

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502: westlich Salzmannstraße / nördlich Meßkamp

Inhalt

- 1 Planungsanlass / Planungsgrundlage**
- 2 Geltungsbereich**
- 3 Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 Sonstige Satzungen / Verordnungen
- 4 Räumliche und strukturelle Situation**
- 5 Planungsziele**
- 6 Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestalt
 - 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
 - 6.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.2.3 Bauweise
 - 6.2.4 Firstrichtung / Dachform
 - 6.2.5 Material, Farbgebung
 - 6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen
 - 6.2.7 Freiflächen, Begrünung
 - 6.2.8 Ausgleichsflächen
 - 6.2.9 Werbeanlagen
 - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 6.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.3.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.3.3 ÖPNV
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.4.1 Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
 - 6.4.2 Vorschulische Kinderbetreuung / schulische Infrastruktur
 - 6.4.3 Spielplätze
 - 6.4.4 Medien
 - 6.4.5 Löschwasser
 - 6.4.6 Regenentwässerung /Schmutzwasserentsorgung
 - 6.4.7 Müllentsorgung
 - 6.5 Emissions- und Immissionsschutz
 - 6.5.1 Gewerbelärm
 - 6.5.2 Freizeitlärm

-
- 6.5.3 Verkehrslärm
 - 6.5.4 Ergebnis
 - 6.6 Altlasten / Altstandorte
 - 6.7 Denkmalschutz / Archäologie
 - 6.7 Kampfmittelbelastungen
 - 7 Flächenbilanz**
 - 8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**
 - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
 - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
 - 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
 - 8.3.1 Fachgesetze
 - 8.3.2 Fachplanungen und Schutzausweisungen
 - 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose
 - 8.4.1 Menschen
 - 8.4.2 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt
 - 8.4.3 Boden
 - 8.4.4 8.4.4 Wasser
 - 8.4.5 8.4.5 Klima / Luft
 - 8.4.6 8.4.6 Orts- und Landschaftsbild
 - 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter
 - 8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)
 - 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8.7 Überwachung (Monitoring)
 - 8.8 Zusammenfassung
 - 9 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

1 Planungsanlass / Planungsgrundlage

Im Stadtteil Münster Mitte, Stadtteil Uppenkamp, westlich der Salzmannstraße zwischen Nienkamp und Meßkamp wird eine bisher gewerblich genutzte Fläche im Mischgebiet wegen Nutzungsaufgabe frei. In infrastrukturell geeigneter Lage mit umliegenden Wohnnutzungen im Bestand eröffnet sich hier die Möglichkeit einer Wohnbauflächenentwicklung.

Die Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in Bezug auf Art und Maß der Nutzung, Umweltaspekte und infrastrukturelle Bedarfe wird die Aufstellung eines Bebauungsplans dennoch erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Realisierungsabsicht eines einheitlichen Bauprojekts durch einen Investor wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

2 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 502 erstreckt sich im Stadtbezirk Mitte auf den Bereich westlich der Salzmannstraße und nördlich der Straße Messkamp.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt das Grundstück:

Gemarkung Münster, Flur 36, Flurstück 36.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet den Vorhaben und Erschließungsplan.

3 Planungsrechtliche Situation

Vor dem Hintergrund einer konkreten Investitionsmaßnahme handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB.

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Planungsziele zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch für diesen Bereich in eine Wohnbaufläche geändert.

3.2 Sonstige Satzungen / Verordnungen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen gültiger Landschaftspläne oder anderer Satzungen.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Innenstadtbereich der Stadt Münster in ca. 2 km Entfernung zur Altstadt. Der Anschluss an die A1 Richtung Osnabrück/Ruhrgebiet ist ca. 4 km westlich des Vorhabengebiets gegeben.

In fußläufiger Entfernung östlich liegt der relativ neu erschlossene Wienburgpark als Fläche mit Erholungspotential. Die unmittelbare Versorgung des Gebiets ist über das am York-Ring gelegene Einkaufszentrum sowie die Lebensmittelmärkte westlich der Greverer Straße gewährleistet, das Zentrum Kinderhaus liegt in ca. 1.5 km Entfernung nordwestlich der Vorhabenfläche.

Im näheren Umfeld ist der Bereich entlang der Salzmannstraße geprägt durch gewerbliche Nutzungen mit entsprechend großflächigeren Baukörpern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise (Tanz-, Ballettschule, Sanitätgroßhandel, Kleinkindergarten).

Der südliche Bereich ist durchmischt mit Wohn- und kleingewerblicher Nutzung sowie einer Moschee.

Neben einem Fliesengroßhandel und dem JAZ - Jugendausbildungszentrum - als großflächiger Baustruktur liegen im Westen Wohnnutzungen in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach an, die Bebauung im Norden besteht überwiegend aus dreigeschossigem Wohnungsbau aus den sechziger Jahren.

Auf dem Plangebiet selbst wurde der Betrieb eines Gemüsehandels vor einigen Jahren eingestellt, die Hallen und Flächen sind derzeit an verschiedene Nutzer als Lagerflächen vermietet.

Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze liegen in unmittelbarer Grenznähe gewachsene Baumstrukturen an, die östliche Grundstücksgrenze weist auf nachbarlicher Seite großkronigen Baumbestand auf. Weiter befindet sich etwa in Grundstücksmitte eine Grünfläche mit vorhandenem Baumbestand, ansonsten ist das Gelände weitgehend durch versiegelte Lagerplätze und Fahrwege geprägt.

5 Planungsziele

In unmittelbarer Nähe zum Stadtpark Wienburg gelegen sowie über die Salzmannstraße mit zentraler Verbindung sowohl zur münsterschen Altstadt wie auch zum Zentrum Kinderhaus, verfügt der Standort über erhebliche Potentiale einer attraktiven Wohnbauflächenentwicklung.

Die infrastrukturell günstige Lage wird zudem den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht.

Geplant ist die Realisierung eines gestalterisch homogenen Wohnquartiers von Seiten eines Investors mit anschließender Veräußerung der Einzelgrundstücke.

Die urbanen Stadthäuser mit Grünbezug entsprechen dabei dem zunehmenden Wunsch nach innerstädtischem Wohnen und schaffen ein Angebot sowohl für Familien mit Kindern als auch für die ältere Generation, die ihre großflächigeren Grundstücke am Stadtrand aufgibt zugunsten eines Wohnstandorts in Innenstadtnähe mit überschaubarem Außenbezug.

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Geplant ist die Erschließung des Gebiets mit 63 Wohneinheiten als Reihenhäuser mit bis zu maximal sechs Einheiten und als Doppelhäuser, entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze sind ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen.

Sämtliche Häuser sind Ost-West orientiert und mit einem kleinen Gartengrundstück auf der Westseite ausgestattet.

Die Erschließung erfolgt von der Salzmannstraße aus in einem nord-südlich verlaufenden Ring, ein Spielplatz für Kleinkinder ist als private Gemeinschaftsgrünfläche nördlich innerhalb dieses Rings als kommunikativer Mittelpunkt des Gebietes geplant.

Die notwendigen Stellplätze sind als den Häusern zugeordnete Garagen, Stellplätze oder als Gemeinschaftscarport geplant.

Vor dem Hintergrund einer innerstädtischen Baulanderschließung handelt es sich um eine intensive Grundstücksausnutzung mit zwingend zweigeschossiger Bauweise, die geeigneten Dachräume sind als Ausbaureserve vorgehalten und können je nach Ausbauart ausnahmsweise als drittes Vollgeschoss konzipiert sein – die im B-Plan Verfahren geplante Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschosßflächenzahl ist nach vorliegender Hochbauplanung mit 1,1 festgesetzt.

Mit dem Ziel, in innerstädtischer Lage und entsprechend verdichteter Bebauung ein einheitliches Wohnquartier mit homogener Formensprache entstehen zu lassen, werden die Dächer in Anlehnung an umliegende Wohnbaustrukturen für das Gesamtgebiet als asymmetrisches Satteldach (versetztes Pulldach) ausgeführt.

Vielfalt in Baukubatur und Fassadengestalt entsteht durch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten des Dachraums sowie Gliederung der Fassadenflächen durch unterschiedliche Materialien.

Der Dachraum kann neben Ausbau und Belichtung über Dachgauben als zurückgesetztes Geschoss mit Dachterrassennutzung ausgebildet werden. Über entsprechende textliche Festsetzungen im B-Plan-Verfahren ist dabei die jeweils symmetrische Ausbildung der Baukörper zu sichern.

Als Fassadenmaterial ist weißer Putz und roter Klinker für das gesamte Baugebiet festgesetzt, Vielfalt entsteht in der Ausführung durch Materialwechsel in Abhängigkeit zu den Grundrissen.

Sämtliche Baukörper sind traufseitig zur Salzmannstraße zu orientieren und nehmen damit vorhandene Strukturen der Umgebung auf.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestalt

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Die Baufläche wird als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf das Rechtsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Im innerstädtischen Bereich ist die für allgemeine Wohngebiete maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze festgesetzt, die geplante Geschossigkeit beträgt mindestens zwei maximal drei Geschosse und entspricht damit den Wohnbaustrukturen der Umgebung. Das mögliche dritte Geschoss ist als zurückgesetztes Geschoss mit Dachterrassennutzung oder ausgebauten Dachgeschoss vorzusehen.

Maximal zulässige Traufhöhen liegen daher bei 7,00m bzw. 9,40m. für die gartenseitigen Dachterrassen. Firsthöhen sind durch die nach LBO festgesetzten zulässigen Dachneigungen begrenzt. Mit den geplanten Baukubaturen ist eine Geschößflächenzahl von 1,1 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl sind neben der Fläche des Baugrundstücks die anteiligen Flächen an den Gemeinschaftsanlagen (hier Carports/Müllbehälterstandorte) und der Gemeinschaftsgrünfläche hinzuzuzählen, entsprechend § 21 a BauNVO.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind bei Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Je Hauseinheit sind bei Reihen- und Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Realisierung einer zweiten Wohneinheit ist aufgrund des erforderlichen Stellplatznachweises nur bedingt, z.B. über den Bau einer Doppel-Parker-Anlage, möglich.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Es handelt sich um zwölf Baufelder mit einer Tiefe von 11.00 – 14.00 m, die damit den Bautiefen der späteren Wohnhäuser weitgehend entsprechen wird.

Die Nord-Süd-Ausdehnung der Baufenster variiert von möglichen Dreiergruppen von ca. 18 m Länge entlang der Salzmannstraße bis hin zu Baufenstern von 90 m Länge entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Im Bereich der Gemeinschaftscarports ist durch die eingetragenen Baugrenzen die Auskragung der jeweiligen Obergeschosse über die Carportanlage ermöglicht.

6.2.3 Bauweise

Festgesetzt für das gesamte Baugebiet ist in Anlehnung an umgebende Wohnbaustrukturen die offene Bauweise als Doppelhaustyp oder Hausgruppe.

Für das der Haupteinschließung Salzmannstraße abgewandte Baufeld im Nordwesten sind ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen.

6.2.4 Firstrichtung / Dachform

Firstrichtungen sind im Bebauungsplan traufständig zur Salzmannstraße festgesetzt und nehmen damit vorhandene Bebauungsstrukturen entlang der Salzmannstraße und des Nienkamps auf.

Über die Festlegungen zu Baukubaturen und Dachformen und im weiteren Material, Farbe und Freianlagen ist die Entwicklung eines homogenen Quartiers mit städtischem Charakter beabsichtigt.

Die getroffenen Festlegungen sichern die Einbindung in münstersche Stadtstrukturen und geben darüber hinaus potentiellen Käufern eine deutlichere Vorstellung vom gesamten Erscheinungsbild der Siedlung und damit größere Sicherheit bei der Abwägung einer Kaufentscheidung.

Im Einzelnen sind die Festsetzungen wie folgt begründet:

Dachform / -neigung

Als Dachformen sind im gesamten Baugebiet ausschließlich versetzte Pultdächer (asymmetrische Satteldächer) zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind bündig mit der Dachfläche zulässig.

Dachneigungen sind innerhalb einer Hausgruppe je Gebäudeseite gleich auszuführen.

Festgesetzt ist das der umgebenden Wohnbebauung entsprechende geneigte Dach, durch gleiche Dachneigungen ist ein jeweils homogener, langgestreckter Baukörper zu erreichen.

Dachneigungen sind je Baufenster festgesetzt und aufgrund der asymmetrischen Dachform mit Spielräumen von 6° bis 14° Dachneigung fixiert.

Dachflächengestalt

Dachaufbauten sind als senkrecht stehende Gauben auszuführen

Dacheinschnitte / Dachterrassen sind nur gartenseitig zulässig. Bei Dachaufbauten ist zu den Ortsgängen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Bei Dacheinschnitten/Dachterrassen ist nur zu den freien Ortsgängen / giebelseitigen Außenwänden ein Abstand von 1.50 m. einzuhalten.

Die Gestaltung der Dachfläche eines Doppelhauses/einer Hausgruppe mit Dachterrassen, Dachgauben und geschlossenen Dachflächen hat symmetrisch zu erfolgen.

Die Gestaltung der Dachfläche kann durch verschiedene Elemente bestimmt werden – Dachgauben, Dachterrassen, geschlossene Dachflächen - um hier den gestalterischen Zusammenhang einer Hausgruppe zu wahren ist die symmetrische Dachgestalt vorgesehen. Eine gleiche Gestalt für Dachgauben sichert den Zusammenhang des Baugebiets, Vielfalt ergibt sich durch den Wechsel der Elemente.

Die Beschränkung von Dacheinschnitten und Dachterrassen auf die Gartenseite soll im Straßenraum die geschlossene Dachfläche als Architekturelement erhalten, gleiches Ziel verfolgen die Festsetzungen zu den Ortgangabständen.

Die Dacheindeckung ist im gesamten Baugebiet mit Dachziegeln in einheitlicher Farbe auszuführen.

Die einheitliche Dacheindeckung je Doppelhaus / Hausgruppe sichert die Wahrnehmung als ein Baukörper, als Material ist für das gesamte Baugebiet ortstypischer Ziegel in einheitlicher Farbe zu verwenden, um eine homogene Quartiersgestalt zu erreichen.

Die Dachflächen der Gemeinschaftscarports und Garagen sind zu begrünen.

Die für die Dachflächen der Gemeinschaftscarports und Garagen festgesetzte Begrünung dient der Kompensation der relativ hohen Versiegelung im Plangebiet sowie der gestalterischen Aufwertung der Flachdächer in Nähe zu den Gebäudefassaden.

6.2.5 Material, FarbgebungFassaden

Gebäudefassaden sind in weißem Putz und rotem Klinker auszuführen.

Der jeweils einheitliche Farbton des Materials sichert den Zusammenhang der Siedlung. Vielfalt entsteht durch wechselnde Anordnung der Materialien/Farbflächen innerhalb der Fassaden.

Grundstückseinfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind je Doppelhaus/Hausgruppe einheitlich und als heimische Laubholzhecke vorzusehen.

Als feste Grundstückseinfriedungen sind innenliegende Zäune aus grobmaschigem Drahtgeflecht in einem Abstand von mind. 0.50 m. zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1.20 m. sofern sie niedriger ist als die Hecke und damit vom Erschließungsraum aus nicht sichtbar.

Sind Einfriedungen vorgesehen, sollten sie die Entwicklung eines grüingeprägten Straßenraums unterstützen.

Carports, Garagen, Nebenanlagen

Carports sind seitlich und zur Straße als offene Einstellplätze zu errichten. Sie sind als Stahlkonstruktion auszuführen.

Garagen sind in gleichem Material wie das angrenzende Gebäude zu errichten oder mit Metallfassaden.

Die unter 1.8 aufgeführten Nebenanlagen sind pro Hausgruppe einheitlich auszuführen und in die Grundstückseinfriedungen zu integrieren. Die Ausführung dieser Anlagen hat im Wesentlichen in Metall zu erfolgen, die Ausführung in Holz ist ausgeschlossen.

Über die Festsetzung soll für sämtliche Nebenanlagen eine möglichst einheitliche Gestalt städtischer Prägung erreicht werden.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Neben den erforderlichen öffentlichen Parkplätzen sind zur Versorgung der einzelnen Wohneinheiten Gemeinschaftscarports entlang des öffentlichen Straßenraums sowie, in Abhängigkeit zur Baustruktur, Garagen vorgesehen.

Die Gemeinschaftscarports sind wechselseitig in 5er und 6er Gruppen entlang der Zufahrt von der Salzmannstraße aus vorgesehen, bzw. im südlichen Grundstücksteil entlang der GFL-Flächen. Aufgrund der angrenzenden Verkehrsflächenbreite von 5.50 m sind sie in einer Tiefe von 6.00 m senkrecht zur Erschließungsfläche geplant, die bauliche Anlage ist 0.50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusetzen.

Bei entlang der äußeren Grundstücksgrenzen angeordneten Garagen, Carports oder Stellplätzen ist aufgrund fehlenden Wenderaums und Stichlängen von ca. 30 m. ein rückwärtiges Ausfahren auf die Verkehrsflächen geboten.

Anforderungsgerechte d.h. gut zugängliche und geschützte Fahrradabstellanlagen sind in den jeweiligen Gebäudetypen bzw. in den Nebenanlagen zu integrieren.

Fahrrad- und Müllbehälterabstellmöglichkeiten sind in den geplanten Nebenanlagen vorgesehen. Geplant ist, die Gartenhäuser jeweils mit dem Hauptgebäude zu realisieren, die Standorte dieser Gartenhäuser sind bereits auf die vorgesehenen Parkplätze und Baumpflanzungen abgestimmt

Für die genannten Carportanlagen, Garagen wie auch für die geplanten Gartenhäuser sind Materialvorgaben festgesetzt, um einen einheitlichen städtischen Charakter der Siedlung zu erreichen.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Innerhalb des Baugebiets ist eine private Gemeinschaftsgrünfläche als Kinderspielplatz und Quartiersplatz vorgesehen, die hier vorhandenen Bäume werden erhalten.

Das Grünkonzept sieht weiter regelmäßige Straßenraumbegrünungen über Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und der Grünfläche vor.

Da es sich um ein zulässiges Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt und dementsprechend kein Ausgleich vorzusehen ist, wird von Pflanzbindungsfestsetzungen im B-Plan Verfahren abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Baumgruppen entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird durch die vorliegende Planung nicht ausdrücklich unterbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die späteren Nutzer vor allem der lichte Unterwuchs und abgängige Gehölze entnommen werden. Der Gehölzbestand wird ausgelichtet werden, um die Verschattung der Gebäude und Gartenbereiche zu reduzieren. Als Sichtschutz zum anliegenden Gewerbe werden jedoch voraussichtlich gerade die markanten Gehölze erhalten bleiben.

6.2.8 Ausgleichsflächen

Da es sich um ein zulässiges Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt, ist der Ausgleich einer möglichen Eingriffssituation nach §1a (3) BauGB nicht erforderlich. Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

6.2.9 Werbeanlagen

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

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

6.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sämtliche Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen angelegt. Geplant ist eine Oberflächenbefestigung in Bitumen mit Pflasterung der im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Parkplätze. Verkehrsrechtlich ist die Ausweisung einer Tempo-30-Zone beabsichtigt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Zufahrt von der Salzmannstraße aus, die sich innergebietslich zu einer nord-südlich verlaufenden kleineren Ringstraße entwickelt.

Im Bereich der nord-südlich verlaufenden Straßenzüge weitet sich dieser Querschnitt auf 6.25 m auf, Längsparkplätze werden in 1.75 m Breite im Abstand von 0.50 m zur Grundstücksgrenze angeordnet, so dass dem Fahrverkehr eine 4.00 m breite Bewegungsfläche verbleibt.

Die genaue Lage der Längsparkplätze findet in Abstimmung mit den erforderlichen Verkehrsflächen und den Zugängen /Standorten der geplanten Gartenhäuser (s. Nebenanlagen) statt.

Drei weitere öffentliche Parkplätze sind als Parktaschen entlang der Zufahrt von der Salzmannstraße aus vorgesehen.

6.3.2 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Neben der beschriebenen öffentlichen Verkehrsfläche sind sämtliche Hauseinheiten über ost-seitige Stiche als Geh- Fahr und Leitungsrecht erschlossen und ermöglichen so ein Angebot an Westgärten für sämtliche Wohneinheiten.

Die Rechte bestehen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger.

In den Bereichen, die zur Erschließung von Carportanlagen als Senkrechtparker befahrbar sein müssen, sind sie in einer Breite von 5.50 m vorgesehen, ansonsten in einer Breite von 4.00 m bzw. 3.00 m.

Auf dem südlichsten Grundstück entlang der Planstraße P3 ist ein Leitungsrecht in 2.00 m Breite zugunsten der Erschließungsträger vorgesehen. Über den Anschluss an die Trafostation auf dem angrenzenden Flurstück 212 ist die Stromversorgung des Vorhabengebietes zu sichern.

6.3.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinien Nr. 6, 15, 16, 151, N81, N9 an die Innenstadt von Münster sowie die benachbarten Gemeinden angebunden. Die Haltestelle Nienkamp befindet sich nördlich in unter 200 m Entfernung. Die Haltestellen Meßkamp und Dreizehnerstraße liegen in ca. 300 m Entfernung an der Grever Str. und werden auch im Nachtbusnetz bedient (Stand 2006)

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs

Mit den Lebensmittelmärkten westlich der Greverer Strasse sowie dem Einkaufszentrum am York-Ring ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Das Zentrum Kinderhaus liegt in ca. 1.5 km nordwestlich des Vorhabengebietes.

6.4.2 Vorschulische Kinderbetreuung / schulische Infrastruktur

Die nächsten Grundschulen und Kindergärten liegen am Friesenring oder im Zentrum Kinderhaus. Die vorhandenen Kapazitäten sind für den maßnahmebedingten Bedarf ausreichend.

Für die dortige Aufrechterhaltung des maßnahmebedingten Platzangebots für Kinder unter 6 Jahren wird im Durchführungsvertrag die Zahlung eines Ablösebetrags vereinbart.

6.4.3 Spielplätze

Der öffentliche Spielplatz „Nienkamp“ liegt in ca. 300 m Wegeentfernung nördlich der Straße Nienkamp und dient zur Versorgung mit Spielflächen für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder (B/C Bereich). Ein Spielplatz für alle Altersgruppen (A-Bereich) ist Bestandteil des Stadtparks Wienburg und liegt innerhalb der zulässigen Wegeentfernung von ca. 1000 m.

6.4.4 Medien

Die Medienererschließung ist innerhalb der Verkehrsflächen sowie privaten Erschließungsstiche zu realisieren.

- Telekommunikation

Neuverlegungen sind in Abstimmung mit den Versorgungsleitungen der Stadtwerke Münster vorzunehmen.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist frühzeitig mitzuteilen.

- Stadtwerke Münster

Zur Stromversorgung des Gebiets ist in Verlängerung der Planstraße P3 bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze ein 2.00 m breites Leitungsrecht ausgewiesen und hierüber der Anschluss an die Trafostation auf Flurstück 212 gesichert.

Fernwärmeleitungen sind in der Salzmannstraße nicht vorhanden. Die Erschließung des Baugebiets durch Fernwärme ist nicht vorgesehen

6.4.5 Löschwasser

Seitens der Feuerwehr sind im Ergebnis der Beteiligung keine planerischen Bedenken angemeldet

6.4.6 Regenentwässerung / Schmutzwasserentsorgung

Das Grundwasser wurde bei Versickerungsversuchen (s. Bodengutachten) bei Tiefen von 0,90 bis 2,20 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Grundwasserneubildungsraten sind bei nachgewiesenen Wasserdurchlässigkeitswerten von 10^{-5} m/s als hoch zu bewerten. Trotz einer hohen Versickerungsfähigkeit der oberen Bodenschichten ist nur in Teilbereichen eine Versickerung anfallenden Niederschlages möglich, da in weiten Teilen der Grundwasserflurabstand zu gering ist.

Für das gesamte Baugebiet wird daher die Regenentwässerung der Dachflächen und GFL-Flächen über Anschlussleitungen an den im öffentlichen Straßenland geplanten Regenwasserkanal vorgesehen.

Die Erschließung der privaten Stiche erfolgt, abgesehen von der westlichen breiteren GFL Fläche, jeweils im Wechsel durch Regen- und Schmutzwasserleitungen, so dass die im B-Plan ausgewiesenen Erschließungsflächen zur Aufnahme der Leitungen ausreichend dimensioniert sind.

Die ausgewiesenen GFL-Flächen reichen jeweils bis zum letztanliegenden Grundstück, die sich hier entwässerungstechnisch ergebende Höhe des Erschließungsstiches wird auf einer Länge von 7,00 – 9,00 m bis zur äußeren Grundstücksgrenze abgeöschert werden. Die notwendigen Gefälle liegen unterhalb 10 %, Stützwände zur äußeren Grundstücksgrenze sind nicht erforderlich. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die zum Ausgleich der Höhendifferenzen erforderlichen Maßnahmen je Plangebietsgrenze einheitlich herzustellen sind.

In den Stichen, für die eine Regenwasseranschlussleitung vorgesehen ist (Planstraßen 7, 5 und 3) erfolgt die Entwässerung der jeweils letztanliegenden Garagenzufahrt (Privatfläche ohne GFL-Recht) über den hier geplanten Regenwasserablauf.

In den Stichstraßen ohne Regenwasseranschlussleitung (Planstraßen 8, 9, 6 und 2) wird im Bereich der letztanliegenden Garagenzufahrt die Querneigung Richtung Grundstück vorgesehen und in die zur Garagenzufahrt gehörige Grundstücksfläche entwässert. Die Ableitung der Regenwässer auf Fremdgrundstücke ist so unterbunden. Inwieweit im Bereich der Planstraßen 8, 9, 6 und 2 ohne Regenwasseranschlussleitung ein Anschluss an die Dachflächenentwässerung erforderlich ist, ist im Detail vom Versiegelungsgrad der Vorgartenbereiche abhängig.

Die Planstraße 10 ist aufgrund der anliegenden Carports bis zur äußeren Grundstücksgrenze durchgängig befahrbar auszubilden, die hier entstehende Höhendifferenz zum Bestandsgelände von ca. 0.70 m ist über eine Stützmauer entlang der äußeren Grundstücksgrenze abzufangen, die über einen Anfahrtschutz gesichert wird.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist eine Entwässerung im Freigefälle vorgesehen. Um diese zu realisieren, sind in Teilbereichen der Vorhabenfläche Geländeangleichungen bis maximal 1.00 m Höhe erforderlich.

Um die Geländesituation zu verdeutlichen sind Bestands- und Planungshöhen in den B-Plan mit aufgenommen.

6.4.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist vom öffentlichen Straßenraum aus geplant.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen berücksichtigen die Schleppkurven des dreiachsigen Müllfahrzeugs.

Mülltonnen innerhalb der Vorgartenbereiche sind unzulässig, die Müllbehälter sind rückwärtig auf den Grundstücken unterzubringen. In der südwestlichsten Hauseinheit ist dies nicht möglich, hier ist im Anschluss an die Carportanlage eine Gemeinschaftsanlage für Müllbehälterstandorte vorgesehen.

Zu den Entsorgungsterminen sind die Tonnen im Bereich der privaten Wege aufzureihen und nach der Entsorgung wieder abzuholen. Mülltonnen der Grundstücke, die gartenseitig an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind am Tag der Abholung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Besucherparkplätzen aufzustellen.

6.5 Emissions- und Immissionsschutz

Bei einer geplanten heranrückenden Wohnbebauung sind bestehende Gewerbebetriebe in ihrer zulässigen Geschäftsausübung zu sichern. Die Ermittlung des Gewerbe- und Freizeitlärms überprüft daher die Verträglichkeit der verschiedenen bestehenden und zukünftigen Nutzungen und stellt ggf. mögliche Schutzmaßnahmen dar.

6.5.1 Gewerbelärm

Als vorhandene gewerbliche Emittenten sind die Ladetätigkeiten Firma Fliesen-Brück in der Kinderhauser Straße sowie die Zufahrt des Sanitärhandels Firma Brockmann an der Salzmannstraße zu berücksichtigen.

Die ermittelten Emissionen sind mit den Richtwerten der TA-Lärm zu vergleichen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass an keinem der repräsentativen berechneten Immissionsorte an Gebäuden Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm festzustellen sind.

6.5.2 Freizeitlärm

Als Emittent ist der Parkplatz der Tanzschule Husemeyer an der Salzmannstraße zu berücksichtigen. Die ermittelten Emissionen sind mit den Richtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie zu vergleichen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nur an der zur Straße orientierten Front des an der Salzmannstraße gelegenen südlichen Gebäudes eine Überschreitung des Richtwertes von max. 0,9 dB(A) vorliegt.

Weiter wurden die Emissionen der dem Plangebiet nahegelegenen Ballettschule untersucht, auch hier wurden keine Richtwert überschreitenden Emissionen festgestellt.

Für die Lärmeinwirkungen der Kindertagesstätte ist als eine dem Wohngebiet sozialadäquater Lärmquelle von einer Akzeptanz der zukünftigen Bewohner auszugehen.

6.5.3 Verkehrslärm

Für die Verkehrslärmermittlung sind die Belastungszahlen der Salzmannstraße als Emittent zugrunde zu legen und mit den Richtwerten nach DIN 18005 zu vergleichen. Im Ergebnis sind Überschreitungen der Richtwerte für allg. Wohngebiete in der ersten Baureihe entlang der Salzmannstraße an den Ost- und Nord- und Südfassaden festzustellen.

6.5.4 Ergebnis

Die aus den verschiedenen Lärmquellen herrührenden Belastungen werden gem. bestehender Richtlinien energetisch überlagert und addiert. Im Ergebnis sind aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung vorzusehen. Aktiver Schallschutz in Form von Schallschutzwänden entlang der Salzmannstraße ist aus stadtgestalterischen und aus Kostengründen nicht zu empfehlen, zumal die Außenbereiche der Wohngebäude jeweils straßenabgewandt auf den Westseiten der Häuser liegen.

Zum Schutz der Innenräume vor Außenlärm werden daher Lärmpegelbereiche mit resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenwände festgesetzt.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind dabei nach DIN 4109 abhängig von den jeweiligen Raumnutzungen sowie Grundriss-, und Fassadengestaltungen und nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam.

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume in den mit Lärmpegeln festgesetzten Bereichen sind daher mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Entsprechende Verbindlichkeiten sind mit der Textlichen Festsetzung 1. 9 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ getroffen worden.

Die im Abschnitt 6.5.2 genannte Überschreitung der Richtwerte nach Freizeitlärm-Richtlinie wird als verträglich beurteilt. Da die TA-Lärm im vorliegenden Fall zum Nachweis der Verträglichkeit der Wohnnutzung ebenso anwendbar ist, kann aus der hierzu erfolgten Rechtsprechung geschlossen werden, dass die geringfügige Überschreitung des Richtwertes nach Freizeitlärm-Richtlinie um 0,9 dB(A) an lediglich einem Immissionspunkt im Grenzbereich des Plangebiets zum Gewerbegebiet nach der sogenannten Mittelwerttheorie als verträglich anzusehen ist.

Zusätzlich wird zum Schutz vor Lärmeinwirkungen im Bebauungsplan unter „Hinweise“ Ziffer 3.4 die Empfehlung aufgenommen, in den Baufenstern zur Salzmannstraße Schlafräume möglichst an den straßenabgewandten Gebäudefronten anzuordnen.

Vertragsbedingt ist durch den Vorhabenträger sichergestellt, dass die derzeitigen Emissionen aus dem Plangebiet auf das Umfeld durch die Umnutzung entfallen werden.

6.6 Altlasten / Altstandorte

Wie das Bodengutachten darstellt, ist aufgrund der teerhaltigen Versiegelung mit Bodenverschmutzungen der Zuordnungsklasse Z2 (nach Definition der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA) zu rechnen. Diese Böden sind zum Einbau unter Verkehrsflächen geeignet. Unter sensiblen Bereichen sowie im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Einbau des Materials jedoch nicht möglich.

Die Recherche der historischen Nutzungen und daraus resultierender Ergebnisse zu möglichen Altlasten zeigt, dass über die bereits im geotechnischen Bericht dargelegte teerhaltige Versiegelung keine weiteren Altlasten zu vermuten sind. In den vorhandenen Lager- und Kühlräumen wurde Obst und Gemüse gelagert. Die offene Lagerhalle diente zur Lagerung und Abtrocknung von Gemüseholzkisten, Paletten und Kartonagen.

Zwischenzeitlich wurden Teilflächen als Abstell- und Lagerplatz einer Gerüstbau- und Baufirma genutzt. Auf diesen Flächen konnten keine Kohlenwasserstoffe ermittelt werden.

Auf dem Gelände befinden sich weiter zwei im Umweltamt der Stadt Münster registrierte oberirdische Heizöltanks.

Altlastenrelevante Anlagen sind nicht ersichtlich und konkrete Altlastenstandorte nicht bekannt. Eine Eintragung im Altlastenkataster der Stadt Münster ist nicht vorhanden.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern sind die einschlägigen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Kampfmittelbelastungen

Die Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel ist veranlasst.

7 Flächenbilanz

	Flächengröße	Anteil an der Gesamtfläche
Wohnbauflächen	13 148 m²	88,5 %
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	5 259 m ²	35,4 %
davon Straßenverkehrsfläche, privat	996 m ²	6,7 %
davon private Gemeinschaftsgrünfläche	250 m ²	1,7 %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1.701 m²	11,5 %
Gesamt	14.849 m²	100 %

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

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt worden.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 502 „Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp“.

Die Umweltprüfung wurde auf Basis vorhandener Daten und auf Grund von Geländeerhebungen durchgeführt. Zusätzlich wurden folgende Gutachten beauftragt und zur Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502 „Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp“, Ing. Ges. nts mbH, 2006
- Lärmschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502 „Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp“, Ing. Ges. nts mbH, 2006

- Geotechnischer Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502 „Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp, Urbanski & Versmold, 2005
- Ergänzung zum geotechnischen Bericht: historische Nutzungsrecherche, Urbanski & Versmold, 2006

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

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach §8 BauGB wurde eine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Münster im Umfeld gemischt genutzter Grundstücksflächen (Gewerbe und Wohnen) auf einer nur noch temporär genutzten Gewerbefläche von 1.48 ha Größe die Realisierung von ungefähr 63 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Mit den Maßnahmen ist keine Neuversiegelung und Inanspruchnahme bisher weitgehend unversiegelter Flächen verbunden. Vielmehr werden durch die Anlage von Gartenbereichen Flächen entsiegelt. Mit der Lage im innerstädtischen Raum bei allseitig anliegender Bebauung werden keine hochwertigen Biotopstrukturen oder Bestandteile des Biotopverbundes beeinträchtigt.

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.

8.3.1 Fachgesetze

Folgende Zielaussagen der wesentlichen Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

- Baugesetzbuch: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne

Die Belange des Umweltschutzes werden grundsätzlich in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und mit dem vorliegenden Umweltbereich dargestellt. Da es sich um ein zulässiges Vorhaben im unbeplanten Innenbereich handelt, ist der Ausgleich einer möglichen Eingriffssituation nach BauGB nicht erforderlich und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht Bestandteil der Darstellung.

- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen sowie DIN 18005: Schutz des Menschen, 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 Prüfung grundsätzlich alternativer Standorte wird im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan dargelegt und nicht weiter verfolgt. 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.

Das Grundwasser wird im vorliegenden Umweltbericht bei den Schutzgütern Wasser und aufgrund der Biotopfunktion im Kapitel Pflanzen und Tiere behandelt. Oberflächengewässer liegen nicht vor.

8.3.2 Fachplanungen und Schutzausweisungen

Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 BauGB im Parallelverfahren an die vorliegende Planung und die geänderten Nutzungsstrukturen angepasst.

Mit einer Lage im innerstädtischen Raum liegt das Plangebiet in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Münster. Das Planwerk Grünordnung stellt das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsgebiet dar. Es wird auf einen Kiessandrücken mit herausragender geologischer und hydrologischer Bedeutung verwiesen.

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich nicht innerhalb geschützter Gebiete. Es sind keine FFH- oder Natura2000-Gebiete von der Planung betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im Plangebiet.

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern vor.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes. Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen Schutzgüter genannt. Mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Anschließend werden die Nullvariante sowie die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten thematisiert.

Der Untersuchungsraum wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

8.4.1 Menschen

8.4.1.1 Derzeitige Umweltsituation

Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Der Planbereich befindet sich noch im Eigentum der westfälischen Gemüsebau-Vereinigung e. G., welche auf diesem Areal in früherer Zeit Gemüse gehandelt und verladen hat. Dieser Betrieb wurde vor einigen Jahren eingestellt, die Hallen und Flächen sind derzeit an verschiedene Nutzer als Lagerflächen vermietet.

Zum Teil befinden sich entlang der Grundstücksgrenzen Baum- und Strauchbestände während der größte Teil der Fläche als versiegelte Lager- und Verkehrsfläche befestigt ist.

Im östlichen Bereich an der Salzmannstraße befinden sich ein Sanitär-Großhandel sowie eine Tanzschule. Ebenfalls an der Salzmannstraße vorhanden sind eine private Ballettschule sowie ein Kleinkindergarten. Der südliche Bereich ist durchmischt aus Wohn- und Kleingewerbebereich sowie einer kulturellen Einrichtung (Moschee). Im Westen gibt es einen Fliesengroßhandel sowie das JAZ, ein Jugendausbildungszentrum. Im Norden schließt sich großflächige Geschosswohnbebauung an.

Erholung

Das Plangebiet weist aktuell keine zentrale Bedeutung für die Naherholung auf. Als z.T. ungenutzte Gewerbe- und Lagerfläche wird diese jedoch gelegentlich für Veranstaltungen der Jugendkultur (Konzerte etc.) genutzt.

Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen

Von der Stadt Münster wurde eine Verkehrsbelastung der Salzmannstraße von 2.500 Kfz/24h mit einem Lkw- Anteil von 10 % am Tage und 3 % in der Nacht ermittelt. Die für eine reine Wohngebieterschließung hohen Werte sind zum einen durch die anliegenden Gewerbebetriebe und zum anderen durch die Verbindungsfunktion zwischen dem Meßkamp und dem Nienkamp bei einer Gesamtlänge des Abschnitts der Salzmannstraße von 600 m bedingt.

Vorbelastung durch Gewerbelärm

Im Südwesten angrenzend an das Plangebiet liegen zwei Verladerampen der Fa. Fliesen-Brück GmbH, die täglich dreimal in der Zeit zwischen 7 und 17 Uhr angefahren werden. Die Entladezeit beträgt ungefähr 30 min unter Gabelstaplernutzung.

Östlich der Salzmannstraße befindet sich die Zufahrt der Fa. Brockmann, die täglich ungefähr fünfmal mit Lkw angefahren wird. Der Entladebereich ist ohne Einwirkung auf das Plangebiet.

Vorbelastung durch Freizeitlärm

Gegenüber der Zufahrt ins Plangebiet sowie südlich derselben liegt jeweils eine Tanzschule. Während die Veranstaltungen selbst im Gebäude stattfinden und somit keine Verkehrsimmissionen verursachen, können die 25 Stellplätze mit einer vorwiegenden Nutzung gegen Abend und am Wochenende zu einer Beeinträchtigung führen, die im Bestand mit einer Nutzung des Plangebietes als Gewerbefläche jedoch ohne Bedeutung sind.

Vorbelastung durch Geruchsimmissionen

Die aktuelle gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches aber auch im Umfeld führen zu keiner Geruchsimmission, die im Planverfahren zu berücksichtigen ist.

8.4.1.2 Auswirkungen der Planung

Nutzungsänderungen

Es ist geplant, die vorliegende Nutzung als Gewerbefläche vollständig aufzugeben und ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Erholung

Zentral in dem neuen Gebiet wird eine als Spielplatz gestaltete private Grünfläche angeordnet. Während das Plangebiet im Bestand keine Erholungsfunktion übernommen hat, fungiert die Grünfläche zukünftig als kommunikatives Zentrum für das zu entwickelnde Quartier. Auch wenn der nächste öffentliche Spielplatz nur 300 m entfernt liegt, stellt die Planung eine positive Ergänzung der wohnungsnahen Erholung dar.

Verkehrsbelastung

Da mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung sowohl Mitarbeiter- und Besucherverkehr aber auch gelegentlicher Schwerlastverkehr entfällt, führt die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 63 Wohneinheiten bei ca. 3,5 Fahrten pro Wohneinheit am Tag nur zu einer geringfügigen Erhöhung der aktuellen 2.500 Kfz/24h auf der Salzmannstraße.

Lärmimmissionen

Wie das lärmtechnische Gutachten darstellt, ist das Wohngebiet mit dem anliegenden Gewerbelärm verträglich, eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach TA-Lärm liegt nicht vor. Bei dem durch die Tanzschule bedingten Verkehrslärm, zu beurteilen nach Freizeitlärm-Richtlinie, kommt es an einem Immissionsort (Pkt 02.2) zu einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte von 0,9 dB(A) nach 22.00 Uhr.

Durch den Verkehr auf der Salzmannstraße werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 an der ersten Bautiefe parallel zur Salzmannstraße an der Ostfassade um bis zu 8,3 dB(A) und entlang der Nord- und Südfassade um bis zu 3,7 dB(A) überschritten.

Mit einer Lage der Außenbereiche auf der schallabgewandten Seite und Ausstattung der Innenräume mit entsprechend schallschützenden Bauteilen ist vorgesehen, die geplanten Gebäude an den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Standorten über passive Lärmschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen (s. Lärmschutzgutachten Ing. Ges. nts mbH, 2006).

Anhand erster Entwürfe der möglichen Grundrissgestaltungen zeigte sich, dass der passive Lärmschutz nicht komplett über die Anordnung der Ruhebereiche an der von der Straße abgewandten Seite gewährleistet werden kann. Es werden somit für einzelne Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die erforderlichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und damit der Schallschutz der Außenbauteile werden durch energetische Überlagerung sämtlicher Lärmquellen (Gewerbe, Freizeit, Verkehr) ermittelt.

Der angrenzende Spielbereich der Kindertagesstätte ergänzt die Wohnnutzung des Gebietes. Die mit der Nutzung unvermeidbar verbundenen Geräusche sind sozialadäquat und müssen deshalb von den Nachbarn hingenommen werden.

Lärmemissionen

Vom Plangebiet selbst gehen keine Lärmemissionen aus. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung führt vielmehr zu einer Reduzierung der Immissionen im Umfeld der Planung.

Auch entlang der Salzmannstraße ist davon auszugehen, dass keine Erhöhung der Lärmemissionen auftreten werden. Mit einer Reduzierung des Schwerlastverkehrs bei einer geringen Erhöhung des privaten Individualverkehrs ist vielmehr mit einer Reduzierung der Lärmspitzen durch den Schwerlastverkehr zu rechnen.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

8.4.2.1 Derzeitige Umweltsituation

Grundlage der Darstellung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist die im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes durchgeführte Erfassung der Biotoptypen, anhand derer Rückschlüsse auf die Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Lebensräume gezogen werden können. Weitergehende faunistische Kartierungen sind aufgrund der vorliegenden Biotopstruktur nicht durchgeführt worden.

Biotope und Pflanzen

Das Spektrum der Biotoptypen ist wie unter dem Kapitel Nutzungen bereits beschrieben durch die vorliegende Gewerbenutzung geprägt.

Während der größte Teil des Plangebietes als Gebäude oder Verkehrsfläche vollständig versiegelt ist, liegt entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein ca. 3 m breiter Gehölzstreifen, der durch Eschen und Birken sowie vereinzelt Eichen mit einem durchschnittlichen Stammdurchmesser von 30 cm gebildet wird. Ein Unterwuchs ist nur bedingt ausgebildet und durch eine Lagernutzung bis dicht an die Bäume stark beeinträchtigt. Westlich des Verwaltungsgebäudes liegt eine weitere Baumgruppe aus Birken und Ahorn mit einer lückigen Strauchpflanzung vorwiegend aus Hartriegel und Holunder. Eine ähnliche Gehölzstruktur ist südlich der Zufahrt vorzufinden. Zwischen den beiden Zufahrten wurde eine Grünfläche mit flächigen Koniferen in einer Höhe von 150 cm angelegt.

Aufgrund der Biotopstruktur und der intensiven Nutzung bei einem hohen Versiegelungsgrad ist davon auszugehen, dass das Plangebiet lediglich durch Siedlungsarten und Kulturfolger besiedelt ist. Die Ortsbegehungen haben diese Einschätzung bestätigt.

8.4.2.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird zum einen die Fläche der Koniferenpflanzung im Zufahrtsbereich in Anspruch genommen und die Pflanzung gerodet. Zum anderen werden einzelne Bäume im Bereich der bestehenden Verwaltung, die nicht in die private Grünfläche übernommen werden können, gefällt. Weiter sind aufgrund zu erwartender Stellplatz-/ Garagenflächen die Bäume südlich der Zufahrt nicht zu erhalten. Eine Berücksichtigung der Gehölze bei der neuen Gebäudeanordnung ist ohne die Wirtschaftlichkeit der Planung und die städtebauliche Struktur des Quartiers in Frage zu stellen, nicht möglich.

Eine Beeinträchtigung der Baumgruppen entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird durch die vorliegende Planung nicht ausdrücklich unterbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die späteren Nutzer vor allem der lichte Unterwuchs und abgängige Gehölze entnommen werden. Der Gehölzbestand wird ausgelichtet werden, um die Verschattung der Gebäude und Gartenbereiche zu reduzieren. Als Sichtschutz zum anliegenden Gewerbe werden jedoch voraussichtlich gerade die markanten Gehölze erhalten bleiben.

Dem steht eine deutliche Entsiegelung der bestehenden Gewerbefläche (s. Schutzgut Boden) und die Realisierung der privaten Gartenräume gegenüber. Weiter werden entlang der inneren Erschließung Baumpflanzungen im privaten Vorgartenbereich realisiert.

Insgesamt stellt die Planung unter Betrachtung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen eine Aufwertung der Flächen dar.

8.4.2.3 Eingriffsbilanzierung

Da es sich um ein zulässiges Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt, ist eine Kompensation der Eingriffe nach § 1a (3) BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl erfolgte im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung gemäß dem Bewertungsverfahren der Stadt Münster, hier „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 4 LG im Stadtgebiet von Münster“. Aufgrund der Vorbelastungen ergibt sich eine rechnerisch nachweisbare Aufwertung des Planungsraumes für Natur und Landschaft.

8.4.3 **Boden**

8.4.3.1 Derzeitige Umweltsituation

Bodenart und Grad der Versiegelung

Im Bereich des Plangebietes stehen unterhalb von Baustoffen bzw. Auffüllungen jüngerer Datums Reste des Oberbodens aus dem Holozän an. Diese Schichten werden von Sanden des Münsterländer Kiessandzuges des Pleistozän unterlagert. Unterhalb der Grundmoräne stehen Kalkmergel- und Tonmergelgesteine des Campan an. Das Umweltkataster der Stadt Münster nennt als natürlicherweise vorkommende Bodenart den Graubraunen-Plaggenesch, der hier jedoch tiefgründig überprägt wurde und somit keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist.

Mit den, auf dem Kiessandzug aufliegenden Bodenarten sind grundsätzlich optimale Möglichkeiten der Versickerung gegeben. Eingeschränkt wird diese jedoch durch zum Teil hoch anstehende Grundwasserschichten, die nur eingeschränkte Versickerungsräume (mind. 1 m) oberhalb des Grundwassers ermöglichen.

Im Bestand ist die mögliche Versickerung durch die großflächige Versiegelung unterbunden. Die bestehende Versiegelung (ca. 9.693 qm) aus Gebäuden und Verkehrsflächen umfasst ungefähr 65 % der Gesamtfläche. Hinzu kommen ca. 15 % teilversiegelte Fläche, die als geschotterte und verdichtete Lagerfläche genutzt wird.

Bodenschadstoffe / Altlasten

Wie das Bodengutachten ausführlich darstellt ist aufgrund der teerhaltigen Versiegelung mit Bodenverschmutzungen der Zuordnungsklasse Z2 zu rechnen (nach Definition der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA). Diese Böden sind zum Einbau unter Verkehrsflächen geeignet. Unter sensiblen Bereichen sowie im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Einbau des Materials jedoch nicht möglich.

Die Recherche der historischen Nutzungen und daraus resultierender Ergebnisse zu möglichen Altlasten zeigt, dass über die bereits im geotechnischen Bericht dargelegte teerhaltige Versiegelung keine weiteren Altlasten zu vermuten sind (s. auch Punkt 6.8 der Begründung).

Altlastenrelevante Anlagen sind nicht ersichtlich und konkrete Altlastenstandorte nicht bekannt.

8.4.3.2 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 Innenent-

wicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel). Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbefläche in vollem Umfang gerecht.

Durch die geplante Nutzung wird es zu einem vollständigen Rückbau der verunreinigten Verkehrsflächen sowie umfangreichen Erdarbeiten kommen. Im Ergebnis wird mit den geplanten Baukörpern und der inneren Erschließung eine Fläche von ungefähr 7.955 qm (ca. 53 % der Gesamtfläche) wieder versiegelt. Es werden somit insgesamt ca. 1 738 qm weniger versiegelt. Hinzu kommt die Umnutzung der teilversiegelten Lagerflächen in Privatgärten.

Die durch Teer verunreinigten Böden werden unter den Verkehrsflächen oder mit einer den Richtlinien entsprechenden Überdeckung wieder eingebaut oder entsorgt, so dass keine Beeinträchtigung verbleibt.

Insgesamt stellt die Planung eine Aufwertung des Schutzgutes Boden dar.

8.4.4 Wasser

8.4.4.1 Derzeitige Umweltsituation

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Grundwasser

Das Grundwasser wurde bei Versickerungsversuchen (s. Bodengutachten) bei Tiefen von 0,9 bis 2,2 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Grundwasserneubildungsraten sind bei nachgewiesenen Wasserdurchlässigkeitswerten von 10^{-5} m/s als hoch zu bewerten. Trotz einer hohen Versickerungsfähigkeit der oberen Bodenschichten ist nur in Teilbereichen eine Versickerung anfallenden Niederschlages möglich, da in weiten Teilen der Grundwasserflurabstand zu gering ist.

Bei einer nur geringen Grundwasserschutzfunktion der sandigen Deckschichten ist von einer hohen Grundwassergefährdung in Bereichen hoch anstehenden Grundwassers auszugehen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Trinkwasserschutzzone.

Die Entwicklungsmöglichkeit grundwasserbeeinflusster Biotope mit hoher Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

8.4.4.2 Auswirkungen der Planung

Bei einem Grundwasserflurabstand kleiner 2 m ist, sofern Kellerbauten vorgesehen sind, mit einem baubedingten, zeitlich befristeten Eingriff durch Wasserhaltungsmaßnahmen in das Grundwasser auszugehen.

Trotzdem die Entwässerung der Dachflächen und privaten Erschließungsstiche aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands weiterhin in das öffentliche Netz erfolgt, kommt es durch die anlagebedingte Entsiegelung von Boden zu positiven Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung (Versickerung des anfallenden Niederschlages von Terrassen, Gartenwegen u.ä.).

Von weiteren bau- oder betriebsbedingten Gefährdungen des Grund- oder Oberflächenwassers durch die Planung ist nicht auszugehen.

Insgesamt stellt vor allem die verbesserte Grundwasserneubildung durch Bodenentsiegelung eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Wasser dar.

8.4.5 Klima / Luft

8.4.5.1 Derzeitige Umweltsituation

Die zu planende Fläche hat keine Funktion innerhalb großräumiger klimaökologischer Ausgleichsräume oder Belüftungskorridore. Auch als Kaltluftentstehungsgebiet oder Luftleitbahn fungiert die Fläche nicht.

Die Flächen sind bereits durch Hausbrand und Kleingewerbe des umliegenden Siedlungsraumes vorbelastet. Bei einem insgesamt städtischen Gebiet mit geringer Bauhöhe und -dichte bei

fehlenden gewerblichen Emittenten ist die autochtone Gesamtbelastung durch Luftschadstoffe als gering zu bewerten. Belastungen der Luft durch Kfz-Verkehr, im Besonderen durch Kohlenwasserstoffe und Stickoxide, sind in nur geringem Maße durch die Salzmannstraße vorhanden. Belastungen durch Ruß durch lokale Emittenten sind nicht gegeben.

8.4.5.2 Auswirkungen der Planung

Die Veränderungen des Mikroklimas durch eine Änderung des Versiegelungsgrades sind aufgrund des bioklimatisch unproblematischen Raumes nachrangig zumal der Grad der Versiegelung insgesamt reduziert wird. Auswirkungen auf die bestehende Bebauung können somit ausgeschlossen werden. Die anlagebedingte Zunahme von Luftschadstoffen ist mit der Anlage von Wohnhäusern untergeordnet. Ebenso ist aufgrund der geringen Gebäudehöhen und der Vermeidung von komplexen Gebäuderiegeln von keinen wesentlichen Auswirkungen auf die lokalen Windverhältnisse auszugehen (s. Stadtklima-Fibel Baden Württemberg, 2002).

Bei einem insgesamt gut durchlüfteten Raum und dem Fehlen von dichten Straßenschluchten ist bei der unter dem Schutzgut Mensch genannten, geringfügigen Zunahme des Verkehrs nicht mit grenzwertigen Schadstoff- und Feinstaubbelastungen zu rechnen (s. Referenzangaben APUG NRW, 2005).

Mit dem Anspruch, keine Fensterflächen von Aufenthaltsräumen nach Norden auszurichten und reine Nordgärten zu vermeiden, wird das komplette Plangebiet in Ost-West-Richtung angeordnet. Eine aktive Solarenergienutzung ist unter dem Einsatz von Röhrenkollektoren möglich und wird in der weiteren Planung ausdrücklich berücksichtigt. Die Einhaltung von Wärmedämmstandards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird gewährleistet.

Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

8.4.6 Orts- und Landschaftsbild

8.4.6.1 Derzeitige Umweltsituation

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Raum und wird als großflächig versiegelte Fläche mit Verwaltungs- und Lagergebäuden wahrgenommen, sobald man sich auf dem Gelände befindet. Von der Salzmannstraße aus wird ein großer Teil des Plangebietes durch vorhandene Bebauung in der ersten Bautiefe verdeckt.

Im Plangebiet sind die neben den vorhandenen Gebäuden vor allem die Baumgruppen entlang der westlichen Grundstücksgrenze aber auch südlich der vorhandenen Zufahrt raumbildend.

Sichtbezüge in die Landschaft oder landschaftsbezogene Naherholungen sind nicht vorhanden.

8.4.6.2 Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Entwicklung des Wohnquartiers wird vor allem die großflächige Versiegelung zugunsten einer kleinteiligen Versiegelung in Verbindung mit privaten Gartenräumen aufgebrochen.

Trotz geringer Eingriffe in den Gehölzbestand bleiben mit dem Erhalt der oben genannten Baumgruppen der durchgrünte Eindruck der Fläche sowie die zentralen Raumstrukturen erhalten. Sie werden durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen in den privaten Vorgärten noch ergänzt.

Von der Salzmannstraße werden nur vier Wohneinheiten erkennbar sein, so dass keine wesentliche Änderung erfolgt.

Insgesamt stellt die Planung eine positive Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung dar. Zur geplanten Gestaltung und Materialwahl des Quartiers sei auf die entsprechenden Kapitel der Begründung verwiesen.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

8.4.7.1 Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW im Plangebiet. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Boden-

denkmäler entdeckt werden, ist dies ist der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen und die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.

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 Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Bodenversiegelung zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es erfolgt insgesamt eine Aufwertung der Flächen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Verkehr und Lärm sind konkret geprüft und es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Insgesamt verbleiben keine erheblichen Eingriffe.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

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

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und 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 Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbefläche in vollem Umfang gerecht, so dass keine grundsätzlich alternativen Standorte geprüft wurden.

Innerhalb des Plangebietes wurde geprüft, ob der Abstand der geplanten Baukörper zu den Gehölzbeständen entlang der westlichen Grundstücksgrenze optimiert werden kann. Dies hätte jedoch eine unangemessene Verkleinerung der östlichen Grundstücke zur Folge, so dass die Alternative nicht weiter verfolgt wurde. Der Erhalt der mittig im Plangebiet liegenden Baumgruppe wurde geprüft, aber jedoch aufgrund eines notwendigen Verzichtes von mindestens vier Baugrundstücken der beabsichtigten Flächengröße sowie aus städtebaulichen Gründen wieder verworfen.

Weiter wurde geprüft, ob die Baukörper zum Teil nach Süden ausgerichtet werden können und so eine optimierte Solarenergienutzung ermöglicht werden kann. Mit dem Ziel, helle Wohnräume ohne Wandöffnungen nach Norden zu erhalten und unter dem Aspekt, dass unter Einsatz entsprechender Technik auch bei Westausrichtung Solarenergienutzung möglich ist, wurde der Planungsansatz nicht weiter verfolgt.

Auch wurde hinterfragt, ob der Anteil der Verkehrsfläche reduziert werden könnte, Dies hätte jedoch entweder die Erschließung einzelner Baureihen von der Gartenseite oder aber Ostseiten zur Folge. Der damit verbundene Verlust an Wohnqualität ist Anlass an dem vorliegenden Erschließungskonzept festzuhalten.

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 im folgenden genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Durch die Detailschärfe der vorliegenden Planung und die in Auftrag gegebenen Fachgutachten bestehen gegenwärtig nur geringe Prognoseunsicherheiten. Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß BauGB vorgesehen, dass die Behörden die Kommune über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

8.8 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Münster im Umfeld gemischt genutzter Grundstücksflächen (Gewerbe und Wohnen) auf einer nur noch temporär genutzten Gewerbefläche von 1,48 ha Größe die Realisierung von ungefähr 63 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Die geplante Nutzung ist mit der umliegenden Gewerbe-, Wohn- und Freizeitnutzung ohne Einschränkung verträglich. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch Verkehrslärm beschränkt sich auf die erste Bautiefe entlang der Salzmannstraße und kann über passive Lärmschutzmaßnahmen kompensiert werden. Vom Plangebiet werden keine Beeinträchtigungen auf das Umfeld ausgehen.

Die im Rahmen der Bodenuntersuchung festgestellte Verunreinigung der Böden durch Teerverbindungen werden durch einen fachgerechten Wiedereinbau keine verbleibende Beeinträchtigung darstellen.

Die Planung führt insgesamt zu einer Teilentsiegelung der bisher nahezu vollständig teil- und vollversiegelten Flächen. Neben den positiven Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Schutzgut Boden ist so die Möglichkeit gegeben, innerhalb der privaten Freibereiche die Biotopwertigkeit des Geländes aufzuwerten. Die Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand beschränken sich auf wenige Einzelbäume im Zentrum des Geltungsbereiches sowie geringwertige Strauchflächen in den Randbereichen.

Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter können vollständig vermieden oder gemindert werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Umsetzung der Planung wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin gesichert. Der Durchführungsvertrag ist unabdingbarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und gibt insbesondere eine zeitliche Vorgabe zur Umsetzung der Planungsinhalte.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.12.2006 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502: westlich Salzmannstraße / nördlich Meßkamp.

Münster, 15.12.2006

Tilman (L.S.)

Dr. Tillmann

Oberbürgermeister

Folgende begleitende Gutachten wurden erstellt:

- Geotechnischer Bericht
Bodenuntersuchung / Orientierende Altlastenuntersuchung / Versickerung von Niederschlagswasser
Historische Erkundung
Urbanski & Versmold
Ing.Büro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH
- Lärmtechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502
„Westlich Salzmännstraße / Nördlich Meßkamp“ in der Stadt Münster
Ing.Gesellschaft NTS mbH
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502
„Westlich Salzmännstraße / Nördlich Meßkamp“,
Ing. Gesellschaft NTS mbH