B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 510:
Amelsbüren – Landsberger Straße / Deermannstraße

Inhalt Seite

1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen 2
2 Geltungsbereich 2
3 Planungsrechtliche Situation 2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen / Verordnungen 3
4 Räumliche und strukturelle Situation 3
5 Planungsziele 3
6 Inhalte des Bebauungsplans 3
6.1 Grundzüge der Planung 3
6.2 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs 3
6.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 4
6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
6.3.2 Überbaubare Flächen /Geschosse/ Bauhöhen 4
6.3.3 Bauweise / Bauform 5
6.3.4 Firstrichtung / Dachform 5
6.3.5 Material / Farbgebung 5
6.3.6 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen 6
6.3.7 Freiflächen/Einfriedungen 6
6.4 Verkehrsflächen / Erschließung 6
6.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur/Gemeinbedarf 6
6.6 Grünflächen / Begrünung 7
6.7 Immissionsschutz 7
6.8 Denkmalschutz/Archäologie 8
7 Auswirkungen auf die Umwelt 8
7.1 Umweltbeschreibung/Umweltbewertung 8
7.1.1 Immissionen 8
7.1.2 Pflanzen/Tiere / biologische Vielfalt 8
7.1.3 Eingriffssituation 9
7.1.4 Artenschutzprüfung 9
7.1.5 Boden/Wasser/Landschaft 10
7.1.6 Klima / Luft 10
7.2 Zusammenfassung 10
8 Flächenbilanz 10
9 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 11

1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist auch in den Stadtteilen groß.

Der Bebauungsplan Nr. 510: Amelsbüren – Landsberger Straße/Deermannstraße soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung des Stadtteils Amelsbüren in zentraler Lage schaffen.

Die Planung soll sowohl ein Angebot für Einfamilienhäuser als auch für Doppelhäuser bieten.

Die Umsetzung der v. g. Planungsziele ist gewährleistet, da sich das Plangebiet überwiegend in städtischem Eigentum befindet.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m²
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

2 Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten von Amelsbüren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt zu umgrenzen.

- im Norden durch eine Linie ca. 35 m nördlich der Landsberger Straße
- im Osten durch die vorhandene Bebauung zwischen Landsberger Straße und Deermannstaße
- im Süden durch die Deermannstraße bzw. durch ein unbebautes Grundstück südwestlich der Deermannsraße
- im Westen durch das Grundstück Landsberger Straße 31 und die südlich daran anschließenden Freiflächen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke: Gemarkung Amelsbüren, Flur 12, Flurstücke 81, 202, 424, 426 sowie Teile der Flurstücke 344, 631 und 637.

Die Plangebietsabgrenzung ist in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich nordwestlich der Landsberger Straße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planverfahren soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.

510 erfolgt, soweit erforderlich, die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 Baugesetzbuch. Der Bebauungsplan ist insoweit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen / Verordnungen

Nur ein kleines Teilgebiet des Planbereichs wird durch einen bestehenden Bebauungsplan erfasst.

Der Bereich südlich der Deermannstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans AM 1a „Amelsbüren-Dorf - Westlicher Teil“, der für diese Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 510 tritt der angesprochene Bebauungsplan AM 1a, soweit er vom neuen Plan überlagert wird, außer Kraft.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet grenzt östlich und südlich an eine vorhandene, überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung an. Westlich, außerhalb des Plangebietes, befindet sich die Bahnstrecke Münster–Lünen in Dammlage. Die Entfernung zur Bahn für das neue Baugebiet beträgt rund 100 m. Nördlich schließt sich, parallel zum Dortmund-Ems-Kanal, die Emmerbachaue an. Der Emmerbach fließt in östliche Richtung und mündet südlich von Angelmodde bei Haus Dahl in die Werse. Bis zur Kirche beträgt die Entfernung ca. 300 m, bis zur nächsten Bushaltestelle am Bahnhof im Mittel ca. 200 m. Die Nahversorgung ist in 300 bis 1000 m Entfernung gesichert.

5 Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 50 bis 60 Wohneinheiten schaffen, die sowohl in Form von Mehrfamilienhäusern als auch in Form von Einfamilienhäusern entstehen sollen. In den Bereichen, die für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind (WA 1)-Gebiete), ist je nach Nachfragesituation auch ein Angebot für Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen sowie sonstige, besondere Wohnformen angestrebt.

In diesem Baufeld soll außerdem eine Optionsfläche für eine Kindertageseinrichtung mit Wohnungen in den Obergeschossen (im Norden) sowie für eine Flüchtlingseinrichtung (im Süden) vorgehalten werden. Die dafür vorgesehenen Grundstücke sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Baukörperstellung und Fristrichtung von besonderer Bedeutung.

6.2 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

Der städtebauliche Entwurf für das neue Quartier ist durch seine orthogonale Struktur gekennzeichnet. Eine flächensparsame, in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Verbindungsstraße gliedert den mittleren Teil des Gebietes in einen westlichen und einen östlichen Teil. Der östliche Teil nimmt eine eineinhalbgeschossige, konsequent nach Süden ausgerichtete Einfamilienhausbebauung auf, der westliche Teil eine zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhausbebau-

ung mit Gebäuden in wechselnder Stellung und Firstrichtung. Damit kann sich eine nach Westen geöffnete, hofähnliche Bebauung entwickeln.

Nördlich der Landsberger Straße sind 9 freistehende Einzelhäuser mit Satteldächern in giebelständiger, eineinhalbgeschossiger Bauweise vorgesehen. Der Wechsel von unterschiedlichen Grundstückszuschnitten und -größen befördert das Ziel eines aufgelockerten Ortsrandes.

Somit greift die geplante Bebauung die städtebauliche Struktur in der bestehenden Nachbarschaft auf und ist außerdem geeignet, einen neuen, attraktiven Ortsrand zur Emmerbachaue hin auszubilden.

Die Deermannstraße erhält durch eine traufständige, maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung einen städtebaulich angemessenen, südlichen Abschluss.

6.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, sind für die Einfamilienhausbebauung (eingeschossig) mit Ausnahme des Baufeldes südlich der Deermannstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Alle übrigen Baufelder erhalten eine GRZ / GFZ von 0,4 / 0,8 in zweigeschossiger Bauweise.

6.3.2 Überbaubare Flächen /Geschosse/ Bauhöhen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert und so angeordnet, dass die bauliche Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs befördert wird.

Um eine an der Umgebungsbebauung orientierte Höhenentwicklung zu gewährleisten, sind maximale Gebäudehöhen von 9,00 m (bei eingeschossiger Bebauung) bzw. 11,00 m (bei zweigeschossiger Bebauung) festgesetzt.

Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sind ortsverträglich und ermöglichen außerdem den wirtschaftlichen Bau von den heutigen Ansprüchen genügenden Wohnungsgrößen. Bei einer Geschosszahl von einem Vollgeschoss ist eine Traufhöhe von maximal 4,00 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9,00 m, bei einer Geschosszahl von zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von maximal 7,00 m und eine Gebäudehöhe von maximal 11,00 m festgesetzt.

Um die Gebäude vor eindringendem Wasser bei Starkregen zu schützen, ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 0,30 m Höhe über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Um die Wohndichte und damit zusammenhängend das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Gebiet zu beschränken, wird für die Einzel- und Doppelhäuser ,mit Ausnahme der WA 2)-Gebiete, die maximale Zahl der Wohneinheiten (WE) auf eine Haupt- und eine Kleinwohnung festgelegt. In den WA 2)-Gebieten gilt ebenfalls die „maximale zwei WE-Klausel“, allerdings entfällt hier die Größenbeschränkung für die zweite Wohneinheit. Diese „Sonderregelung“ ist den überdurchschnittlich großen Grundstücken geschuldet.

6.3.3 Bauweise / Bauform

Da nichts anderes festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise.

Nördlich der Landsberger Straße ist als Bauform ausschließlich das freistehende Einzelhaus (neun Grundstücke) zulässig. Durch die unterschiedlichen Grundstückgrößen in Kombination mit der jeweiligen überbaubaren Fläche ergibt sich hier ein differenziertes Angebot für verschiedene Nachfragegruppen.

Östlich der Planstraße sollen überwiegend Doppelhäuser entstehen. Diese sind in Material und Kubatur einheitlich zu gestalten.

Der Bereich westlich der Planstraße (WA 1)) dient der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, einer Kindertagesstätte sowie einer Flüchtlingseinrichtung. Auf diesen Baufeldern soll außerdem, je nach Nachfragesituation, ein Angebot für Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen sowie ähnliche, spezifische Wohnformen geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wird hier die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt.

6.3.4 Firstrichtung / Dachform

Als Dachformen werden ausschließlich Satteldächer mit unterschiedlicher aber jeweils einheitlicher Neigung unter vorgegebener Firstrichtung festgesetzt. Damit wird der vorherrschenden, eher dörflich geprägten Dachform in der näheren Umgebung entsprochen.

Um die gewünschte Gebäudestellung zu sichern, ist die Festsetzung von Gebäudefirstrichtungen erforderlich.

Die eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser sollen eine Dachneigung von 35° bis 45° erhalten. Im WA 1)–Bereich und im maximal zweigeschossigen Bereich südlich der Deermannstraße wird die zulässige Dachneigung auf 30° fixiert. Hier sind auch zur Förderung einer „ruhigen“ Dachlandschaft, Dachaufbauten, -einschnitte und Nebengiebel unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.

Mit den vorgesehenen „Satteldachtypen“ wird eine neuzeitliche Interpretation des „klassischen Siedlungshauses“ verfolgt. Der getroffene Ausschluss von Traufen- und Ortgangüberständen soll dieses Ziel stützen und einem „Verunklären“ der Kubatur entgegenwirken.

6.3.5 Material / Farbgebung

Innerhalb des Plangebiets sind für alle Gebäude als vorherrschendes Fassadenmaterial Ziegel in rotem Grundfarbton vorgesehen. Bis zu einem Anteil von 30 % der jeweiligen Fassadenwand sind auch andere Materialien zulässig.

Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Einheitlichkeit, die dem Baugebiet die gewünschte, eigenständige Prägung verleihen kann, und ausreichendem Spielraum in Farbgebung und Materialwahl erreicht.

Des Weiteren wird durch die getroffene Vorschrift zum Fassadenmaterial eine gestalterische Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleistet.

Es besteht weitergehender Regelungsbedarf für Doppelhäuser, um eine einheitliche Gestaltung der zusammenhängenden Hauseinheit zu sichern. Daher ist für die Fassade ein einheitliches Material hinsichtlich Art und Farbton zu verwenden, um den jeweiligen Gebäudekörper als gestalterische Einheit erkennbar werden zu lassen.

6.3.6 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

Die baurechtlich notwendigen Garagen und Stellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (Gerätehäuser etc.) müssen im Vorgartenbereich zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten und dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, um auf dem entstehenden Streifen eine angemessene Eingrünung zu ermöglichen. Mit diesen Regelungen soll insbesondere das Ziel unterstützt werden, die Vorgartenzonen von störenden Einbauten freizuhalten und die Höhen von Nebenanlagen auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken. Flachdächer sind ausdrücklich zugelassen.

Darüber hinaus wird der Umfang von sonstigen Nebengebäuden auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken auf ein Maß von 9 m² Grundfläche beschränkt. Damit soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild, auch im Bereich der Gartenzonen erreicht werden.

6.3.7 Freiflächen/Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen von Vorgärten, zu den Verkehrsflächen hin, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, um die Qualität von Raumöffnungen zu gewährleisten und die Freiflächen- und Gebäudewahrnehmbarkeit weitgehend sicher zu stellen. Das Eingrünungsgebot zu den öffentlichen Flächen hin soll den visuellen Eindruck der Heterogenität von Mauern und Zäunen mildern.

Die 11 Laubbäume (Linden) am südlichen Fahrbahnrand der Deermannstraße können im Zuge des Ausbaus der Verkehrsanlagen nicht erhalten werden. Untersuchungen des Wurzelraums zeigten auf, dass eine Verträglichkeit mit den Baumaßahmen nicht gegeben ist. Stattdessen wird die Baumreihe nach Abschluss der Straßenbauarbeiten neu wieder hergerichtet.

Der Bebauungsplan setzt entsprechende Pflanzgebote fest.

6.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Wohnstraßen Landsberger Straße und Deermannstraße ausreichend erschlossen. Zwischen diesen Straßen ist eine Verbindung als neue Planstraße notwendig, um die geplanten Grundstücke im Mittelteil des Plangebietes zu erschließen. Diese Planstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen Gehweg mit 2,0 m Breite auf der Westseite vorgesehen.

Der vorhandene Straßenquerschnitt in der Deermannstraße wird auf der Südseite so auf geweitet, dass unter Erhalt des bestehenden Grünstreifens ein durchgängiger, separater Gehweg angelegt werden kann.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen können außerdem in ausreichendem Umfang Besucherstellplätze angelegt werden. Zur Sicherung der Sichtweiten sind an den Einmündungsbereichen entsprechende Zu-und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Das Plangebiet ist über den DB-Haltepunkt Amelsbüren und den damit verknüpften Buslinien sehr gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden.

6.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur/Gemeinbedarf

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird im freien Gefälle dem vorhandenen Kanal in der Landsberger Straße zugeführt und sodann über das Pumpwerk „Zum Häpper“ zur Kläranlage Hiltrup transportiert.

Die Regenwasservorflut wird durch den nördlich an das Plangebiet anschließenden Emmerbach sichergestellt. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Rahmen des Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den Emmerbach durch die Ausbildung einer entsprechenden Retentionsfläche nachgewiesen. Die Entwicklung dieser „Überschwemmungsfläche“ soll sich auf den gesamten, verbleibenden Raum der Emmerbachaue erstrecken. Durch die Maßnahme der Entwicklung einer Retentionsfläche auf der gesamten „Überschwemmungsfläche“ des Emmerbaches wird das mögliche Rückhaltevolumen gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Regenrückhaltebecken erheblich auf geweitet. Damit wird eine weitere Verbesserung der Vorsorgesituation zum Hochwasserschutz erreicht. Die geplanten Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans sind nach den wasserrechtlichen Vorschriften auch innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes unter den Genehmigungsvorbehalten des WHG´s zulässig.

In ca. 450 m Entfernung, südöstlich des Plangebietes, befindet sich eine Kindertagesstätte an der Straße „Im Sonnentau“. Eine weitere Einrichtung innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen.

In maximal 400 m fußläufiger Entfernung, südöstlich und östlich des Plangebietes, befinden sich zwei öffentliche Kinderspielplätze, die den durch das neue Baugebiet entstehenden zusätzlichen Bedarf mit abdecken können.

6.6 Grünflächen / Begrünung

Im Plangebiet sind keine öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt.

Zur Qualität der Ersatzpflanzungen in der Deermannstraße enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Münster-Lünen. Es ist Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Bahnstrecke ausgehen, ausgesetzt. Außerdem ist mit Immissionen infolge des KFZ-Verkehrs auf der Landsberger Straße und Deermannstraße zu rechnen.

Aufgrund der geringen Verkehrsstärken auf der Deermannstraße und Landsberger Straße werden, bezogen allein auf den KFZ-verkehr, die Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tags/Nachts gem. DIN 18005 weitestgehend eingehalten. Deutliche Überschreitungen, insbesondere zur Nachtzeit, ergeben sich aus dem Schienenverkehr. Da die Strecke in Dammlage geführt wird, sind aktive Schutzmaßnahmen im Plangebiet nicht zielführend. Eine ausreichende Wohnruhe kann somit nur über passive Schutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden daher für die Gebäude nordwestlich der Landsberger Straße, südwestlich der Deermannstraße und westlich der Planstraße, durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Lärmpegelbereich III bzw. IV). Darüber hinaus dient die Vorschrift zu schalldämmenden Lüftungen in Schlafräumen der Sicherung einer verträglichen Nachtruhe.

Der passive Schutz ist insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt angemessen, als dass die betroffenen Gebäude ganz überwiegend über eine ruhige, der Schallquelle abgewandte Gebäudeseite verfügen. Die weiter östlich gelegenen Baufelder im Einfamilienhausbereich sind schallschutztechnisch ohnehin unkritisch.

6.8 Denkmalschutz/Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetztes Nordrhein-Westfalen. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden.

Gemäß § 15 DSchG ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder der LWL- Archäologie für Westfalen anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 (1) DSchG unverändert zu erhalten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7 Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Umweltbeschreibung/Umweltbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ausgeschlossen. Ebenso wird durch den Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann daher abgesehen werden.

7.1.1 Immissionen

Der Bebauungsplan liegt am westlichen Ortsrand von Amelsbüren. Es grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung am Ortsrand an.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Münster-Lünen und ist Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die sich nach den Angaben des Eisenbahnbundesamtes am westlichen Rand des Plangebietes im Bereich von 50-55 dB(A) nachts und 60-65 dB(A) tags bewegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden insoweit z. T. deutlich überschritten. Da die Strecke in Dammlage geführt wird, sind aktive Schutzmaßnahmen im Plangebiet nicht zielführend. Eine ausreichende Wohnruhe kann somit nur über passive Schutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden daher für die Gebäude nordwestlich der Landsberger Straße, südwestlich der Deermannstraße und westlich der Planstraße, durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entsprechende Vorkehrungen getroffen.

Aufgrund der geringen Verkehrsstärken auf der Deermannstraße und der Landsberger Straße werden von Seiten des Straßenverkehrs die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten.

7.1.2 Pflanzen/Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bestimmt, die sich nördlich der Landsberger Straße als Ackerfläche und südlich bis zur Deermannstraße als Weideland darstellt. Entlang der Landsberger Straße befindet sich ein Gehölzstreifen, der ebenso wie die Gehölz-/Gartenbrache südlich der Deermannstraße für den Arten und Biotopschutz eine Bedeutung besitzt.

7.1.3 Eingriffssituation

Durch die geplante Wohnbebauung gehen die aktuell vorhandenen Biotopstrukturen verloren. Auch der Baumbestand entlang der Deermannstraße kann infolge des Ausbaus der Verkehrsflächen nicht erhalten bleiben. Im Detail werden von dem Eingriff in Natur und Landschaft folgende Biotopstrukturen betroffen:

- Ackerfläche (ca. 0,4 ha)
- Extensive Weide (ca. 0,9 ha)
- Gehölzbrache (ca. 0,1 ha)
- Gartenbrache (ca. 0,1 ha)
- Gehölzstreifen (ca. 0,1 ha)
- Straßenbäume (ca. 11 Stück)

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die o.g. Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.1.4 Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung erfolgt auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landswirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

In der Vorprüfung wurde in Analogie auf Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 483 „Hansa-BusinessPark“ zurückgegriffen, deren Untersuchungsgebiet an das Plangebiet heranreicht. Demnach ist davon auszugehen, dass mehrere Fledermausarten das Tal des Emmerbaches als Nahrungsraum nutzen. Auch bei den Weideflächen zwischen Landsberger Straße und Deermannstraße ist eine Jagdnutzung anzunehmen. Lebensstätten geschützter Arten im engeren Sinne (Nist-, Brutstätten etc.) werden aber nicht tangiert. Ein nördlich der Landsberger Straße befindlicher Erdbunker wurde untersucht. Hinweise auf Quartiere für Fledermäuse konnten nicht aufgefunden werden und sind bei der derzeitigen Ausbildung auch auszuschließen. Hinweise auf weitere planungsrelevante Arten liegen nicht vor. Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet ist nicht von einer maßgeblichen Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten auszugehen. Hierzu trägt insbesondere der relative große Abstand zwischen Wohnbebauung und Emmerbach von rund 60 m bei, so dass keine maßgeblichen Störungen zu erwarten sind.

Bei möglicherweise vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen (z. B. verbreitete Vogelarten), kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist damit insgesamt nicht zu erwarten.

7.1.5 Boden/Wasser/Landschaft

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft das Gewässer Nr. 3257000.92. Aus Gründen des Gewässer- und Hochwasserschutzes wird ein Abstand der Baugrenzen zum Gewässer von 5,0 m festgelegt.

Die Regenwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt in den Emmerbach. Zur gedrosselten Einleitung in den Emmerbach ist eine ökologische Umgestaltung der Aue (Polder) im Bereich der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ackerflächen zwischen Baugebiet und Emmerbach vorgesehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den vorherrschenden stark bindigen Böden nicht möglich.

Das nördlich der Landsberger Straße befindliche Überschwemmungsgebiet des Emmerbaches tangiert das Plangebiet in einem kleinen Teilbereich und ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die maßvolle Entwicklung von Wohnbauland am westlichen Ortsrand fügt sich insgesamt gut in die Landschaft ein. Der sensiblen Ausrichtung des Gebietes zur Daverstraße als Ortseinfahrt in den Stadtteil Amelsbüren wird durch die Planung von Einfamilienhausbebauung nördlich der Landsberger Straße begegnet, die sich ortstypisch einfügt. Im Zuge der ökologischen Umgestaltung der Emmerbachaue (Anlage einer Retentionsfläche) können zusätzliche Gehölze zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen.

7.1.6 Klima / Luft

Relevante Auswirkungen auf das Klima sind durch die relativ kleinflächige Wohnbaulandentwicklung außerhalb klimarelevanter Funktionsräume nicht gegeben. Um das Erfordernis nach Klimaschutz gemäß § 1a (5) BauGB Rechnung zu tragen, wird die Nutzung der Dachflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Fotovoltaik Anlagen grundsätzlich ermöglicht. Explizite Maßnahmen zur Vorbeugung gegen den Klimawandel sind bei der vorliegenden Planung eines kleinflächigen, durchgrünten Wohngebietes nicht erforderlich.

Im Hinblick auf mögliche Luftbelastungen ergeben sich bedingt durch die Lage sowie durch die geplante Nutzungsart (Wohnen) keine Hinweise, dass es infolge der Planung hier zu erheblichen, zusätzlichen Belastungen kommen könnte.

7.2 Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet am Ortsrand von Amelsbüren mit ca. 60 Wohneinheiten dient im Sinne der Förderung der Innenentwicklung der Arrondierung des Stadtteils Amelsbüren bis zur Bahnlinie. Für die Planung müssen landwirtschaftliche Flächen und einzelne Gehölzstrukturen in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist darüber hinaus Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr ausgesetzt, denen aufgrund der örtlichen Situation nur durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann. Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu verzeichnen

8 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	**1,83 ha**	**100 %**
Netto-Bauflächen (WA-Gebiete)	1,44 ha	79 %
Straßenverkehrsflächen (vorhanden)	0,29 ha	16 %
Straßenverkehrsflächen (geplant)	0,10 ha	5 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

9 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden entsprechend den Mittelbereitstellungen in den künftigen Haushaltsjahren durch die Stadt Münster realisiert. Die erforderlichen Mittel für den Straßen- und Kanalbau werden auf ca. 1,1 Mio. Euro geschätzt.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Eigentum der Stadt Münster. Durch die Veräußerung der Baugrundstücke sind Einnahmen zu erwarten.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 16.09.2015 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 510: Amelsbüren – Landsberger Straße / Deermannstraße

Münster, den 17.09.2015

Markus Lewe **(L.S.)**
Oberbürgermeister