

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 509: Wolbeck – Am Steintor / Petersheide / Petersdamm



1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	12.02.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	21.02.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	02.09.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15.04.2016
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	03.11.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.11.2016
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	11.11.2016
Offenlegung des Planentwurfs	21.11.-21.12.2016
Satzungsbeschluss	17.15.2017
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	23.06.2017

2 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 509 „Wolbeck – Am Steintor/ Petersheide/ Petersdamm“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets auf einer Gewerbebrache am Südostrand der Ortslage Wolbeck in Münster schaffen.

Das städtebauliche Konzept für insgesamt ca. 200 - 240 Wohneinheiten ermöglicht unterschiedliche Wohnformen in zweigeschossiger Bauweise mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgte eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 344 zugrunde. Dieser setzt derzeit großflächig „Gewerbegebiet“ für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Zusätzlich sind entlang der Grenzen zur freien Landschaft, zu dem bestehenden Wohngebiet im Norden und entlang der Landesstraße Eingrünungen festgesetzt. Bezüglich des Immissionsschutzes wurden Nutzungsgrenzen festgesetzt und die zulässigen Betriebsarten gem. damals geltender Abstandsliste geregelt.

Demnach sind großflächige Versiegelungen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenso wäre eine Überplanung der aktuell vorhandenen Biotopstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen zulässig. Die Entwicklung gemäß den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans würde kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG darstellen.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen werden bei Durchführung des Planvorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Artenschutz, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur / Sachgüter nicht vorbereitet, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden bzw. nicht betroffen sind,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete nicht hervorgerufen werden und Immissionskonflikte durch die angrenzende Bahnlinie und Landesstraße durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden,
- die ökologisch hochwertigen Strukturen in die Planung integriert werden können und keine weiteren ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden,
- Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet „Wolbecker Tiergarten“ aufgrund der zukünftig zulässigen Immissionsbelastung nicht gegeben sind und die absehbare erhöhte Erholungsnutzung keine Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet darstellt,
- eine Kartierung der planungsrelevanten Arten vorgenommen wurde und gemäß Gutachten bei Einhaltung der angegebenen Maßnahmen (Gehölzfällungen nicht während der Zeit vom 01.03. - 30.09.) keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden,
- mit der Durchführung des Planvorhabens planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde am 12. Februar 2014 vom Rat der Stadt Münster aufgestellt. Die Bürgeranhörung fand am 2. September 2015 in der Aula des Bildungszentrums Gartenbau und Landwirtschaft in Wolbeck statt. Die Offenlegung wurde vom 21. November bis einschließlich 21. Dezember 2016 durchgeführt.

Insgesamt wurden 9 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie 4 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

Bei den Eingaben der Träger öffentlicher Belange handelte es sich überwiegend um Eingaben bzw. Hinweise zu Infrastruktureinrichtungen. Diese wurden soweit möglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Bei den privaten Eingaben wurden mehrere Themenkomplexe behandelt.

So rügten mehrere Personen die negativen Einflüsse der Planung auf ihre Grundstücke. Neben der Verschiebung der Grundstücksgrenzen zu ihren Lasten werde noch eine Lärmschutzwand inkl. Versorgungswege festgesetzt. Die Kritik bezüglich negativer Auswirkungen konnte nicht geteilt werden, da letztendlich die genannten Veränderungen Grundvoraussetzung seien, um aus dem Gewerbegebiet ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Neben der Wertsteigerung ergibt sich somit auch ein verbesserter Lärmschutz.

Eine präzisierte Anregung für das Flurstück Nr. 443, die Baugrenze zum einen zurückzunehmen zum anderen in Richtung der neuen Erschließungsstraße auszuweiten, wurde als sinnvoll erachtet und entsprechend berücksichtigt.

Die Eingabe, dass sich die neue Bebauung maßstäblich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen solle wurde mit der vorgelegten Planung erfüllt. Es wurden keine Reduzierungen der Geschosse, Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplangebiet vorgenommen

Nicht gefolgt wurde den Anregungen, mehr Eigenheime und Doppelhäuser bei gleichzeitiger Verschiebung der Mehrfamilienhäuser zum südlichen Plangebietsrand vorzunehmen sowie die Beschränkung der Materialwahl auf rote Klinker und anthrazitfarbene Dachziegel.

Zum Thema verkehrliche Erschließung gab es mehrere Stellungnahmen. So werden zum einen zusätzliche Verkehrsbelastungen als auch „Schleichfahrten“ zwischen den Straßen „Petersheide“ und „Am Steintor“ befürchtet. Ferner wurde eine stärkere Abwicklung des Verkehrs über die Straße „Am Steintor“ gefordert, u. a. mit einer zusätzlichen Anbindung im südlichen Plangebiet. Die Zahl der Stellplätze sei zu gering und es seien verkehrsberuhigende Maßnahmen im und um das Plangebiet durchzuführen.

Im nördlichen Plangebiet wurde bezüglich möglicher „Schleichfahrten“ zwischen den Straßen „Petersheide“ und „Am Steintor“ ein „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Eine weitere Anbindung an die Straße „Am Steintor“ über die Trasse der WLE ist im Hinblick auf eine geplante Reaktivierung der Bahnstrecke für den Personenverkehr aus Gründen der Sicherheit und

Verkehrstechnik nicht sinnvoll. Bezüglich der Anzahl ausreichender Stellplätze obliegt dieser Nachweis dem Bauträger.

Entsprechend dem Verkehrsgutachten sind, insgesamt betrachtet, die zu erwartenden Verkehre über die geplanten Erschließungsstraßen abzuwickeln.

Zum Themenkomplex Fuß- und Radwegenetz wurde u.a. die Anbindung des Neubaugebietes über die Straße "An der Vogelrute" zur "Hiltruper Straße" als nicht sinnvoll und zumutbar betrachtet, da dies in Verbindung mit den Zu- und Abfahrten der an der Hiltruper Straße gelegenen Einzelhandelsbetriebe zu problematischen Querungssituationen führe. Auch eine alternative Wegeführung entlang der Bahntrasse wurde vorgeschlagen.

Diese Anbindung, die bereits im Bebauungsplanes Nr. 344 festgesetzt war, dient zunächst der Anbindung des dort südlich der Vogelrute bestehenden Spielplatzes und seiner Verknüpfung mit der zentral im Plangebiet gelegenen Spielfläche. Zudem ist es sinnvoll, das Plangebiet über mehrere Fußwegverbindungen in Richtung Norden mit den bestehenden Quartieren zu vernetzen um alternative Wegebeziehungen anzubieten. Die Bedenken hinsichtlich einer Querung der Hiltruper Straße können nicht nachvollzogen werden. Im Übrigen war eine entsprechende Festsetzung bereits Gegenstand der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 344. Die bestehende Wegeführung entlang der Bahn kann die Funktion nicht erfüllen, dient aber als zusätzliche Verbindung zu den Nahversorgungseinrichtungen an der "Hiltruper Straße"

Zum Themenkomplex Umwelt- und Freiflächen wurde angeregt, dass der im Bestand „An der Vogelrute“ bereits vorhandene Kinderspielplatz nach Süden hin vergrößert werden sollte.

Hier verläuft allerdings ein bisher verrohrtes Gewässer das renaturiert werden soll und einen zwingenden Bestandteil des naturnahen Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für das gesamte Baugebiet bildet. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und steht für andere Nutzungen nicht zur Verfügung.

Insgesamt besitzt das Gebiet im Hinblick auf die zukünftige Einwohnerzahl eine ausreichende Ausstattung mit Grün- und Freiflächen. Die konkrete Gestaltung und Nutzung der zentralen Freifläche als Quartiers- und Spielplatz wird im Rahmen der weiteren Umsetzung der Planung festgelegt. Dabei kann auch den Anforderungen an Multifunktionsflächen entsprochen werden. Weitere, öffentliche Platzflächen wären unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten problematisch.

Anregungen zu weiteren Planung im südlichen Bereich sowie zur Erhaltung des anschließenden Landschaftsschutzgebiet sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 509.

Zum Thema Entwässerung wurde angeregt, dass die Wasserrückhalteflächen / Graben, wie auch das Regenrückhaltebecken in den tiefer gelegenen Süden des Baugebietes gelegt werden sollten, da dort aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Bodenbeschaffenheit ein größerer Bedarf bestehe. Darüber hinaus könne der westlich gelegene Graben in eine Grünflächengestaltung miteinbezogen werden. Ebenfalls wurden Bedenken zur Überflutungssicherheit bei zunehmenden Starkregen mit Blick auf die angrenzenden Grundstücke geäußert. Ebenso bestehen Bedenken, ob ein Anschluss des Schmutz- und Regenwassers an die Petersheide überhaupt möglich ist.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, erfolgt die gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das im Plangebiet verlaufende Gewässer im Norden des Plangebietes. Eine Verlagerung der geplanten Grabenflächen in die südlichen Randbereiche

des Plangebietes wäre nicht geeignet, die Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen, da hier die erforderliche Vorflut nicht gegeben ist. Gemeinsam mit den für die Renaturierung des Gewässers (Fließgewässer Nr. 3289900.2) ausgewiesenen Flächen für die Wasserwirtschaft, ist eine nach dem Stand der Technik geordnete Grundstücksentwässerung gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das in der Petersheide vorhandene Kanalisationsnetz, das hierfür eine ausreichende Kapazität besitzt.

Zum Standort der Kindertagesstätte (KiTa) gab es ebenfalls verschiedene Vorschläge zur Verlagerung an andere Standorte innerhalb des Plangebiets. Der nunmehr vorgeschlagene Standort der KiTa stellt allerdings einen sinnvollen Kompromiss hinsichtlich einer klaren Zuordnung des Standortes zum geplanten Baugebiet einerseits und einer guten Erreichbarkeit für Eltern aus anderen Teilen Wolbecks andererseits dar. Eine Verlagerung an den Rand des Plangebiets würde demgegenüber die städtebauliche Integration der KiTa erschweren.

Die geäußerten immissionsschutzrechtlichen Befürchtungen über eine zunehmende Belastungen für die Anwohner der Vogelrute und Petersheide in nicht unerheblichem Maße können aus Sicht der Planer nicht geteilt werden.

Die schalltechnische Untersuchung der durch das Plangebiet erzeugten Mehrverkehre aus dem Straßenverkehr für die außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Bestandsbebauung hat ergeben, dass im Bereich der Straße Petersheide künftig Pegelerhöhungen von bis zu 8 dB(A) zu prognostizieren sind. Damit werden die bis dato eingehaltenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB am Tag und bis zu 3 dB im Nachtzeitraum überschritten.

Gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte werden an den untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Die sog. „Zumutbarkeitsschwelle“, die nach ständiger Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird bei weitem nicht erreicht. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. eine Lärmschutzwand) scheiden in der gegebenen vollständig bebauten Situation aus städtebaulichen Gründen aus. Ein rechtlicher Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen an der betroffenen Wohnbebauung besteht aufgrund der prognostizierten Lärmbelastungen nicht.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten bestanden nicht. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans im Bereich der vorliegenden Gewerbebrache wird dem § 1a (2) BauGB Rechnung getragen und kein unbeplanter Grund und Boden für die Planung in Anspruch genommen.

Als Grundlage für die städtebaulichen Entwicklungsziele wurde das „Baulandprogramm 2013-2020“ aufgestellt. In diesem sind Flächen dargestellt, für die eine zeitlich abgestufte Wohnbauentwicklung angestrebt werden sollte. Neben planungsrechtlichen Voraussetzungen ist auch eine günstige Perspektive zur Umsetzung berücksichtigt worden.

Das Baulandprogramm der Stadt Münster sieht hier die optimale Entwicklungsmöglichkeit, um flächensparend der Nachfrage an Wohnbedarf nachzukommen, gegeben.

Bei einer „Nichtdurchführung“ der Planung würden die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes voraussichtlich weiterhin als Gewerbebrache ohne eine spezifische Nutzung bestehen bleiben. Im südlichen Teilbereich würde die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgeführt. Planungsrechtlich ist im Plangebiet bereits eine gewerbliche Nutzung möglich.