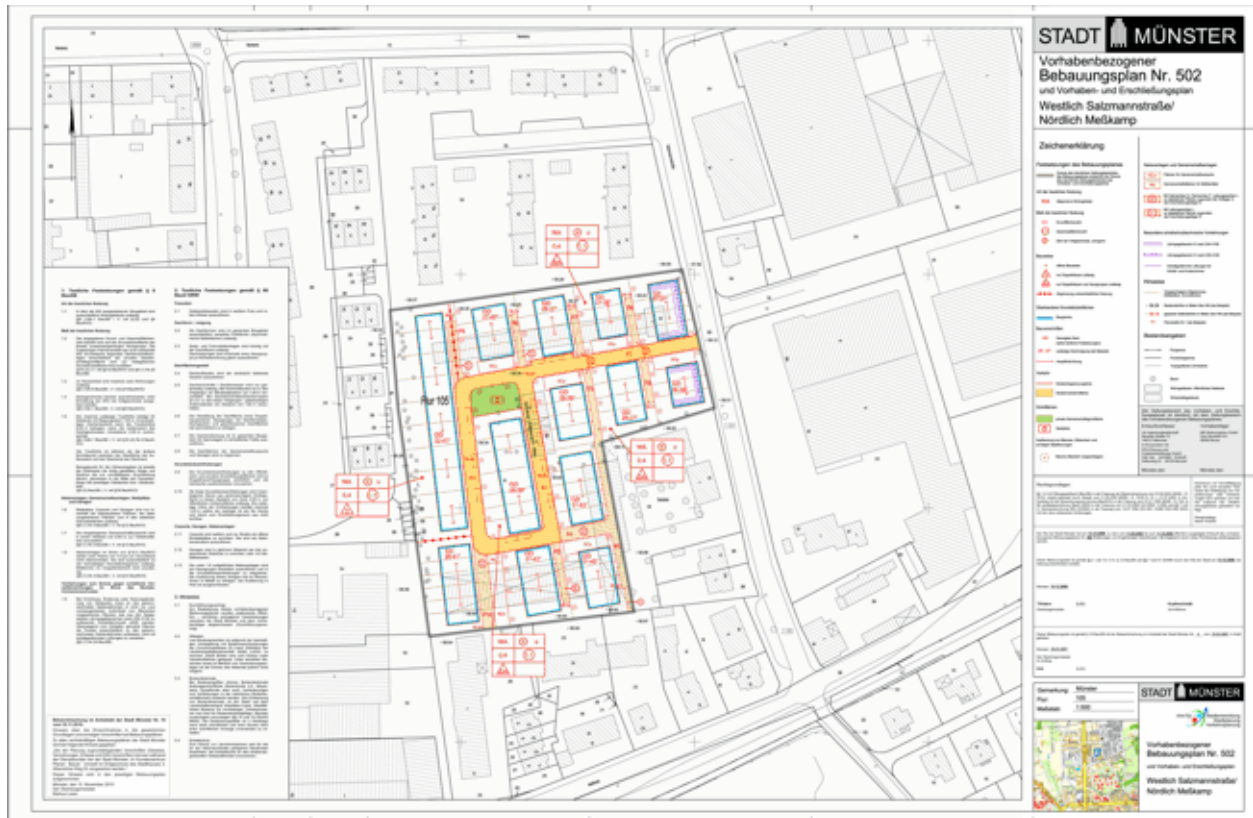


Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 502: Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	01.12.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	16.02.2006
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	17.08.2006
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	23.08.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung im Amtsblatt	01.09.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.09.2006
Offenlegung des Planentwurfs	11.09.-11.10.2006
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	13.12.2006
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	23.03.2007

2. Planungsziele

Das Gebiet westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp wurde im zentralen Bereich bislang gewerblich genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung soll dieser Bereich nun der Wohnnutzung zugeführt werden. Vor dem Hintergrund der Realisierungsabsicht eines einheitlichen Bauprojekts durch einen Investor wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Voraussetzung hierfür war eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).

Die Verfahren zur 20. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 502 wurden im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines bislang als Mischgebiet genutzten Bereiches in ein Wohngebiet mit ungefähr 63 Wohneinheiten geschaffen werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Umweltbericht erläuterten Ergebnisse der Umweltprüfung basieren zum einen auf Daten von Geländeerhebungen sowie auf folgende Gutachten:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502 „Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp“, Ing. Ges. nts mbH, 2006
- Lärmschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502 „Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp“, Ing. Ges. nts mbH, 2006
- Geotechnischer Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 502 „Westlich Salzmannstraße / Nördlich Meßkamp“, Urbanski & Versmold, 2005
- Ergänzung zum geotechnischen Bericht: historische Nutzungsrecherche, Urbanski & Versmold, 2006

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

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

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

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

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

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 16.02.2006 statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im März / April 2006 durchgeführt. Die Äußerungen während dieser Beteiligungen wurden soweit möglich in der Planung berücksichtigt.

Die folgenden, während der Offenlegung vom 11.09. bis 11.10.2006 eingebrachten Anregungen wurden in den Plan übernommen

- Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens wurden in der Begründung berücksichtigt und die Hinweise im Bebauungsplan in sofern ergänzt, dass für die an der Salzmännstraße gelegenen Baufenster empfohlen wird, zum Schutz vor Lärmimmissionen die Schlafräume an den Straßen abgewandten Gebäudefronten anzuordnen.
- Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers mit 2 m Breite in Verlängerung der Planstraße P 3 nach Süden bis an die Plangebietsgrenze festgesetzt.

Da die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten und den Wünschen der Eingeber entsprachen, konnte auf eine erneute Offenlegung sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 502 wurde vom Rat der Stadt Münster am 13.12.2006 als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Münster am 23.03.2007 trat er in Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbefläche in vollem Umfang gerecht, so dass keine grundsätzlich alternativen Standorte geprüft wurden.

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

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

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