B e g r ü n d u n g

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel für die Teilbereiche nördlich und südlich der Marienkirche

Inhalt Seite

1. Planungsanlass ... 2
2. Geltungsbereich ... 2
3. Planungsrechtliche Situation ... 2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 2
3.2 Bestehendes Planungsrecht ... 2
4. Räumliche und strukturelle Situation ... 3
5. Planungsziele ... 4
6. Inhalte des Bebauungsplans ... 4
6.1 Grundzüge der Planung ... 4
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung ... 4
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte ... 4
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe ... 5
6.2.3 Bauweise und Bauform ... 5
6.2.4 Firstrichtung, Dachform ... 6
6.2.5 Material, Farbgebung ... 6
6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen ... 7
6.2.7 Freiflächen, Begrünung ... 7
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung ... 7
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur ... 7
6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur ... 7
6.6 Ausgleichsflächen ... 7
6.7 Denkmalschutz / Archäologie ... 8
7. Flächenbilanz ... 8
8. Auswirkungen auf die Umwelt ... 8
8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung ... 8
8.1.1 Menschen ... 8
8.1.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt ... 9
8.1.3 Boden ... 9
8.1.4 Wasser ... 9
8.1.5 Klima / Luft ... 9
8.1.6 Landschaft ... 9
8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 10
8.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung ... 10
9. Gesamtabwägung ... 10
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen ... 10

1. Planungsanlass

Gemäß dem „Integrierten Handlungskonzept“ für den Stadtteil Sprakel ist dieser Standort einer der Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsentwicklung in Münster. Insbesondere soll einer Abwanderung von jungen Familien in die Umlandgemeinden entgegengewirkt und, um den Bedarf an weiteren Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung zu decken, vermehrt Bauland ausgewiesen und bereit gestellt werden.

Aus diesen Gründen sollen - in Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen in der Ortsmitte von Sprakel sowie am westlichen Ortsrand (zwischen den Straßen „Landwehr“ und „Im Draum“) - auf den Flächen an der Marienkirche Wohngebäude für junge Familien in Erbbaupacht errichtet werden.

Das auf dieser Grundlage entwickelte städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern vor und stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Änderung innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes), und es wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 1.400 qm und damit weniger als 20.000 qm festgesetzt. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB gegeben.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes STM 8 umfasst zwei Teilbereiche auf dem Grundstück der Kirchgemeinde St. Marien, ein Teilbereich liegt unmittelbar nördlich der Marienkirche, der zweite direkt südlich von ihr.

Innerhalb des Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 5, Flurstück 26, Teile der Flurstücke 25, 29, 30, 170, 539, 546, 547 und 550

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet die Darstellung Wohnbaufläche; eine Kirche ist in dem Bereich mittels einer Signatur dargestellt.

Der Entwurf zur 11. Änderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist somit aus ihm heraus entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der seit 1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan STM 8 - Sprakel setzt die Änderungsbereiche als Gemeinbedarfsfläche für die katholische Kirche sowie ein Jugendheim fest. In den überplanten Bereichen tritt die nunmehr 11. Änderung dieses Bebauungsplans an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und visuelle Prägung

Der Stadtteil Sprakel ist der nördlichste Außenstadtteil und liegt ca. acht Kilometer nördlich vom Zentrum Münsters. Die Entfernung zum Zentrum der Nachbarstadt Greven beträgt ca. sechs Kilometer. 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.

Sprakel gehört zu den kleineren Stadtteilen und hat sich bis heute den Charakter eines eigenständigen Dorfes bewahrt. Außerhalb der Ortslage befindet sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit für das Münsterland typischen Streusiedlungen und Gehöften.

Im Siedlungskern von Sprakel wohnen ca. 1.800 Menschen, in Sprakel und Umgebung insgesamt ca. 2.800 Menschen.

Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Die Bebauung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken geprägt, es gibt nur wenig Geschosswohnungsbau. In den letzten Jahren ist eine Erweiterung der Ortsmitte von Sprakel mit Flächen für den Einzelhandel und für Dienstleistungen sowie für Wohnbebauung auf den Weg gebracht worden. Auch am westlichen Ortsrand werden Wohnbauflächen angeboten. Sprakel entwickelt sich dadurch weiter zu einem attraktiven Wohnstandort in einer noch überwiegend ländlich geprägten Umgebung.

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

Mit 5 Einzelhandelsbetrieben ist die Ausstattung des Stadtteils im Verhältnis zur derzeitigen Einwohnerzahl als bedarfsgerecht zu bewerten (Gutachten der GMA, Köln, 2000, zur Einzelhandelssituation in der Stadt Münster). Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 458: Sprakel – Ortsmitte wurden als Ergänzung zum bestehenden Einzelhandel im zentralen Bereich die Voraussetzungen für die Etablierung weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in einem neuen Ortsteilzentrum geschaffen.

Gewerbliche Nutzungen sind nur zu einem geringen Teil vorhanden.

Nutzungsstruktur im näheren Umfeld

Das nähere Umfeld setzt sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern verschiedener Bauart und unterschiedlichen Alters in offener Bauweise zusammen, Geschosswohnungsbau ist nicht vorhanden. Die Gebäude der Umgebung sind ein- bis zweigeschossig errichtet.

Das Plangebiet grenzt an die neue Ortsmitte, die sich gerade im Bau befindet und neben Wohnbebauung auch Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen bereitstellt.

Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet, bzw. die beiden Teilbereiche werden als Grünanlagen des Gemeindezentrums der katholischen Kirche St. Marien genutzt und sind auf Grund der Gesamtgröße der Anlage entbehrlich. Auf dem Kirchengrundstück befinden sich neben der Marienkirche selbst das Pfarrhaus und das Pfarrheim. Mit den erforderlichen Stellplätzen und einer ausreichenden Eingrünung besitzen diese Nutzungen auch in Zukunft eine ausreichende Fläche, insbesondere nachdem die Etablierung weiterer Jugendeinrichtungen am Standort nicht erforderlich ist, sondern im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich Landwehr“ abgedeckt wird.

5. Planungsziele

Nach dem „Integrierten Handlungskonzept Sprakel“ soll sich der Stadtteil schrittweise und behutsam aus dem Bestand entwickeln, sodass die vorhandene rege Gemeinschaft von jungen und alten Menschen in überschaubaren Strukturen gepflegt und ausgebaut wird.

- Vorrangiges Ziel der 11. Änderung STM 8 ist es demgemäß, das Wohnbauangebot im Zentrum von Sprakel zu erweitern. Dabei steht das Prinzip der Innenverdichtung vor Inanspruchnahme bisher nicht erschlossener Freiflächen.
- Insbesondere soll auf dem Kirchengrundstück Wohnraum für (junge) Familien geschaffen werden, die von der Nähe zum Zentrum Sprakels und zu sozialen Einrichtungen besonders profitieren werden können.
- Die neuen Gebäude sollen sich in die bestehende Bebauung der Umgebung einfügen und ortstypisch errichtet werden.
- Des Weiteren ist eine rasche Umsetzung der Planung beabsichtigt.

Diese Ziele und eine Realisierungsverpflichtung für den privaten Investor sollen bindend werden, indem die Änderung des Bebauungsplanes an einen Städtebaulichen Vertrag geknüpft wird.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Verwirklichung der Planungsziele wird die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgestellt.

Die Festsetzungen zu:

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- den Baugrenzen,
- der Höhe der baulichen Anlagen,
- der Bauweise,
- der überbaubaren Grundstücksfläche und
- den Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

stellen die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

Beide Teilbereiche sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, dies entspricht auch der vorhandenen Bebauung der Umgebung. Auf Grund der Lage zu den umgebenden Wohnnutzungen und der Kirche sind Handel- und Dienstleistungsbetriebe gemäß § 4 (2) BauNVO und ausnahmsweise sonstige zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig **(TF 1.1)**.

Damit wird den Zielen entsprochen, hier der Wohnnutzung den Vorrang zu geben und die Nutzungen auszuschließen, die dem beabsichtigten kleinteiligen Grundstückszuschnitt widersprechen, die kirchliche Belange beeinträchtigen könnten, sowie solche, die in städtebaulich unerwünschter Konkurrenz zum zukünftigen Ortsteilzentrum stehen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterstützt das planungsrechtliche Ziel, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Nutzungsdichte in der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft.

Um die Flächenversiegelung zu begrenzen, sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl mitzurechnen **(TF 1.4)**.

Das Maß der Nutzung wird darüber hinaus durch die Zahl der Vollgeschosse, die Baugrenzen, die maximale Traufhöhe und die Dachneigung bestimmt. Damit werden die maximal überbaubare Fläche sowie die Umrisslinie der Gebäude und dadurch die bauliche Ausnutzung und Baumasse festgelegt.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept für die Teilbereiche nördlich und südlich der Marienkirche sind in beiden Abschnitten zwei Vollgeschosse zulässig.

Trauf- und Firsthöhen, Sockelhöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist für die zwei Teilbereiche z. T. unterschiedlich geregelt:

- Im Teilbereich 1 nördlich der Marienkirche beträgt die Traufhöhe max. 7,00 m.
- Im Teilbereich 2 südlich der Marienkirche ist die Traufhöhe auf max. 4,50 m festgesetzt.
- In beiden Gebieten beträgt die max. Firsthöhe 10,50 m.

Mit dieser Regelung sollen sich die Gebäude der beiden Teilbereiche der baulichen Struktur ihrer jeweiligen Nachbarbauten angleichen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten 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 **(TF 1.2)**.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist auf minimal 0,30 m und maximal 0,50 m über der Oberkante der jeweils unmittelbar der Erschließung dienenden Wege und Straßen festgesetzt **(TF 1.3)**. Damit ist einerseits die Überflutungssicherheit verbessert und anderseits die Höhe der Gebäudesockel auf ein gestalterisch und zur Nachbarschaft verträgliches Maß begrenzt.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Für beide Teilbereiche wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Doppelhäuser und Hausgruppen. Damit wird gewährleistet, dass der städtebauliche Entwurf umgesetzt werden

kann. Dadurch bleibt zudem die Möglichkeit, je nach Wunsch des Bauherrn marktgerecht reagieren zu können.

Zur Unterstützung des Zieles, die ortstypische Bebauung mit geringer Dichte aufzugreifen, sind in den WA-Gebieten je Hauseinheit nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig **(TF 1.5)**. Die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude dient dem Ziel, Familienwohnheime zu schaffen und angesichts der geplanten, flächensparenden Bauweise der Sicherung einer ökologisch verträglichen Dichte.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Nach dem städtebaulichen Entwurf sind die Gebäude in beiden Teilbereichen giebelständig zur jeweiligen Haupterschließungsstraße zu errichten. Im Sinne einer ortstypischen Bebauung sind Krüppelwalmdächer generell unzulässig **(TF 2.3)**.

Um die beiden Teilbereiche jeweils an ihre Umgebung anzupassen sind analog zu den differenzierten Traufhöhen auch unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt:

- Zulässige Dachneigung im Teilbereich 1: 32° ±3°
- Zulässige Dachneigung im Teilbereich 2: 42° ±3°

Um weiterhin zwei Vollgeschosse in beiden Bereichen zu ermöglichen, sind Dachaufbauten bei geneigten Dächern ab 39° Dachneigung und unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,50 m zu den Ortgängen zulässig **(TF 2.4)**.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenanlage unzulässig. Ebenso sind innerhalb einer Hausgruppe und bei Doppelhäusern die Dachaufbauten hinsichtlich Art und Größe einheitlich auszuführen **(TF 2.5)**.

6.2.5 Material, Farbgebung

Die Realisierung der städtebaulich- stadtgestalterischen Absichten hinsichtlich der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sowie der zugehörigen Freiflächen wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 86 BauO NRW **(TF 2.1 - 2.7)** sichergestellt.

Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur:

- Profil-, Material- und Farbgleichheit der Gebäude,
- Dachform und Gebäudestellung,
- Zulässigkeit, Lage und Größe von Dachaufbauten,
- Zulässigkeit und Form von Grundstückseinfriedigungen und
- Unzulässigkeit von Abgrabungen.

Auf eine weitergehende Detaillierung gestalterischer Festsetzungen wird verzichtet, um ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit für den einzelnen Bauherrn und Architekten zu bewahren.

Die **TF 2.1 – 2.5** drücken den gestalterischen Anspruch des städtebaulichen Entwurfes aus. Die Festlegungen hinsichtlich der Profilgleichheit, der Materialien und Farbgebung, der Festlegung der Dachform im Zusammenhang mit der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung und der Zulässigkeit von Dachaubauten bedingen die Wahl einer durch den städtebaulichen Entwurf beabsichtigten, qualitätvollen und der attraktiven Umgebung entsprechenden Architektursprache und Baustruktur.

Damit Maßnahmen zur Solarnutzung durch diese Festsetzungen nicht verhindert werden, sind in diesen Fällen Ausnahmen zulässig **(TF 2.1)**.

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

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies stellt eine einheitliche Anordnung auf den Baugrundstücken sicher und hilft, die den öffentlichen Raum in diesem Gebiet prägenden Vorgärten möglichst frei zu halten.

Von der Lage der gekennzeichneten Flächen für Garagen sind Ausnahmen zulässig, soweit sich die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen befinden und die hintere Baugrenze um nicht mehr als 3,0 m überschritten wird (§ 12 (6) BauNVO) **(TF 1.6)**.

Im Sinne der Vermeidung einer wahllosen, uneinheitlichen Errichtung von Nebenanlagen sind diese auf eine Maximalgröße von 10,0 m² beschränkt und dürfen nur außerhalb der Vorgartenzone errichtet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder. Ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist einzuhalten **(TF 1.7)**.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Am östlichen Rand des Teilbereichs 2 wird zur besseren Erkennbarkeit und Abgrenzung des privaten Erschließungswegs ein Pflanzgebot festgesetzt.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Wohnbauflächen werden durch Erschließungsstiche im Teilbereich 1 von der Straße „Heimatfrieden“ und im Teilbereich 2 von der Straße „Am Schild“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Alle Stiche, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt sind, besitzen eine für die Bau- und Wartungsarbeiten der Kanäle erforderliche Mindestbreite. Für den Ausbau der befahrbaren Verkehrsflächen sind 3,0 m ausreichend.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Baugrundstücke werden an das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) angeschlossen. Die Entwässerungsleitungen werden von den Häusern aus in den mit der erforderlichen Breite festgesetzten GFL-Flächen verlegt und an die Mischwasserleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Die Abfallsammelfahrzeuge werden die Abfallbehälter auf Grund nicht vorhandener Wendemöglichkeiten nicht direkt am Gebäude abholen. Sie müssen zu den nächsten von den Abfallsammelfahrzeugen befahrenen Straßen „Am Schild“ und „Heimatfrieden“ gebracht werden, was durchaus auch den örtlichen Gepflogenheiten entspricht und bei einer maximalen Länge der Stiche von 38,0 m auch vertretbar ist. In den Gehwegen der Straßen „Heimatfrieden“ und „Am Schild“ ist ausreichend Platz für eine zeitweise Aufstellung der Mülltonnen.

6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Zwar wird sich die Fläche, die Gemeinbedarfsnutzungen zur Verfügung steht, durch die 11. Änderung STM 8 verringern, dafür stehen allerdings im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 459 „Nördlich Landwehr“ weitere Gemeinbedarfsflächen zur Verfügung. Diese Flächen zusammen mit den bereits vorhandenen Einrichtungen auf dem Gelände der Marienkirche machen eine Erweiterung des bisherigen Angebots angesichts der geringen Größe der Baugebiete (Zuwachs max. 22 WE) nach bisherigem Kenntnisstand nicht notwendig.

6.6 Ausgleichsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes aufgrund des bestehenden Planungsrechtes als Gemeinbedarfsfläche sowie der Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als zulässig, so dass kein Ausgleich erfolgt.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Da bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden können, wird folgender Hinweis (3.) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

Baudenkmale

Baudenkmalpflegerische Belange sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	3.608 m²	0,36 ha
WA:	3.608 m²	0,36 ha
Zulässige Grundfläche (0,4):	1.443 m²	0,14 ha

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche in einer Größenordnung von weniger als 20.000 m² geändert wird. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht.

8.1.1 Menschen

Das Umfeld der beiden zu ändernden Teilbereiche wird durch die St. Marienkirche und das Pfarrzentrum sowie die bestehende Wohnbebauung geprägt. Nördlich grenzt das in Entstehung befindliche allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 458 Sprakel-Ortsmitte an.

Immissionsschutz

In der lärmtechnischen Ersteinschätzung von potenziellen Wohnungsbaustandorten im Ortsteil Sprakel (nts, 2001) sind für das Gebiet Gesamtlärmpegel aus dem Verkehr (Straße/Schiene) von 54/49 dB(A) Tag/Nacht ermittelt worden. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht für WA-Gebiete werden demnach um bis zu 4 dB(A) nachts überschritten. Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereichs II wird im Bebauungsplan verzichtet, da Bauteile, die den allgemeinen Anforderungen des Wärmeschutzes entsprechen, auch die Anforderungen dieses Lärmpegelbereichs erfüllen.

Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub/PM10) ist im Plangebiet von einer siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung auszugehen. Eine relevante Erhöhung der Luftschadstoffsituation durch die Planung ist nicht zu erwarten.

8.1.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Die zu ändernden Teilbereiche nördlich und südlich der Marienkirche gehören zu den Grünanlagen des kirchlichen Geländes, welches im bestehenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. In der westlichen Hälfte des nördlichen Teilbereichs hatte sich ein kleines Gehölz aus Sandbirke, Hainbuche und Robinie entwickelt, das im Rahmen der Stadtbiotopkartierung zusammen mit einer Eichenreihe an der Straße Heimatfrieden sowie der Lindenallee an der Marienstraße als erhaltenswert eingestuft worden ist. Nach Rodung des kleinen Gehölzes vor einigen Jahren hat sich auf der Fläche inzwischen wieder Robinienaufwuchs etc. eingestellt. Von der genannten Eichenreihe stehen insgesamt 3 Exemplare (1 älterer, 2 jüngere Bäume) innerhalb des nördlichen Teilbereichs. Da der Standort der Eichen außerhalb der Baugrenze an der Grundstücksgrenze zur Straße liegt, ist ein Erhalt der Bäume möglich. Die weiteren Eichen an der Straße Heimatfrieden sowie die Lindenallee sind von der 11. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt bereits vor der Änderung des Bebauungsplans aufgrund des bestehenden Planungsrechtes als Gemeinbedarfsfläche sowie der Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als zulässig, so dass kein Ausgleich erfolgt.

8.1.3 Boden

Gemäß vorliegender Bodenuntersuchungen (Dipl. Ing. H. J. Hinz, 1987) handelt es sich bei den Böden in der Umgebung der Änderungsbereiche um mäßig bis gering durchlässige schluffige Feinsande über praktisch undurchlässigen Schluffen.

Das Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster weist für die Änderungsbereiche keine Einträge auf. Als Maßnahme der Innenentwicklung dient die Planung dem Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Zur Begrenzung der Flächenversiegelung sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplanes (11. Änderung) zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl mitzurechnen.

8.1.4 Wasser

Die Grundwasserstände in der Umgebung der Änderungsbereiche liegen gemäß den vorliegenden Bodenuntersuchungen (Dipl. Ing. H. J. Hinz, 1987) zwischen rund 1,0 m und 2,0 m unter Geländeoberkante, wobei in niederschlagsreichen Zeiten stellenweise mit einem weiteren Anstieg bis zur Oberkante Gelände gerechnet werden muss. Aufgrund der örtlichen Grundwassersituation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz nicht möglich. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die relativ geringfügige Neuversiegelung nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind in den Änderungsbereichen nicht bekannt.

8.1.5 Klima / Luft

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Münster weist im Ortsteil Sprakel ein Klima der locker bebauten Randbereiche aus. Eine maßgebliche Veränderung des Lokalklimas ist durch die geplante Wohnbebauung der beiden Teilbereiche nicht zu erwarten.

8.1.6 Landschaft

Durch die Bebauung eines Teils der vorhandenen Grünanlagen wird das Siedlungsbild im unmittelbaren Umfeld der Kirche verändert. Die geplante Wohnbebauung wird sich optisch in die Umgebung mit ihren Ein- und Zweifamilienhäusern einfügen. Maßgebliche bzw. weitreichende Auswirkungen auf das Siedlungsbild bzw. die Landschaft sind durch die geplanten Wohnhäuser nicht zu erwarten.

8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Überplanung von Grünflächen des kirchlichen Geländes wird das bisher ruhige Umfeld der Kirche sowie die (potenzielle) Fläche für kirchliche Veranstaltungen und Feste (Prozessionen, Pfarrfest) verkleinert. Direkte Auswirkungen auf die Marienkirche als Kultur- bzw. Sachgut hat die Planung nicht. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

8.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Der Orientierungswert der DIN 18005, Teil 1 für allgemeine Wohngebiete wird nachts um 4 dB(A) überschritten. Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereichs II wird im Bebauungsplan verzichtet, da Bauteile, die den allgemeinen Anforderungen des Wärmeschutzes entsprechen, auch die Anforderungen dieses Lärmpegelbereichs erfüllen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der teilweise auf Flächen stattfindet, die im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als erhaltenswert eingestuft wurden, gilt bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes aufgrund des bestehenden Planungsrechtes als Gemeinbedarfsfläche sowie der Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als zulässig, so dass kein Ausgleich erfolgt.

Weitere Umweltaspekte sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

9. Gesamtabwägung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Insoweit wird den generellen Planungszielen weiterhin Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) nachts überschritten. Eine Festsetzung des Lärmpegelbereichs II im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Bauteile, die in den Neubauten verwendet werden, den allgemeinen Anforderungen des Wärmeschutzes entsprechen müssen. Damit erfüllen sie ebenso die Anforderungen dieses Lärmpegelbereichs.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden oder die Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Die Umwandlung der Flächen aus der bestehenden Gemeinbedarfsfläche in Wohnbauland entspricht den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Münster für den Stadtteil Sprakel. Ein Bedarf an Gemeinbedarfsnutzungen für diese Flächen besteht weder seitens der Nutzer und Eigentümer, noch seitens der Stadt Münster. Für die bestehenden Nutzungen (Kirche, Gemeindezentrum und Pfarrhaus) verbleiben ausreichende Flächen.

Insgesamt bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes damit einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Innenentwicklung des Ortsteils Sprakel.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, -insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer- wurden die zuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren wurden keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird an einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Investor und der Stadt Münster geknüpft. Wesentliche Inhalte des Städtebaulichen Vertrags werden sein:

- Die Einhaltung der in dieser Begründung aufgeführten städtebaulichen Ziele,
- die Beachtung der technischen und gestalterischen Anforderungen und
- eine Realisierungsverpflichtung zu den konkreten Bau- und Erschließungsvorhaben.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **12.12.2007** als Satzung beschlossenen 11. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel für die Teilbereiche nördlich und südlich der Marienkirche.

Münster, 13.12.2007

Tillmann **(L.S.)**

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister