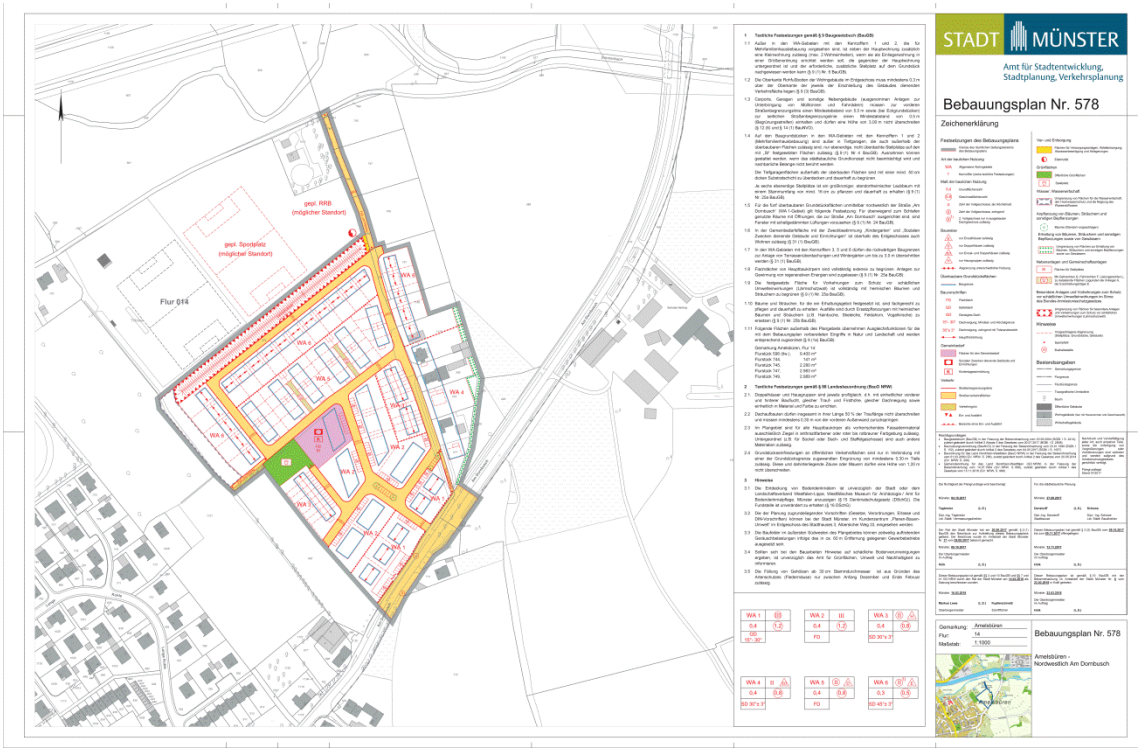
STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 578: Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch



1 Verfahrensverlauf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	23.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	11.01.2017
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	14.09.2017
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	20.09.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	29.09.2017
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	29.09.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.10.2017
Offenlegung des Planentwurfs	09.10.-09.11.2017
Satzungsbeschluss	14.03.2018
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster	23.03.2018

2 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 578 „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ schafft die Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen, ortsteilnahen Wohngebiets in Münster-Amelsbüren.

Das übergeordnete Planungsziel besteht darin, dem anhaltenden Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen und vielfältige Angebote für alle Zielgruppen zu schaffen. Im Vordergrund steht insbesondere auch die Schaffung eines Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum entsprechend dem Programm der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü).

Geplant ist die Erschließung und Errichtung von ca. 170 Wohneinheiten in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern. In den Bereichen, die für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, ist je nach Nachfragesituation auch ein Angebot für Mehrgenerationenwohnen sowie sonstige, besondere Wohnformen möglich.

Im zentralen Bereich des Plangebiets sollen eine Kindertageseinrichtung entstehen sowie Möglichkeiten für die Errichtung weiterer sozialer Einrichtungen vorgehalten werden. Wohnen ist oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass die landwirtschaftlichen Flächen südwestlich des Plangebiets bis zu der bestehenden Wohnsiedlung „Lange Kuhle“ in einer zweiten Planungsphase in die weitere Entwicklung miteinbezogen werden können, sobald die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht dargelegt. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im BauGB sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

Die östlich der Zufahrt zur bestehenden Wohnbebauung liegenden Flächen des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des in der Grünordnung Münster festgelegten Grünzuges Vennheide / Davert. Es handelt sich gemäß Grünordnung um Vorrangflächen zur Freiraumsicherung, die zur Sicherung der Freiraumfunktion keine bauliche Entwicklung zulassen.

Der Bebauungsplan Nr. 578 „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ umfasst eine insgesamt ca. 6,0 ha große Fläche am östlichen Ortsrand des Stadtteils Amelsbüren.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die angrenzende Sportanlage erfolgt an der Nordseite des Plangebiets die Anlage eines Lärmschutzwalls. Die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung können somit eingehalten werden. Im südlichen Plangebiet kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, denen durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet wird. Sonstige relevante Immissionsbelastungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Die mit der Planung einhergehenden unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem Gesamtumfang von ca. 1,8 ha kompensiert. Als Waldausgleich erfolgt eine entsprechende Neuaufforstung.

Mit der Planung ist ein Eingriff in bislang unbebaute Flächen verbunden, die bislang überwiegend für die Landwirtschaft und in geringem Maße auch als Wald genutzt wurden. In der Folge kommt es zu Versiegelungen des Bodens sowie zu Eingriffen in den Wasserhaushalt und das Lokalklima. Besonders empfindliche Potenziale dieser Schutzgüter sind nicht betroffen. Gleichwohl müssen mit der Planung Flächenverluste in Kauf genommen werden.

Kulturgüter, z.B. Denkmäler, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können durch die verträgliche Abstimmung der Nutzungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Minderung vermieden werden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde am 20.09.2017 vom Rat der Stadt Münster aufgestellt. Die Bürgeranhörung fand am 11. Januar 2017 im „Alten Gasthaus Freitag“ statt. Die Offenlegung wurde vom 9. Oktober bis einschließlich 9. November 2017 durchgeführt.

Hierzu wurden Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

Eine Stellungnahme befürchtete zunehmende Schäden an den landwirtschaftlichen Flächen. Durch die bereits erfolgten Flächenversiegelungen (Ausbau A1, Hansa-BusinessPark) sei der Emmerbach bereits heute in seiner Wasserführung stark belastet. Durch Rückstauwirkungen seien die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen häufiger als früher überflutet, was die aufstehenden landwirtschaftlichen Kulturen schädige. Diese Problematik würde sich weiter verschärfen.

Aus Sicht der Verwaltung werden dagegen mit der Planung des neuen Baugebietes alle wasserrechtlichen Vorgaben, die insbesondere unter dem Ziel einer weitgehenden Hochwasser- bzw. Überflutungsschutzvorsorge stehen, beachtet. So wird das aus dem Baugebiet anfallende Regenwasser zunächst in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken eingeleitet, bevor es gedrosselt dem Emmerbach als Vorfluter zugeführt wird.

In einer weiteren Stellungnahme wird die dreigeschossige Bebauung entlang der Straße „Am Dornbusch“, die dem ländlichen Erscheinungsbild Amelsbürens nicht zuträglich sei, abgelehnt. Außerdem ergäbe sich durch diese verdichtete Bauweise in der Straße ein Parkproblem. Hier wird eine (nur) zweigeschossige Bebauung befürwortet.

Die Verwaltung verfolgt mit dem Konzept der Geschossigkeiten im Bebauungsplan der städtebaulichen Grundidee einer von Südosten nach Nordwesten abnehmenden städtebaulichen Dichte, die einerseits das Ziel, der eher dörflich geprägten Struktur Amelsbürens zu entsprechen und andererseits die angestrebten Mengenziele umzusetzen, gleichermaßen berücksichtigt. Da alle erforderlichen Stellplätze für die angesprochenen Mehrfamilienhäuser auf eigenem Baugrundstück nachzuweisen sind, kann davon ausgegangen werden, dass ein genereller Mangel an Parkflächen nicht entstehen wird.

Ein weiterer Konfliktpunkt ist die Nähe des geplanten Wohngebietes zu einem bestehenden, südwestlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebes. Hier rücke die geplante Wohnbebauung zu nah an das Betriebsgelände, sodass es zu Immissionskonflikten kommen könne. Insbesondere könne nicht ausgeschlossen werden, dass zeitweilige Lärmbelastungen auftreten.

Das bestehende Betriebsgelände liegt nicht im Plangebiet des Bebauungsplans, so dass eine Einbeziehung in die Planung und Ausweisung als Misch- oder alternativ als Gewerbegebiet vorgeschlagen wurde. Insbesondere müssten in die Betrachtung auch mögliche Entwicklungs- und bauliche Erweiterungsmaßnahmen einbezogen werden.

Dieses möchte die Verwaltung in einem weiteren, neu aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich absichern. Die generelle Zielplanung der städtebaulichen Entwicklung in Nordosten des Stadtteils Amelsbüren ging von einer umfassenden Baugebietsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsbebauung im Südwesten, die durch den Bebauungsplan AM 5 planungsrechtlich vorbereitet wurde, aus.

Da die gemäß den vom Rat beschlossenen „Grundsätzen für die sozialgerechte Bodennutzung“ liegenschaftlichen Voraussetzungen für eine südwestlich gelegene Teilfläche teilweise nicht vorlagen, soll das Gesamt-Baugebiet in einem zeitlich gestuften Verfahren entwickelt werden. Sobald diese Voraussetzungen gegeben sind, werden die Teilflächen zwischen der Bestandsbebauung und dem Bebauungsplan Nr. 578 in einem weiteren, neu aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert bzw. förmlich überplant. Im Rahmen dieser Planung würde der bisher nur bestandsgeschützte Gewerbebetrieb planungsrechtlich angemessen abgesichert.

Unabhängig von der angeregten planungsrechtlichen Absicherung des in Rede stehenden Betriebes ist die bestehende Immissionssituation infolge der mit dem Bebauungsplan Nr. 578 vorbereiteten, heranrückenden Wohnbebauung nach den Grundsätzen der Konfliktbewältigung hinreichend abgewogen worden. Die berücksichtigten Schutzabstände sind ausreichend dimensioniert.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster am 14. März 2018 trat der Bebauungsplan Nr. 578 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Münster am 23. März 2018 in Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind vergleichende Ausführungen zur Frage des Standorts entbehrlich. Auf der Ebene des Bebauungsplans kommen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten mehr in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der heutige Zustand, d.h. überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung, zunächst erhalten. Sonstige Entwicklungsoptionen ohne Realisierung der Planung sind zurzeit nicht ersichtlich.