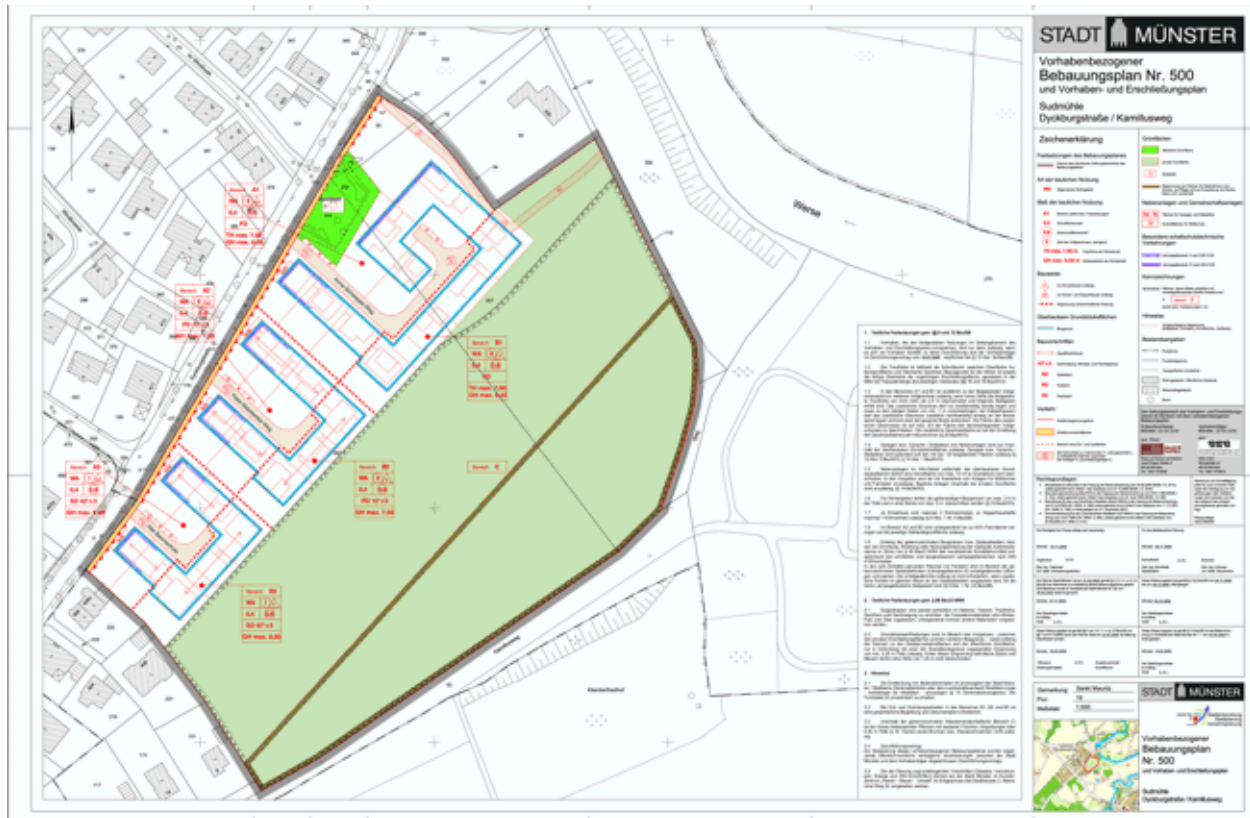


Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 500: Sudmühle - Dyckburgstraße / Kamillusweg



1. Verfahrensablauf

Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	21.09.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	30.09.2005
Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	11.05.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	07.06.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27.06.-25.07.2008
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	29.10.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.11.2008
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	14.11.2008
Offenlegung des Planentwurfs	24.11.-29.12.2008
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	15.03.2009
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	03.04.2009

2. Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 500 ist, das ehemalige Gartenbaubetriebsgelände (Beaufays Baumschule) an der Dyckburgstraße im Nordosten von Münster zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist zwischen der Dyckburgstraße und dem Kamillusweg nordöstlich der vorhandenen Wohnbebauung eine circa 3,7 ha große derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Baumschule) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtfläche von 4,4 ha. Das vom Vorhabenträger geplante Projekt umfasst im westlichen Teil des Plangebietes die Errichtung von circa 25 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern und Einzelhäusern, ferner den Bau der Erschließungsanlagen sowie im östlichen Teil die Anlage von privaten Grünflächen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

- Avifaunistische Ersteinschätzung zweier geplanter Baugebiete, Dipl.-Biol. U. Buddenkotte, Münster, November 2005
- Ersteinschätzung zweier geplanter Baugebiete im Stadtgebiet von Münster hinsichtlich deren aktueller Bedeutung als Quartierstandort oder Jagdgebiet für Fledermäuse, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Osnabrück, November 2005
- Schallgutachten Nr. 5 360 05: Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung zur geplanten Wohnbauentwicklung in Münster-Sudmühle; Uppenkamp und Partner; Ahaus, April 2008
- Zusammenfassender Kurzbericht über die Erkenntnisse umwelttechnischer Untersuchungen. Projekt: Wohngebietserweiterung an der Dyckburgstraße in 48157 Münster-Sudmühle, GEOlogik, Münster, September 2008
- Gutachten über Untersuchungen zu möglichen Schadstoffbelastungen des Untergrundes (Altlastengefährdungsabschätzung). Projekt: Wohngebietserweiterung an der Dyckburgstraße in 48157 Münster-Sudmühle, GEOlogik, Münster, Februar 2006
- Gutachten über Untersuchungen zu möglichen Schadstoffbelastungen des Untergrundes (Altlastengefährdungsabschätzung). Altlasten-/ Verdachtsfläche 79, Dyckburgstraße / Kamillusweg, 48157 Münster-Sudmühle, GEOlogik, Münster, Juni 2004
- Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan; Ing. ges. nts, Münster, September 2008

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet schon als Wohnbaufläche (z. T. auf einer Altlastverdachtsfläche) dargestellt.

Die im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung durchzuführende Ermittlung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wurde in einem landschaftspflegerischen Fachgutachten nach dem Münsteraner Modell erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsverringerung bleiben bei Planungen wie der vorliegenden durch den Verlust von menschlich geprägten Lebens- und Teillebensräumen, von anthropogen beeinträchtigten Bodenflächen in Folge von Flächenversiegelungen, Altablagerungen und ständigen Umlagerungen kaum Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bestehen. Der Verlust von Böden kann durch eine Aufwertung des Bodens

kompensiert werden. Zu berücksichtigen ist, dass es sich hier um anthropogen erheblich überprägte Standorte handelt.

Die höhere Versiegelungsrate im Plangebiet im Vergleich zum heutigen Zustand ist gesamtstädtisch auch unter ökologischen Gesichtspunkten der Schaffung von Wohnbauflächen auf gänzlich unbebauten Flächen auf der ‚grünen Wiese‘ zu bevorzugen.

Das Plangebiet liegt am Rande des Niederungs- und Uferbereiches der Werse, weist jedoch aufgrund der historischen Nutzung kaum Strukturen natürlichen Ursprungs oder besonderer kulturell-landschaftlicher Bedeutung auf. Eine Vernetzung mit dem Umland ist durch die Baumreihen an den begrenzenden Straßen gegeben.

Bei der vorliegenden Planung werden innerstädtische Brachflächen neu genutzt und vormals gewerblich genutzte Flächen entsprechend der Bodenschutzklausel reaktiviert. Ein Neubau zur Befriedigung des tatsächlichen Bedarfes an Wohnbauflächen in bisher unbeeinträchtigten Naturräumen wird somit vermieden.

Durch die Bebauung außerhalb der neu erkundeten Altlastbereiche, durch gegebenenfalls erforderliche Bodenaustauschmaßnahmen und durch Nutzungsbeschränkungen werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden. Die entstehenden Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter können in erforderlichem Umfang vermieden oder vollständig kompensiert werden, es entsteht nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Münster eine rechnerische Aufwertung des Geländes.

Unter Beachtung der Lärmvorbelastung des Gebietes werden passive Schallschutzvorkehrungen getroffen, die eine ausreichende Wohnruhe gewährleisten. Durch die an einen vorhandenen Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbebauung werden keine Immissionskonflikte geschaffen, da ausreichende Schutzabstände eingehalten werden können.

Die Planung am vorgesehenen Standort ist demnach unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit und der Verhinderung der Zersiedlung positiv zu beurteilen. Städtebaulich ergibt sich hier die Möglichkeit einer sinnvollen Abrundung des vorhandenen Ortsbildes. Alle Auswirkungen der Planung können angemessen gemildert oder ausgeglichen werden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch fand in Form einer Bürgeranhörung am 07.06.2006 statt.

Nach Auslaufen des Optionsvertrages mit dem Alteigentümer mussten die liegenschaftlichen Rahmenbedingungen durch den Vorhabenträger neu verhandelt werden, so dass die Planung mit einem abgewandelten Konzept erst in 2008 wieder aufgenommen werden konnte.

Das modifizierte Konzept wurde im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 20.02.2008 erneut vorgestellt.

Gleichzeitig wurde wegen der vergleichsweise geringen Konzeptänderungen bestimmt, auf eine erneute frühzeitige Beteiligung zu verzichten und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung vorzunehmen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.06 bis zum 25.07.2008 statt. Die Stellungnahmen werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zur Offenlegung wurden Stellungnahmen eingebracht, denen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander nicht gefolgt wurde:

- Die Ausweisung des Baugebietes grundsätzlich zu überdenken.

Über die Ausweisung des Baugebietes wurde grundsätzlich im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans entschieden, die Planung war somit Ziel der städtischen Bauleitplanung. Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war daher im Grundsatz zuzustimmen.

- Die Eintragung eines Leitungsrechtes im Grundbuch zugunsten der Deutschen Telekom.

Grundbuchliche Sicherungen sind dem Bereich des Privatrechts zuzuordnen und können daher nicht Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahrens sein. Das Anliegen der Deutschen Telekom wurde dem Vorhabenträger weitergegeben.

Da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geändert oder ergänzt wurde, konnte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster am 25.03.2009 gefasst werden. Mit Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster am 03.04.2009 trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 500 in Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die ehemalige gewerbliche Nutzung der Gartenbaubetriebsfläche fortgeführt worden wäre.

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel). Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Neunutzung von Brachflächen gerecht, so dass hier keine grundsätzlich anderen Standorte geprüft wurden.

Innerhalb des Plangebietes wurde der Abstand der geplanten Baukörper zu den Gehölzbeständen entlang der Dyckburgstraße optimiert, ebenso die Lage der Anschlüsse an die Dyckburgstraße. Bei einer anderen Anbindung wäre ein anderes Erschließungskonzept erforderlich. Der damit verbundene Verlust an Wohnqualität war jedoch Anlass, an dem vorliegenden Erschließungskonzept festzuhalten.

Auch die südlichen Grundstücksgrenzen wurden den örtlichen Verhältnissen angepasst.

Der Erhalt der im Gelände stehenden Bäume wurde geprüft, jedoch aufgrund eines notwendigen Verzichtes auf Baugrundstücke der beabsichtigten Flächengröße wieder verworfen. Im Bereich der privaten Grünflächen bleibt es den zukünftigen Grundstückseigentümern überlassen, die Gehölze in die Flächengestaltung einzubeziehen.