

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 463: Wolbeck - Gewerbegebiet östlich Münsterstraße / Grenkuhlenweg

1. Planungsanlass/Planungsgrundlagen

Seit 1997 erfolgt die bedarfs- sowie nachfragegerechte Steuerung der Gewerbeflächenbereitstellung über das gesamtstädtische „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ (HPG). Aufgrund der Fortschreibung des HPG ergab sich für die Kategorie „kleinbetriebliches stadtteilorientiertes Gewerbe im Stadtbezirk Münster / Südost“ ein Defizit an aktuell verfügbaren Gewerbeflächen. Um dieses Defizit abzubauen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Wolbeck - östlich Münsterstraße / Grenkuhlenweg erforderlich.

Im Zuge der Umweltprüfung sind verschiedene Standortuntersuchungen im Stadtbereich vorgenommen worden, welche aber keine Alternative zum geplanten Standort unter den Kriterien der Verkehrsanbindung, Anlagerung an bestehende Gewerbegebiete, naturräumliche Gegebenheiten und liegenschaftliche Realisierbarkeit darstellen. Weitere Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung zur 6. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Münsterstraße und dem Grenkuhlenweg nördlich der Hoflage Rosengarten im Stadtteil Wolbeck.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck Kspl.

Flur 2, Teile der Flurstücke 268, 275, 284, 322

Flur 19, Flurstücke 28 – 32, 39, 40, 44, 45, 47, 48, Teile der Flurstücke 18, 24, 27, 33, 37, 46, 49 – 51

Gemarkung Wolbeck Stadt

Flur 1, Teile der Flurstücke 2971, 3180

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stimmen nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. (§ 8 (2) BauGB)

3.2 Bestehendes Planungsrecht/Sonstige Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Werse. Für die Bereiche, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, wird eine Entlassung aus dem Landschaftsplan und damit einer Aufhebung der bestehenden Festsetzungen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen. (Anpassungsklausel gemäß Landschaftsgesetz) Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen verbleibt dagegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die künftige Grenze des Landschaftsplanes Werse ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein vorhandener Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung (Münsterstraße 90). Weitere bauliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Ansonsten wird das Plangebiet z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Im Süden angrenzend befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäude und einer integrierten Kindertagesstätte. Die vorhandene Wohnsiedlung am Grenkuhlenweg liegt ca. 200 m, die Wohnbebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 213 Teilbereich II: Wolbeck – Lerschmehr / Silberbrink etwa 350 m entfernt.

5. Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, hier vorrangig für Handwerks- und Gewerbebetriebe aus dem Ortskern Wolbeck und den angrenzenden Gebieten Auslagerungsflächen bzw. Erweiterungsflächen vorzuhalten um ggf. zur Betriebsverlagerung eine städtebaulich erwünschte Entflechtung herbeizuführen, ohne, dass die Bindungen der Betriebe an den Ortsteil aufgegeben werden müssen und die Erhaltung von Arbeitsplätzen für den Ortsteil Wolbeck gesichert bleibt. Gleichzeitig soll das Gebiet zur Bedarfsdeckung in der Kategorie „Standorte für gesamtstädtisch bedeutsames Gewerbe“ beitragen.

Weiterhin sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, da sie hier den oben angeführten städtebaulichen Zielen und Aufgaben des Gewerbegebietes sowie der Einzelhandelskonzeption der Stadt Münster widersprechen. Um bestimmten Sonderbetriebsformen Rechnung zu tragen, soll es handwerklichen Betrieben am Produktionsstandort ausnahmsweise ermöglicht werden, auf untergeordneten Teilflächen die hergestellten Waren an Endverbraucher zu verkaufen. Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und dessen Zubehör werden ausnahmsweise zugelassen, um potentielle Verlagerungsflächen für die vorhandenen Betriebe im Ortseingangsbereich der Münsterstraße (Bebauungsplan Nr. 280) anbieten zu können.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Ein wesentlicher Grundzug der Planung besteht darin, durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung von Art und Maß der Nutzung Planungsrecht zu schaffen, welches die Voraussetzung für Betriebsverlagerungen, Erweiterungen und Neuansiedlungen ermöglicht.

Durch Festsetzung unzulässiger Abstandsklassen soll sichergestellt werden, dass hier nur Betriebe angesiedelt werden, die das vorhandene Wohnen im Umfeld bzw. die städtebaulichen Funktionen des Stadtteiles Wolbeck nicht negativ beeinflussen.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Bebauungsplan werden entsprechend den Planungszielen als Gewerbegebiet festgesetzt. Für die Gewerbeflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass die ausgewiesenen Bauflächen vorrangig produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wäre angesichts der bestehenden stadträumlichen Lage strukturell unverträglich. Einzelhandelspotentiale sollen auf die Zentren gemäß Einzelhandelskonzept gelenkt werden.

Um bestimmten Betriebsformen Rechnung zu tragen, soll es Betrieben am Produktionsstandort ausnahmsweise ermöglicht werden, auf untergeordneten Teilflächen (maximal 250 m²) die selbst hergestellten Waren an Endverbraucher zu verkaufen. Mit dieser Regelung wird betrieblichen Bedürfnissen Rechnung getragen, ohne die bestehenden städtebaulichen Zielvorstellungen zu beeinträchtigen.

6.2.2 Überbaubare Flächen, Geschossigkeit

Die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen eingefasst. Die Geschosshöhe wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Das entspricht den Bedürfnissen der hier anzusiedelnden Betriebe. Ausnahmsweise erlauben die textlichen Festsetzungen auch das dritte Vollgeschoss, wenn die festgesetzte GFZ eingehalten wird. Hiermit kann flexibel auf verdichtete Bauweisen reagiert werden.

6.2.3 Bauweise und Bauformen

Für die im Bebauungsplan dargestellten Gewerbeflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Weitergehende Regelungen zur Baukörpergestaltung sind nicht getroffen worden, um hier einen breiten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Für die Gewerbebetriebe wird die zulässige Dachneigung der Gebäude auf 0° bis 25° beschränkt, um einen möglichst harmonischen Übergang zum anschließenden Landschaftsraum sicherzustellen. Weitergehende Regelungen sind nicht getroffen worden, um hier den Gestaltungsspielraum nicht zu sehr einzuengen.

6.2.5 Material, Farbgebung

Auch hier wurden keine Festsetzungen getroffen, um eine breite Vielfalt an Materialien zu ermöglichen.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sind mit Ausnahme des 110 kv – Schutzstreifens nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierdurch soll in Kombination mit der Begrünungsvorschrift das Erscheinungsbild zu den öffentlichen Verkehrsflächen verbessert werden.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Durch die textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass bei den privaten Stellplatzflächen je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Mit der Festsetzung, dass Gewerbegrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie in mindestens 1,50 m Tiefe mit standortgerechten Flurgehölzen zu bepflanzen sind, soll erreicht werden, das Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum aufzuwerten.

6.2.8 Werbeanlagen

Durch textl. Festsetzung sind Werbeanlagen hinsichtlich Anbringungsort und Größe beschränkt. Der Regelungsbedarf für die Ausgestaltung von Werbeanlagen ergibt sich aus der Lage des Gewerbegebietes in Nachbarschaft zum freien Landschaftsraum und aus der gebotenen Rücksichtnahme auf die südöstlich benachbarte Wohnbebauung. Darüber hinaus soll verhindert werden, dass durch optische Reize die Verkehrssicherheit auf der Münsterstraße gefährdet wird.

6.3 Verkehrsflächen/Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch eine Ringstraße mit zwei Anbindungen an die Münsterstraße erschlossen. Die nördliche Anbindung an die Münsterstraße soll als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Von dieser Planstraße aus können die zukünftigen Gewerbeflächen sinnvoll erschlossen werden. Eine ergänzende Fuß- und Radwegeverbindung im Südosten des Plangebietes stellt sicher, dass zwischen Münsterstraße und Grenkühlenweg eine durchgehende Verbindung geschaffen wird. Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden, Richtung Everswinkler Straße erfolgen soll, besteht die Möglichkeit, durch eine geplante Anbindung an die innere Erschließungsschleife des Plangebietes diese Flächen zusätzlich zu erschließen. Für die Erschließungsstraßen wurde ein Querschnitt von 12 m gewählt, der sich wie folgt aufteilt: 2,5 m kombinierter Geh- und Radweg, 2,5 m Parkstreifen mit Bäumen, 6,5 m Fahrbahn, 0,5 m Schrammbord.

Die erforderliche Umgestaltung der Münsterstraße ist in den Einmündungsbereichen durch gesonderte Abbiegespuren vorgesehen. Auf der Ostseite der Münsterstraße ist außerdem die Anlage eines durchgehenden, kombinierten Fuß- und Radweges geplant.

Eine Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an den ÖPNV ist durch die bereits vorhandene Bushaltestelle „Windmühle“ an der Münsterstraße gewährleistet. Weiterhin ist eine zusätzliche Bushaltestelle innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen, die die weitere ÖPNV-Erschließung des Gebietes gewährleisten soll.

6.4 Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas ist von den in der Münsterstraße liegenden Hauptleitungen gewährleistet. Eine 110 KV Bahnstromleitung, die das Gewerbegebiet quert, wurde mit den erforderlichen Schutzabständen berücksichtigt.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Graben soll der Regenwasserentwässerung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke dienen und wird durch entsprechende Entwässerungsgräben zur Regenrückhaltung im Westen und Osten (innerhalb der öffentlichen Grünfläche bzw. innerhalb der Ausgleichsfläche) ergänzt. Darüber hinaus ist zu einer geordneten Regenwasserentsorgung eine zusätzliche Regenrückhalteanlage erforderlich. Als Standort für das erforderliche Regenrückhaltebecken ist ein städtisches Grundstück außerhalb des Plangebietes westlich der Münsterstraße und nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Wolbecker Windmühle“ vorgesehen.

6.5 Gemeinbedarf/Soziale Infrastruktur

Das Gewerbegebiet erfordert keine Gemeinbedarfseinrichtungen. In unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte „Rosengarten“.

6.6 Grünflächen/Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Ein öffentlicher Grünstreifen einschl. Entwässerungsgraben entlang der Münsterstraße soll neben der entwässerungstechnischen Funktion eine ansprechende Grüngestaltung gewährleisten, da die Münsterstraße das Eingangstor zu Wolbeck bildet. Südlich des geplanten Fuß- und Radweges im Südosten des Plangebietes ist eine Teilfläche als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

6.6.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet sind keine privaten Grünflächen festgesetzt.

6.6.3 Wald/Flächen für die Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes sind weder Waldflächen noch Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Die vorhandenen Bäume parallel zur Münsterstraße wurden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Eine Eiche im Bereich des Hauses Münsterstraße 90 wurde ebenfalls als erhaltenswert festgesetzt. Das im Bebauungsplan festgesetzte private Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Flurgehölze entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze soll eine ansprechende Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum bewirken. Außerdem werden innerhalb des öffentlichen Parkstreifens der Erschließungsschleife zu pflanzende Bäume festgesetzt, um eine angemessene Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Die im Plan vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Pflanzgebote, Ausgleichsflächen) dienen dem Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt im östlichen Randbereich eine ca. 4,0 ha große Ausgleichsfläche auf der ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden kann. Durch gezielte Maßnahmen soll hier eine Aufwertung dieser Fläche erreicht werden. (Anlage von Wallhecken, Anlage eines Kleingewässers mit Dauerstau, Entwicklung von Gehölzbrachen) Weitere Ausgleichsflächen sind außerhalb des Plangebietes an zwei Standorten nachgewiesen in einer Größenordnung von rd. 1,7 ha. (vgl. Übersichtsplan in der Anlage zu dieser Begründung)

6.7 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan sind die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Von Bedeutung sind hier insbesondere die südlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung anschließenden Wohngebiete. Um einen ausreichenden Immissionsschutz sicherzustellen, sind die gewerblichen Bauflächen nach unzulässigen Abstandsklassen gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen gegliedert. Im Kernbereich und im nördlichen Randbereich des Plangebietes, (Abstandsklassen I-V unzulässig), wurden durch textl. Festsetzung Nutzungen i.S. von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) ausgeschlossen, um „interne“ Immissionskonflikte zu vermeiden und den hier anzusiedelnden Betrieben weitgehend uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Aufgrund der Nähe zur Kindertagesstätte „Rosengarten“ wird auf den unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen die Abstandsklasse VII ausgeschlossen. Durch die textl. Festsetzung gem. § 9 BauGB Nr. 2 sind Ausnahmen möglich wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Dieses ermöglicht den Betrieben weitergehende Nutzungsmöglichkeiten, wenn erhöhte Aufwendungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

6.8 Altlasten/Altstandorte

Kennzeichnungspflichtige Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es befinden sich einige verfüllte Bombentrichter innerhalb des Geltungsbereiches. Im Bebauungsplan ist hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

6.9 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

7. Flächenbilanz

Gewerbeflächen (einschl. Pflanzgebotsflächen)	16,5 ha	68,4 %
Straßenverkehrsflächen	3,3 ha	13,6 %
öffentliche Grünflächen	0,4 ha	1,4 %
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	4,0 ha	16,6 %
Plangebietsgröße	24,2 ha	100,0 %

8. Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht

8.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches (i. d. Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 30.06.2004) erstellt worden.

Die Umweltprüfung wurde auf Basis vorhandener Daten, der vorliegenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie auf Grund von Geländeerhebungen durchgeführt. Diese Datenlage ist hinreichend, um die notwendige Umweltfolgenabschätzung der Planung vornehmen zu können. Für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes Münsters, nördlich des Stadtteils Wolbeck, östlich der Münsterstraße und des vorhandenen Gewerbegebietes „Wolbecker Windmühle“. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 16,5 ha Gewerbeflächen. Damit wird das Angebot an Gewerbeflächen, die bereits westlich der Münsterstraße vorhanden sind, auf zusätzliche Grundstücke erweitert.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 24,2 ha. Mit dem Gewerbegebiet verbunden ist der Bau neuer Erschließungsstraßen mit dazugehörigen Nebenanlagen wie Fuß- und Radwegen sowie ein Ausbau der Münsterstraße. Auf der Münsterstraße werden neue Linksabbiegespuren in das geplante Gewerbegebiet und in das vorhandene Gewerbegebiet Wolbecker Windmühle sowie ein Kreisverkehrsplatz angelegt.

Mit den Maßnahmen ist die Versiegelung und Inanspruchnahme bisher weitgehend unversiegelter Flächen verbunden. Die Größe der Fläche innerhalb des Plangebietes, die für Gewerbeflächen (einschl. Pflanzgebotsflächen) und öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen wird, beträgt rund 19,8 ha. Die damit verbundene Netto-Neuversiegelung der Gewerbe- und Verkehrsflächen wurde mit rund 15 ha ermittelt.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und -

pläne berücksichtigt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen, die in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden.

Bundesnaturschutzgesetz: Gemäß den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Darstellung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft im Plangebiet und der Umgebung sowie eine Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird bilanziert und der Kompensationsflächenbedarf ermittelt.

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werse. Der Landschaftsplan stellt als Entwicklungsziele für die Landschaft in einem Bereich, der auch das Plangebiet umfasst, die „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar.

Für die Bereiche, die einer Bebauung zugeführt werden ist eine Entlassung aus dem Landschaftsplan und damit eine Aufhebung der bestehenden Festsetzungen notwendig. Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen verbleibt dagegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Wasserhaushaltsgesetz: Gemäß § 1a Satz 1 WHG sind die Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Die Oberflächengewässer und das Grundwasser werden im vorliegenden Umweltbericht bei den Schutzgütern Menschen (Trinkwasserbrunnen), Wasser und auf Grund der Biotopfunktion im Kapitel Pflanzen und Tiere behandelt.

Bundesimmissionsschutzgesetz: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1).

Im vorliegenden Umweltbericht werden die entsprechenden Verordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung bei den Schutzgütern Menschen und Klima/Luft berücksichtigt.

Schutzausweisungen: Im Plangebiet bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet Darbeckskamp in rund 600 m Luftlinie südöstlich vom Plangebiet. Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

8.4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potenziellen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes. Geeignete Vermeidungs-, Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen (für Eingriffe in Natur und Landschaft) werden in den jeweiligen Kapiteln genannt. Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Anschließend werden die Nullvariante sowie die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten thematisiert. Der Untersuchungsraum wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

8.4.1 Menschen

Derzeitige Umweltsituation

Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, überwiegend als Acker (untergeordnet auch gartenbaulich) und teilweise als Grünland genutzt. Im Plangebiet liegen östlich der Münsterstraße ein Gewerbebetrieb mit Betriebswohnung (Münsterstraße 90) sowie angrenzend an das geplante Gewerbegebiet einige Wohnhäuser, landwirtschaftliche Gebäude sowie gartenbauliche Einrichtungen. Südlich des Plangebietes liegt die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit dem Wohngebäude „Rosengarten“, welches zur Zeit als Kindertagesstätte benutzt wird. Die nächstgelegene Wohnsiedlung am Grenkuhlenweg liegt etwa 200 m, die Wohnbebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 213 Teilbereich II: Wolbeck – Lerschmeh / Silberbrink etwa 350 m entfernt.

Die vereinzelt Wohngebäude im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes haben eine eigene Trinkwasserversorgung über Brunnen. Die Brunnen sind in der Regel so tiefreichend (25 m und tiefer), dass sie das Wasser aus dem Kluftgrundwasserleiter (2. Grundwasserstockwerk) schöpfen.

Erholung

Der Grenkuhlenweg östlich des Plangebietes ist in der Grünordnung als Verbindung zwischen Freizeit- und Erholungseinrichtungen ausgewiesen und wird von Radfahrern als Verbindung nach Norden, in den Landschaftsraum östlich der Werse, genutzt. Das Plangebiet selbst nimmt mangels Fuß- und Radwegeverbindungen nur eine untergeordnete Erholungsfunktion wahr, da eine durchgängige Wegeverbindung zwischen der Münsterstraße und dem Grenkuhlenweg nicht gegeben ist. Das Plangebiet dient insofern bei der Erholungsnutzung des Grenkuhlenweges als Kulisse der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft. Im Hintergrund ist ein Teil der Bebauung des Gewerbegebietes westlich der Münsterstraße sichtbar.

Vorbelastungen durch Immissionen

Auf das Plangebiet wirken im Ist-Zustand Lärmimmissionen der Münsterstraße und des Grenkuhlenweges ein. Südlich außerhalb des Plangebietes, in der Ortslage Wolbecks, liegen starke Vorbelastungen durch Verkehrslärm vor.

Elektromagnetische Felder: Durch das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Elektrofreileitung der Bahn. Im Bereich des Plangebietes befindet sich keine Bebauung innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 19,0 m entlang der Hochspannungsleitung.

Auswirkungen der Planung:

Nutzungsänderung

Die bisherige landwirtschaftliche (einschließlich tlw. gartenbauliche) Nutzung der Flächen kann nicht aufrechterhalten bleiben.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Eigenwasserversorgung sind in der Umgebung des Plangebietes alle bekannten Trinkwasserbrunnen im 100 m und 200 m Radius betrachtet worden. Die Brunnen in diesen Radien liegen tiefer als 25 m; lediglich ein Brunnen im Norden in ca. 250 m Entfernung ist nicht so tiefreichend. Unter der Voraussetzung, dass im Gewerbegebiet keine Grundwasserentnahmen stattfinden, sondern lediglich aufgrund der höheren Versiegelung eine geringere Versickerungsrate und somit eine geringere Grundwasserneubildungsrate zu erwarten ist, sind negative Auswirkungen auf die Trinkwasserbrunnen nicht wahrscheinlich.

Erholung

In dem geplanten Gewerbegebiet wird eine durchgängige Befahrbarkeit für Fußgänger und Radfahrer und damit eine Verbindung zwischen Münsterstraße und Grenkuhlenweg geschaffen. Der größte Teil des Plangebietes entfällt jedoch als Bestandteil der Freiraumkulisse westlich des Grenkuhlenweges. Eine Verringerung der optischen Auswirkungen wird durch die Lage und Gestaltung der Ausgleichsfläche zwischen Grenkuhlenweg und Gewerbegebiet erreicht. Durch die naturnahe Gestaltung sowie Bepflanzung mit Gehölzen, die eine teilweise visuelle abschirmende Wirkung erzielen, werden die Auswirkungen gemindert.

Lärmimmissionen im Gewerbegebiet und den angrenzenden Bereichen

Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend können Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe auftreten. Zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen auf Wohnnutzungen sind in den südlichen und westlichen Randbereichen des Gewerbegebietes die Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen. Im Osten sind die Abstandsklassen I bis VI, im zentralen und nördlichen Bereich die Abstandsklassen I bis V ausgeschlossen. Diese Untergliederung des Gewerbegebietes bewirkt, dass Betriebe mit höherem Abstandserfordernis auf Grund der Lärmemissionen nur in Innenlage und im Norden sowie mit Einschränkung im Osten des Gewerbegebietes zulässig sind.

Die erforderlichen Abstände gemäß Abstandserlass NRW zur nächstgelegenen Wohnbebauung werden damit eingehalten.

Ausbau der Münsterstraße im Bereich des Gewerbegebietes (Beurteilung des Vorhabens nach 16. BImSchV und DIN 18005, Teil 1). Mit der Planung des Gewerbegebietes ist ein erheblicher baulicher Eingriff an der Münsterstraße durch den Neubau von Abbiegespuren in das Plangebiet bzw. in die Straße „Wolbecker Windmühle“ verbunden. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) anzuwenden ist. Der erhebliche bauliche Eingriff führt jedoch nicht zu einer wesentlichen Änderung der Straße, da keine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) als Voraussetzung für die Anwendbarkeit zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, die für Gewerbegebiete auf 65/55 dB(A) Tag/Nacht festgelegt sind, an der Baulinie des geplanten Gewerbegebietes bzw. im vorhandenen Gewerbegebiet westlich der Münsterstraße überschritten werden. Dies ist unter der Voraussetzung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h nicht der Fall.

- Gewerbebedingter Verkehr in Wolbeck (Ortsdurchfahrt)

Zur Entwicklung des Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet und der geplanten Ortsumgehung, die einen Entlastungseffekt für die Ortsdurchfahrt bewirken wird, liegt folgende verkehrsplanerische Einschätzung vor: Das geplante Gewerbegebiet weist rd. 60 einzelne Grundstücke aus. Es handelt sich somit um ein Gewerbegebiet, dass sich nach und nach füllen wird. Der aktuelle Prognosehorizont liegt bei 2015, da nicht von einer wesentlich früheren kompletten Auslastung dieses Gewerbegebietes ausgegangen werden kann.

Der Ausnutzungsgrad des Gewerbegebietes hinsichtlich der Fragestellung, wie viele Grundstücke und mit welcher Nutzung in dem geplanten Gewerbegebiet bebaut werden, bevor die Umgehungsstrasse Wolbeck realisiert ist, ist kaum abschätzbar. Auf Basis dieser ungesicherten Datenlage würde eine Prognose des Verkehrsaufkommens für diese Zwischenzustände und die Auswirkungen auf Straßenabschnitte, die nicht im direkten Anschluss an das Plangebiet grenzen, nicht zu belastbaren Aussagen führen.

Für die verkehrliche Beurteilung des Gewerbegebietes ist somit das Prognosejahr 2015 maßgebend und damit auch die Fertigstellung der Umgehungsstrasse Wolbeck. Die Umgehungsstrasse wird die Ortsdurchfahrt deutlich entlasten. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen diskutiert, die nochmals zu einer weiteren Reduzierung der Verkehrsbelastungen in der Ortsdurchfahrt führen.

Es kann somit ausgeschlossen werden, dass im Vergleich zur heutigen Situation das geplante Gewerbegebiet östlich der Münsterstrasse langfristig zusätzliche Belastungen in der Ortsdurchfahrt Wolbeck verursacht.

Elektromagnetische Felder:

Zu der vorhandenen 110 kV-Elektrofreileitung werden beidseitig jeweils 19,0 m Abstand durch die Baugrenze zum Schutz gegen elektrische und magnetische Felder eingehalten. Der erforderliche Abstand gem. Abstandserlass NRW wird damit eingehalten.

Weitere Aspekte die für den Menschen relevant sind, wie z.B. Landschaft und Kulturgüter werden in den einzelnen Kapiteln thematisiert.

8.4.2 Pflanzen und Tiere (biologische Vielfalt)

Derzeitige Umweltsituation

Biotope und Pflanzen

Im Bereich des Plangebietes sowie auf den angrenzenden Flächen erfolgte eine Nutzungskartierung nach Biotoptypen im Jahr 2002 sowie eine Nachkartierung im Jahr 2004.

Das Plangebiet wird nahezu vollständig von landwirtschaftlicher Nutzung, überwiegend Ackerbau geprägt. Dauergrünland kommt nur untergeordnet vor. Parallel zu den landwirtschaftlichen Parzellen verlaufen nährstoffreiche Saumstreifen mit stickstoffzeigenden Hochstauden und Gräsern.

Waldflächen existieren im Plangebiet nicht. Gehölze kommen in Form von jungen, einreihigen Feldhecken, Obstgehölzen und Strauchgruppen auf Saumstreifen vor. Darüber hinaus stehen im zentralen Bereich um den dortigen Teich insgesamt 6 Hybridpappeln und im Westen des Plangebietes stockt eine Baumgruppe aus 3 Stieleichen. Die am weitesten westlich, unmittelbar am Grundstück Münsterstraße 90 stehende Eiche hat einen Stammdurchmesser von ca. 80 cm und macht einen gesunden und vitalen Gesamteindruck. Die anderen beiden Eichen dagegen zeigen folgende Schäden: der westlich stehende Baum hat einen Kronenschaden, der vermutlich durch Blitzschlag verursacht wurde sowie mehrere trockene Äste. Die östliche Eiche ist durch Kernfäule, die an zwei Stellen am Stammfuß zu erkennen ist, geschädigt.

Entlang der Münsterstraße stockt eine Baumreihe aus jungen Linden, entlang des Grenkühlenweges steht eine ältere Lindenallee. An der Zufahrt zum Hof Rosengarten stehen an dem dortigen Wegekreuz junge, wüchsige Linden sowie weiter östlich eine Kopfweidenreihe.

Gewässer sind lediglich in Form des grabenartigen Wasserlaufs nördlich und nordwestlich außerhalb des Plangebietes sowie eines Teiches vorhanden. Dieser befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes und ist vermutlich aus einem Bombentrichter entstanden. Darauf deuten die Form und die steilen Ufer hin. Der Teich hat eine relativ kleine Wasserfläche von ca. 50 m², die von den umgebenden Hybridpappeln (s.o.) nahezu vollständig beschattet wird. Starker Laubeintrag hat zu einer Verschlammung geführt, im Sommer ist das Gewässer stark veralgt.

Auf Grund des Fehlens ökologischer Strukturen ist im Landschaftsplan Werse (LP 1) die „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ als Entwicklungsziel dargestellt. Bepflanzungsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen und zum größten Teil bereits realisiert.

Die landschaftsökologische Bewertung aller Biotoptypen im Plangebiet zeigt folgendes Ergebnis: Biotoptypen mit sehr hoher und hoher landschaftsökologischer Wertigkeit sind nicht vorhanden. Zu den Biotoptypen mit mittlerer Qualität zählen die wenigen im Gebiet vorkommenden Feldhecken, die Stieleichenbaumgruppe, die Kopfweidenbaumreihe entlang der Hofzufahrt zum Rosengarten, Obstbaumreihen, Saumstreifen, das Kleingewässer mit Ufergehölzen, die Baumschulbrache und die Hausgärten (im Schwellenbereich zu den geringwertigen Biotoptypen). Die landschaftsökologisch minderwertigen Biotoptypen von relativ geringer Qualität dominieren. Hierunter sind Ackerflächen, die Feldwege sowie die straßenbegleitenden Extensivrasenflächen entlang der Münsterstraße zu fassen. Sehr geringe Qualität weisen in diesem Zusammenhang alle vollständig versiegelten Bereiche, wie Gebäude, Straßen- und Wegeflächen und die teilversiegelten Schotterflächen auf.

Im Bestand ist nur eine relativ geringe Bodenversiegelung von 2,7 % der Fläche vorhanden. Bei der landschaftsökologischen Bestandsbewertung des rd. 24 ha großen Raums auf der Basis der o.g. Nutzungskartierung erreicht das Gebiet 783.653 Werteinheiten. Dieses Ergebnis entspricht einer durchschnittlichen Wertstufe von 3,24 und den mäßigen landschaftsökologischen Qualitäten des Gebietes.

Tab. 1: Biotop-/Nutzungstypen

Biotop-/Nutzungstypen	Flächengröße gerundet (ha)
Feldhecken	0,2
Baumreihen, Baumgruppen	0,1
Obstbaumreihen	0,05
Saumstreifen	0,3
Wirtschaftsgrünland	2,6
Ackerflächen	19,0
Teich/Kleingewässer	< 0,01
Extensivrasenflächen an Straßen	0,4
Brachflächen (Baumschulbrache)	0,6
Feldwege	0,1
Schotterflächen	0,1
Hausgärten	0,01
Straßen und Wege, vollversiegelt	0,6
Versiegelung durch Bebauung	0,03

Tiere

Das Kleingewässer wurde im Rahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Umweltbericht auf Amphibienvorkommen hin untersucht. Im Frühjahr und Sommer 2004 wurden mehrmalige Begehungen zur Erfassung von Amphibien nach Sichtbeobachtung, Verhören und Keschern durchgeführt. Im Sommer 2002 war das Gewässer im Rahmen der Biotoptypenerfassung bereits mit kartiert worden. Zusätzlich wurden vorhandene Daten zu Amphibiengewässern in der Nachbarschaft ausgewertet.

Als Amphibienart konnte lediglich der Teichmolch in geringer Individuendichte (Sichtbeobachtung von 1 Exemplar im Frühjahr) festgestellt werden. Weitere Nachweise gelangen nicht. Der Teich ist nicht als Fundstelle für Amphibien im Kataster der LÖBF aufgeführt. Die Ursachen liegen vermutlich in den hohen stofflichen Einträgen in das Gewässer (u.a. durch Drainagen) und den resultierenden stark eutrophen (nährstoffreichen) Verhältnissen, den an drei Seiten sehr steilen Böschungen sowie der starken Beschattung durch die unmittelbar entlang der Uferlinie stockenden Gehölze. Darüber hinaus fehlt offensichtlich ein geeigneter Verbund zu potenziellen Winterquartieren und Sommerlebensräumen.

Darüber hinaus wurden keine weiteren speziellen Untersuchungen zum faunistischen Inventar durchgeführt, weil die landschaftsräumliche Struktur mit den überwiegenden, intensiv genutzten Ackerflächen kein Vorkommen seltener Arten erwarten lässt. Während der Begehungen im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnten bzgl. der Avifauna (Vogelarten) und der Ausstattung mit Niederwild ausschließlich „Allerweltsarten“ der offenen Feldflur (u.a. Rabenkrähe, Ringeltaube, Fasan) nachgewiesen werden.

Die biologische Vielfalt ist entsprechend o.g. Ergebnisse als gering einzustufen.

Auswirkungen der Planung:

Aus der in Gewerbegebieten üblichen planerischen Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 resultiert eine relativ hohe Versiegelungsquote von 80 % der Bauflächen (Plangebiet ohne Ausgleichsfläche). Hinzu kommt die Versiegelung durch die Verkehrsflächen. Nach Berücksichtigung der Versiegelung im Bestand (2,7 %) ergibt sich eine Neuversiegelung im gesamten Bebauungsplangebiet von 62,2 % (rd. 15 ha). Hierdurch gehen landschaftsökologisch wirksame, offenporige Vegetationsflächen für den Naturhaushalt nachhaltig verloren.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich jedoch überwiegend um Flächen von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Biotopfunktion. Auch die nicht zu erhaltenden Bäume und Gehölze haben eine mittlere bis geringe Wertigkeit. Es handelt sich hierbei um die Pappeln am Teich, die beiden Eichen mit erkennbaren Schäden (Kronenschaden und Kernfäule), die insgesamt 6 Kopfweiden an der Zufahrt zum Hof Rosengarten und der Strauchaufwuchs entlang einiger Parzellengrenzen. Die vorhandene Stieleiche, welche keine Schäden zeigt, ist im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden. Die geplante Erschließungsstraße wird östlich der Eiche außerhalb der Kronenschirmfläche geführt. Auch die 6 Linden am Wegekreuz bleiben erhalten, da die geplante Anbindung an die Münsterstraße nördlich davon verläuft.

Die Linden entlang der Münsterstraße und des parallel verlaufenden Grabens bleiben ebenfalls erhalten. Der Graben wird aufgefüllt, so dass eine Muldensituation entsteht. Östlich davon verläuft der geplante Geh- und Radweg, parallel dazu ein weiterer Graben zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der angrenzenden Gewerbebetriebe. Die östliche Begrenzung bildet eine Gehölzpflanzung, die durch einen Zaun zu den anliegenden Gewerbegrundstücken abgegrenzt wird.

Im hinteren Bereich der Baugrundstücke sind entlang der Nordgrenze des Bebauungsplans, zur freien Landschaft hin, sowie im Süden des Plangebietes jeweils 5 m breite, private Pflanzgebotsfestsetzungen (standortheimische Gehölze) getroffen worden. Diese Eingrünung ist geeignet, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden und die landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen zu minimieren.

Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffsbilanz

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits ausgewiesenen Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der sonstigen planrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht der Entwurf im Rahmen der landschaftsökologischen Bewertung eine Qualität von 552.358 Werteinheiten. Dieses Ergebnis entspricht einer durchschnittlichen Wertstufe von 2,28.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegt im östlichen Randbereich eine rd. 4 ha große Ausgleichsfläche, auf der ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden kann. Auch kann

hier der im Rahmen der Aufhebung des Kleingewässers innerhalb der zukünftigen Gewerbefläche erforderliche Ersatz nachgewiesen werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage von Wallhecken
- Anlage eines Feldgehölzes
- Pflanzung von Einzelgehölzen / Anlage von Baumgruppen
- Entwicklung einer Gehölzbrache
- Entwicklung von Extensivgrünland
- Anlage eines Kleingewässers mit Dauerstau
- Anlage eines naturnahen Entwässerungsgrabens mit Ufergehölzen

Aus dem Vergleich der Werteinheitssummen zwischen Bestand (783.653) und Planung (552.358) ergibt sich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 231.295 Werteinheiten. Die im Plangebiet des Bebauungsplans liegende Ausgleichsfläche wurde hierbei bereits berücksichtigt.

Da der zusätzliche Ausgleichsflächenbedarf auf Grund der Planungsvorgaben, der hieraus resultierenden Nutzungsintensitäten sowie der entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Münster nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgegolten werden kann, wird ein Teil der zusätzlich benötigten Flächen außerhalb des Satzungsbereichs an zwei Standorten nachgewiesen: Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über deren Lage, den geplanten Maßnahmen auf diesen Flächen, deren Größe, das jeweils zu erzielende Aufwertungspotential sowie über den noch verbleibenden Restbedarf.

Das noch verbleibende Ausgleichsdefizit von 194.356 Werteinheiten entspricht bei einer angenommenen Aufwertung weiterer fiktiver Kompensationsflächen um eine durchschnittliche Aufwertung von 2,5 Wertstufen einem weiteren Kompensationsbedarf von rd. 7,77 ha (Ausgleichsquote 100 %).

Tab. 2: Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Lfd. Nr.	Lage der Ausgleichsfläche	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Größe in m ²	Wertstufen-erhöhung	Aufwertungspotenzial (Werteinheiten)
1	Östl. Grenkuhlenweg im B-Plan 415 Wolbeck-Nord	Anlage eines Feldgehölzes mit Saumstreifen	9.801	1,53	15.011
2	Östl. NSG „Dabbeckschlag“	• Anlage von Wallhecken • Entwicklung einer Gehölzbrache • Entwicklung einer Hochstaudenflur • Pflanzung von Einzelbäumen/Anlage von Baumgruppen • Aufweitung des vorhandenen Grabens	6.660	3,29	21.928
Summe Aufwertung der Kompensationsflächen in Werteinheiten:					36.939
Ausgleichsdefizit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans					231.295
Ausgleichsdefizit in Werteinheiten unter Berücksichtigung der o.a. zusätzlichen Kompensationsflächen:					194.356

8.4.3 Boden / Altlasten

Derzeitige Umweltsituation

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um sandige Lehmböden und im westlichen Bereich auch um Sandböden. Auf Grund der Standorteigenschaften haben sich daraus überwiegend Braunerde-Pseudogleye und im Westen auch Gley-Pseudogleye bzw. Gley-Podsole entwickelt. Die Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (Speicher- und Regelungsfunktion, Pufferfunktion sowie Filterfunktion) sind für den räumlich überwiegenden Bereich der

sandigen Lehmböden als mittel und im westlichen Bereich des Planungsraumes als gering bis sehr gering einzuschätzen. Ausschließlich die Filterfunktionen der Sandböden im westlichen Bereich sind hoch bis sehr hoch zu bewerten. Ihr Anteil an der Gesamtfläche ist kleiner 15 %.

Schutzwürdige Böden, als Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffangeboten, als natürlicher Lebensraum oder Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit, als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft sowie regionale Besonderheiten, d.h. Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, befinden sich nicht im Plangebiet.

Vorbelastung der Böden:

Das Plangebiet ist bisher weitgehend unversiegelt. Eine flächenhafte stoffliche Belastung der Böden im Plangebiet besteht nicht. Die Vorsorgewerte für Böden gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Zink und Quecksilber werden im Plangebiet überschritten, liegen aber deutlich unter den Prüfwerten für die zukünftige gewerbliche Nutzung.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel und verfüllte Bombenrichter befinden. Die genaue Anzahl und Lage sowie die Art der Verfüllungen sind nicht bekannt. Es ist grundsätzlich sowohl möglich, dass die Bombenrichter mit Erdmaterial oder auch mit Abfällen o.ä. wieder verfüllt wurden.

Auswirkungen der Planung:

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 generelle Notwendigkeit des Nachweises weiterer Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Münster, einschließlich der Fläche in Wolbeck östlich der Münsterstrasse und damit die Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden und landwirtschaftlicher Nutzfläche, wird in der Begründung zur 6. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes im Bereich Gewerbegebiet östlich Münsterstrasse, dargelegt. Diesbezüglich wird auf diese Ausführungen verwiesen.

In den neu versiegelten Bereichen des Plangebietes gehen die natürlichen Funktionen des Bodens vollständig verloren. Diese Funktionen waren z.T. bereits durch die intensive Ackernutzung eingeschränkt bzw. verändert. Der Funktionsverlust des Bodens wird bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist gemäß § 202 BauGB darauf zu achten, dass der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Bezüglich der Lage und Verfüllung von Bombenrichtern liegen keine Daten vor. Dies würde sich nur mit Hilfe von Rammkernsondierungen und anschließender Beprobung des Materials klären lassen. Da die Bombenrichter im Vorfeld der Bauarbeiten nicht exakt lokalisiert werden können und gezielte Bohrungen damit nicht möglich sind, wird im Zuge der Erdarbeiten für das Baugebiet auf Verunreinigungen des Erdreichs geachtet. Sofern derartige Verunreinigungen festgestellt werden, werden die notwendigen Maßnahmen veranlasst.

8.4.4 Wasser

Derzeitige Umweltsituation

Oberflächengewässer

Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft der namenlose Wasserlauf Nr. 3293.000.3. Er befindet sich in einem naturfernen, grabenartigen Zustand.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein Teich (vermutlich Bombenrichter, Wasserfläche rund 50 m²) mit sechs Hybridpappeln. Das Gewässer ist vollständig beschattet und zumindest während der Vegetationsperiode durch organische Stoffeinträge (u.a. durch Drainageeinleitungen) stark verkalgt, am Boden hat sich eine dicke Schicht aus schwarzem Faulschlamm und Laub abgesetzt. Der Teich liegt relativ isoliert zwischen den umgebenden Ackerflächen. Auf Grund dieser schlechten Ausgangsvoraussetzungen fehlen weitgehend die Amphibien.

Grundwasser

Der Grundwasserleiter wird von Geschiebesand und Vorschüttssanden gebildet, die von Geschiebemergel / -lehm unterlagert werden. Bereichsweise reicht der Geschiebelehm bis zur Geländeoberfläche. Die Grundwasserfließrichtung ist jeweils in Richtung der Wasserläufe in nord- bzw. südwestliche Richtung zu erwarten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im Bereich des Plangebietes und der Umgebung auf Grund des Stoffrückhaltevermögens des hydrogeologischen Untergrundes gering.

Auswirkungen der Planung:

Oberflächengewässer

Entlang des vorhandenen Wasserlaufes im Norden ist ein Schutzstreifen von insgesamt 10 m geplant, wobei auf 5 m entlang des Gewerbegebietes ein Pflanzgebot vorgesehen ist. Diese Pufferzone zwischen angrenzender Nutzung und Fließgewässer bewirkt eine ökologische Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand.

Der vorhandene Teich liegt im zentralen Bereich des geplanten Gewerbegebietes. Auf Grund dieser isolierten Lage sowie des schlechten ökologischen Zustandes des Kleingewässers im derzeitigen Zustand ist aus ökologischer Sicht eine Verlegung in die geplante Ausgleichsfläche sinnvoller. Das neu geplante Kleingewässer wird unter ökologischen Gesichtspunkten optimal gestaltet und in Verbindung mit weiteren Biotopen, wie der geplanten, zeitweilig wasserführenden Mulde sowie einem Feldgehölz angelegt. Das geplante Kleingewässer wird damit auch als Lebensraum für verschiedene Amphibienarten geeignet sein.

Zur Beseitigung des Teiches ist ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen. Die Genehmigungsfähigkeit ist seitens der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt worden.

Grundwasser

Durch die flächendeckende Versiegelung des Bodens kann die bisherige Grundwasserneubildungsfunktion der Flächen nicht erhalten bleiben. Eine Minderungsmaßnahme ist die Einleitung der Dachflächenwässer der Gewerbebetriebe entlang der Münsterstraße und der Ausgleichsfläche in Entwässerungsmulden mit Rückhaltefunktion, die dort angelegt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der bindigen Bodenverhältnisse nur stark eingeschränkt möglich. Die Rückhaltemaßnahmen sind unter Eingriffsminimierungsaspekten grundsätzlich positiv zu werten.

Im wesentlichen ist durch die geplante Bebauung der quartäre Grundwasserleiter betroffen. Während der Bauzeit werden lokale, kurzzeitige Grundwasserabsenkungen auftreten. Über das unmittelbare Umfeld (Baugruben) hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten. Sofern Gebäude in das Grundwasser einbinden (Keller, Tiefgaragen) sind diese wasserdicht herzustellen, so dass über die Bauzeit hinaus keine Grundwasserabsenkungen notwendig sind.

8.4.5 Klima / Luft

Derzeitige Umweltsituation /Auswirkungen der Planung

Klima:

Die Flächen des geplanten Gewerbegebietes liegen im weitgehend unbebauten Freiraum. Gemäß Stadtklimaanalyse Münster handelt es sich um ein Lokalklima der Freilandbereiche. Auf den unversiegelten, unbebauten Flächen des Plangebietes findet im Sommer bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen eine natürliche Abkühlung (Kaltluftentstehung) statt.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Belüftungskorridor bzw. sonstigen relevanten Klimagebiet gemäß Stadtklimaanalyse bzw. Umweltplan Münster.

Die bisherige Funktion der landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftproduzenten kann nach Realisierung des Gewerbegebietes nicht mehr aufrechterhalten werden. Durch die Erwärmung der versiegelten und bebauten Bereiche und Abgabe der Wärme nachts wird es zu höheren Temperaturen gegenüber den angrenzenden Freiflächen kommen. Da in der Umgebung jedoch Freiflächen vorhanden sind, die eine entsprechende Klimafunktion übernehmen, sind über das Gewerbegebiet hinaus keine Auswirkungen anzunehmen.

Luft:

Hinsichtlich der Luftschadstoffsituation liegen im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen keine relevanten Vorbelastungen vor. Im Rahmen des gesamtstädtischen Grobscreening-Verfahrens zur

Erfassung der durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe hoch belasteten Straßen in Münster wurde auch der Abschnitt der Münsterstrasse südlich des Plangebietes zwischen der Hausnummer 87 und der Einmündung der Strasse „Am Borggarten“ untersucht. Die Berechnungen umfassen die Schadstoffe Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine Überschreitungen der derzeitigen Konzentrationswerte der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) auftreten.

Die Emissionen von Luftschadstoffen aus den gewerblichen Betrieben sind auf Grund der ausgeschlossenen Abstandsklassen grundsätzlich eingeschränkt. Die tatsächlichen Emissionen werden im Einzelfall bei der Errichtung von Anlagen nach dem Immissionsschutzrecht beurteilt und ggf. so beschränkt werden, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen kommt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Für die Fläche des Gewerbegebietes wird eine Erdgasversorgung angeboten. Eine aktive Solarenergienutzung ist möglich.

Hinweis: Die Einhaltung von Wärmedämmstandards bei Büro- und Verwaltungsgebäuden 30 % unterhalb des Transmissionswärmeverlustes gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird bei städtischen Grundstücken privatrechtlich geregelt.

8.4.6 Landschaft

Derzeitige Umweltsituation

Das Bebauungsplangebiet ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Hinsichtlich des Landschaftsbildes entspricht daher der Raum nur eingeschränkt dem Leitbild der traditionellen Münsterländischen Parklandschaft. Es fehlt die typische Kammerung der Landschaft durch Feldgehölze sowie Wall- und Feldhecken als gliedernde und belebende Elemente. Wenngleich der Raum gut mit Saumstreifen innerhalb der Feldflur ausgestattet ist, so können diese die Gliederungsfunktion innerhalb der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft nur unzureichend übernehmen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet durch visuelle Vorbelastungen beeinträchtigt. Zum einen durchzieht eine Bahnstrom-Hochspannungsleitung von Südwesten nach Nordosten den Raum, zum anderen fehlt eine optisch geschlossene Einbindung der westlich der Münsterstraße vorhandenen Bebauung in den Landschaftsraum. Die entlang der Münsterstraße stockenden jungen Linden sind nicht geeignet, diese Funktion zu übernehmen.

Auswirkungen der Planung:

Die mit der Bebauung des überwiegend landwirtschaftlich genutzten und geprägten Plangebietes einhergehenden Veränderungen des Landschaftsbildes in Folge unterbrochener Sichtbeziehungen und dem Verlust des Freiraumcharakters führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen des Landschaftsraumes. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Raum bereits im Ist-Zustand nur eingeschränkt dem Bild der Münsterländer Parklandschaft entspricht.

Durch den Erhalt eines Teils der vorhandenen Strukturen sowie eine Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden zum angrenzenden Freiraum werden Eingriffe vermieden bzw. gemindert. Auch die Gestaltung der Ausgleichsfläche dient der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitige Situation / Auswirkungen der Planung

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW im Plangebiet. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden; ist dies der Stadt Münster oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen und die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.

An der Zufahrt zur Hofstelle Rosengarten befindet sich ein steinernes Wegekreuz, das mit Linden bogenförmig umstanden ist. Es handelt sich nicht um ein eingetragenes Denkmal, dennoch ist es als Kulturgut erhaltenswürdig. Das Wegekreuz sowie die Bäume bleiben erhalten.

8.4.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben. Als Wechselwirkung ist hier z.B. die Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Bodenversiegelung zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

8.4.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung durchzuführende Ermittlung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und die zum Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen setzen eine Quantifizierung der Eingriffe voraus. Wenngleich ökologische Zusammenhänge prinzipiell nicht in Wertdaten gefasst werden können, der Verlust von Arten nicht in Wertpunkten aufrechenbar ist, bedarf es dennoch einer in Wertsetzung aller Eingriffe und Kompensationsnachweise nach gleichen und nachvollziehbaren Bewertungsgrößen.

Auch unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und –verringerung sowie des Ausgleichs bleiben bei Planungen wie der vorliegenden de facto durch den realen Verlust von Lebens- und Teillebensräumen, von offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen in Folge von Flächenversiegelungen irreversible Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und einschneidende Veränderungen des derzeitigen Landschaftsbildes bestehen, da z. B. eine Vermehrung des Schutzgutes Boden nicht möglich ist. Darüber hinaus ist zu beachten, dass im vorliegenden Fall ein Kompensationsflächendefizit für die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 7,77 ha verbleibt.

8.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der derzeitige Umweltzustand wie für die einzelnen Schutzgüter beschrieben weitgehend erhalten bliebe. Eine Verbesserung des ökologischen Zustands der Gewässer ist auf Grund anhaltenden Nährstoffeintrags nicht zu erwarten.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Generelle räumliche Alternativen zum geplanten Gewerbestandort in Wolbeck sind im Rahmen der Umweltprüfung für die Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft und entschieden worden (s. Begründung zur 6. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans).

Auf dieser Basis sind im Rahmen des Bebauungsplans in Betracht kommende Varianten zur Innenausgestaltung des Plankonzeptes, auch im Hinblick auf mögliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, darzustellen:

- Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Trassierung der Erschließungsstraßen gegenüber dem Vorentwurf dahingehend optimiert, dass vorhandene Gehölze sowie ein Kulturgut (1 Eiche an der westlichen Erschließungsstraße, 6 Linden zusammen mit einem Wegekreuz) erhalten werden können.
- Der Erhalt des Teiches im Gewerbegebiet wurde geprüft, diese Alternative wurde jedoch aus folgenden Gründen zugunsten eines unter ökologischen Gesichtspunkten optimal gestalteten Ersatzgewässers auf der Ausgleichsfläche nicht weiter verfolgt:

Der vorhandene Teich würde zukünftig isoliert innerhalb von versiegelten und bebauten Flächen liegen, eine Anbindung an geeignete Biotope wäre nicht gegeben. Das Gewässer und seine Ufer müssten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unterzogen werden (Entschlammung, Abflachen der Ufer, Auflichtung, etc.). Diese Maßnahmen würden einen starken Eingriff in das Gewässer nach sich ziehen, ohne eine anschließende ökologische Optimierung erzielen zu können, da das Gewässer zukünftig noch isolierter als bereits im Ist-Zustand liegen würde. Als Alternative dazu wird das geplante Ersatzgewässer auf der Ausgleichsfläche innerhalb einer Gehölzbrache sowie im Verbund mit der naturnah gestalteten, zeitweilig wasserführenden Mulde und dem benachbarten Feldgehölz liegen. Diese Biotope werden als Teillebensräume für Amphibien dienen.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die im folgenden genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB zu nutzen.

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung entstehen durch den Eingriff in Natur und Landschaft. Die Anlage, Gestaltung, Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen und damit auch die Überwachung wird vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster durchgeführt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz enthält Verpflichtungen zur Lärmüberwachung, die künftig durch die nationale Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie noch erweitert werden. Der Stadtteil Wolbeck ist Gegenstand der Lärminderungsplanung in Münster.

Generell werden für Wolbeck Maßnahmen zusätzlich zur Realisierung der Ortsumgehung diskutiert, die zu einer weiteren Reduzierung der Verkehrs- und damit der Immissionsbelastungen in der Ortsdurchfahrt führen werden.

Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vorgesehen, dass die Behörden die Gemeinde über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

8.8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 463: Wolbeck – Gewerbegebiet östlich Münsterstraße / Grenkuhlenweg werden die Voraussetzungen für ein rund 20 ha großes Gewerbegebiet nördlich von Wolbeck geschaffen.

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen keine Schutz- ausweisungen des Natur- und Umweltschutzes (Landschafts- oder Wasserschutzgebiet o.ä.).

Zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen auf Wohnnutzungen ist das Gewerbegebiet gemäß Abstandserlass NRW untergliedert worden. Bezüglich der Verkehrs- und damit Immissionsbelastung Wolbecks wird eine generelle Entlastungswirkung durch die geplante Umgehungsstrasse zu Grunde gelegt.

Die Lage und Verfüllung von Bombentrichtern im Bebauungsplangebiet ist im Rahmen der Erdarbeiten zu ermitteln.

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen durch die Neuversiegelung und -bebauung und den damit verbundenen Verlust von Lebensräumen sowie Bodenflächen und der Veränderung der Landschaft.

Von der Planung ist u.a. ein Stillgewässer betroffen, welches im zentralen Bereich des geplanten Gewerbegebietes liegt. Bei Erhalt des Gewässers würde es zukünftig relativ isoliert innerhalb der versiegelten und bebauten Bereiche liegen. Im Zusammenhang mit der schlechten Wasserqualität und der geringen Lebensraumfunktion des Gewässers ist die Neuanlage eines Kleingewässers unter ökologischen Gesichtspunkten auf der Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet sinnvoller. Zusätzlich stehen zwei weitere Ausgleichsflächen östlich des Grenkuhlenweges für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen einschließlich Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Flächengrößen verbleibt jedoch ein Ausgleichsflächendefizit von 7,77 ha.

9. Gesamtabwägung

Zu Fragen der Standortwahl wird insbesondere auch in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ausführlich Stellung genommen.

Aufgrund der bestehenden Lagegunst (Verkehrerschließung, Anlagerung an ein bestehendes Gewerbegebiet, etc.) sind die bestehenden Planungsziele an diesem Standort stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll und ökologisch weitgehend verträglich umzusetzen. Angesichts der begrenzten ökologischen Wertigkeit der Flächen sind die verbleibenden, nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich des in Folge der Neuansiedlung eintretenden Verlustes von Bodenflächen und Lebensräumen und der damit verbundenen Veränderung von Landschaft hinnehmbar. Gleiches gilt für die nur teilweise Kompensation des ermittelten Ausgleichsflächenbedarfes. Eine weitergehende Kompensation wäre angesichts der begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Kompensationsflächen nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellem) Aufwand umsetzbar.

Dies wiederum würde das Planungsziel, geeignete Gewerbegrundstücke zeitnah zur konkurrenzfähigen Preisen zur Verfügung zu stellen, konterkarieren.

Des Weiteren ist in die Abwägung einzustellen, dass die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie auf den „externen“ Ausgleichsflächen zu einer hochwertigen grünplanerischen Gesamtgestaltung führen werden, die das Gebiet insbesondere nach Osten hin optimal in den freien Landschaftsraum einbindet.

Durch das geplante Entwässerungskonzept (Trennverfahren) in Kombination mit einem System offener Gräben wird die Beeinträchtigung von Funktionen des Wasserhaushaltes minimiert und gleichzeitig die Grüngestaltung entlang der Münsterstraße verbessert. Für das überplante Stillgewässer wird in

der östlich anschließenden Ausgleichsfläche entsprechender Ersatz geschaffen. Das kulturlandschaftlich prägende Wegekreuz an der südlichen Einmündung der Erschließungsstraße in die Münsterstraße bleibt als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche erhalten.
Auswirkungen gewerblicher Emissionen auf zu schützende benachbarte Nutzungen werden durch die Festsetzung von unzulässigen Abstandsklassen minimiert.

10. Realisierung der Planung/Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

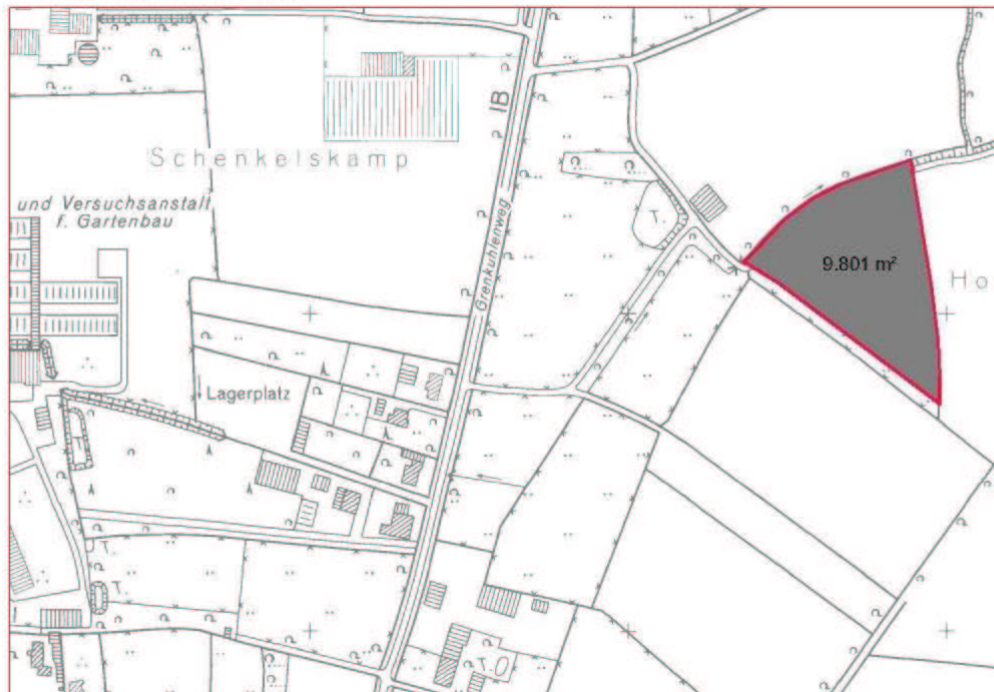
Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als
Anlage zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 463: Wolbeck –
Gewerbegebiet östlich Münsterstraße / Grenkuhlenweg.

Münster,
Der Oberbürgermeister
I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor

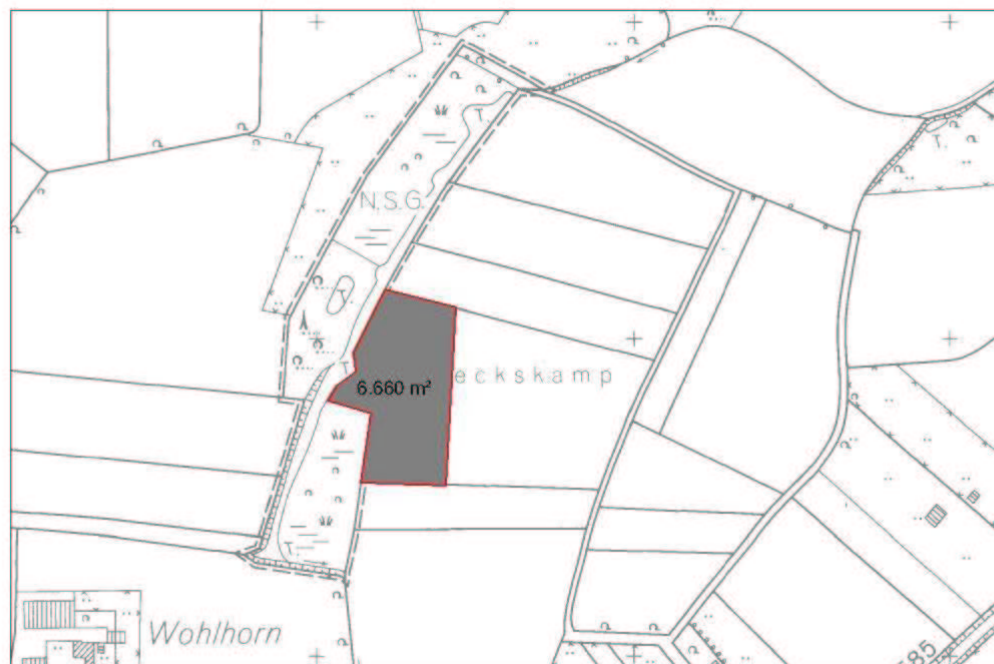
Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 463

Bebauungsplan Nr. 463 Wolbeck - Gewerbegebiet östlich Münsterstraße/ Grenkuhlenweg
 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des
 Bebauungsplans - Lageplan



Ausgleichsfläche im B-Plan Nr. 415 - Wolbeck-Nord - Gesamtgröße: 9.801 m²
 Gemarkung Wolbeck Kirchspiel, Flur 21, Flurstück 25 (Teilfläche)

unmaßstäblich



Ausgleichsfläche östlich des Naturschutzgebiets "Dabbecks kamp" - Größe: 6.660 m²
 Gemarkung Wolbeck Kirchspiel, Flur 6, Flurstück 238 (Teilfläche)

unmaßstäblich