hier verdichtete Bebauung von Störungen durch ruhenden Verkehr freizuhalten, sind oberirdisch Stellplätze nur in der festgesetzten Carportanlage in Kombination mit dem notwendigen Lärmschutzwall zum Kasernengelände vorgesehen. Sofern bauordnungsrechtlich weitere Stellplätze notwendig werden, sind sie in Tiefgaragen nachzuweisen.

Um den Ortsrand zur Gasselstiege von störenden Nebenanlagen freizuhalten, werden sie in diesem Bereich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen; in den übrigen Bereichen sind sie in beschränkter Größe zulässig.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Kreuzung Grevener Straße / Meßkamp. Dabei soll der nach Westen hin bestehende Anschluss des DJK-Sportzentrums und der Prins-Claus-Kaserne genutzt werden. Durch ein Verkehrsgutachten wurden die Leistungsfähigkeit der hier vorhandenen Ampelanlage und der weiteren Kreuzungen im Verlauf der Grevener Straße untersucht. Das Gutachten ergibt, dass Kreuzung und Ampelanlage grundsätzlich sowohl die entstehenden Verkehrsbewegungen aus dem Plangebiet als auch zusätzliche, die aus einer möglichen späteren Entwicklung der heutigen Fläche der „Prins-Claus-Kaserne“ als Wohnbaufläche entstehen würden, aufnehmen können. Um einen ordnungsgemäßen und reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, sind jedoch Verbesserungen im Ausbau des Anschlusses erforderlich. Da diese Maßnahmen zwar außerhalb des Plangebietes liegen, aber unmittelbar vorhabenbedingt sind, wird der notwendige Umbau vom Vorhabenträger durchgeführt; die entsprechende Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die innere Erschließung des Plangebiets gliedert sich in einen öffentlichen Haupteerschließungsstich und private Nebenerschließungsanlagen. Diese Differenzierung erlaubt im Vergleich zu einer vollständig öffentlichen Erschließung eine wirtschaftlichere Dimensionierung mit geringerer Versiegelung und minimiert städtische Unterhaltungskosten. Die öffentlichen Straßenflächen innerhalb des Baugebiets sollen als verkehrsberuhigte Bereiche im Mischprinzip ausgebaut werden. Als Wendemöglichkeit am nördlichen Ende der Haupteerschließung dient der Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche parallel zum Nordrand des Plangebiets. Letztere stellt mit ihrer Fortsetzung als Fuß-/Radweg zur Gasselstiege die Verbindung des Plangebiets zum Kinderbachtal dar. Die Fortsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden über die Wendemöglichkeit hinaus soll vor allem eine spätere Anbindung des heute noch gewerblich genutzten Grundstücks nordwestlich des Plangebiets ermöglichen.

Von hier aus ist außerdem eine fuß- und radläufige Verbindung zur Von-Einem-Straße und zu dem dort vorhandenen Spielplatz gegeben. Der Anschluss erfolgt über private Flächen, deren Benutzung durch die Öffentlichkeit öffentlich-rechtlich gesichert wird; eine entsprechende Regelung wird auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Neufassung des § 9 (1) Nr. 11 des BauGB lässt ausdrücklich die Festsetzung privater Verkehrsflächen zu. Diese ist vor allem für private Erschließungsflächen geeignet, die im städtebaulichen Zusammenhang mit dem öffentlichen Straßennetz stehen, und ersetzt dann deren Ausweisung durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Diese Rechte sind einerseits durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche sowie andererseits durch Vereinbarung entsprechender Rechte in den Kaufverträgen bereits berücksichtigt. Nur sofern die Breite der Fläche für die nebeneinander liegenden Leitungen nicht ausreicht, wird zusätzlich in den Vorgartenbereichen ein Leitungsrecht erforderlich und auch festgesetzt.

Die privaten Ringstraßen sind ebenso wie die öffentliche Haupteerschließung von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahrbar, eine Wendemöglichkeit am Ende der in Richtung Gasselstiege führenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist deshalb entbehrlich. Da eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge am Ende des südlichen privaten Stichts unverhältnismäßig viel Baugrundstücksfläche in Anspruch nehmen würde, wird in seinem Mündungsbereich eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen. Die Zufahrt der Carportanlage dient nur der privaten Erschließung; die Müllentsorgung erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche können insgesamt ca. 40 öffentliche Stellplätze angeordnet werden, das entspricht einem Anteil von über 30 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze bei der maximal geplanten Anzahl Wohneinheiten von 120 und kann als ausreichend angesehen werden. Die in der Grevener Straße regelmäßig und häufig verkehrenden Stadtbuslinien sind vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Der Regenwasserkanal, der zurzeit im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden ist, wird in die südliche private Straßenfläche verlegt. Da deren Fläche nicht ausreicht, werden zusätzlich Leitungsrechte auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt und rechtlich gesichert. Auch im Bereich der übrigen privaten Erschließungsstraßen sind ergänzende Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt, da die verkehrstechnisch erforderliche Breite der Privatstraßen zur Unterbringung der Grundleitungen nicht ausreicht.

Die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Anbindung der Schmutzwasserentwässerung an den bestehenden Kanal in der Grevener Straße erfolgt über eine Druckrohrleitung, die wegen des Geländegefälles in Richtung Gasselstiege notwendig ist. Das anfallende Regenwasser soll – teilweise durch Versickerung, teilweise durch Sammlung und Leitung zum Kinderbach – dem Grundwasser zugeführt werden. Dies ist insbesondere mit Rücksicht auf die Zugehörigkeit des Bodens im Plangebiet zum „Münsterländer Kiessandrücken“ mit seiner geologischen und hydrologischen Bedeutung sinnvoll. Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird unabhängig davon zugelassen. Um Belastungen des Regenwassers zu vermeiden, werden bestimmte Dachmaterialien durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die Versorgung mit den Medien für Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, etc. erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster. Mit Rücksicht auf die beabsichtigte Nutzung von Solarenergie wird auf einen Anschluss an das Fernwärmenetz verzichtet. Durch entsprechende Dimensionierung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist die Müllentsorgung des Plangebiets reibungslos möglich.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielflächen kann durch den vorhandenen Spielplatz an der Von-Einem-Straße gedeckt werden; dessen Spielflächen sind ausreichend dimensioniert und ausgebaut. Da der Spielplatz durch die nach Norden führende, öffentlich-rechtlich – auch in der Fortsetzung außerhalb des Plangebietes – gesicherte Wegeverbindung mit dem Plangebiet direkt verbunden wird, ist ein eigener Spielplatz im Plangebiet entbehrlich.

Ebenso stehen absehbar in bestehenden Kindertageseinrichtungen Kapazitäten zur Verfügung, die für den entstehenden Bedarf von 1-2 Gruppen genutzt werden können. Zum Ausgleich der vorhabenbedingt erforderlichen Betriebskosten wird im Durchführungsvertrag die Zahlung eines Ablösebetrages vereinbart.

6.6 Grünflächen / Begrünung

An der östlichen Grundstücksgrenze zum Kasernengelände wird durch textliche Festsetzung die Begrünung des dort vorgesehenen Lärmschutzwalls (Dach der integrierten Carportanlage) sichergestellt.

6.7 Immissionsschutz

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist gekennzeichnet durch die bestehende Prins-Claus-Kaserne im Osten mit Außensportanlagen in ihrem westlichen Grundstücksbereich, das DJK-Sportzentrum und Freibad Koburg im Süden sowie ein zum Teil gewerblich genutztes Grundstück im Nordwesten. Damit ist das neue Baugebiet annähernd dreiseitig von unterschiedlichen emittierenden Anlagen umgeben und daher selbst als Teil dieser Gemengelage zu betrachten. Die heterogene Prägung der Umgebung ist eindeutig erkennbar und wird weiterhin auf das Plangebiet auch optisch einwirken. Der Bereich des Gewerbebetriebes im Nordwesten des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Vergangenheit planungsrechtlich als faktisches Mischgebiet eingestuft worden. Diese Bestandssituation ist ebenso in die Abwägung einzustellen wie die geplante Nutzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich nicht Bezug auf die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzung lautet deshalb nicht „WA“, sondern konkret „Wohngebäude / untergeordnet freie Berufe“. Dies beinhaltet die Möglichkeit, den Schutzmaßstab in immissionsrechtlicher Hinsicht ebenso konkret nach den tatsächlichen Verhältnissen zu beurteilen. Diese können in der heterogenen städtebaulichen Situation nicht flächendeckend gleich sein. Insbesondere im Übergangsbereich zu den angrenzenden Nutzungen entspricht der Gebietscharakter im Plangebiet auch keinesfalls uneingeschränkt dem eines WA. Vielmehr haben einzelne Baufelder am Rand des Plangebietes, so in der Torsituation zwischen Kasernengelände und DJK Sportzentrum und auch im nordwestlichen Bereich, durchaus eher Mischgebietscharakter.

Von allen drei genannten Anlagen (Sport- und Freizeitanlagen, Gewerbe) wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Von der gewerblichen Nutzung im Nordwesten (Schüttgutlager) kann bei entsprechender Witterung zusätzlich eine Staubentwicklung ausgehen.

Gewerbebetrieb Gasselstiege 178

Die zu erwartenden Staub- und Lärmimmissionen entstehen im Wesentlichen durch Lagerung, Umsetzen und Verladen von Schüttgütern (v. a. Mutterboden und Schotter) auf dem Gelände unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet. Die Nutzung ist zwar für die Eigentümerin von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung, jedoch wegen ihres Bestandes bereits vor 1939 trotz der Nähe zu der nördlich bestehenden Wohnbebauung als legal und zulässig anzusehen.

In städtebaulicher Hinsicht wäre es jedoch wünschenswert, wenn die gewerbliche Nutzung ausgelagert und die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden könnte. Mit diesem Ziel geführte Gespräche des Vorhabenträgers mit der Eigentümerin waren erfolgreich; die emittierende Nutzung wird kurzfristig aufgegeben. Die zeitgerechte Aufgabe der emittierenden Nutzung wird sowohl privatrechtlich zwischen dem Eigentümer des Gewerbegrundstücks und dem Vorhabenträger als auch öffentlich-rechtlich, u.a. detailliert ausgeführt im Durchführungsvertrag, zwischen Vorhabenträger und Stadt gesichert. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Von dem unabhängig von der Aufgabe des Schüttgutlagers im vorderen Grundstücksbereich verbleibenden Lkw-Verkehr gehen geringere Lärmimmissionen aus, die nicht zwingend aktive Lärmschutzmaßnahmen erfordern. In Analogie zu der nachfolgend ausgeführten Abwägung reichen textliche Festsetzungen zu passivem Lärmschutz auf dem betroffenen Grundstück im Bereich B aus.

Sportanlagen Prins-Claus-Kaserne, DJK-Sportzentrum mit Freibad Koburg

In einer Lärmschutzuntersuchung wurden die Lärmimmissionen der genannten Anlagen ermittelt. Dabei wurden für die Sport- und Freizeitanlagen Annahmen getroffen, die nicht nur den heutigen Zustand und Nutzungsgrad berücksichtigen, sondern darüber hinaus eine temporär maximale Ausnutzung sowie angemessene künftige Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Freibads, wie neue Nichtschwimmerspielgeräte (Rutsche und Wasserpilz) einbeziehen. Zu den berücksichtigten Nutzungen gehört auch, dass auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gelände des DJK-Sportzentrums jährlich 4-5 Sport-Großveranstaltungen stattfinden, die zum Teil von Freitag bis Sonntag dauern und bei denen ganztägig Beschallungsanlagen eingesetzt werden. Die dem Gutachten zugrunde liegende 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) berücksichtigt auch kurzzeitige Geräuschspitzen als sogenannte seltene Ereignisse und trägt so solchen besonderen Veranstaltungen mit erhöhtem Lärmgeschehen Rechnung.

Mit der Lärmschutzuntersuchung nicht erfasst sind dagegen Zeltlager, die als Art der Nutzung anders zu beurteilen sind als Sport- oder Freibadnutzungen. Sie sind - im Gegensatz zu Campingplätzen - in festgesetzten Grünflächen als besondere Zweckbestimmung zulässig; das Gelände des DJK-Sportzentrums ist allerdings nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche nur mit den Zweckbestimmungen Freibad und Sportplatz dargestellt. Planungsrechtlich wäre bereits im Bestand eine Zeltlagernutzung zumindest dann kritisch zu bewerten, wenn sie sich der Hauptnutzung nicht deutlich unterordnet. Dabei wäre vor allem die Immissionsentwicklung zu prüfen, da Zeltlager für Jugendliche mit zum Teil erheblichen und schwer kalkulierbaren Lärmauswirkungen für die Nachbarschaft verbunden sein können.

Sofern das DJK-Sportzentrum plant, Freiflächen auf dem DJK-Gelände an Veranstalter von Zeltferienlagern zu überlassen, würde dies im baurechtlichen Sinne eindeutig eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellen, da solche Nutzungen mit den vorliegenden Genehmigungen nicht erfasst sind. Wenn eine derartige Nutzungserweiterung zugelassen werden könnte, wären die einschlägigen Lärmschutzwerte jedenfalls vom Nutzer selbst einzuhalten.

Das Interesse des DJK-Sportzentrums, eine wirtschaftliche Ergänzungsnutzung für Freibad und Sportzentrum zu etablieren, ist nachvollziehbar; es erscheint jedoch nicht gerechtfertigt, die Folgen einer für die Zukunft geplanten neuen Nutzung, insbesondere ggfs. die Verpflichtung zu erhöhter Lärmvorsorge, dem Vorhabenträger im angrenzenden Plangebiet anzulasten. Die bestehende sportlich-freizeitliche Nutzung ist umfassend und in den perspektivischen Emissionen großzügig kalkuliert in die Abwägung eingestellt; die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Lärmschutz und Lärmschutzaufwendungen im heranrückenden Wohnen sind im Bebauungsplan festgesetzt und ausgeglichen abgewogen.

Das stadtstrukturelle Interesse der Entwicklung von Wohnnutzungen in innenstadtnaher und städtebaulich sinnvoller und attraktiver Lage geht hier gegenüber dem Ziel der Eingebener, allgemein und perspektivisch neue Nutzungskategorien zu etablieren, vor. Damit ist jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen, dass eine künftige Zeltferienlagernutzung je nach Lage, Umfang und Ausprägung - unter Berücksichtigung der neuen Wohnnachbarschaft - zulässig sein würde; dies wäre dann im Einzelfall zu prüfen.

Um die Verträglichkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen mit der Sport- und Freizeitnutzung festzustellen, wurden in der lärmtechnischen Untersuchung zunächst für die Orientierungs- und Richtwerte der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber bzw. 50 dB(A) in den Ruhezeiten) zugrunde gelegt, um im Sinne einer „worst case“-Betrachtung festzustellen, wie die Immissionssituation sich gemessen an diesem Schutzanspruch darstellt.

In den Garten- und Erdgeschosszonen können WA-Werte an allen Orten eingehalten werden; Überschreitungen verbleiben nur in den Obergeschossen (1. und 2. OG).

Die Möglichkeiten, diese Überschreitungen durch aktiven Lärmschutz zu verringern, sind insofern beschränkt, als eine größere Höhe als die vorgesehene städtebaulich als nicht verträglich anzusehen ist; darüber hinaus würde der Nutzwert der Gebäude durch eine deutlich mehr als 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung stark eingeschränkt. Die atmosphärische und optische Einbindung des Baugebietes in die Umgebung würde beeinträchtigt; diese negative Auswirkung würde den Vorteil der Lärminderung überwiegen.

Es werden daher aktive Lärmschutzanlagen nur in städtebaulich verträglicher Höhe festgesetzt. Damit sind alle Erdgeschoss- und Gartenbereiche nach dem Maßstab eines WA geschützt. Die verbleibenden Überschreitungen in den Obergeschossen werden durch passiven Lärmschutz kompensiert; entsprechende textliche Festsetzungen sehen vor, dass Aufenthaltsräume in den Obergeschossen zur immissionsbelasteten Gebäudeseite mit fensterunabhängiger, schalldämmter Lüftung ausgestattet werden.

Da nicht nur in Wohngebieten, sondern auch in Mischgebieten Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist, kann angenommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Wohnruhe grundsätzlich auch dann noch gewahrt sind, wenn lediglich die für Mischgebiete geltenden Richtwerte eingehalten werden. Dies ist im Plangebiet auch in den Randbereichen an allen Immissionspunkten, auch in den Obergeschossen, der Fall.

Die auch mit aktivem Lärmschutz verbleibenden Überschreitungen gegenüber WA-Werten liegen ausschließlich in den Teilen des Plangebietes, die aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen eher Mischgebietscharakter aufweisen. Betroffen ist außerdem lediglich ein geringer Teil der geplanten Bebauung. Die für Mischgebiete zutreffenden Richtwerte sind in jedem Fall eingehalten.

Dafür, einen für das gesamte Plangebiet auch in den Randbereichen geltenden, weiter reichenden Schutzanspruch anzunehmen, besteht in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Veranlassung. Nicht zuletzt ist das übergeordnete städtebauliche Ziel, unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung dezidiert an dieser Stelle städtebaulich verträglich eingebundene Wohnnutzung zu realisieren, in die Abwägung einzustellen. Zusammenfassend ist unter allen genannten Gesichtspunkten die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Umgebung als gegeben anzusehen.

Künftige Nutzer werden durch einen Hinweis im Bebauungsplan über die Immissionssituation und die verbleibenden Lärmbelastungen im Plangebiet aufgeklärt.

Die im Bebauungsplanverfahren zu beurteilende Situation erfordert die Errichtung einer Lärm-

schutzwand nur in der östlichen Hälfte der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem DJK-Gelände. Der Vorhabenträger hat sich dennoch bereit erklärt, die Lärmschutzwand einschließlich des Geltungsbereiches des textlichen Hinweises 3.1 bis auf 5 m Abstand zur Gasselstiege auf der gesamten Grundstücksgrenze südlich der Wohnbebauung auszudehnen, um dem DJK-Sportzentrum weitere Flexibilität in der räumlichen Ausdehnung der Sport- und Freibadnutzung, beispielsweise der Liegewiese, zu ermöglichen.

Funkmast auf dem Kasernengelände

Der Funkmast ist Ausgangspunkt einer Richtfunkstrecke, die den Luftraum des Plangebiets in ca. 30 m Höhe in Richtung Südwest kreuzt. Weder von der Richtfunkstrecke noch von dem Funkmast gehen jedoch relevante Immissionen aus. Schutzabstände oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt; zugleich erfolgt eine Kennzeichnung als Altlasten-/Verdachtsfläche. Außerdem wird die Fläche im städtischen Altlasten-/Verdachtsflächenkataster geführt. Hinweise zu Altlasten sind durch das Gutachten zur Beurteilung des Gefährdungspotentials und durch die aktuelle Baugrunderkundung der ehemaligen Nelson Kaserne bekannt.

In Ergänzung zu den vorliegenden Gutachten wird das gesamte Gelände vor einer Bebauung weiter untersucht. Alle dann abschließend festgestellten Verunreinigungen werden fachgerecht saniert. Die sachgerechte Abwicklung der Untersuchungs- und der Sanierungsmaßnahmen erfolgt nach einem mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz abgestimmten Sanierungsplan. Die entsprechende Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Im Bebauungsplan ist daher keine Altlastenkennzeichnung erforderlich.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein jüngerbronzezeitliches Gräberfeld und westlich eine steinzeitliche Fundstelle. Das Gräberfeld befindet sich auf der als derzeit Kasernengelände genutzten Fläche. Die Steinzeitfunde liegen ebenfalls außerhalb des Plangebietes, östlich des Kinderbaches. Da Flussufer in der Frühzeit jedoch zu den bevorzugten Siedlungsplätzen gehörten, gelten sie generell als archäologisch hoch sensible Bereiche. Bei Bodeneingriffen in solchen Bereichen – auch in ihrer näheren Umgebung – ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden sowie der Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen. Da gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW die Entdeckung eines Bodendenkmals unmittelbar der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

7. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca.	32.100 m ²	83 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.600 m ²	9 %
Private Verkehrsflächen	ca.	3.000 m ²	8 %
Plangebiet	ca.	38.700 m ²	100 %

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

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2

Abs. 4 und § 2a in der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches erstellt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 501 „Westlich Prins-Claus-Kaserne“. Die Umweltprüfung wurde auf Basis vorhandener Daten und auf Grund von Geländeerhebungen durchgeführt. Zusätzlich wurden folgende Gutachten beauftragt und zur Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen:

- Avifaunistische Ersteinschätzung zweier geplanter Baugebiete, Dipl.-Biol. U. Buddenkotte, November 2005
- Ersteinschätzung zweier geplanter Baugebiete im Stadtgebiet von Münster hinsichtlich deren aktueller Bedeutung als Quartierstandort oder Jagdgebiet für Fledermäuse, Büro für angewandte Landschaftsökologie, November 2005
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 501 „Westliche Prins-Claus-Kaserne“
- Avifaunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Westlich Prins-Claus-Kaserne“. Diplom Geograph Michael Schwartz, Warendorf April 2006
- Faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen in den alten Lagergebäuden und Stallungen an der Prins-Claus-Kaserne in Münster an der Greverer Straße (Echolot, Dipl.-Biol. Dr. C. Trappmann, April 2006)
- Gutachten zur Beurteilung des Gefährdungspotentials einer Verdachtsfläche, Nelson-Kaserne, Münster, Arge Umweltlabor ACB, Münster 1996 und 2005
- Baugrunderkundung für das Areal der Nelson Kaserne, GEOlogik GmbH, Münster, November 2005
- Verkehrsuntersuchung zur Bauleitplanung westlich der Prins-Claus-Kaserne, nts Münster, November 2005
- Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Münster 2005

Diese Datenlage ist hinreichend, um die notwendige Abschätzung der Umweltfolgen durch die Planung vornehmen zu können.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das ehemalige Kasernengelände westlich der jetzigen Prins-Claus-Kaserne zwischen der Greverer Straße (B 219) und der Gasselstiege im Norden von Münster zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln, und umfasst eine Gesamtfläche von knapp 3,9 ha. Die Planung sieht die Realisierung von ca. 50 Wohneinheiten in Form von Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern, ca. 50-70 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise / Geschosswohnungsbau und eine Seniorenwohnanlage vor. Die Haupteinschließung erfolgt über eine im Wesentlichen in Nord-Südrichtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche, an die die einzelnen Grundstücke entweder direkt oder durch private Stich- bzw. Ringstraßen angebunden sind.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und -pläne berücksichtigt, die gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7g insbesondere zu berücksichtigen sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Abwägung berücksichtigt werden.

Fachgesetze

Folgende Zielaussagen der wesentlichen Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

- Baugesetzbuch: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen sowie DIN 18005: Schutz des Men-

schen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die entsprechenden Verordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung bei den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft berücksichtigt.

- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz NRW: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Darstellung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft im Plangebiet und der Umgebung sowie eine Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel): langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt

Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden unter dem Schutzgut Boden dargelegt.

- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.

Fachplanungen und Schutzausweisungen

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (auf einer Altlast) dargestellt. Westlich des Kinderbaches sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Im rechtskräftigen Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel“ wird westlich des Plangebietes als zentrales Entwicklungsziel die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft genannt. Der Bereich westlich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Altenberger Rücken“. Vorrangiges Ziel dieser Schutzausweisung ist, das abwechslungsreiche Mosaik der Münsterländischen Parklandschaft zu erhalten. Als besonders geschützter Bestandteil von Natur und Landschaft ist der Kinderbach ausgewiesen.

Im Planwerk Grünordnung der Stadt Münster mit Stand 1998 liegt das Plangebiet außerhalb der Flächen des Grünsystems und wird als Siedlungsfläche ausgegrenzt. Die Sportanlage südlich der Prins-Claus-Kaserne ist als Vorrangfläche zur Freiraumsicherung am Grünzug Vorbergshügel-Gasselstiege ausgewiesen. Von hier führt eine Grünverbindung als Vernetzungselement zum Grünzug Nördliches Aatal. Das Plangebiet liegt im Zielkonzept Naturraum innerhalb des Kiessandrückens mit herausragender geologischer und hydrologischer Bedeutung.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Menschen

Derzeitige Umweltsituation

Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet ist insgesamt als innerstädtische Brachfläche mit vereinzelter eingeschossiger Bebauung zu bezeichnen. Die Fläche ist gekennzeichnet durch die ehemaligen Kasernengebäude (Werkstatt- und Lagerhallen mit Toren, ehemalige Reithalle) und eine ehemalige Zentralfäche (Sportplatz). Die Wege sind hauptsächlich gepflastert, einzelne Teilbereiche sind bituminös bzw. durch Beton versiegelt. Die ehemaligen Abstandsflächen weisen ungeschnittene Zier- und vereinzelt Obstgehölze auf. Einige wenige Firmenschilder weisen darauf hin, dass Teile der Hallen vermietet sind. Große Teile dienen als Lagerflächen oder als Abstellplatz für

sporadisch genutzte Fahrzeuge. Auf der Fläche liegt (für diese recht gut zugängliche innerstädtische Brache) wenig Unrat.

Im Süden grenzen die Sporteinrichtungen des DJK (u. a. Freibad) sowie im Osten die Prins-Claus-Kaserne mit Multifunktionsspielfeldern an das Plangebiet an. Östlich der Prins-Claus-Kaserne verläuft die Grevener Straße. Bis zum Jahr 2010 wird für diesen Verkehrsweg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rd. 28.000 KFZ/24h prognostiziert (Trendprognose). Aus diesen Nutzungen resultieren Lärmimmissionen im Plangebiet. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb (Gasselstiege Nr. 178), in dem Schüttgüter wie Mutterboden und Schotter gelagert, umgesetzt und verladen werden. Darüber hinaus findet auf dem Grundstück LKW-Verkehr statt. Auch hieraus resultieren Lärmimmissionen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes.

Im Flächennutzungsplan ist eine Richtfunkstrecke ausgewiesen, welche teilweise das Plangebiet schneidet; im Bereich der Prins-Claus-Kaserne wird ein Funkmast betrieben. Gemäß der Stellungnahme des Bundesvermögensamtes produziert der Sender des Funkmastes keine schädliche Strahlenbelastung.

Erholung

Das Privatgelände dient kaum der Kurzerholung aus den umliegenden Wohngebieten, da Zeugnisse unreglementierter Freizeittätigkeiten kaum vorhanden sind. Eher fungiert das Plangebiet bei der Erholungsnutzung im angrenzenden Raum, hier vor allem der westlich liegenden Gasselstiege, als Kulisse der Stadt.

Auswirkungen der Planung

Nutzungsänderungen

Die Nutzung der nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen Bodendeponie wird aufgegeben (s. u.). Die bisher sporadisch genutzte innerstädtische Brache wird durch eine Wohnnutzung ersetzt. Die Inanspruchnahme der Kasernenbiotoptypen durch die vorgesehene Nutzungsänderung wird unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen bewertet. Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten. Die vorhandene Landschaftskulisse wird durch das geplante Wohngebiet in Richtung des offenen Landschaftsraumes zum Kinderbach nicht beeinträchtigt. Die Baumreihe an der Gasselstiege ist durch die Planung nicht berührt. Mit der Anlage der Wohnhäuser wird der Bedarf an Flächen für die Naherholung und Freizeitgestaltung weiter steigen; durch die fußläufige Anbindung an die Gasselstiege ist die Erholung in der freien Landschaft gewährleistet.

Immissionen

Gewerbebetrieb Gasselstiege 178

Die bestehenden Staub- und Lärmimmissionen entstehen im Wesentlichen durch Lagerung, Umsetzen und Verladen von Schüttgütern (v. a. Mutterboden und Schotter) auf dem Gelände unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet. In städtebaulicher Hinsicht wäre es jedoch wünschenswert, wenn die gewerbliche Nutzung ausgelagert und die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden könnte. Mit diesem Ziel geführte Gespräche des Vorhabenträgers mit der Eigentümerin waren erfolgreich; die emittierende Nutzung der Bodendeponie wird kurzfristig aufgegeben. Die Nutzungsbeschränkung für die Fläche wird öffentlich-rechtlich gesichert, Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Von dem unabhängig von der Aufgabe des Schüttgutlagers im vorderen Grundstücksbereich verbleibenden Lkw-Verkehr gehen geringere Lärmimmissionen aus, die nicht zwingend aktive Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Es erfolgt eine textliche Festsetzung zu passivem Lärmschutz auf dem betroffenen Grundstück im Bereich B des Bebauungsplans.

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes werden nur Anliegerverkehre festzustellen sein. Die Grevener Straße ist von den festgesetzten Baugebieten ca. 150 m entfernt; Verkehrslärmimmissionen werden

zusätzlich durch die Kasernengebäude abgeschirmt. Auf Grund dessen ergeben sich an den untersuchten Immissionsorten an den nächstgelegenen Baugrenzen, keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005/07.02 durch den Verkehrslärm der Grevener Straße.

Sportlärm:

DJK Freibad

Durch den Betrieb des Freibades in den Monaten Mai bis September sind an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten (hier: 13.00 – 15.00 Uhr) Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV insbesondere in den Außenwohnbereichen festzustellen. Die maximalen Beurteilungspegel sind im direkten Einwirkungsbereich des Freibades DJK außerhalb (aR) und innerhalb (iR) der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen zu erwarten. Zur Einhaltung der Richtwerte innerhalb der Ruhezeiten ist daher zwischen den Flächen des Vorhabens und dem Freibad eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m über dem Geländeniveau zu errichten. Die Wand ist in einer beidseitig hochabsorbierenden Ausführung zu realisieren.

Damit ist gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Erdgeschossbereich sowie den angrenzenden Außenwohnbereichen (u. a. Terrasse) eingehalten werden. Im 1. und 2. Obergeschoss werden sie um maximal 5 dB(A) überschritten.

Tab. 1: Maximale Lärmbelastungen durch das DJK Freibad (Immissionsort Bereich E*, Häuserfront Süd)

Immissionsort	Maximaler Lärmwert		Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung			
	ohne aktiven Lärmschutz	mit aktivem Lärmschutz	Allg. Wohngebiet, tags außerhalb / innerhalb Ruhezeit		Mischgebiet, tags außerhalb / innerhalb Ruhezeit	
Erdgeschoss, Außenwohnbereiche	außerhalb R.: 56 dB(A) innerhalb R.: 54 dB(A)	außerhalb R.: 51 dB(A) innerhalb R.: 48 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
1. Obergeschoss	außerhalb R.: 57 dB(A) innerhalb R.: 54 dB(A)	außerhalb R.: 57 dB(A) innerhalb R.: 54 dB(A)				
2. Obergeschoss	außerhalb R.: 58 dB(A) innerhalb R.: 55 dB(A)	außerhalb R.: 57 dB(A) innerhalb R.: 55 dB(A)				

* s. Bebauungsplan

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 7,50 m über dem Geländeniveau notwendig. Die Abwägung der Aspekte des Lärmschutzes mit städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgt unter Punkt 6.7 der Begründung. Demnach wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m an der südlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Gemäß den Ausführungen unter Punkt 6.7 ist gesundes Wohnen in ausreichendem Maße gesichert.

DJK Außenanlagen – Groß- und Tennenspielfeld

Vom Groß- und Tennenspielfeld der DJK Außenanlagen, welche nur zu Trainingszwecken genutzt werden, sind Lärmbelastungen zu erwarten, die innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unter den maßgebenden Richtwerten der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete liegen. Eine Lärmschutzeinrichtung ist demnach nicht notwendig.

Prins-Claus-Kaserne - Multifunktionsspielfelder

Hinsichtlich der Lärmbelastungen, die von den beiden Multifunktionsspielfeldern der Prins-

Claus-Kaserne ausgehen, ist nur für den Fall der Parallelnutzung der beiden Spielfelder innerhalb der Ruhezeiten an Werktagen (hier: 20.00 – 22.00 Uhr) eine Überschreitung der Richtwerte der 18. BImSchV nachgewiesen. Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird eine Lärmschutzanlage in Form halboffener, begrünter Carports angeordnet, die eine Höhe von mindestens 3,0 m über dem Niveau des Plangebietes haben wird. Damit ist gewährleistet, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete im vorliegenden Fall mindestens im Erdgeschossbereich sowie den dazugehörigen Außenwohnbereichen (u. a. Terrasse) eingehalten werden kann. Außerhalb der Ruhezeiten werden alle Werte für allgemeine Wohngebiete auch ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.

Tab. 2: Maximale Lärmbelastungen durch die Multifunktionsspielfelder (Immissionsort Bereich F*, Häuserfront Ost)

Immissionsort	Maximaler Lärmwert		Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung			
	ohne aktiven Lärmschutz	mit aktivem Lärmschutz	Allg.Wohngebiet, tags außerhalb / innerhalb Ruhezeit		Mischgebiet, tags außerhalb / innerhalb Ruhezeit	
Erdgeschoss, Außenwohnbereiche	außerhalb R. : 50 dB(A) innerhalb R.: 52 dB(A)	außerhalb R. : 43 dB(A) innerhalb R.: 45 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
1. Obergeschoss	außerhalb R. : 52 dB(A) innerhalb R.: 54 dB(A)	außerhalb R. : 50 dB(A) innerhalb R.: 52 dB(A)				
2. Obergeschoss	außerhalb R. : 52 dB(A) innerhalb R.: 55 dB(A)	außerhalb R. : 52 dB(A) innerhalb R.: 55 dB(A)				
3. Obergeschoss	außerhalb R. : 53 dB(A) innerhalb R.: 55 dB(A)	außerhalb R. : 53 dB(A) innerhalb R.: 55 dB(A)				

* s. Bebauungsplan

Um die Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV innerhalb der Ruhezeiten zu gewährleisten, müsste eine Schallschutzwand in Höhe von 8,50 m errichtet werden. Die städtebauliche und gestalterische Abwägung unter Punkt 6.7 ist hier gleichfalls anzuwenden. Da das Bundesvermögensamt sowie die holländischen Streitkräfte sowohl eine optische Abgrenzung fordern als auch auf potentielle, wenn auch zur Zeit noch nicht geplante Änderungen auf dem Kasernengelände verweisen, wird die Lärmschutzwand über die derzeit notwendige Länge hinaus entlang der gesamten östlichen Grenze auf einer Länge von ca. 215 m festgesetzt.

Funkverkehr

Im Flächennutzungsplan ist eine Richtfunkstrecke ausgewiesen, welche teilweise das Plangebiet kreuzt. Die britische Armee unterhält einen Funkmast im Bereich der Prins-Claus-Kaserne. Dieser Mast wird dauerhaft von der britischen Armee benutzt, obwohl das übrige Kasernengelände sich im Besitz der holländischen Armee befindet. Ein Schutzbereich, der wegen der Richtfunkverbindung nicht durchdrungen werden darf, ist ab 97,721 m ü. NN definiert. Da das Planungsniveau sich auf ca. 60 m ü. NN befindet und die maximale Traufhöhe mit 9,00 m definiert ist, die nur durch ein max. 2,50 m hohes zusätzliches Geschoss überschritten werden darf, wird der Schutzbereich nicht berührt. Gemäß der Stellungnahme der Bundeswehr „Wehrtechnische Dienststelle für Fernmeldewesen und Elektronik“ beträgt der Sicherheitsabstand zum Funkmast 0 Meter für Personen. Da der Mast sich außerhalb des Plangebietes auf dem Kasernengelände befindet, sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kei-

ne Abstandflächen erforderlich.

Zusammenfassung

Da nicht nur in Wohngebieten, sondern auch in Mischgebieten Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist, kann im Hinblick auf Lärmimmissionen angenommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Wohnruhe grundsätzlich auch dann noch gewahrt sind, wenn lediglich die für Mischgebiete geltenden Lärmrichtwerte eingehalten werden. Dies ist im Plangebiet auch in den Randbereichen an allen Immissionspunkten, auch in den Obergeschossen, der Fall. Die auch mit aktivem Lärmschutz verbleibenden Überschreitungen gegenüber den Werten für allgemeine Wohngebiete liegen ausschließlich in den Teilen des Plangebietes, die aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen eher Mischgebietscharakter aufweisen. Betroffen ist außerdem lediglich ein geringer Teil der geplanten Bebauung. Die für Mischgebiete zutreffenden Richtwerte sind in jedem Fall eingehalten. Unter diesen Maßgaben sind keine verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen zu erkennen. Weitere Aspekte, die für den Menschen relevant sind, werden im Folgenden thematisiert.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Derzeitige Umweltsituation

Grundlage der Darstellung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist die im November 2005 durchgeführte Erfassung der Biotoptypen, anhand derer Rückschlüsse auf die Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Lebensräume gezogen werden können. Darüber hinaus wurde hinsichtlich der Tierarten jeweils eine Ersteinschätzung des Vorkommens von Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt. Auf Basis dieser Ersteinschätzungen sind weitergehende Kartierungen im Plangebiet durchgeführt und im April 2006 abgeschlossen worden.

Biotope und Pflanzen

Die Biotoptypen sind durch die Lage auf einer innerstädtischen Brachfläche innerhalb eines Stadtgebietes mit vorherrschender Großformbebauung am Rand zur freien Landschaft gekennzeichnet. An der Gasselstiege trennt ein mächtiger Baumbestand die freie Landschaft (Ackerfläche) vom bebauten Bereich. Die Roteichen weisen Stammdurchmesser von 60 bis 120 cm (im Mittel 100 cm) und Kronenbreiten von 15 - 18 m auf. Die Stämme sind hoch aufgesteet, Stammschäden sind kaum vorhanden.

Im Planungsgelände selbst befinden sich mehrere einzeln stehende Bäume. Um den Rasenplatz stehen Birken mit Stammdurchmessern von 30 bis 40 cm, die z. T. starke Schädigungen (Rinde, Krone) aufweisen. Zwischen der ehemaligen Reithalle und der Werkstatthalle stehen noch 4 ältere Obstbäume (Stammdurchmesser 30 - 40 cm), von denen ein Baum schon abgestorben ist. Die restlichen drei Obstbäume sind überaltert und weisen große Totholzbereiche und z. T. starke Kronenschädigungen auf.

Des Weiteren sind einzelne Ahorn und wenige Nadelgehölze vorhanden. Die Zufahrt an der Prins-Claus-Kaserne wird von Linden mit Stammdurchmessern von 40 - 60 cm gesäumt. Diese Linden stehen außerhalb des Plangebietes auf dem Gelände der Prins-Claus-Kaserne. Weiter östlich stehen am Rand der Zufahrt 4 Eiben. Zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet stehen größere Pappeln. Im Vergleich zu den Einzelbäumen sind die Baumreihen an der Gasselstiege und an der Geländezufahrt von ihrer Bedeutung her deutlich heraufzustufen. Die Obstbäume sind durch den Standort zwischen den Gebäuden beeinträchtigt.

Zwischen den Gebäuden befinden sich die ehemaligen Beete und Abstandsflächen, die alle nicht mehr gepflegt wurden, so dass hier die sommergrünen Ziergehölze durchgewachsen sind. Eine Krautschicht ist jedoch schwach ausgeprägt bzw. durch Stickstoffzeiger und Pioniergehölze (Birke, Holunder) überprägt. In einzelnen Bereichen sind die vormals angelegten Rasenflächen noch erkennbar, so auf dem Zentralplatz und unterhalb der Obstbäume. Die

ehemalige Zentralfläche (Sportplatz) weist einen höheren Grasbewuchs mit blütenreichen Hochstauden und verschiedenen Disteln auf. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist ebenfalls durch höheren Grasbewuchs, aber auch durch verstärkte Ansammlungen von Unrat, gekennzeichnet. Gehölzaufwuchs ist hier nur untergeordnet vorhanden.

Die vorhandenen Wege wurden aufgrund des fehlenden Erschließungscharakters dem Biotoptyp Hofplatz zugeordnet. Die Flächen sind hauptsächlich gepflastert und entwässern in die angrenzenden Bereiche bzw. in die Kanalisation. Einzelne Bereiche der Wege wurden asphaltiert oder sind mit Beton versiegelt. Die Flächen weisen in den weniger befahrenen Bereichen ausgeprägte Spontanvegetation auf, z. T. sind die Pflastersteine übermoost. Ein Großteil der eingeschossigen Gebäude ist nicht mehr intensiv genutzt und weist durch zerschlagene Scheiben, offene Fenster / Türen / Dachluken Einflugmöglichkeiten auf; Fassadenbegrünungen sind nicht vorhanden. Insgesamt stellen die Biotoptypen (neben den landwirtschaftlichen und städtischen Flächen außerhalb des Eingriffraumes) vor allem ungenutzte und überformte Freiflächen des ehemaligen Kasernengeländes dar.

Das Plangebiet liegt am Rande des Niederungs- und Uferbereiches des Kinderbaches, weist jedoch keinerlei Strukturen natürlichen Ursprungs oder kurlandschaftlicher Bedeutung auf. Eine Vernetzung mit dem Umland ist lediglich durch die Baumreihe an der Gasselstiege gegeben. Die Baumreihe steht im Zentrum eines linienhaften Biotopverbunds für Kleinsäuger, Fledermäuse, Vögel und deren Nahrungsgrundlagen (s. u.). Die Prins-Claus-Kaserne stellt insofern einen Ergänzungsraum für Kulturfolger dar, der zurzeit aufgrund geringerer Störintensität Funktionen des Verbundes in eingeschränktem Umfang übernehmen kann.

Tiere

Avifauna (Vögel)

Nach der Ersteinschätzung zum Vorkommen geschützter Vogelarten ist das Gelände durch die Gewöllefunde als Teillebensraum des Steinkauzes zu bezeichnen. Potentiell wurden in der Ersteinschätzung weitere seltene Vogelarten erwartet. Zur Verifizierung der Ergebnisse der Ersteinschätzung wurden Kartierungen im Gelände durchgeführt und im Avifaunistischen Fachbeitrag dokumentiert. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde das Vorkommen des Steinkauzes anhand von weiteren Gewöllefunden in der natürlichen Höhlung eines alten Apfelbaumes bestätigt. Diese Höhle dient offensichtlich als Tagesquartier bzw. Schlafplatz. Allerdings konnte der Vogel bei den Begehungen nicht angetroffen werden, so dass dieses Versteck offensichtlich nicht regelmäßig genutzt wird. Da trotz intensiver Suche und dem Einsatz einer Klangattrappe kein Steinkauz gefunden wurde, dient das Kasernengelände nicht als Brutrevier. Weitere gefährdete Vogelarten wurden bei den Geländeuntersuchungen nicht nachgewiesen.

Fledermäuse

In einer Ersteinschätzung anhand des Potentials des Geländes wurde davon ausgegangen, dass das Plangebiet als Jagdhabitat von der Zwerg- und der Breitflügelfledermaus genutzt wird. Die Zwergfledermaus wird in der Roten Liste NRW als zurzeit ungefährdete, aber von Naturschutzmaßnahmen abhängige Art geführt. Sie ist die häufigste Fledermausart in Westfalen und im Münsterland praktisch überall anzutreffen. Ein größeres Artenspektrum wurde nicht erwartet, da im näheren Umfeld kaum Landschaftsstrukturen für anspruchsvollere Fledermausarten vorhanden sind.

Auf Basis dieser Ersteinschätzungen wurden insgesamt 5 Begehungen des Geländes durchgeführt, um festzustellen, welche Arten tatsächlich im Plangebiet jagen und ob die Gebäude als Quartiere genutzt werden. Im Ergebnis zeigt sich, dass keine Fledermäuse bzw. Spuren dieser Tiere in den Gebäuden bzw. aus den Gebäuden ausfliegend nachgewiesen wurden. Die Beschaffenheit der Gebäude macht eine Nutzung als Winter- oder Sommerquartier sehr unwahrscheinlich; die Gebäude weisen praktisch keine geeigneten Quartierbereiche auf. Als jagende Fledermäuse in den Freiflächen konnte nur die Zwergfledermaus festgestellt werden.

Auswirkungen der Planung

Biotope

Anlagebedingt kommt es zu einer vollständigen Inanspruchnahme des ehemaligen Kasernengeländes. Es handelt sich hierbei neben den Gebäuden und versiegelten Flächen vor allem um brachgefallene Grünbeete, Abstandsflächen und die ehemaligen Sportplätze und Reitbahnen mit einer insgesamt eher untergeordneten Bedeutung als Lebensraum. Darüber hinaus wird der Gehölzbestand am ehemaligen Fußballfeld und zwischen den Gebäuden durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Hier sind Birken und Restbestände von Obstbäumen betroffen. Im Falle der am Rand der auszubauenden Zufahrt stehenden Eiben wird empfohlen, im Rahmen der Ausbauplanung den Erhalt dieser Bäume zu ermöglichen. Da die Eingriffe durch die Lage des Plangebiets im unbeplanten Innenbereich vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Über die anlagebedingten Eingriffe hinausgehende baubedingte sind nicht zu erwarten bzw. vermeidbar. Im Bauablauf sind durch eine fachgerechte Sicherung die Gefährdung und Beschädigung der vorhandenen Bäume, insbesondere an der auszubauenden Zufahrt und an den Lärmschutzanlagen, auszuschließen.

Tiere

Avifauna (Vögel)

Die Umwandlung des brachliegenden Kasernengeländes in eine Wohnsiedlung bewirkt eine Inanspruchnahme eines Teillebensraumes des Steinkauzes. Auf Grund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden Maßnahmen gemäß den Angaben zur Konfliktminderung im Avifaunistischen Fachbeitrag erforderlich (z.B. Anbringen von 2 Steinkauzröhren, Anpflanzung einer Baumreihe im näheren Umfeld). Diese werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan näher konkretisiert. Darüber hinaus wird durch die Anlage der Gärten der Nahrungsraumverlust teilkompensiert werden, da die entstehenden Habitate Lebensräume für die Nahrungsgrundlagen des Steinkauzes bieten werden. Ausweichräume sind in der Kinderbachenebene vorhanden.

Fledermäuse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Kartierungen (s. o.) ist davon auszugehen, dass durch den Abriss der Gebäude keine Fledermausquartiere betroffen sind. Durch die Umnutzung des Geländes in eine Wohnbebauung mit Gärten wird seitens des Gutachters erwartet, dass sich auch weiterhin Jagdmöglichkeiten für Zwergfledermäuse finden werden. Dies bedeutet im Fazit aus gutachterlicher Sicht, dass keine Beeinträchtigung der Fledermäuse auftreten wird.

8.4.3 Boden

Derzeitige Umweltsituation

Bis 1935 wurden die natürlicherweise anstehenden Böden (Plaggenesche) ackerbaulich genutzt. Heute werden die Böden des Bearbeitungsgebietes als Neuböden bezeichnet, denn neben der Errichtung der Kaserne und der Verfüllung von Bombentrichtern sind zahlreiche Bodenbewegungen durchgeführt worden. Es handelt sich nach den Bodenuntersuchungen aus im Mittel 1 m starken heterogen zusammengesetzten Auffüllungen aus Bauschutt, Kies, Schluff, Humus, lokal auch mit Schlacken und Glasresten. Diese aufgefüllten Bodenbestandteile liegen über den Sanden des Münsterländischen Kiessandzuges bzw. über dem Geschiebemergel aus der Oberkreide.

Die Böden weisen dementsprechend eine geringe bis sehr geringe Speicher- und Reglerfunktion für den Wasserhaushalt und den Nährstoffhaushalt auf. Neben der geringen Pufferfunktion bezüglich der Kationenaustauschkapazität (~ Nährstoffnachlieferungsvermögen) gibt das Umweltkataster eine hohe Filterfunktion der potentiell vorhandenen Böden an. Die Möglichkeit der Böden, das Grundwasser gegen Schadstoffeintrag zu schützen, wird dementsprechend als ge-

ring eingeschätzt. In Analogie zur möglichen Schadstoffabsorption weisen die Böden des Plangebietes ebenfalls nur geringes Potential der Nährstoffspeicherung auf.

Bei dem vorliegenden Teilbereich der ehemaligen Nelson-Kaserne handelt es sich um den westlichen Teil eines ehemals militärisch genutzten Altstandortes, der hinsichtlich möglicher schädlicher Bodenverunreinigungen im März 1995 im Auftrag der Stadt Münster sowie im August 2005 im Auftrag des Investors, der AS Wohnbau GmbH, Münster, überprüft wurde. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen ergaben nutzungsbedingte schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Verfüllungen in Bombentrichtern, die auffällige, für bauschutthaltige Verfüllungen typische Belastungen aufweisen.

Die 1995 durchgeführten Untersuchungen umfassen Teilbereiche des ehemaligen Kasernengeländes, die eine kritische, altlastenrelevante Nutzung aufwiesen. Hierbei handelt es sich um eine Schießanlage, bei der oberflächennah Bleibelastungen, die auf Geschossabrieb oder Geschossreste zurückzuführen sind, festgestellt wurden. Innerhalb der im westlichen Teilbereich gelegenen Werkstatt werden im Nahbereich zu Montagegruben erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und extrahierbaren organischen Halogenverbindungen (EOX) festgestellt. Einige andere Teilflächen zeigen nur geringe Auffälligkeiten für die zuvor genannten Schadstoffe. Die im August 2005 vorgenommene Überprüfung von Bombentrichtern, die zu meist mit bauschutthaltigen Materialien verfüllt wurden, zeigten bei den durchgeführten Untersuchungen für die Verfüllung eines Bombentrichters erhöhte Bleigehalte, die als typischer Bestandteil von Bau-/Trümmerschutt häufig in Auffüllungen anzutreffen sind.

Die festgestellten, lokal begrenzten Verunreinigungen sind zumeist auf den oberflächennahen Bereich (bis 1 m unter GOK) beschränkt und unterhalb von Versiegelungen bzw. Gebäuden angetroffen worden. Eine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter, insbesondere des Grundwassers, geht von den festgestellten nutzungsspezifischen Verunreinigungen (Mineralölkohlenwasserstoffe, extrahierbare organische Halogenverbindungen) unter den aktuellen örtlichen Gegebenheiten nicht aus. Die auffälligen Metall-/Schwermetallgehalte wurden im Bereich des Sportplatzes und der Schießanlage auf nicht versiegeltem Gelände angetroffen. Die physikalisch-chemischen Untersuchungen sowie allgemeine Erkenntnisse bei bauschutthaltigen Auffüllungen lassen auch hier eine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter, insbesondere des Grundwassers, nicht befürchten.

Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Neunutzung innerstädtischer Brachflächen in vollem Umfang gerecht.

Insgesamt ergaben die Bodenuntersuchungen nur für wenige Teilflächen nutzungseinschränkende, sanierungsbedürftige Verunreinigungen. Hinweise auf weitere Verunreinigungen auf den bisher nicht untersuchten Flächen ergeben sich nicht. Vor der Umnutzung der Fläche wird eine Sanierung der vorhandenen Bodenverunreinigungen im Rahmen eines mit den Aufsichtsbehörden abgestimmten Sanierungsplanes erfolgen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Das Ziel der Sanierung ist, dass das ehemalige Kasernengelände den Anforderungen für die sensible Nutzung der Wohnbebauung entspricht.

Durch die geplante Nutzung kommt es zu Versiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung in Form von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen und somit zu einer geringen Reduzierung der Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung oder Biotopentwicklung. Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe sind eine sachgerechte Lagerung und ein Wiedereinbau des unbelasteten Bodens sicherzustellen.

Die abzuleitenden Niederschläge der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden über neue Regenwasserkanäle gedrosselt der vorhandenen Entwässerungsanlage zugeführt. Die Niederschlagswasser der Gebäude werden durch private Rigolen versickert. Zum einen kann so die Veränderung der Grundwasserneubildung erheblich verringert werden und zum anderen stehen die ansonsten für Versickerungsanlagen notwendigen Flächen weiterhin als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Im Bereich der neuen Verkehrsstrasse wird es in geringem Umfang zu einer Schadstoffanreicherung durch den Kfz-Verkehr kommen.

Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen durch die geringfügig höhere Neuversiegelung gegenüber dem bestehenden Versiegelungsgrad des Bodens. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Planung generell um eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Sinne der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches handelt. Darüber hinaus entstehen Umweltentlastungen durch die Altlastensanierung.

8.4.4 Wasser

Derzeitige Umweltsituation

Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Münsterländer Kiessandzuges und ist als zusammenhängender Grundwasserleiter einzustufen. Während der Baugrunduntersuchungen wurde das Grundwasser im Mittel in 3,5 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche angetroffen. Es fließt in westlicher bis nordwestlicher Richtung in Richtung Kinderbach. Entsprechend der vorhandenen Bodenarten ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr hoch einzustufen. Bei den durchgeführten Grundwasseruntersuchungen wurde festgestellt, dass auf dem Gelände kein zusätzlicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser stattgefunden hat. Durch die Sanierung der Bodenverunreinigungen, vor Umnutzung der Fläche, kann auch zukünftig ein zusätzlicher Schadstoffeintrag ausgeschlossen werden.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 200 bis 300 mm / Jahr und ist für Münsteraner Verhältnisse als relativ hoch einzustufen. Die Speicher- und Reglerfunktion ist als sehr gering zu bezeichnen; die natürlicherweise anstehenden Böden können weniger als 130 l/m³ Wasser gegen die Schwerkraft zurückhalten. Durch die anstehenden Aufschüttungen mit größeren Porenanteilen ist die Feldkapazität noch weiter gemindert.

Auswirkungen der Planung

Bei einem Grundwasserflurabstand um 3,5 m unterhalb der Geländeoberfläche ist auch bei Unterkellerung nicht von einem baubedingten Eingriff in das Grundwasser auszugehen. Durch die anlagebedingte Teil- und Vollversiegelung von Boden kommt es zu Eingriffen in die Grundwasserneubildung, die jedoch durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken gemindert werden.

Durch die Bodensanierung wird die potentielle Grundwassergefährdung aufgehoben. Von weiteren bau- oder betriebsbedingten Gefährdungen des Grundwassers durch die Planung ist nicht auszugehen. Auch durch die Versickerung des unbelasteten Regenwassers der Gebäude ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten, da keine Kupfer- oder Zinkdächer zulässig sind. Insgesamt stellt die zeitlich verzögerte Grundwasserneubildung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser und somit auch nicht auf die Grundwasserentnahme des DJK-Sportbades dar.

8.4.5 Klima / Luft

Derzeitige Umweltsituation

Westlich des Plangebietes liegen ein klimaökologischer Ausgleichsraum, dessen Freiflächen lokalklimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen, sowie das Kaltluftentstehungsgebiet und die Leitbahn des Kinderbaches. Das Plangebiet selbst hat keine Funktion innerhalb großräumiger klimaökologischer Ausgleichsräume oder Belüftungskorridore. Die vorhandenen unversiegelten Flächen zwischen der vorhandenen Bebauung können eine ausgleichende Funktion hinsichtlich des Lokalklimas übernehmen.

Die Flächen sind bereits durch private Feuerstätten und Kleingewerbe im umliegenden Siedlungsraum vorbelastet. Bei dem insgesamt städtisch einzustufenden Gebiet ist die autochthone Gesamtbelastung durch Luftschadstoffe zu berücksichtigen. Belastungen der Luft durch Kfz-Verkehr, im Besonderen durch Kohlenwasserstoffe und Stickoxide, sind insbesondere durch die Grevener Straße vorhanden. Die Werte liegen jedoch unterhalb der ab 2010 geltenden Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt kann es kurzfristig zu geringfügig erhöhten Belastungen der Lufthygiene durch Baumaschinen und Baustellenbetrieb kommen, die jedoch zu vernachlässigen sind. Die Veränderungen des Mikroklimas durch anlagebedingte Erhöhung der Versiegelung sind aufgrund des bioklimatisch unproblematischen Raumes nachrangig. Neue Auswirkungen auf die umgebende Bebauung können aufgrund der großen vorhandenen Gebäudekörper ausgeschlossen werden. Eine anlagebedingte Zunahme von Luftschadstoffen ist bei Wohnhäusern nur untergeordnet zu erwarten. Der Einsatz von regenerativen Energien - hier vornehmlich durch Solarenergie - wird im Rahmen der Planungen für die einzelnen Häuser vorgenommen; insofern kann grundsätzlich von einer geringeren Emissivität der Gebäude ausgegangen werden. Von neuen erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Windverhältnisse ist nicht auszugehen.

Es ist mit geringfügigen betriebsbedingten Auswirkungen durch neue Verkehrsströme zu rechnen. Diese werden jedoch durch die bestehenden Verkehrsströme der Grevener Straße stark überlagert. Weder Art noch Umfang der potenziellen Emittenten von Luftschadstoffen sind dazu geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Die emissionsträchtigste Nutzung ist der Straßenverkehr auf der Grevener Straße. Wegen der Entfernung und der vorhandenen Abschirmung durch Gebäude sind auch hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Durch die geplanten Lärmschutzanlagen werden ebenso keine neuen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft hervorgerufen. Zu Beginn und Ende der Anlagen, ebenso an den Winkeln der Lärmschutzwände können sich erhöhte Windgeschwindigkeiten durch Verwirbelungen einstellen, diese sind jedoch als nicht erhebliche Windaufkommen einzustufen. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

8.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Derzeitige Umweltsituation

Der gesamte Landschaftsraum außerhalb der Bebauung stellt einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft dar. Es handelt sich um einen mittelmäßig strukturierten, mäßig bzw. gering reliefierten, zum großen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzten Raum, der durch Hecken, Einzelbäume sowie Baumreihen und den Kinderbach gegliedert wird. Der Raum weist insgesamt im städtischen Raum eine besondere Eigenart und mittlere Strukturvielfalt auf. Von erhöhter Bedeutung sind die außerhalb des Eingriffraumes stehenden Baumreihen, die als typisch für das Münsterland anzusprechen sind und denen daher eine erhöhte Eigenart zukommt. Das Ortsbild des Untersuchungsgebietes stellt sich durch die Gebäudekomplexe, die abgestellten Fahrzeuge und die brachgefallenen Flächen als mittelmäßig strukturiert dar. Die Brache bildet innerhalb des Stadtteiles Uppenberg einen Fremdkörper.

Auswirkungen der Planung

Als anlagebedingte Auswirkung der Planung ist die Überbauung des brachliegenden ehemaligen Kasernengeländes zu nennen. Es werden umfangreiche neue Sichtbezüge innerhalb des Quartiers geschaffen. Die Begrünung der Wohnsiedlung erfolgt im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten. Das neue Wohngebiet ist vom westlichen Landschaftsraum durch die vorhandene Baumreihe entlang der Gasselstiege bereits abgegrenzt und wird in den Stadtteil Uppenberg eingebunden. Zum heutigen Gelände der Kaserne wird durch die begrünte Carport- / Lärmschutzanlage ebenfalls ein strukturierendes Element geschaffen; die Wohnbebauung wird von der militärischen Nutzung getrennt. Die mögliche baubedingte Gefährdung der Einzelbäume und Gehölzgruppen als Elemente des Orts- und Landschaftsbildes ist bereits unter 8.4.2 erfasst. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Zusammenfassend sind durch die Umwandlung des ehemaligen Kasernengeländes in ein Wohngebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW im Plangebiet. Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes sind zurzeit nicht bekannt, allerdings grundsätzlich nicht auszuschließen. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein jüngerbronzezeitliches Gräberfeld und westlich eine steinzeitliche Fundstelle. Das Gräberfeld befindet sich auf der als derzeit Kasernengelände genutzten Fläche. Die Steinzeitfunde liegen ebenfalls außerhalb des Plangebietes, östlich des Kinderbaches. Da Flussufer in der Frühzeit jedoch zu den bevorzugten Siedlungsplätzen gehörten, gelten sie generell als archäologisch hoch sensible Bereiche. Bei Bodeneingriffen in solchen Bereichen – auch in ihrer näheren Umgebung – ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden sowie der Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen. Da gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW die Entdeckung eines Bodendenkmals unmittelbar der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben. Als Wechselwirkung ist hier z. B. die geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Bodenversiegelung zu nennen. Mit darüber hinaus gehenden entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die sporadische Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der Umweltzustand, wie für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, weitgehend erhalten bliebe. Eine Verbesserung des ökologischen Zustandes des Kasernengeländes wäre nicht zu erwarten.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, außerdem wird die vorliegende Planung der Maßgabe der Bodenschutzklausel mit der Neunutzung innerstädtischer Brachflächen in vollem Umfang gerecht; grundsätzlich andere Standorte waren daher nicht zu prüfen. Die Bebauungsplanung selbst wurde in ökologischer Hinsicht optimiert: Durch mindestens zweigeschossige Bauweise werden Flächeninanspruchnahme und Gebäudehülle reduziert; die potentielle Südausrichtung der überwiegenden Zahl der Baukörper verrin-

gert den Energiebedarf und ermöglicht Solarenergienutzung; der Anteil an versiegelten Erschließungsflächen wurde auf das unvermeidbare Mindestmaß beschränkt.

8.7 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.

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen mit erhöhten Außenlärmpegeln werden nach Bezug des Baugebietes Lärmmessungen durchgeführt und seitens der Stadt Münster ausgewertet. Die Maßnahmen zum Artenschutz des Steinkauzes (s. Punkt 8.4.2) werden einer Erfolgskontrolle unterzogen. Eine entsprechende Regelung mit dem Vorhabenträger erfolgt im Durchführungsvertrag. Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes ist generell gemäß BauGB vorgesehen, dass Behörden die Kommune über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

8.8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 501 „Westlich Prins-Claus-Kaserne“ werden die Voraussetzungen geschaffen, innerstädtisches Wohnen auf ca. 3,9 ha zu realisieren. Auf Grund der Lage des Plangebietes zwischen der Prins-Claus-Kaserne mit ihren Multifunktionsspielfeldern im Osten, den Sporteinrichtungen des DJK (insbesondere Freibad) im Süden und LKW-Verkehr auf dem Grundstück im Norden des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch Lärmimmissionen. Zur Minderung der Umweltauswirkungen werden aktive Lärmschutzmaßnahmen im Süden und Osten des Plangebietes festgesetzt. Die dennoch verbleibenden Überschreitungen liegen im Bereich der für Mischgebiete verträglichen Werte und sind Gegenstand der Abwägung. Als Monitoringmaßnahme werden Lärmmessungen nach Bezug des Baugebietes durchgeführt. Darüber hinaus gehende Immissionen aus dem Betrieb der Bodendeponie auf dem Grundstück im Norden werden durch die Aufgabe der emittierenden Nutzung vermieden.

Das innerstädtische Plangebiet liegt am Rande des Niederungs- und Uferbereiches des Kinderbaches, weist jedoch keinerlei Strukturen natürlichen Ursprungs oder kulturlandschaftlicher Bedeutung auf. Eine Vernetzung mit dem Umland ist lediglich durch die außerhalb des Plangebiets befindliche Baumreihe an der Gasselstiege gegeben. Die Baumreihe steht im Zentrum eines linienhaften Biotopverbunds für Kleinsäuger, Fledermäuse, Vögel und deren Nahrungsgrundlagen. Die Brachflächen der Prins-Claus-Kaserne stellen insofern einen Ergänzungsraum für Kulturfolger dar, da sie zurzeit - aufgrund aktuell geringerer Störintensität - Funktionen des Verbundes in eingeschränktem Umfang übernehmen können.

Hinsichtlich streng geschützter Vogelarten konnte im Rahmen der Geländeuntersuchungen für den Avifaunistischen Fachbeitrag das Vorkommen des Steinkauzes bestätigt werden. Auf Grund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden Maßnahmen gemäß den Angaben zur Konfliktminderung im Avifaunistischen Fachbeitrag erforderlich (z.B. Anbringen von 2 Steinkauzröhren, Anpflanzung einer Baumreihe im näheren Umfeld). Diese werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan näher konkretisiert und im Rahmen des Monitoring einer Erfolgskontrolle unterzogen. Weitere gefährdete Vogelarten wurden bei den Geländeuntersuchungen nicht nachgewiesen.

Hinsichtlich der Fledermäuse ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen, da lediglich die Zwergfledermaus jagend im Plangebiet angetroffen werden konnte. Es ist zu erwarten, dass diese Art zukünftig auch in den Gärten jagen wird. In den Gebäuden wurden keine Fledermäuse bzw. Spuren dieser Tiere gefunden, ausfliegende Tiere waren nicht festzustellen. Die-

ses Ergebnis der Kartierungen entspricht der geringen Eignung der Gebäudesubstanz für Fledermäuse, die gutachterlicherseits festgestellt wurde.

Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen durch die geringfügige Neuversiegelung und den damit verbundenen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie offenen Bodenflächen innerhalb des Plangebiets. Gesamtstädtisch betrachtet wird durch Innenentwicklung jedoch ein positiver Beitrag zur Begrenzung von Bodenversiegelungen (Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB) erbracht. Die vorhandenen Bodenverunreinigungen werden vor Umnutzung des Plangebietes saniert, so dass das Gelände anschließend den Anforderungen an die sensible Nutzung der Wohnbebauung entspricht. Weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter haben eine geringe Beeinträchtigungsintensität bzw. können in erforderlichem Umfang vermieden oder gemindert werden.

9. Gesamtabwägung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Brachfläche innerhalb der Bebauung westlich der Greverer Straße neu beplant. Durch Wiedernutzbarmachung der Fläche soll notwendiger innerstädtischer Wohnraum geschaffen und eine Ansiedlung auf der „grünen Wiese“ vermieden werden. Da die Lage des Plangebiets gleichermaßen durch die Nähe zum Stadtkern wie durch den unmittelbar angrenzenden Naturraum ausgezeichnet ist, kann die Planung besonders der Abwanderung junger Familien in das Umland entgegenwirken. Zudem genügt die bessere Ausnutzung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur stadtwirtschaftlichen Kriterien.

In der gegebenen Gemengelage sind neben den städtebaulichen Belangen und den investiven Interessen des Vorhabenträgers auch die Belange der angrenzenden Eigentümer in die Abwägung einzustellen. Deren Interessen wurden ebenso sorgfältig beachtet, als wenn die betroffenen Grundstücke selbst Teile des Plangebietes wären. Durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen ist die Verträglichkeit der Planung mit den benachbarten Nutzungen nachgewiesen. Dabei wurden sowohl die Maßgaben der immissionstechnischen Regelwerke als auch die jeweils von den Nachbarn konkret gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Die im Rahmen einer Ersteinschätzung genannten potentiellen Vorkommen von geschützten Tierarten im Plangebiet wurden durch die Untersuchungen lediglich zu einem sehr geringen Teil bestätigt. Geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen sichern die Vereinbarkeit der Planung mit den einschlägigen Schutzvorschriften.

Die Bodensituation im Plangebiet wird durch vollständige Altlastensanierung qualitativ erheblich verbessert. Quantitativ wird durch die Planung der Versiegelungsgrad, bezogen auf das Plangebiet selbst, in gewissem Umfang erhöht. Diese Erhöhung ist zwar in der kleinräumigen Betrachtung, die der Umweltprüfung notwendigerweise zugrunde liegen muss, als nachteilige Auswirkung der Planung zu konstatieren. Die Nachteile des kleinräumigen Eingriffs werden jedoch gesamtstädtisch gesehen durch die Vorteile der Innenentwicklung (Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB) weit überwogen.

Das investive Interesse des Vorhabenträgers, im Plangebiet eine Wohnanlage zu realisieren, deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt. Die Planung ist mit den in der gegebenen Gemengelage vielfältigen Umwelt- und Eigentümerbelangen vereinbar. Sie erreicht einen angemessenen Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Gemäß § 12 (1) BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger u. a. zur Durchführung des Vorhabens selbst, zum Nachweis des

erforderlichen Immissionsschutzes sowie zur Übernahme der Kosten für den Ausbau der Anbindung gemäß den Anforderungen des verkehrstechnischen Gutachtens an die Grevenener Straße verpflichtet.

Anhang Übersicht über die zugehörigen Fachgutachten

- Bodengutachten
- Verkehrsgutachten
- Lärmschutzgutachten
- Konzept für die Schmutz- und Regenwasserbewirtschaftung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (einschl. Avifaunistische Untersuchungen)

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **23.08.2006** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 501: Westlich Prins-Claus-Kaserne (Grevener Straße / Gasselstiege).

Münster, 29.08.2006

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister