B e g r ü n d u n g

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Bestehende Bebauungspläne
5. Räumliche und strukturelle Situation
6. Planungsziele
7. Inhalt des Bebauungsplanes
   - 7.1 Grundzüge der Planung
   - 7.2 Bauliche Nutzung
     - 7.2.1 Art der baulichen Nutzung
     - 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung
     - 7.2.3 Baugestaltung und Denkmalschutz
     - 7.2.4 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen
     - 7.2.5 Begrünung
   - 7.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung, Wegevernetzung
   - 7.4 Ver- und Entsorgung
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2a BauGB
9. Abwägung der Umweltbelange
   - 9.1 Immissionsschutz
   - 9.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnamen
10. Flächenbilanz
11. Kostenschätzung
12 Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Sprakel. Das als Wohnbauland genutzte Gebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel wird im Westen begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Norden durch einen Verbindungsweg südlich der Grundschule Sprakel, im Osten durch die Straßen In der Au und Heimatfrieden und im Süden durch die Straße Im Hagen.

2. Planungsanlass

Gemäß dem „Integrierten Handlungsprogramm“ für den Stadtteil Sprakel soll, um der Abwanderungstendenz insbesondere junger Familien aus dem Stadtgebiet Münsters entgegen zu wirken und den Bedarf an weiteren Baugrundstücken der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, im Stadtteil Sprakel vermehrt Bauland ausgewiesen und bereit gestellt werden. Damit soll der Überalterungstendenz im Stadtteil Sprakel entgegengewirkt sowie eine dauerhaf-

te Auslastung der im Stadtteil vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet werden.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke zwischen den Straßen Heimatfrieden, In der Au und Im Hagen im Stadtteil Sprakel haben in einem Schreiben vom 26.06.2003 die Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel, mit der Zielrichtung eine Hinterlandbebauung zuzulassen, beantragt. Der Planungsausschuss der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 beschlossen, die Zielrichtung des Antrages im Grundsatz aufzugreifen, vorab und ergänzend die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke westlich der Straße In der Au zu befragen, um das Bebauungsplanänderungsverfahren ggf. auch auf diesen Stadtteilbereich auszudehnen.

Mit Schreiben vom 03.11.2003 gaben alle Eigentümer der Straße In der Au von Hausnummer 8 bis 44 ihr Einverständnis zur Änderung des Bebauungsplanes STM 8 auch für ihre Grundstücke.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes unterliegt dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet als “Wohnbaufläche“ dar.

Durch das beabsichtigte Verfahren wird die allgemeine Art der baulichen Nutzung nicht verändert, so dass die Inhalte des Bebauungsplans damit i.S. des § 8 (2) BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen sind bzw. bleiben.

4. Bestehende Bebauungspläne

Der Änderung liegt vollständig innerhalb des Gebietes des rechtskräftigen Bebauungsplan STM 8: Sprakel, tritt an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes STM 8 bleiben hiervon unberührt.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Sprakel liegt als nördlichster Außenstadtteil ca. 8 km vom Zentrum Münsters und ca. 6 km vom Zentrum der Nachbarstadt Greven entfernt und ist über die neue, östlich geführte Umgehungsstraße B 219 und einen Bahnhaltepunkt am nördlichen Ortsrand an beide Zentren angebunden.

Die Innenstadt Münsters ist über Busverbindungen in 20 Minuten und mit der Bahn in 8 bis 11 Minuten zu erreichen. Neben den im Osten und Norden verlaufenden Gleisen und der B 219 bildet im Westen die BAB 1 eine wesentliche Barriere. Die BAB 1 wirkt als Lärmemittent auf das Plangebiet ein.

Außerhalb der Ortslage befindet sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit für das Münsterland typischen Streusiedlungen und Gehöften.

In überwiegend konventioneller Einfamilienhausbebauung wohnen im Siedlungskern Sprakels ca. 1800 Einwohner und insgesamt mit der Umgebung ca. 2800 Einwohner.

An sozialer Infrastruktur sind eine katholische Kirche, eine Grundschule, ein Kindergarten, Spielplätze und eine Sportanlage vorhanden.

Mit 5 Einzelhandelsbetrieben, darunter ein Lebensmittel-Supermarkt mit Magnetfunktion, an der Sprakeler Straße im Nahbereich zum geplanten Ortsteilzentrum gelegen – ist die Ausstattung des Stadtteils im Verhältnis zur derzeitigen Einwohnerzahl als bedarfsgerecht zu bewerten (aktuelles Gutachten der GMA, Köln, zur Einzelhandelssituation in der Stadt Münster).

Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 458 „Sprakel – Ortsmitte“ im zentralen Bereich des Ortsteils neben neuen Wohnbauflächen die Voraussetzungen für die Etablierung weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in einem neuen Ortsteilzentrum geschaffen.

Westlich des Änderungsbereiches ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 459: Sprakel – nördlich Landwehr ebenfalls die Schaffung neuer Wohnbauflächen vorgesehen.

6. Planungsziele

Nach dem „Integrierten Handlungsprogramm“ für Sprakel soll sich der Stadtteil schrittweise und behutsam aus dem Bestand entwickeln und sich eine rege Gemeinschaft von jungen und alten Menschen in überschaubaren Strukturen etablieren.

Das mit Wohnnutzungen straßenbegleitend bebaute Plangebiet weist in der Regel sehr tiefe Grundstücke aus, die für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude auf den hinteren Grundstücksteilen geeignet sind.

Eine städtebauliche Nachverdichtung ist daher in diesem Bereich strukturell sinnvoll, städtebaulich verträglich und entspricht den o.g. Zielen des „Integrierten Handlungsprogramms“.

Aus diesem Grund sollen auf sogenannten Hinterliegergrundstücken ca. 28 neue Wohngebäude möglich werden.

Damit aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr.: 459: Sprakel – nördlich Landwehr für die dortigen zukünftigen Bewohner auf kurzem Wege die Erreichbarkeit des geplanten Stadtteilzentrums möglich wird, sind zwei Fuß- und Radwegeverbindungen zur Straße In der Au vorgesehen.

Um diese Absichten in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisieren zu können, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes STM 8 erforderlich. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken, wird die Bebauungsplanänderung als vereinfachtes Verfahren (§ 13 Baugesetzbuch) durchgeführt.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet ist, sind für die Realisierung der Ziele des Bebauungsplans die Festsetzungen bzgl.

Art und Maß der baulichen Nutzung,

- der Einhaltung der Baugrenzen,
- der öffentlichen Verkehrsflächen sowie
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

von substanzieller Bedeutung und stellen die Grundzüge der Planung dar.

7.2 Bauliche Nutzung

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete sind als **Allgemeine Wohngebiete** (WA) festgesetzt. Dies entspricht der angrenzenden vorhandenen baulichen Umgebung, fügt sich in diese ein und berücksichtigt zusätzlich die bestehende Vorbelastung durch Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn A1.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO werden in den Baugebieten ausgeschlossen, da durch ihr erhöhtes Verkehrsaufkommen erhebliche Störungen für das Wohnen zu erwarten wären und die Zulassung von Gartenbaubetrieben dem Erhalt der vorhandenen, kleinteiligen Grundstückszuschnitte widersprechen würde **(TF 1.1)**. Damit wird

dem Ziel entsprochen, hier den Wohnnutzungen den Vorrang zu geben, aber auch in untergeordnetem Anteil Läden, Dienstleistungsnutzungen und nicht störende Handwerksbetriebe möglichst in Zusammenhang mit der Wohnung, realisieren zu können.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist für alle Gebäude in Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante der Dachhaut.

Aus Gründen der Überflutungssicherheit ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden auf mindestens 0,5 m festgesetzt.

Die Traufhöhe berücksichtigt die für den möglichen Nutzungszweck erforderlichen Geschosshöhen und zusätzlichen Spielraum für einen erforderlichen bzw. möglichen Sockel- und/oder Gesimsbereich. Die Firsthöhe begrenzt die Höhe der zukünftigen Bebauung auf einheitlich 9,50 m. In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe entstehen Gebäude mit flachgeneigten bzw. steilgeneigten Dächern **(TF 1.2)**.

Die festgesetzten **Grundflächenzahlen** (GRZ) und **Geschossflächenzahlen** (GFZ) halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein oder unterschreiten sie.

Dieses Maß der baulichen Nutzung bleibt damit im Rahmen dessen in der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft.

Die Unterschiede in der Festsetzung der GRZ und GFZ entspricht der beabsichtigten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gliederung der Baugebiete, nach der die jeweiligen rückwärtigen Grundstücke im Verhältnis zu denen an den öffentlichen Straßen eine geringere Dichte erhalten.

Die **Geschosszahlen** sind in den Baugebieten mit bis zu 2 Geschossen für die Grundstücke an den öffentlichen Straßen und mit einem Geschoss für die rückwärtigen Grundstücke festgesetzt. Damit sollen städtebauliche Situationen entstehen, die einerseits dem Bestand entsprechen und anderseits prägende gestalterische, einheitliche Merkmale aufweisen.

Bauweise

Für alle Baugebiete wird die **offene Bauweise** festgesetzt. An den öffentlichen Straßen sind Einzel- und Doppelhäuser und für die rückwärtigen Baugebiete nur Einzelhäuser zugelassen. Damit wird ebenfalls gewährleistet, dass städtebauliche Situationen entstehen, die einerseits dem Bestand entsprechen und anderseits in den prägenden gestalterischen Merkmalen einheitlich errichtet werden und mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung übereinstimmen.

Zur Förderung der Einfamilienhausbebauung und der ortstypischen Bebauung mit geringer Dichte, sind in den WA- Gebieten je Hauseinheit nur **maximal 2 Wohneinheiten** zulässig.

Zur Gewährleistung familiengerechter Wohnflächengrößen darf das **Dachgeschoss bei eingeschossiger Bebauung** ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, und damit die angestrebten Gebäudeprofile eingehalten werden **(TF 1.3)**.

Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind mittels **Baugrenzen** im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Flächen sehr großzügig festgesetzt. Damit ist bei der zukünftigen Aufteilung der Grundstücke eine ausreichende Flexibilität gegeben. Ebenso verbleibt für die zukünftigen Bauvorhaben eine ausreichende Variabilität hinsichtlich der Lage und Grundfläche der Gebäude.

7.2.3 Baugestaltung und Denkmalschutz

Die Realisierung der städtebaulich- stadtgestalterischen Absichten und damit die **Anforderungen an die äußere Gestaltung** von baulichen Anlagen sowie der zugehörigen Freiflächen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 86 BauO NRW **(TF 2.1 - 2.5)** sichergestellt.

Um die prägenden Merkmale des vorhandenen Bestandes zu sichern trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur:

- Profil-, Material- und Farbgleichheit von Doppelhäusern,
- Materialbandbreite der Außenwände,
- Grundstückseinfriedigung und
- Höhenregelung für Aufschüttungen und Ausschluss von Abgrabungen.

Die **TF 2.1 bis 2.3** sichern mittels der Festlegungen der **Profilgleichheit**, des **Materials** und der **Farbgebung** von Doppelhäusern, der Festlegung des Materials der **Außenwände** und der Zulässigkeit von **Dachgauben** (nur bei steiler Dachneigung, Mindestabstand und Größenbegrenzung) eine qualitätsvolle Architektursprache und Baustruktur.

Damit Maßnahmen zur Solarnutzung durch diese Festsetzungen nicht verhindert werden, sind in diesen Fällen Ausnahmen möglich.

Mit den gebäudebezogenen gestalterischen Festsetzungen sind absehbar keine wirtschaftlich erhöhten Aufwendungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes für Dritte gegeben.

Feste **Grundstückseinfriedigungen** sind nur bis zu einer Höhe von max. 1.20 m zulässig, um die Qualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die Freiflächen- und Gebäudewahrnehmbarkeit weitgehend erlebbar zu erhalten sowie nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Sichtschutz dienende Hecken und andere Begrünungsabgrenzungen sind davon ausgenommen **(TF 2.4)**.

Aufschüttungen nennenswerten Umfanges sowie **Abgrabungen** generell sind unzulässig **(TF 2.5)**, um zum einen ebenfalls die Freiflächen- und Gebäudewahrnehmbarkeit weitgehend transparent, erlebbar und betretbar zu erhalten, zum anderen um i. d. R. schlecht belichtete Nutzungen (Wohnfunktionen) in den Kellerbereichen der Gebäude zu verhindern und die Nutzungsdichte auf die Vollgeschosse und die Nutzung des Dachgeschosses zu beschränken.

Belange der **Baudenkmalpflege** sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

In Bezug auf die **Bodendenkmalpflege** ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden **(H 3.1)**, da bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden können. Gemäß § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, wobei die Fundstelle nach § 16 Abs. 1 DSchG NRW unverändert zu erhalten ist. Diese Verpflichtung erlischt nach §16 Abs. 2 DSchG NRW drei Tage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung.

7.2.4 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung auf den Baugrundstücken und zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone **Stellplätze und Garagen** gemäß **TF 1.4** nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Freigehalten werden, sollen auch die Vorgartenzonen an den neuen öffentlichen Verkehrsflächen, die zu den westlich geplanten Baugebieten führen. Nicht betroffen von dieser Festsetzung sind vorhandene Garagen, die weiterhin dem Bestandsschutz unterliegen.

Aus den gleichen genannten Gründen ist in den Allgemeinen Baugebieten die Errichtung von **Nebenanlagen** nach Grundfläche und Lage begrenzt **(TF 1.5)**.

7.2.5 Begrünung

Die Überprüfung der aktuellen Spielflächensituation in Sprakel ergab, dass der Stadtteil zzt. rechnerisch mit über 100 % ausreichend mit öffentlichen Spielplätzen versorgt ist.

Der nächstgelegene vorhandene Spielplatz "In der Au“ (B/C-Bereich für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder) liegt unmittelbar am nördlichen Ende des Plangebietes auf dem Schulgelände. Ein weiterer vorhandener B/C-Bereich „Spielplatz Fritz-Reuter-Straße“ befindet sich ca. 150 m südlich des Änderungsbereiches.

Im Zuge der Realisierung der neuen Baugebiete „Sprakel – Mitte“ und „Sprakel - nördlich der Landwehr“ werden weitere öffentliche Spielflächen in einer Entfernung von im Mittel ca. 300 m errichtet. Sie reichen zusammen mit den bereits vorhandenen Spielplätzen flächen- und entfernungsmäßig aus, den aus der neuen Wohnbebauung des o.g. Änderungsbereiches resultierenden zusätzlichen Bedarf abzudecken.

Eine geschützte Wallhecke liegt am westlichen Rand des Plangebietes.

Damit ein ausreichender Abstand zur Bebauung gewahrt werden kann, ist der vorhandene Kronen- und Wurzelbereich mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen geschützt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen **(H. 3.2)**, dass für die Flächen, die zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind (Kronen- und Wurzelbereich der geschützten Wallhecke), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS -LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 1999 zu beachten sind.

Insbesondere sind im umgrenzten Schutzbereich der Wallhecke Bodenauf- und -abträge, das Befahren mit Fahrzeugen aller Art sowie das Lagern von Baumaterialien und das Aufstellen von Baubuden, Aborten u. a. zu unterlassen.

7.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung, Wegevernetzung

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete erfolgt über die vorhandenen Straßen In der Au, Heimatfrieden und Im Hagen.

Zwei neue - westlich der Straße In der Au geführte Verkehrsflächen – ermöglichen, das zukünftige Stadtteilzentrum aus den westlich geplanten Baugebieten (Bebauungsplanentwurf Nr. 459 ”Sprakel – nördlich Landwehr“) auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ohne diese Wegeverbindungen wäre das Ortszentrum nur über die Straßen Landwehr, Am Schild und Heimatfrieden bzw. im Norden über Im Draum, In der Au und Im Hagen zu erreichen. Wegen der damit verbundenen großen Umwege (mehrere hundert Meter), würden Fußgänger und Radfahrer aus dem künftigen Wohngebiet „nördlich der Landwehr“ auf dem Weg zur Ortsmitte sehr benachteiligt. Bei der Prüfung wie eine möglichst direkte Verbindung zwischen dem künftigen Wohngebiet „nördlich der Landwehr“ und der Ortsmitte geschaffen werden kann, war ausschlaggebend eine sinnvolle Anknüpfung an das Wegenetz im Neubaugebiet westlich der Wallhecke und eine Wegeführung, die mit möglichst geringen Eingriffen in den Bebauungsbestand westlich der Straße In der Au verbunden wäre, zu finden. Andere Wegeführungen hätten ebenfalls eine Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen mit den gleichen Konsequenzen für die jeweils betroffenen Eigentümer zur Folge.

Diese Verbindungen dienen zusätzlich der Erschließung der an diese Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücke.

Darüber hinaus ist die Erschließung der Hinterliegergrundstücke über private Verkehrsflächen zu organisieren.

7.4 Ver- und Entsorgung

Mischwasserkanalisation

Die vorhandene Bebauung ist durch die Mischwasserkanalisation Sprakel erschlossen. Im Zuge des Baues der Kanalisation im Bebauungsplangebiet „Sprakel Mitte“ wird eine Verbindung hergestellt, die das vorhandene Kanalnetz im Bereich Heimatfrieden/In der Au hydraulisch entlasten wird.

Im Gesamtentwässerungsplan Sprakel von 1989 wurde im Einzugsgebiet „In der Au“ ein Abflussbeiwert von 0,45 zugrundegelegt. Dabei wurde ermittelt, dass die Abflusssituation trotz der v. g. Entlastungswirkung an der oberen Belastungsgrenze liegt und eine Zunahme der Abflussmengen zu einem höheren Risiko der Überflutung von Grundstücken führen könnte.

Im Falle der Hinterbebauung im Einzugsgebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung von zusätzlichen Regenwasserzuflüsse zur Mischwasserkanalisation zu treffen. Die Abflüsse von geringverschmutzten Flächen z. B. Dachflächen sind einer Versickerung zuzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Bodenverhältnisse

Nach dem Ergebnissen der Bodenuntersuchungen in den Gebieten „Sprakel Mitte“ und „nördl. Landwehr“ stehen Bodenschichtungen an, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Privatgrundstücken prinzipiell ermöglichen. Der gewachsene Boden besteht zunächst bis rd. 3,50m/4,00m unter GOK aus mehr oder weniger stark schluffigen Feinsanden und Fein- bis Mittelsanden.

Grundwasser

Der vorgefundene Grundwasserstand lag nach dem trockenen Sommer 2003 im November ca. 1,70 m bis 2,60 m unter GOK. Bei einer früheren Untersuchung waren im November 1986 Wasserstände zwischen 1,00 m und 1,80 m erbohrt worden. Der Flurabstand lag damals rd. 0,70m über den neueren Feststellungen.

Ergebnis:

Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung i. S. § 51a Landeswassergesetz gefordert werden kann. Die Art und Ausbildung der Versickerungsanlagen (Mulden oder Mulden/Rigolen) ist mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Münster abzustimmen. Es sind mindestens 30 l Nutzvolumen pro m^2 befestigter abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Ein Überlauf der Versickerungsanlage zur Mischwasserkanalisation wird zugelassen.

Aus diesem Grunde ist folgender Hinweis **(H. 3.3)** im Bebauungsplan aufgenommen worden:

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW auf eigenem Grundstück zu versickern oder zu verrieseln. Im Rahmen der Bauplanung ist die Grundstücksentwässerung rechtzeitig mit der Abteilung "Stadtentwässerung und Wasserwirtschaft" des städtischen Tiefbauamtes abzustimmen.

Gas-, Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung ist seitens der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Umweltprüfung / Umweltbericht

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht keine Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls / Durchführung einer UVP und Erstellung eines Umweltberichtes.

Immissionsschutz

Weder bei der Luftqualität noch aus Sicht des Schutz vor elektromagnetischen Feldern ist von erheblichen Vorbelastungen auszugehen. Es sind nur geringe Verkehrsbelastungen auf den Straßen im direkten Umfeld der Bebauung vorhanden. Auch erhebliche Neuverkehre sind durch die Planung nicht zu erwarten, die zu einer, bedeutsamen zusätzlichen Schadstoffbelastung der Luft führen könnten.

Verkehrslärm

Der Lärm durch die in Hochlage befindliche BAB 1 wirkt auf das Plangebiet ein. Zwei Lärmgutachten dokumentieren für das Gebiet die Lärmbelastungen durch den Kfz-Verkehr. Die Lärmtechnische Ersteinschätzung von potentiellen Wohnstandorten im Ortsteil Sprakel, Fa. nts, Münster, 2001 (Gutachten 1) und die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 459 „Sprakel – nördlich Landwehr“, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster, 2003 (Gutachten 2).

Im Gutachten 2 wird für vier geplante Bebauungen westlich der Straße „In der Au“ Lärmpegel an den Seiten der Baulinien von 57/52 dB(A) Tag/Nacht an der Westseite und 43/38 dB(A) Tag/Nacht an der Ostseite im ungünstigsten Fall errechnet. Diese punktuell ermittelten Lärmpegel können für das gesamte Plangebiet westlich der Straße „In der Au“ herangezogen werden, wie die im Gutachten 2 dargestellten Lärmpegel zeigen. Für das Plangebiet sind westlich „In der Au“ Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005, Teil 1 „Lärmschutz im Städtebau“ an der Westfassade der bestehenden bzw. geplanten Gebäude von ca. 2/7 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten.

Für das Plangebiet im Bereich östlich der Straße „In der Au“ werden im Gutachten 2 Lärmpegel von 55/52 dB(A) Tag/Nacht im ungünstigsten Fall berechnet. Tags werden die Immissionswerte eingehalten. Nachts treten Überschreitungen der Orientierungswerte bis 7 dB(A) auf.

Im Außenbereich werden die Orientierungswerte vor allem im westlichen Teil des Plangebietes geringfügig überschritten. Für diesen Bereich der geplanten Bebauung ist der Lärmpegelbereich II der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die West-/Nord-/Südfassaden einzuhalten. Der Lärmpegelbereich II wird durch die Einhaltung der Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung erfüllt. Eine spezielle Kennzeichnung im B-Plan ist demnach nicht notwendig. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht soll für Schlafzimmer im ganzen B-Plan-Änderungsgebiet festgesetzt werden, dass „Bei Errichtung, Änderungen oder Nutzungsänderungen an den West-, Nord- oder Südfassaden der Gebäude in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 eingehalten werden müssen. Bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die ausschließlich Fenster zu den West-/Nord-/Südfassaden haben, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.“

Sportanlagenlärm

Beurteilungskriterien für den Sportlärm gibt es in der DIN 18005, Teil 1 und in der „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (18. BImSchV). Welcher Sportanlagenlärm auf das Gebiet durch die Nutzung der Sportanlage in Sprakel einwirkt, wird in Gutachten 1 und den Schallimmissionsplänen der Lärmminderungsplanung für den Stadtteil Sprakel untersucht. Beide Untersuchungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN-Norm bzw. die Immissionsrichtwerte der Verordnung sicher eingehalten werden.

Eingriffsregelung

Das rd. 3,6 ha große Plangebiet charakterisiert sich im Wesentlichen durch Einfamilienhausbebauung mit relativ großen, überwiegend aus Zierrasenflächen bestehenden Grundstücken und Erschließungsstraßen. Im äußersten Westen liegt eine von Süden nach Norden die privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin begrenzende alte Wallhecke. Der landschaftsökologisch wertvolle, vitale Bestand setzt sich hauptsächlich aus durchgewachsenen Stieleichen-Althölzern zusammen. Zum Teil ist die Hecke durch die Ablagerung von Garten-

abfällen, die Unterpflanzung mit standortfremden Gehölzen, Einfassungen aus unterschiedlichen Baumaterialien und Bodenauffüllungen mit in die gärtnerische Nutzung der Grundstücke integriert worden.

Vor dem Hintergrund der innerhalb des Änderungsverfahrens beabsichtigten Bauverdichtung auf den Grundstücken gilt es, durch geeignete planrechtliche Festsetzungen den Wallheckenbestand nachhaltig zu schützen.

Für die Beurteilung der landschaftsökologischen Bestandsqualitäten bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans STM 8 in seiner rechtskräftigen Fassung, neben der naturräumlichen Ausstattung, die Grundlage. Das Ergebnis der Bewertung macht deutlich, dass mit Ausnahme der Wallhecke keine wertvollen Biotopstrukturen im Plangebiet existieren. Insgesamt erzielt der Raum im Bestand eine landschaftsökologische Wertigkeit von 93.709 Werteinheiten. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wertstufe von 2,63.

Die Eingriffssituation im Zuge der Bebauungsplanänderung wird durch die Erhöhung der zulässigen Gesamtversiegelung in Form einer Ausweitung der GRZ von 0,3 auf 0,4 sowie durch die planrechtliche Festsetzung neuer öffentlicher Verkehrsflächen (Fuß- und Radwegeverbindungen) bestimmt. Auf Grund der nur marginalen Zunahme des Versiegelungsgrades von 4,7 % fällt die Eingriffsintensität nur gering aus. Für den Bebauungsplanentwurf wurde im Rahmen der landschaftsökologischen Bewertung eine Qualität von 89.490 Werteinheiten ermittelt. Die durchschnittliche Wertstufe beträgt 2,51.

Aus dem Abgleich der Werteinheitssummen zwischen Bestand und Planung geht eine Differenz von 4.219 Werteinheiten hervor. Der durchschnittliche Wertstufenverlust beträgt 0,12. Dieses Defizit entspricht bei einer angenommenen Wertstufe von 2,5 auf einer noch bereitzustellenden Kompensationsfläche einem Flächenbedarf von 1.688 m².

9. Abwägung der Umweltbelange

9.1 Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Lärmschutz im Städtebau“ in der Nacht wird für Schlafzimmer im ganzen Bebauungsplan-Änderungsgebiet festgesetzt, dass „Bei Errichtung, Änderungen oder Nutzungsänderungen an den West-, Nord- oder Südfassaden der Gebäude in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 eingehalten werden müssen. Bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die ausschließlich Fenster zu den West-/Nord-/Südfassaden haben, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen“ **(TF 1.6)**.

9.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel eine städtebauliche Nachverdichtung mit einer ökologischen Grundsätzen entsprechenden Wohnbebauung vorzusehen, steht deutlich im Vordergrund.

Die Kompensation des ermittelten Flächenanspruchs kann nicht innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen.

Qualität und Anspruch der beabsichtigten Struktur und Bebauung, die im Verhältnis zu den bisherigen Möglichkeiten aus dem alten Bebauungsplan erheblich gewinnen, lassen die Notwendigkeit einer Kompensation von Flächen in diesem Fall als nicht gerechtfertigt erscheinen. Außerdem trägt die Nachverdichtung maßgeblich zur Begrenzung weiterer Inanspruchnahme von unbebauten Flächen zu Wohnbaulandzwecken bei.

Die beabsichtigten, sparsameren Grundstückszuschnitte entsprechen ökologischen Zielen. Weitere Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Wallhecke kommen hinzu.

Auch die Ziele insbesondere für junge, ortsansässige Familien zu finanziell tragbaren Preisen Wohnraum zu schaffen und alten Leuten ein Angebot an altengerechten Wohnungen zu ermöglichen, stehen im Widerspruch zu weiteren ökologisch bedingten Verteuerungen.

Auf Grund des nur marginalen Zuwachses von versiegelten Flächen und aus den vorgenannten Gründen ist ein Verzicht auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen vertretbar.

10. Flächenbilanz

gesamtes Plangebiet	**3,57 ha**	**100,0 %**
öffentliche Verkehrsfläche	0,44 ha	12,3 %
Allgemeines Wohngebiet	3,13 ha	87,7 %

11. Kostenschätzung

Die Stadt ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden öffentlichen Erschließungsaufwandes. Die Kostenschätzung für die Erstellung der neuen Wegeverbindungen belaufen sich inklusive Abbruch der bestehenden Gebäude auf ca. 57.000 €.

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

12. Durchführungsmaßnahmen

Auf der Grundlage dieser Bebauungsplanänderung kann die Realisierung durchgeführt werden.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und in seinem Umfeld lebenden 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 der durch den Rat der Stadt Münster am **14.07.2004** als Satzung beschlossenen 10. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel.

Münster, **20.07.2004**

gez. Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister