

Begründung

zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 459: Sprakel – nördlich Landwehr (östlicher Teilbereich)

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Sprakel. Das Gebiet wird begrenzt durch eine vorhandene Sportanlage im Norden, die Grundstücke der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße In der Au im Osten, durch die Straße Landwehr im Süden und landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 4, Flurstücke 125, 177

Flur 57, Flurstücke 33, 80, 81

Teile der Flurstücke 31, 32, 34, 55, 60, 66, 79

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

2. Planungsanlass

Gemäß dem „Integrierten Handlungsprogramm“ für den Stadtteil Sprakel soll, um der Abwanderungstendenz insbesondere junger Familien aus dem Stadtgebiet Münsters entgegen zu wirken und den Bedarf an weiteren Baugrundstücken der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, vermehrt Bauland ausgewiesen und bereit gestellt werden. Damit soll der Überalterungstendenz entgegengewirkt sowie eine dauerhafte Auslastung der im Stadtteil vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet werden.

Aus diesen Gründen wird im v.g. Bereich ein neues Wohngebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist hier auch die Unterbringung eines Flüchtlingsstandortes. Ferner sollen eine neue Kindertagesstätte und auf einer Grünfläche die notwendigen Spielflächen einschließlich Ballspielplatz und eine Festwiese für den Ortsteil untergebracht werden.

Ein auf der Grundlage des „Integrierten Handlungsprogramms“ für den Stadtteil Sprakel entwickelter Städtebaulicher Entwurf stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (FNP).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Norden schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz an. Hier ist ein Standort für die Errichtung eines stadtteilbezogenen Festplatzes für Sprakel vorgesehen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind damit i.S. des § 8 (2) BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

4. Bestehendes Planungsrecht / Landschaftsplan

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bislang nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) zu beurteilen.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden eine Entlassung aus dem Landschaftsplan und damit eine Aufhebung der bestehenden Festsetzungen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen (Anpassungsklausel gemäß Landschaftsgesetz).

5. Räumliche und strukturelle Situation

Sprakel liegt als nördlichster Außenstadtteil ca. 8 km vom Zentrum Münsters und ca. 6 km vom Zentrum der Nachbarstadt Greven entfernt und ist über die neue, östlich geführte Um-

gehungsstraße B 219 und einen Bahnhaltepunkt am nördlichen Ortsrand an beide Zentren angebunden. Die Innenstadt Münsters ist über Busverbindungen in 20 Minuten und mit der Bahn in 8 bis 11 Minuten zu erreichen. Neben den im Osten und Norden verlaufenden Gleisen und der B 219 bildet im Westen die BAB 1 eine wesentliche Barriere. Die BAB 1 wirkt als Lärmemittent wesentlich auf das Plangebiet ein.

Außerhalb der Ortslage befindet sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit für das Münsterland typischen Streusiedlungen und Gehöften. In überwiegend konventioneller Einfamilienhausbebauung wohnen im Siedlungskern Sprakels ca. 1800 Einwohner und insgesamt mit der Umgebung ca. 2800 Einwohner.

An sozialer Infrastruktur sind eine katholische Kirche, eine Grundschule, ein Kindergarten, Spielplätze und eine Sportanlage vorhanden.

Mit 5 Einzelhandelsbetrieben, darunter ein Lebensmittel-Supermarkt mit Magnetfunktion, an der Sprakeler Straße im Nahbereich zum geplanten Ortsteilzentrum gelegen – ist die Ausstattung des Stadtteils im Verhältnis zur derzeitigen Einwohnerzahl als bedarfsgerecht zu bewerten (aktuelles Gutachten der GMA, Köln, zur Einzelhandelsituation in der Stadt Münster).

Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 458: Sprakel – Ortsmitte im zentralen Bereich die Voraussetzungen für die Etablierung weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in einem neuen Ortsteilzentrum geschaffen.

Das bislang landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird von der Straße Landwehr, über die Straßen Pluggenheide, Am Schild und In der Au mit dem Ortsteil verbunden.

6. Planungsziele

Nach dem „Integrierten Handlungsprogramm“ für Sprakel soll sich der Stadtteil schrittweise und behutsam aus dem Bestand entwickeln und sich eine rege Gemeinschaft von jungen und alten Menschen in überschaubaren Strukturen etablieren.

Der auf der Grundlage des „Integrierten Handlungsprogramms“ entstandene und überarbeitete städtebauliche Entwurf sieht demnach vor:

- zwischen 97 und 136 Einfamilienhäuser, je nach Bauwunsch in 12 bis 39 freistehenden Einfamilienhäusern, bis 107 Doppelhäusern und 76 Reihenhäusern, so dass unter Berücksichtigung der Zweiwohnungsklausel 136 bis 272 Wohnungen entstehen können,
- darunter eine Flüchtlingsunterkunft für bis zu 50 Personen in der vorgesehenen Reihenhausbauung,
- zunächst, entsprechend dem erwarteten Bedarf, eine Kindertagesstätte im nordöstlichen Bereich des Plangebietes; je nach der weiteren Entwicklung auch andere Einrichtungen wie z.B. Jugendeinrichtung, Begegnung und Kommunikation, Alteneinrichtung u.ä.,
- einen Kinderspielplatz, einen Ballspielplatz und eine Festwiese auf einer öffentlichen Grünfläche zwischen geplanter Wohnbebauung und vorhandener Sportanlage im nördlichen Teil des Plangebietes und
- die Erhaltung der Wallhecke am derzeitigen Siedlungsrand und der Wallhecke bzw. des Bodendenkmals Landwehr parallel zur Straße Landwehr als in das neue Wohngebiet integrierte Grünanlagen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet ist, wurde für die Realisierung der Ziele der vorliegende Bebauungsplan - auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs – aufgestellt. Die Festsetzungen zu:

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
 - der Baugrenzen,
 - der öffentlichen Verkehrsflächen,
 - der öffentlichen Grünflächen sowie
 - der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
- stellen die Grundzüge der Planung dar.

Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete sind durchgehend als **Allgemeine Wohngebiete** (WA) festgesetzt. Dies entspricht der im Osten angrenzenden vorhandenen baulichen Umgebung, fügt sich in diese ein und berücksichtigt zusätzlich die Lärmvorbelastungen durch die Bundesautobahn A1 und den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich.

Das für soziale Einrichtungen vorgesehene Grundstück ist seiner Zweckbestimmung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO werden in den Baugebieten ausgeschlossen, da durch ihr erhöhtes Verkehrsaufkommen erhebliche Störungen für das Wohnen zu erwarten wären und die Zulassung von großflächigen Gartenbaubetrieben dem zu erwartenden und beabsichtigten kleinteiligen Grundstückszuschnitt widersprechen würde. Damit wird dem Ziel entsprochen, hier den Wohnnutzungen den Vorrang zu geben, aber auch in untergeordnetem Anteil Läden, Dienstleistungsnutzungen und nicht störende Handwerksbetriebe möglichst in Zusammenhang mit der Wohnung, realisieren zu können.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist für alle Gebäude in Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenhaut und der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe berücksichtigt die für den möglichen Nutzungszweck erforderlichen Geschosshöhen und zusätzlichen Spielraum für einen erforderlichen bzw. möglichen Sockel- und/oder Gesimsbereich. Die Firsthöhe begrenzt die Höhe der zukünftigen Bebauung auf einheitlich 9,50 m. In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe entstehen Gebäude mit flachgeneigten bzw. steilgeneigten Dächern.

Aus Gründen der Überflutungssicherheit ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden auf mindestens 0,3 m festgesetzt.

Die festgesetzten **Grundflächenzahlen** (GRZ) und **Geschossflächenzahlen** (GFZ) halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein oder unterschreiten sie. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Nutzungsdichte in der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft. Die Unterschiede in der Festsetzung der GRZ und GFZ entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gliederung der Baugebiete und den jeweilig möglichen zukünftigen Grundstückszuschnitten. Um die Flächenversiegelung zu begrenzen, sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl mitzurechnen.

Die **Geschosszahlen** sind in den Baugebieten mit 1 und bis zu 2 Geschossen festgesetzt. In den Baugebieten, in denen nur Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen sind, wird die Zahl der Vollgeschosse **zwingend** auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit sollen städtebauliche Situationen entstehen, die in den prägenden gestalterischen Merkmalen einheitlich errichtet werden. Aus funktionalen und architektonischen Gründen kann – sofern städtebaulich vertretbar - für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile eine Unterschreitung der vorgegebenen Vollgeschosszahl zugelassen werden.

Bauweise

Für alle Baugebiete wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Die Baugebiete werden hinsichtlich der Einfamilienhausform differenziert in Baugebiete nur für Einzelhäuser oder nur für Einzel- und Doppelhäuser oder nur für Doppelhäuser und Hausgruppen. Damit wird gewährleistet, dass der städtebauliche Entwurf umgesetzt werden kann und keine Bauweisen entstehen können, die dem Ziel der städtebaulichen Planung widersprechen. Damit wird auch die Möglichkeit gegeben, je nach Wunsch des Bauherrn marktgerecht reagieren zu können. Zur Unterstützung des Zieles, insbesondere die Einfamilienhausbebauung zu fördern und die ortstypische Bebauung mit geringer Dichte aufzugreifen, sind in den WA- Gebieten je Hauseinheit nur **maximal 2 Wohneinheiten** zulässig.

Zur Gewährleistung familiengerechter Wohnflächengrößen darf das **Dachgeschoss bei eingeschossiger Bebauung** ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, und damit die angestrebten Gebäudeprofile eingehalten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind mittels **Baugrenzen** im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Flächen großzügig festgesetzt. Damit ist bei der zukünftigen Aufteilung der Grundstücke eine ausreichende Flexibilität gegeben. Ebenso verbleibt für die zukünftigen Bauvorhaben trotz der eher geringen Grundstückstiefen in den Baufenstern eine ausreichende Variabilität hinsichtlich der Lage und Grundfläche der Gebäude.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 4 können anstelle von Doppelhäusern auch Hausgruppen entstehen. Damit der Stellplatznachweis im Falle einer Hausgruppenbebauung im zentralen östlichen Bereich erbracht werden kann ist über die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinaus gartenseitig auch eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Damit soll auf eine mögliche unterschiedliche Bebauung entsprechend der Nachfrage flexibel reagiert werden können.

Baugestaltung und Denkmalschutz

Die Realisierung der städtebaulich- stadtgestalterischen Absichten hinsichtlich **der äußeren Gestaltung** von baulichen Anlagen sowie der zugehörigen Freiflächen wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 86 BauO NRW sichergestellt. Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur:

- Profil-, Material- und Farbgleichheit von Doppelhäusern und Hausgruppen,
- Materialbandbreite der Außenwände,
- Dachform und Gebäudestellung,
- Grundstückseinfriedigung und
- Höhenregelung für Aufschüttungen und Ausschluss von Abgrabungen.

Auf eine weitergehende Detaillierung gestalterischer Festsetzungen wird verzichtet, um ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit für den einzelnen Bauherrn und Architekten zu bewahren.

Die **textlichen Festsetzungen** heben auf den gestalterischen Anspruch des Städtebaulichen Entwurfes ab, indem mittels der Festlegungen der **Profilgleichheit**, des **Materials** und der **Farbgebung** von Doppelhäusern, der Festlegung des Materials der **Außenwände** und der Zulässigkeit von **Dachgauben** (nur bei steiler Dachneigung, Mindestabstand und Größenbegrenzung) eine durch den Städtebaulichen Entwurf beabsichtigte, qualitätvolle und der attraktiven Umgebung entsprechende Architektursprache und -baustruktur zu wählen ist.

Damit Maßnahmen zur Solarnutzung durch diese Festsetzungen nicht verhindert werden, sind in diesen Fällen Ausnahmen möglich.

Mit den gebäudebezogenen gestalterischen Festsetzungen sind absehbar keine wirtschaftlich erhöhten Aufwendungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes für Dritte gegeben.

Feste **Grundstückseinfriedigungen** sind nur bis zu einer Höhe von max. 1.20 m zulässig, um die Qualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die Freiflächen- und Gebäudewahrnehmbarkeit weitgehend erlebbar zu erhalten sowie nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Sichtschutz dienende Hecken und andere Begrünungsabgrenzungen sind davon ausgenommen.

Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig und **Abgrabungen** sind generell unzulässig, um zum einen ebenfalls die Freiflächen- und Gebäudewahrnehmbarkeit weitgehend transparent, erlebbar und betretbar zu erhalten, zum anderen um i. d. R. schlecht belichtete Nutzungen (Wohnfunktionen) in den Kellerbereichen der Gebäude zu verhindern und die Nutzungsdichte auf die Vollgeschosse und die Nutzung des Dachgeschosses zu beschränken.

Denkmalpflege

Belange der **Baudenkmalpflege** sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Belange der **Bodendenkmalpflege** bestehen insofern, als der Schutz der in ost- westlicher Richtung durch

das Plangebiet verlaufende Teilabschnitt einer im späten Mittelalter errichteten Landwehr sicher zu stellen ist. Der Landwehrabschnitt ist ein **Bodendenkmal** nach § 2 Abs. 5 DSchG NW. Er ist nach § 3 Abs. 1 DSchG NW in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen und unterliegt daher den Bestimmungen des DSchG, insbesondere den §§ 9 und 12, die festlegen, dass jeder Eingriff in ein Bodendenkmal einer Erlaubnis der Unteren Denkmal-schutzbehörde bedarf.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, wobei die Fundstelle nach § 16 Abs. 1 DSchG NRW unverändert zu erhalten ist.

Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung auf den Baugrundstücken und zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone **Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen** nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Von der Lage der gekennzeichneten Flächen für Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich die Garagen in den seitlichen Abstandsflächen befinden und die hintere Baugrenze um nicht mehr als 3,0 m überschritten wird.

Ebenfalls zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung auf den Baugrundstücken und zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone sowie zur einheitlichen Begrenzung auf eine maximale Größe ist in den Baugebieten die Errichtung von **Nebenanlagen** in ihrer Lage auf außerhalb der Vorgartenbereiche und außerhalb eines Mindestabstandes von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in ihrer Größe auf 7,50 qm pro Grundstück begrenzt.

Begrünung

Geschützte Wallhecken sind mit Signal – und Hinweisfunktion in den Baugebieten dargestellt. Damit ein ausreichender Abstand zu möglicher Bebauung gewahrt werden kann, sind die geschützten Wallhecken entsprechend dem vorhandenen Kronen- Traufenbereich in Verbindung mit einem Schutzstreifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung, Wegevernetzung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Landwehr und Im Draum und führt in eine Wohnstraße im Innern des Wohngebietes mit Anbindungsmöglichkeiten an den noch zu entwickelnden westlichen Teilbereich.

Mit zusätzlichen öffentlichen Wohnwegen und Ergänzungen durch private, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger, ist die Anbindung der zukünftigen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrserschließung gesichert und erfolgt auf kurzem und sparsamem Wege. Zwei durch den Bereich der östlichen Wallhecke geführte Verkehrsflächen ermöglichen auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Erreichbarkeit des geplanten Stadtteilzentrums über Verbindungen zur Straße In der Au. Für diese Verbindungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel geschaffen.

Der Regelquerschnitt der Wohnstraßen beträgt 8,50 m Breite. Es ist beabsichtigt, die Fahrfläche von 5,50 m Breite mit beidseitigen 1,50 m breiten Gehwegen zu ergänzen (nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt). Hierzu bedarf es auch des Ausbaus der Straße Landwehr, von der zu einem späteren Zeitpunkt auch der westliche Teilbereich und ein weiteres südlich der Straße Landwehr geplantes Wohngebiet erschlossen werden sollen.

Zur Gliederung des Straßenraumes sind in der Fahrfläche Baumstandorte und Stellplätze so vorgesehen, dass die Befahrbarkeit durch Müllabfuhr und Feuerwehr – letztere auch mit einem Drehleiterfahrzeug - erhalten bleibt.

Die Wohnwege erhalten in der Regel eine Breite von 5,50 m und sollen in einer Ebene gepflastert werden. Die privaten Verkehrserschließungsflächen sind in einer Breite von 4,00 m

festgesetzt. Hinsichtlich der Kurvenradien und Wendemöglichkeiten ist die Befahrbarkeit durch Müllabfuhr und die Feuerwehr gegeben.

Ver- und Entsorgung

Zur Vermeidung von Überlastungen und wegen der geringen Anschlusstiefe können die Baugebiete nicht mehr an die vorhandene in Sprakel liegende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das schwache Geländegefälle von Ost nach West in Verbindung mit der geringen Einschnittstiefe des Fließgewässers Birk wird aus Gründen der Mindestüberdeckung der Rohrleitungen sowie der Überflutungssicherheit weitflächige Geländeaufhöhungen um bis zu 1,0 m mit sich bringen. Dies ist bei der Planung von Übergängen zu vorhandenen bebauten Grundstücken zu berücksichtigen.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich, welches auch die späteren Erweiterungsgebiete (westlicher Teilbereich und südlich der Straße Landwehr) entsorgen wird. Das Schmutzwasserpumpwerk (Hochbauteil 3,5 m x 3,5 m mit Zeltdach) ist aus Geruchsemissionsgründen im Wegeabzweig der Straße Landwehr westlich des Fließgewässers Birk anzuordnen. Die Abschirmung zur offenen Landschaft wird durch den vorhandenen Gehölzbestand unterstützt.

Eine Druckrohrleitung wird vom geplanten Pumpwerk entlang der Straßen Im Schild und Haselstiege bis zum Pumpwerk Am Hangkamp geführt. Von dort gelangt das Abwasser über das Pumpwerk Coermühle zur Hauptkläranlage.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes stehen in der Tiefe 0,40 – 4,00 m Feinsande mit wechselnden schluffigen Nebengemengteilen an. Unterlagert wird dies von feinsandigen Grobschluffen / Lehmen. Der angetroffene Grundwasserstand lag nach dem trockenen Sommer 2003 im September im nördlichen Bereich bei 2,40 bis 2,60m unter Geländeoberkante (GOK) , im südlichen Bereich lediglich 1,50 bzw. 1,75 m unter GOK. Um nähere Erkenntnisse über die jahreszeitlichen Schwankungen zu erhalten, wurde vom Tiefbauamt eine Grundwassermessstelle eingerichtet. Nach Auswertung der Aufzeichnungen und weitergehender Bodenuntersuchungen kann im Jahr 2005 entschieden werden, in welchen Teilbereichen des Baugebietes die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken gefordert werden kann. Die Form der Versickerungsanlagen – Mulden oder Mulden/Rigolen – kann erst dann bestimmt werden. Der Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss entsprechend zu konkretisieren und ggf. zu ergänzen.

Es ist konzeptionell eine klassische Regenwasserkanalisation mit zentraler Rückhaltung vor Einleitung in das Fließgewässer Birk vorgesehen. Das erforderliche Regenrückhaltebecken erhält westlich der Grünfläche Festwiese seinen Standort. Die Zufahrt kann über die geplante angrenzende öffentliche Grünfläche – an der nördlichen Grenze – erfolgen.

Wichtig ist, dass wegen der Vorflutverhältnisse der östliche zusammen mit dem westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 459 kanalbautechnisch in einem Zuge errichtet werden muss.

Gas-, Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung werden seitens der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Der Standort für eine notwendige Trafostation ist an geeigneter Stelle im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Grund der vorgesehenen Gebäudeausrichtung und Dachneigungen bestehen für die Nutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie weitgehend gute Bedingungen. Um die Nutzung von Sonnenenergie zumindest teilweise zu ermöglichen, können bei der Gestaltung der Dachflächen einzelne Bauteile in abweichender Neigung und mit anderer Deckung ausgeführt werden, wenn solare Energiegewinnungsanlagen eingesetzt werden. Ebenfalls sind Dachaufbauten zum Ermöglichen von solaren Energiegewinnungsanlagen zulässig.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - für soziale Einrichtung - festgesetzt. Zunächst ist vorgesehen, auf dieser Fläche eine Kindertagesstätte entsprechend dem Bedarf zu errichten. Je nach dem sich entwickelndem Bedarf sind auch andere Nutzungen und Einrichtungen auf dieser Fläche wie z.B. Jugendeinrichtung, Begegnung und Kommunikation, Alteneinrichtung u.ä. möglich. Die

Erreichbarkeit aus dem neuen Baugebiet ebenso wie aus dem übrigen Bereichen des Stadtteils Sprakel und die Nähe zur Grundschule prädestinieren diesen Standort.

Mit weiteren notwendigen Versorgungseinrichtungen ist der Stadtteil bedarfsgerecht ausgestattet.

Öffentliche Grünfläche

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes südlich des vorhandenen Sportgeländes sind ein Spielplatz der Kategorie B/C, ein Ballspielplatz und eine Festwiese geplant.

Der Ballspielplatz dient als Ersatz für den vorhandenen Platz an der Landwehr im Südosten des Planbereiches. Er grenzt an den Festplatz an, so dass bei Bedarf die Ballspielfläche mitgenutzt werden kann.

Die nach § 47 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützte Wallhecke entlang der Westgrenze der vorhandenen Bebauung am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Wallhecke wird durch zwei separate Fuß- und Radwege durchbrochen, um das neue Baugebiet auf kurzem und sicherem Weg an die Ortsmitte anschließen zu können.

Als weitere öffentliche Grünfläche ist die Landwehr im südlichen Planbereich festgesetzt. Es handelt sich hierbei nicht nur um ein historisches Bodendenkmal, sondern ebenfalls um eine nach § 47 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützte Wallhecke. Schutzabstände sind beidseitig der Landwehr erforderlich, damit eine langfristige Erhaltung und weitere Entwicklung zu optimalen Bedingungen gewährleistet ist. Diese Wallhecke muss ebenfalls durchbrochen werden, damit die verkehrliche Erschließung des Gebietes sichergestellt ist.

Die Grünflächen werden durch Wege vernetzt, die sowohl den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes zur Freizeit und Erholung dienen, als auch aus Gründen der Unterhaltung erforderlich sind.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Umweltprüfung / Umweltbericht

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht keine Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls / Durchführung einer UVP und Erstellung eines Umweltberichtes.

Immissionsschutz

Weder bei der Luftqualität noch aus Sicht des Schutzes vor elektromagnetischen Feldern ist von erheblichen Vorbelastungen auszugehen. Es sind nur geringe Verkehrsbelastungen auf den Straßen im direkten Umfeld der Bebauung vorhanden. Auch erhebliche Neuverkehre sind durch die Planung nicht zu erwarten, die zu einer, bedeutsamen zusätzlichen Schadstoffbelastung der Luft führen könnten.

Lärmeinwirkungen

Für das Plangebiet nimmt die Lärmvorbelastung von der Autobahn A 1 im Westen eine zentrale Rolle ein. Gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Auf Grund der Lärmvorbelastung durch die Autobahn ist im wirksamen Flächennutzungsplan ein Lärmschutzwall entlang der BAB 1 von der Straße „Am Max-Klemens-Kanal“ im Süden bis zum Sprakelweg im Norden vorgesehen. Die Realisierung scheitert derzeit an der Verfügbarkeit über das Grundeigentum.

Um die Auswirkungen der Lärmbelastungen auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese umfasste das gesamte ursprüngliche Plangebiet (Ost- und Westteil), das sich von der Wallhecke im Osten bis an den Bachlauf Birk erstreckt. Die Untersuchung vom Oktober 2003 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es wirken auf das B-Plangebiet als relevante Lärmquellen der Straßenverkehrslärm von der BAB 1, der Sportanlagenlärm durch die Sportanlage des SC Sprakel 1930 e.V. und der Freizeitanlagenlärm durch einen Bolzplatz sowie eine Festwiese ein. Die Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr des Gebietes sind vergleichsweise unbedeutend.

Der Lärm durch die Sportanlage und den Bolzplatz liegt unterhalb der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bzw. der Freizeitanlagenrichtlinie. Die Sportanlage ist eine bestehende Anlage. Die nächstgelegenen Sportanlagen (Tennisplätze) liegen 80 m von der Bebauung entfernt. Der Bolzplatz ist an der entferntesten Ecke der Festwiese vorgesehen. Durch den Abstand der wirksamen Lärmquellen zur Bebauung ist eine Minimierung der Lärmeinwirkung gewährleistet.

Die Festwiese reicht bis an die Bebauung des B-Plangebietes heran. Die Beurteilung der Lärmbelastung auf das Gebiet hängt stark von der Häufigkeit und Intensität der Nutzung ab. Um Konflikten vorzubeugen bzw. diese zu minimieren, sollte die Festwiese nur für Traditionsveranstaltungen und nicht für kommerzielle Veranstaltungen genutzt werden.

Die einwirkenden Lärmimmissionen auf das Bebauungsplangebiet durch den Straßenverkehr werden maßgeblich durch die BAB 1 verursacht. Diese liegt westlich des Bebauungsplangebietes. Durch die Hochlage der Autobahn kommt es zu großräumigen Lärmvorbelastungen in der Umgebung.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen auf das Plangebiet wird die DIN 18005, Teil 1 herangezogen. Für allgemeine Wohngebiete gelten die Orientierungswerte 55/45 dB(A) Tag/Nacht.

Der Verkehrslärm nimmt mit zunehmender Entfernung von der BAB kontinuierlich von der westlichen zur östlichen Begrenzung des Plangebietes ab. Ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen erreichen die maximalen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm in der Nähe der BAB 63 dB(A) tags bzw. 59 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte würden hier um bis zu 8 dB(A) tags bzw. um bis zu 14 dB(A) nachts überschritten.

In einer Entfernung von ca. 330 m parallel zur BAB (Mitte des ursprünglichen Plangebietes) erreichen die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm noch 60 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts. Die Überschreitung der Orientierungswerte würde sich auf max. 5 dB(A) tags bzw. 10 dB(A) nachts reduzieren.

Eingriffsregelung

Landschaftsökologische und landschaftsästhetische Bestandserhebung

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar westlich an bereits bestehende Bebauung an und umfasst nahezu ausschließlich Flächen, die bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Durchzogen sind diese Flächen in erheblichem Umfang von gut ausgeprägten gliedernden und belebenden Landschaftselementen, zum Teil von kulturhistorischer Bedeutung. Auf Grund dessen entspricht der Raum voll dem Leitbild der münsterländischen Parklandschaft. Visuelle Störungen beschränken sich auf den Bereich der östlichen Plangebietsgrenze mit angrenzender Wohnbebauung. Die hier vorhandene Wallhecke puffert die landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet jedoch ab.

Mehr als die Hälfte des Plangebietes werden intensiv ackerbaulich genutzt, wenngleich die hier vorhandenen Gleyböden bzw. Gley-Podsole bei relativ niedrigen Bodenzahlen keine großen Erträge erwarten lassen. Ein Teil der ehemaligen Ackerflächen liegt inzwischen brach. Sie sind geprägt durch gras- bzw. krautartigen Bewuchs.

In Bezug auf die Flächengröße unbedeutend sind der Fest- und Bolzplatz sowie die vorhandenen Hausgartenflächen. Auch der Versiegelungsgrad der Bestandssituation durch Verkehrsflächen und Bebauung in Höhe von 3,1 % (rd. 2.470 m²) ist sehr gering und ein Indikator für die Qualität des Landschaftsraums.

Als kulturhistorisch und landschaftsökologisch bedeutendes Struktur- und Gliederungselement trennt eine alte Landwehr/Wallhecke den äußersten Süden des Plangebiets vom übrigen Raum. Der rd. 8 m breite Wallkörper ist als Bodendenkmal geschützt. Auf ihm stockt ein bis zu ca. 150 Jahre alter und bis zu 20 m hoher, vitaler Gehölzbestand. Als Hauptbestandbildner treten Stieleichen mit Stammdurchmessern von bis zu 100 cm auf. Über den Schutz des Wallkörpers hinaus ist der Gesamtbestand nach § 47 Landschaftsgesetz NW gesetzlich geschützt und unterliegt dem Forstrecht.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stockt ebenfalls ein landschaftsökologisch sehr wertvoller Wallheckenaltbestand (ca. 100 Jahre) mit sehr hohem Überhälteranteil aus Stieleichen. Der Baumbestand weist Wuchshöhen von 20-25 m auf. Die Stammdurchmesser betragen überwiegend annähernd 80 cm. Der gesetzlich geschützte, vitale Bestand charakterisiert sich durch einen zum Teil mächtigen Wallkörper mit Kronenhöhen von bis zu 150 cm. Im forstrechtlichen Sinne ist auch diese Wallhecke als Wald zu beurteilen. Im äußersten Süden wird der Bestand durch einen temporär wasserführenden Graben begleitet. Insgesamt gesehen kann die Wallhecke in Bezug auf die Zusammensetzung der Strauchschicht als artenreich bezeichnet werden, wenngleich die Bestandsdichte sehr stark variiert. So fehlt bspw. jeglicher Strauchaufwuchs im Bereich des heutigen Kindergartens in Folge von intensivem Kinderspiel. Darüber hinaus ist die Wallhecke in anderen Bereichen zum Teil in die im Osten benachbarte Gartennutzung durch standortfremde Unterpflanzung oder das Setzen von Einfassungen integriert worden.

Eine weitere Gliederung des Raumes erfährt das Plangebiet durch eine Baumreihe aus Birken entlang eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden schmalen Grabens. Dieser mündet im Norden in einen weiteren Graben (Gewässer 2399000). Der 20 bis 25jährige, einreihige Bestand ist zum Teil mit wenigen Straucharten unterstellt, die sich vermutlich sukzessive angesiedelt haben. Auffällig ist der durch die unmittelbar benachbarte Ackernutzung dichte Brennnesselbestand, der die Krautschicht prägt. Im Rahmen der landschaftsökologischen Bewertung erzielt die Baumreihe mittlere Wertigkeiten. Auch dieser, rd. 2.100 m² große Bestand hat im forstrechtlichen Sinne Waldeigenschaften und unterliegt dem Forstgesetz.

Im Rahmen der landschaftsökologischen Bewertung des Plangebiets, die auf der Basis einer im April 2003 durchgeführten Biotoptypenkartierung fußt, wurde eine ökologische Qualität von 279.955 Werteinheiten ermittelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wertstufe von 3,49.

Landschaftsökologische Bewertung des Planentwurfs

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes gehen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG einher. Der heute gut mit gliedernden Landschaftselementen ausgestattete und von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Raum wird urbanisiert. Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind zwar noch durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen einzelne Strukturelemente erlebbar, der Kontext dieser Strukturen innerhalb der münsterländischen Parklandschaft geht jedoch vollständig verloren. Die landschaftsökologischen Auswirkungen der Entwurfsrealisierung sind ebenfalls erheblich. Im Abgleich mit der Bestandssituation beträgt der Neuversiegelungsgrad rd. 34 % (rd. 27.600 m²). Neben dem Verlust offener Vegetationsflächen ist hiermit auch ein Lebensraumverlust von Flora und Fauna verbunden.

Die gesetzlich geschützten Wallhecken im südlichen und östlichen Plangebiet bleiben im Wesentlichen durch die Ausweisung großzügiger öffentlicher Grünflächen, die über die Kronenschirmflächenbereiche hinausgehen, erhalten. Die dauerhafte Erhaltung und Unterhaltung des Bestandes wird durch die Stadt Münster sichergestellt.

Der Bebauungsplan sieht lediglich im Bereich der im südlichen und östlichen Plangebiet gelegenen und gesetzlich geschützten Wallhecken Eingriffe durch querende öffentliche Verkehrsflächen vor. Der im Bereich der Landwehr vorgesehene Durchstich übernimmt die Haupteerschließung des Baugebiets für den Kfz-Verkehr. Hinsichtlich des Aspekts der Eingriffsvermeidung ist es offensichtlich, dass eine Erschließung ausschließlich über den im nördlichen Plangebiet gelegenen Erschließungsstich nicht ausreicht. Die die Wallhecke im östlichen Plangebiet querenden öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen eine direkte Verbindung zwischen der Ortsmitte und dem Baugebiet für Fußgänger und Radfahrer und werden zur Reduzierung von kraftfahrzeuggebundenem Individualverkehr für erforderlich gehalten. Insofern sind diese Eingriffe zum Wohl der Allgemeinheit nicht zu vermeiden.

Als Maßnahme zur Eingriffsminimierung wird die Erschließungsstraße im Bereich der südlich gelegenen Landwehr, unter Berücksichtigung des Anspruchs der weitestgehenden Erhaltung des wertvollen alten Baumbestandes an den verträglichsten Standort gelegt. Zusätzlich sind im Rahmen der Realisierung des Straßen- bzw. Wegeausbaus bautechnische Maßnahmen

zu ergreifen, die den Eingriff in die Wallhecken auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der Eingriffssituation des Planentwurfs wurden die zukünftig zu erwartenden planrechtlichen Festsetzungen ebenfalls in Biotop-/Nutzungsstrukturen gegliedert und einer landschaftsökologischen Bewertung unterzogen. Hierbei erzielt der Plan eine landschaftsökologische Qualität von 243.833 Werteinheiten, die einer durchschnittlichen ökologischen Wertstufe von 3,04 entsprechen. Es ergibt sich ein Wertstufenverlust von rd. 0,45.

Das außerhalb des Plangebiets für eine 100 % Kompensation auszugleichende Werteinheitsdefizit beträgt somit 36.122 Werteinheiten bzw. rd. 1,4 ha.

Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Der vorgenannte Ausgleichsbedarf von rd. 1,4 ha kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Um dem landschaftsrechtlichen Ausgleich Rechnung zu tragen, stellt die Stadt Münster folgende Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 1,4 ha aus ihrem Grundvermögen bzw. aus dem Kompensationsflächenpool bereit, auf denen landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden können (siehe auch Übersichtspläne im Anhang):

Komkat-Nr.*	Gemarkung-Flur-Flurstück.	Flurstücks-/teilfläche m²	Größe Gesamt m²	gepl. landschaftspflegerische Maßnahmen
02/01	5002-57-60	3.690	3.690	Feldhecken, Einzelbäume/ Baumgruppen, Extensivgrünland
02/04	5002-57-31	415	415	Feldhecke, Einzelbaum, Gehölzbrache
02/05	5002-57-37 5002-57-53	5.831 1.407	7.238	Aufforstung Laubwald, Gehölzbrache
02/10	5002-48-19	698	698	Ufergehölze, Saumstreifen
04/12	5001-249-3	1947	1947	Aufforstung Laubwald, Baumgruppe, Gehölzbrache
		Gesamt- m²	13.988	

* Ordnungsnummer innerhalb des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Münster

Der Eingriff ist somit zu 100 % ausgeglichen. Weitere Kompensationserfordernisse bestehen nicht.

Für den Verlust an Gehölzstrukturen, die dem Forstrecht unterliegen (rd. 2.350 m²) werden auf den o. g. Flächen rd. 5.700 m² naturnaher Laubwald neu begründet (Komkat 02/05, 04/12) und rd. 1.200 m² Feldhecken angelegt (Komkat 02/01, 02/04, 02/10), so dass auch hier ein mehr als angemessener Ausgleich erfolgt.

Zur Sicherstellung der Refinanzierung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgt für die ausgleichsrelevanten Eingriffe folgende Ausgleichsflächenzuordnung: Die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsflächen werden den Eingriffen durch Bebauung zu 65,3 %, den Eingriffen durch öffentliche Verkehrsflächen zu 34,7 % zugeordnet.

9. Abwägung der Umweltbelange

Immissionsschutz

Nach den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens ist die Vorbelastung des Plangebietes durch den Verkehrslärm – insbesondere in der Nähe der BAB – erheblich. Die Möglichkeit

durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall / Wand) an der Lärmquelle entlang der BAB für einen wohngebietsadäquaten Lärmschutz zu sorgen besteht zurzeit nicht, da sich die Grundstücksflächen nicht in städtischem Eigentum befinden.

Um die städtebaulichen Zielsetzungen der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser sowie für die angestrebte Flüchtlingseinrichtung dennoch verwirklichen zu können, wird das Plangebiet verkleinert. Die westliche Plangebietsgrenze des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 459: Sprakel – nördlich Landwehr verläuft nunmehr in einem Abstand von ca. 260 m im Bereich der Festwiese bis ca. 350 m in Höhe der Landwehr. Die Baufelder für die künftige Wohnbebauung haben einen Abstand von ca. 325 bis 365 m zur BAB.

In diesem Bereich läge die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nur noch bei max. 5 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts. Nach Runderlass NRW vom 21.06.01 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ sind die Orientierungswerte erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Damit die Planungsziele realisiert werden können und die Auswirkungen der Lärmbelastung für den verbleibenden Teilbereich möglichst gering bleiben, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der passive Lärmschutz zur Einhaltung von Innenraumpegeln von 40/30 dB(A) Tag/Nacht kann durch die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen II und III nach der DIN 4109 für die Gebäude im Plangebiet gewährleistet werden. Die Ausweisung eines um eine Stufe höheren Lärmpegelbereichs für Schlafräume dient hierbei zum Schutz vor besonders hohen Lärmpegeln zur Nachtzeit. Die Lärmpegelbereiche sind so festgesetzt, dass die oben genannten Innenraumpegel ohne aktiven Lärmschutz eingehalten werden. Auch ist es in der Regel möglich, besonders ruhebedürftige Räume an einer lärmabgewandten Seite des jeweiligen Gebäudes zu errichten, so dass selbst bei leicht gekipptem Fenster und um 50 dB(A) Außenpegel noch eine nahezu störungsfreie Kommunikation mit nahe 40 dB(A) noch gewährleistet ist.

Darüberhinaus ist die Schaffung von lärmgeschützten Außenwohnbereichen zumindest auf Teilen der Baugrundstücke durch entsprechende bauliche Maßnahmen möglich.

Bei der Abwägung der dargestellten verbleibenden Lärmbeeinträchtigungen sind die Belange

- des Wohnraumbedarfs im Stadtteil Sprakel,
- der Entwicklung der Fläche als einzig mittelfristig liegenschaftlich verfügbare Fläche neben der (kurzfristig zu entwickelnden) Ortsmitte und
- zur Auslastung der Infrastruktur und Gewährleistung der Lebensfähigkeit des Gesamtstadteils

als höherrangig einzustufen.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet wird zurzeit geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Am östlichen und der südlichen Rand befinden sich mit den Wallhecken wertvolle Landschaftselemente.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sieht die Planung den Erhalt der Wallhecken verbunden mit großzügigen Schutzstreifen, die über den Kronentraufbereich hinausgehen, vor. Im übrigen Plangebiet wird die Realisierung der Planung zur Versiegelung von Böden und damit zu erhöhtem oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser führen.

Das vorhandene, im Zuge der Flurbereinigung entstandene Fließgewässer Nr. 3329000.99 wird durch die neuen Baugebiete überplant. Zur Aufhebung der Gewässereigenschaft ist die Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gem. § 31 Abs. 3 WHG erforderlich.

Im Hinblick auf die entwicklungsplanerische Zielsetzung der Stadt zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnbauland sind die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Ein Heranrücken der Bebauung an den Gehölzbestand im Süden und Osten wird in Kauf genommen, da im Rahmen der Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen in Form einer regelmäßigen Begutachtung des Bestandes im Hinblick auf die Verkehrssicherheit eine Gefährdung der privaten Grundstücksflächen ausgeschlossen werden kann.

Unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen und der geplanten Festsetzungen ergibt die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein Ausgleichsdefizit von ca. 1,4 ha. Wegen der erheblichen verbleibenden Eingriffe soll der Ausgleich zu 100 % erfolgen. Dieser kann aufgrund der strukturellen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Planung nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Die erforderlichen Flächen werden deshalb außerhalb des Plangebietes aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Münster gem. § 1 a (3) BauGB bereitgestellt und sind im Anhang dieser Begründung im Einzelnen dargestellt.

10. Flächenbilanz, Wohneinheiten, Nutzflächen

gesamtes Plangebiet	8,02 ha	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	1,2 ha	14,8 %
öffentliche Grünfläche	1,7 ha	21,4 %
Gemeinbedarfsfläche	0,4 ha	4,7 %
Allgemeines Wohngebiet	4,3 ha	53,1 %
Private Grünfläche	0,5 ha	6,0 %

11. Durchführungsmaßnahmen

Zur Durchführung 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.

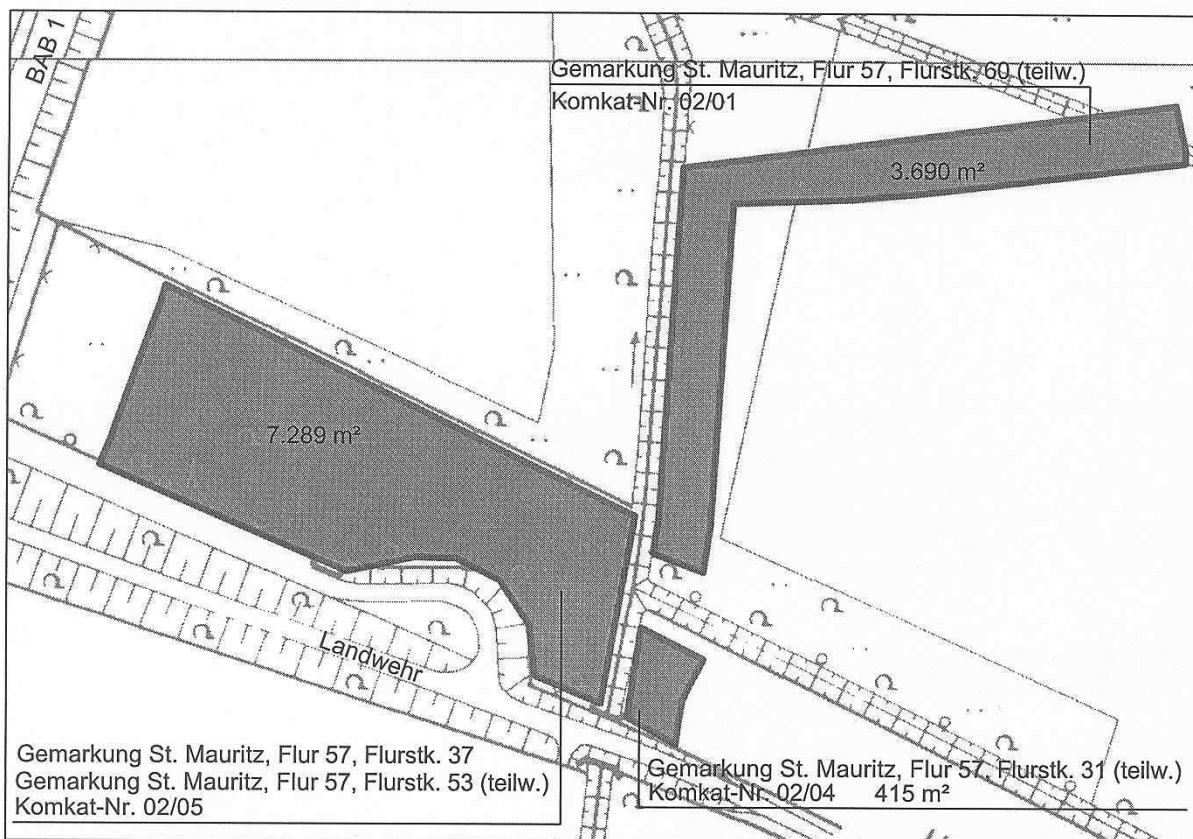
Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und in seinem Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 459: Sprakel – nördlich Landwehr (östlicher Teilbereich)

Münster,

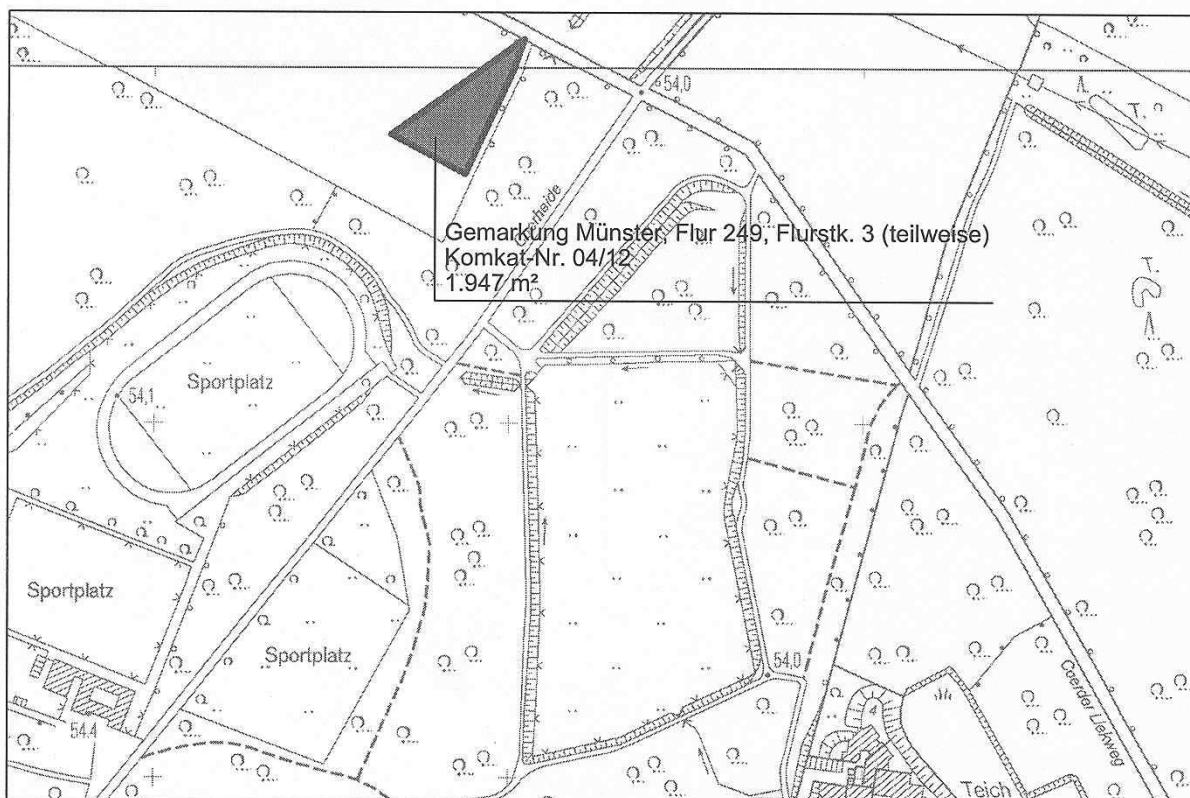
I.V.
Schultheiß
Stadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 459 Sprakel - nördlich Landwehr
Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans - Lagepläne



Ausgleichsflächen westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 459

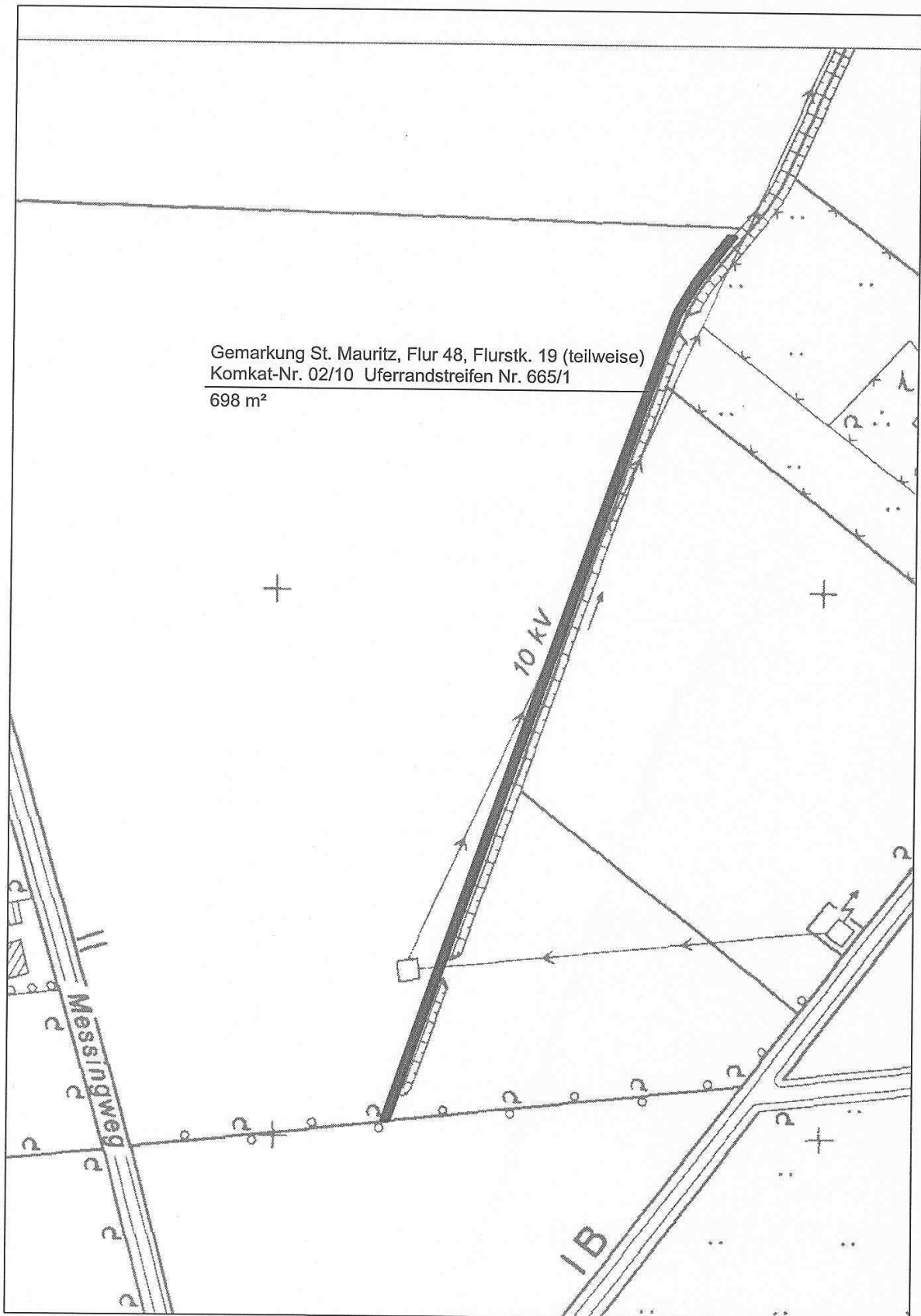
unmaßstäblich



Ausgleichsfläche südlich Coerder Lieweg - Komkat-Nr. 04/12

unmaßstäblich

Bebauungsplan Nr. 459 Sprakel - nördlich Landwehr
Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans - Lageplan



Ausgleichsfläche östlich Messingweg 698 m² - Komkat-Nr.: 02/10 - Uferrandstreifen Nr. 665/1

unmaßstäblich