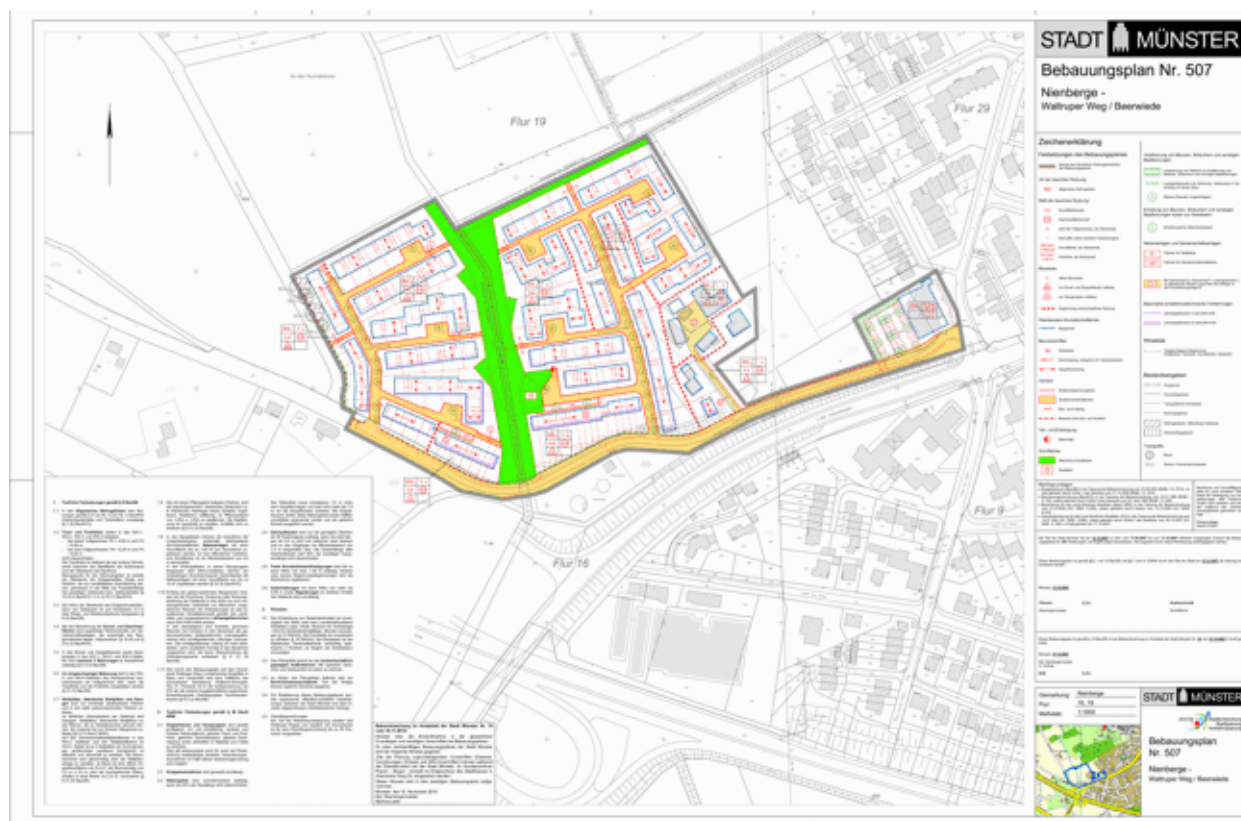


## Zusammenfassende Erklärung

### zum Bebauungsplan Nr. 507: Nienberge - Waltruper Weg / Beerwiede



#### 1. Verfahrensablauf

|                                                                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) | 17.08.2006        |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)                                                   | 20.09.2006        |
| Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans                                                        | 27.09.2006        |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt                                                       | 06.10.2006        |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                | 22.02.2007        |
| Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW                                                                | 23.08.2007        |
| Geänderter und erweiterter Aufstellungsbeschluss des Rates                                                    | 29.08.2007        |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                            | 07.09.2007        |
| Bekanntmachung des geänderten und erweiterten Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung im Amtsblatt        | 07.09.2007        |
| Offenlegung des Planentwurfs                                                                                  | 17.09.-17.10.2007 |
| Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss                                             | 12.12.2007        |
| In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt                                                           | 21.12.2007        |

## 2. Planungsziele

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet Waltruper Weg/Beerwiede am westlichen Rand des Stadtteils Nienberge wird im Flächennutzungsplan der Stadt Münster als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt und soll nun der Wohnnutzung zugeführt werden.

Zusammen mit der zukünftigen Bebauung muss der Waltruper Weg als zentrale Erschließung des Gebietes ausgebaut werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 507 ist beabsichtigt auf der Grundlage des im Städtebaulichen Wettbewerb mit dem 1. Platz ausgezeichneten Entwurfes des Büros APS (Prof. Lorenzen, Kopenhagen) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 130 Wohneinheiten zu schaffen. Die vorhandenen Gebäude der Hofstelle Feldmann sowie ein vorhandener Lebensmittelmarkt, dessen Stellplatzangebot erhöht werden soll, werden in das Plankonzept integriert.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Umweltbericht dargelegten Ergebnisse der Umweltprüfung berücksichtigen zugleich die Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 276 „Nienberge – Fridericusstraße“.

Für die Belange des Immissionsschutzes fußt der Umweltbericht auf den Ergebnissen des Gutachtens des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge (2007). Die Eingriffsregelung beruht auf den Ergebnissen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz (2007).

Das Baugebiet wird maßgeblich gegliedert durch eine sich von Norden nach Süden erstreckende Grünfläche entlang des Bachlaufes Hunnebecke, die mit den angrenzenden privaten Gärten verzahnt ist.

Der mit der Planung einhergehende unvermeidliche Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere die Neuversiegelung von rund 3,2 ha, wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem Gesamtumfang von circa 1,7 ha kompensiert. Zur Minimierung des Eingriffs erfolgt auch eine möglichst gute Einbindung in die freie Landschaft.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 54 ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von bis zu 10 m auf einer Länge von circa 670 m vorgesehen. Damit kann im Westen des Plangebietes eine wirksame Reduzierung der Lärmpegel erreicht werden, so dass dort in den Erdgeschoss und in den Gartenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Im Süden und Südwesten des Gebietes verbleiben deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 9 dB(A) nachts, da der Wall hier nur eine sehr geringe Lärmschutzwirkung entfaltet. Durch eine riegelförmige Anordnung der südlichen Hausgruppen kann eine Minderung der genannten Immissionen erzielt werden. Eine ergänzende Lärmschutzwand zur Abfahrt bzw. zur Hülshoffstraße ist nicht vorgesehen. In den Bereichen mit verbleibenden Überschreitungen muss der Lärmschutz durch passive Maßnahmen in Form der Ausweisung von Lärmpegelbereichen (II bzw. III) sichergestellt werden. Damit kann insbesondere nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte begegnet werden.

Im Hinblick auf eine verträgliche Nachbarschaft von Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 276 wurde festgestellt, dass nicht mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen ist.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können insgesamt betrachtet durch die verträgliche Abstimmung der Nutzungen sowie durch geeignete Maßnahmen weitgehend vermieden oder

zumindest gemindert werden. In Teilen des Baugebietes verbleiben aber erhebliche Lärmbelastungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der heutige Zustand in weiten Teilen erhalten. Eine begrenzte bauliche Entwicklung ist ggf. im Einzelfall nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB möglich. Die beschriebenen Beeinträchtigungen der Umwelt könnten im Vergleich zum Planungsfall vermieden werden

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 20.09.2006 statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde im Februar/März 2007 durchgeführt. Die Anregungen der TöB wurden im weiteren Planverfahren aufgegriffen und, soweit möglich, berücksichtigt.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Rat am 27.09.2006 gefasst. In der Phase der Entwurfserstellung wurde das Verfahren dahingehend geändert, dass anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nun ein qualifizierter Bebauungsplan entwickelt wurde. Die Planung war nun darauf ausgelegt, baureife Grundstücke anzubieten und nicht mehr die Realisierung der Bebauung umzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 507 geringfügig verändert.

Während der öffentlichen Auslegung vom 17.09. bis zum 17.10.2007 wurden Stellungnahmen vorgetragen, denen teilweise entsprochen wurde und die somit zu Änderungen im Plan führten.

Hierbei handelte es sich um leichte Verschiebungen einzelner Baufenster sowie der Reduzierung der Straßenverkehrsfläche.

Dagegen wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander den nachfolgenden Stellungnahmen nicht gefolgt:

- Das Baufenster um das Bestandsgebäude Waltruper Weg 4 a nach Westen zu erweitern. Diese Erweiterung würde die geplante und die vorhandene Wohnbebauung wieder zusammenrücken und die Nutzbarkeit der Freifläche einschränken.
- Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes wurden nicht ausreichend berücksichtigt. So werden die geplanten Maßnahmen zum schadloßen Wasserabfluss abgelehnt, da sie u.a. auch die Unterhaltung der Hunnebecke erschweren.

Der schadloße Wasserabfluss wird durch den neuen Bebauungsplan verbessert. Zudem wird über die Zulässigkeit der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen des Gewässers in einem wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entschieden. Fachlich entsprechen die Maßnahmen an der Hunnebecke den Vorgaben der Landesregierung NRW (Blaue Richtlinie).

- Das Grundstück Waltruper Weg 11 soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen oder alternativ in einem separaten Verfahren der Wohnbebauung zugeführt werden.

Da das vom Eingebere angesprochene eigene Grundstück im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird und nicht als Wohnbaufläche, ist die Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung Wohnbaufläche für diesen Bereich nicht gegeben.

- Die Firstausrichtungen für die Nutzung von Solartechnik zu optimieren.

Der Bebauungsplanes Nr. 507 beruht auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs in dem die Ausrichtung der Gebäude eine wichtige städtebauliche Betonung dieser Räume darstellen und somit als prägendes städtebauliches Merkmal der Planung angesehen werden.

- Die Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung im gesamten Plangebiet.

Auch die Geschossigkeit der Bebauung mit dem Wechsel von 1- und 2-geschossiger Bebauung ist prägendes Merkmal des Wettbewerbsentwurfes und sollte keiner Veränderung erfahren.

- Den zweispurigen Ausbau des Waltruper Weges mit beidseitigen Bürgersteigen und Fahrradwegen.

Durch den Ausbau des Waltruper Weges auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einem auf der nördlichen Seite geführten Gehweg von 2,50 m sowie der Ausweisung als Tempo-30-Zone wird der Waltruper Weg seiner Erschließungsfunktion des Baugebietes gerecht. Unter anderem wird auf der südlichen Seite des Waltruper Weges ein gehärtetes Bankett angelegt, das größeren Fahrzeugen den Begegnungsverkehr erlaubt.

Da die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten und die betroffenen Eigentümer der geänderten Planung zustimmten, war keine erneute Offenlegung notwendig. Somit konnte der Satzungsbeschluss am 12.12.2007 gefasst werden. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 507 im Amtsblatt der Stadt Münster am 21.12.2007 trat der von diesem teilweise überplante Bereich des Bebauungsplans Nr. 276 außer Kraft.

## **5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Trotz der oben genannten nachteiligen Umweltauswirkungen soll an der Wohnbebauung festgehalten werden, da nur hier ein zusammenhängendes Areal in dieser Größenordnung entwickelt werden kann. Die Bereitstellung von Wohnbauland soll sich positiv auf den Stadtteil auswirken und die positive Nachfragesituation stärken.

Der Bebauungsplan resultiert aus den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbes. Mit der Festlegung des für die Realisierung heran zu ziehenden Entwurfes kommen auf der Ebene des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten mehr in Betracht. Durch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind vergleichende Ausführungen zur Frage des Standortes entbehrlich.