

**Bebauungsplan Nr. 459:
Sprakel- nördlich Landwehr (östlicher Teilbereich)**

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 459 wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1. Die Eigentümerin der Grundstücke Pluggenheide 19 (Gemarkung Sankt Mauritz Flur 57 Flurstück Nr. 33 und Flur 4 Flurstück Nr. 125) bekundet, sie sei nicht bereit, Teile ihrer Grundstücksflächen an die Stadt Münster zu veräußern.

Mit einer Veräußerung dieser im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sei eine erhebliche, dauerhafte Wohnwertminderung (Lärmbelästigung, hohes Verkehrsaufkommen, etc.) des von ihr genutzten Wohngrundstückes verbunden. Die Veräußerung würde auch zu dauerhaften wirtschaftlichen Nachteilen hinsichtlich ihrer angrenzenden Grundstücke führen.

Durch die Einbeziehung ihrer Grundstücksflächen in den Bebauungsplan würde sie zu Erschließungskosten herangezogen, obwohl eine weitere Bebauung auch nach derzeitigem Recht (§ 34 BauGB) gewährleistet sei.

Außerdem führe die Teilung (Stückelung) ihrer Grundstücksflächen zu erheblichen Wert- und Nutzungsminderungen.

Die Erschließung des Plangebietes sei von Norden über die Straße Im Draum gewährleistet. Demzufolge sei eine Erschließung über die Straße Landwehr nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche nimmt Teile der Grundstücksflächen der Eingeblerin in Anspruch. Die über die Straße Landwehr vorgesehene Erschließung des Wohngebietes führt durch die Grundstücksflächen der Eingeblerin in das Neubaugebiet und die geplante Verbreiterung der Straße Landwehr im östlichen Teil der Straße geht ebenfalls zu Lasten der Grundstücksflächen der Eingeblerin.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über 2 Anbindungen: Im Norden über die vorhandene Straße Im Draum und im Süden über den vorhandenen Wirtschaftsweg Landwehr. Wenn auch ggf. für eine kleine Siedlung ein einziger Anschluss an das Verkehrsnetz ausreichen könnte, so erfordern die vorgesehene Größe dieser Siedlung (ca. 100 Einfamilienhäuser), deren großzügige Struktur und Fläche und deren Lage am Rande des Stadtteiles beide Anschlüsse.

Beide Straßen führen durch bestehende Wohngebiete zur Sprakeler Straße. Nur gemeinsam ermöglichen sie, dass sich die Verkehrsbewegungen aus dem Plangebiet und in das Plangebiet in den bestehenden Wohngebieten verteilen können, mit der Konsequenz einer aufgeteilten und vertretbaren Belastung für die bestehenden Wohnnutzungen.

Ein Verzicht auf die Anbindung über die Straße Landwehr sollte nicht erfolgen (Beschlussvorschlag 1.2.1).

Ebenfalls sollte nicht auf die Verbreiterung der Straße Landwehr verzichtet werden. Die Verbreiterung ermöglicht für die im weiteren Verlauf deutlich breitere Straße eine Mindestbreite von 8,0 m, so dass zumindest einseitig ein Gehweg möglich wird, ohne den eine verkehrssichere Nutzung für Fußgänger nicht möglich wäre. Auch auf Grund der besonderen Lage im Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet sollte auf diese Festsetzung nicht verzichtet werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).

Nach Fertigstellung der geplanten Siedlung ist mit einem höheren KFZ- Verkehr auf der Straße Landwehr im Verhältnis zur derzeitigen Situation zu rechnen, allerdings nur mit einer wohngebietstypischen Verkehrsbelastung, so dass diese für die vorhandene Wohnnutzung vertretbar ist. Der Anregung, dass die Wohnbebauung im Bereich Pluggenheide / Landwehr durch den zusätzlichen Verkehr unzumutbar beeinträchtigt werde, sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.3).

Eine Wohnwertminderung und wirtschaftliche Nachteile durch die Realisierung des Bebauungsplanes für die Eingeberein wären, falls berechtigt bzw. nachweisbar, zu entschädigen, so dass es für die Eingeberein nicht zu einer Schlechterstellung kommen würde. Der Anregung, dass die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes an der Straße Landwehr zu unzumutbaren Wert- und Nutzungsminderungen der angrenzenden Grundstücke führe, sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

2. Die Rechtsanwälte Knecht und Berkenheide vertreten die Interessen des Eigentümers des Grundstücks In der Au 34 und wenden sich dagegen, dass auf dessen Grundstück ein öffentlicher Fuß- und Radweg geschaffen werden soll. Dementsprechende Anregungen wurden bereits zum Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel vorgetragen.

Die Realisierung des festgesetzten Fuß- und Radweges setze voraus, dass entsprechende, derzeit im Eigentum des Mandanten stehende Grundstücksflächen der Stadt Münster zur Verfügung gestellt werden. Dazu sei der Eigentümer nicht bereit.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück In der Au 34 stehe ein Grundstück zur Veräußerung an. Auch über dieses Grundstück könne ohne weiteres diese öffentliche Verkehrsfläche gelegt werden. Um dessen Erwerb solle sich die Stadt Münster bemühen, um darüber die Verkehrsfläche zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 459: Sprakel- nördlich Landwehr (östlicher Teilbereich) wird im Abschnitt „Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung, Wegevernetzung“ darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück In der Au 34 ein öffentlicher Fuß- und Radweg im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel geschaffen werden soll.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel ist zwischenzeitlich zur Rechtskraft gelangt. Den diesbezüglichen Anregungen des Eingebers ist der Rat der Stadt Münster nicht gefolgt, so dass die Festsetzung des öffentlichen Fuß- und Radweges auf dem Grundstück des Mandanten des Eingebers rechtsverbindlich geregelt ist. (Zur inhaltlichen Stellungnahme siehe Anlage 1 zur Vorlage Nr. 442/2004).

Auch der Hinweis, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück In der Au 34 ein Grundstück zur Veräußerung anstehe und die öffentliche Verkehrsfläche ohne weiteres über dieses Grundstück gelegt werden könne, stellt keinen die getroffene Entscheidung zu revidierenden Gesichtspunkt dar.

Bei der Prüfung, wie eine möglichst direkte Verbindung zwischen dem künftigen Wohngebiet "nördlich Landwehr" und der Ortsmitte geschaffen werden kann, war ausschlaggebend, eine sinnvolle Anknüpfung an das Wegenetz im Neubaugebiet westlich der Wallhecke zu schaffen und eine Wegeführung zu finden, die mit möglichst geringen Eingriffen in den Bestandsbestand westlich der Straße In der Au verbunden ist.

Die bei Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes entstehende Wegeführung würde zu erheblichen Umwegen führen, die eine wesentliche Verschlechterung der Verknüpfung des Plangebietes mit dem Ortsteilzentrum darstellen würden.

Ebenfalls würde ein größerer Flächenbedarf notwendig, mit der Folge, dass höhere Aufwendungen durch die in Anspruch zu nehmenden privaten Grundstücksflächen und ein zusätzlicher Eingriff in den Bereich der Wallhecke erforderlich würden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5).

3. Die Anregungen des Forstamtes Münster beziehen sich auf Waldflächen, Wallhecken und Windschutzanlagen, die den Bestimmungen der Forstwirtschaft unterliegen. Die Anregungen werden in Kartenausügen im Einzelnen bezeichnet und im Nachfolgenden benannt. Zudem seien in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf forstbehördliche Belange unbefriedigend abgehandelt.

3.1 Die Waldbereiche seien überplant und teilweise auch schon gerodet worden. Hierfür müsse nach durchzuführender Bilanzierung an anderer Stelle im Verhältnis 1:2 Ausgleich und Ersatz mit bodenständigen Laubhölzern aufgeforstet werden. Da die Ersatzaufforstungen nur außerhalb des Bebauungsplanes realisiert werden können, müsse beim Forstamt rechtzeitig ein Waldumwandlungs-/ Ersatzaufforstungsantrag gestellt werden. Die Bilanzierung sei nicht erfolgt. Diese sei unbedingt erforderlich und das Ergebnis müsse dem Forstamt mitgeteilt werden.

In der Begründung würde nur erwähnt, dass vorgesehen sei, Ausgleichsflächen aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Münster bereitzustellen. Es werde in der Begründung auch nicht erwähnt, dass als Ersatz für die Waldbeanspruchung ein Erstaufforstungsverfahren beim Forstamt durchzuführen sei. Ferner seien Angaben zur konkreten Lage der Ausgleichsflächen zu machen und, wann die Erstaufforstungen abgeschlossen sein werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Überplanung von Wald für eine andere Nutzungsart bedarf es gemäß § 43 (1) a) Landesforstgesetz keines förmlichen Waldumwandlungsverfahrens. Demzufolge entfällt auch die damit verbundene Bilanzierung des ggf. verlorengehenden Waldareals sowie grundsätzlich eine Ersatzaufforstungsverpflichtung der Kommune.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.6).

Das Forstamt beanstandet, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Lage der Ausgleichsflächen nicht verortet ist. Dieser Einwand ist berechtigt.

Die Verortung ist nunmehr erfolgt.

Der Anregung sollte in sofern entsprochen werden, als die Bebauungsplanbegründung nach dem Kapitel „Landschaftsökologische Bewertung des Planentwurfs“ um folgendes Kapitel ergänzt wird:

„Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Der vorgenannte Ausgleichsbedarf von rd. 1,4 ha kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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.“

Darüberhinaus wird die Bebauungsplanbegründung im Kapitel „Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen“ ab vorletzten Absatz, letzten Satz wie folgt geändert:

„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.“

(Beschlussvorschlag 1.1.1)

3.2 Die Forstbehörde stellt fest, dass

- ein schmaler Eichenwaldstreifen (Landwehr) überplant und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde,
- eine weitere durch vorhandene Bebauung erheblich beeinträchtigte Wallhecke (westlich der vorhandenen Bebauung) ebenfalls als öffentliche Grünfläche überplant wurde,

- c) ein Windschutzstreifen (in der Mitte des Plangebietes) als öffentliche Grünfläche und Bauland überplant wurde und
- d) eine Hecke (im südlichen Bereich des nördlich des Bebauungsplanes angrenzenden Sportplatzes) bereits entfernt, in der Begründung nicht erwähnt und auch nicht bilanziert sei.

Für diese Waldbereiche müssten Bilanzierung und Ausgleich / Ersatz durch Aufforstung geschaffen werden. Für die Ersatzaufforstung sei die Waldumwandlungsgenehmigung / Ersatzaufforstung zu beantragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu a) und b):

Die Wallhecken bleiben mit Ausnahme der geplanten Durchstiche für eine Erschließungsstraße sowie zwei Fuß-/ Radweganbindungen im Rahmen der Ausweisung als öffentliche Grünfläche vollständig erhalten. Die dauerhafte Erhaltung und Unterhaltung des Bestandes wird durch die Stadt Münster sichergestellt. Unabhängig von der planerischen Ausweisung im Bebauungsplan ist der Bestand darüber hinaus nach § 47 Landschaftsgesetz gesetzlich geschützt. Die im Rahmen der Erschließung des Baugebietes erforderlichen Durchstiche durch die Wallheckenbestände wurden bei der Abwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Ein entsprechender Ausgleich auf naturschutzfachlicher Basis wird im Rahmen des Gesamtausgleichs erbracht.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.7).

zu c):

Die aufgeführte Windschutzhecke wird fast vollständig durch Bauflächen und zu einem geringen Teil von öffentlichen Grünflächen überplant. Ein entsprechender Ausgleich des Eingriffs in diesen Bestand wird im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nachgewiesen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.7).

zu d):

Die angesprochenen Bestände liegen außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans. Deren zum Teil erfolgte Beseitigung steht nicht im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

3.3 Die Abstände der überbaubaren Flächen zum Wald hin sollten so bemessen sein, dass keine Gefahren für Menschen und Gebäude vom Wald ausgehen (Landwehr).

Die Abstände zwischen den Wallhecken / Windschutzstreifen und den überbaubaren Fläche sollten immer den Baumhöhen entsprechen, mindestens aber 15 m betragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Forderung des Forstamtes, die Abstände der überbaubaren Flächen zum Wald (Wallhecken) hin mit mindestens 15 m festzulegen werden fachliche Grundsätze aus der Forstwirtschaft zu Grunde gelegt. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan verlieren die Bestände auch die forstrechtliche und –fachliche Beurteilungsgrundlage. Im Rahmen der Unterhaltung der zukünftigen öffentlichen Grünflächen in Form einer regelmäßigen Begutachtung des Bestandes im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wird eine besondere Gefährdung der benachbarten privaten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Daher ist ein Unterschreiten des geforderten Abstandes von 15 m vertretbar.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.8).

Die Bebauungsplanbegründung wird durch den Hinweis im Kapitel „Landschaftsökologische Bewertung des Planentwurfs“ wie folgt ergänzt:

“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.“

Die Bebauungsplanbegründung wird durch den Hinweis im Kapitel „Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen“ wie folgt ergänzt:

„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.“

(Beschlussvorschlag 1.1.2)

3.4 Die Wallhecken / Windschutzanlagen seien Wald im Sinne des § 1 Landesforstgesetz NRW. Dies sollte eindeutig im Bebauungsplan Erwähnung finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung des Forstamtes ist richtig. Ihr sollte gefolgt werden. Die Bebauungsplanbegründung wird im Kapitel „Eingriffsregelung – Landschaftsökologische und landschaftsästhetische Bestandserhebung“ durch Hinweise ergänzt, dass die Wallhecken / Windschutzanlagen dem Forstrecht unterliegen (Beschlussvorschlag 1.1.3).

4. Das Staatliche Umweltamt Münster stellt nach Überprüfung der zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten schalltechnischen Untersuchung fest, dass die Emissionsansätze plausibel sind und regt an, festzusetzen, dass die Festwiese nur für Traditionsveranstaltungen genutzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der schalltechnischen Untersuchung wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf den Betrieb der innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Festwiese für die sogenannten seltenen Ereignisse (weniger als 10 Tage im Jahr) erhöhte Immissionsrichtwerte in Ansatz gebracht werden können.

Die Begründung des Bebauungsplanes (Abschnitt „Lärmeinwirkungen“) sagt aus, dass um Konflikten vorzubeugen bzw. diese zu minimieren, die Festwiese nur für Traditionsveranstaltungen und nicht für kommerzielle Veranstaltungen genutzt werden sollte.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan, die die Nutzung dieser Fläche auf Traditionsveranstaltungen begrenzt, ist rechtlich nicht möglich, da es sich nicht um eine planungsrechtliche, sondern um eine ordnungsrechtliche Regelung handelt.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.9).

5. Der Planungsausschuss der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 17.02.2005 (TOP 3.1, nichtöffentliche Sitzung) im Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung / Neuschaffung von Planungsrecht für die im Bebauungsplan STM 8: Sprakel– Am Schild / Heimatfrieden festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirche und Jugendeinrichtung) folgendes zur Kenntnis genommen:

Die Sozialverwaltung hat Gespräche mit der Kath. Kirchengemeinde St. Marien, Münster- Sprakel mit ff. Ergebnis geführt: Die Kirchengemeinde wird sich - über das derzeitige Maß im Gemeindezentrum hinaus - weder räumlich noch finanziell noch als Träger in Punkto Jugendarbeit / Jugendhilfe weiter engagieren. Aus bedarfsplanerischen, stadtstrukturellen und stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten macht unter diesen Bedingungen das Festhalten für eine Gemeinbedarfsfläche am „isolierten“ Standort ‚Kirche‘ wenig Sinn. Die Chance, hier auf einem räumlich relativ beschränkten Standort auf eine alternative Investition und/oder Trägerschaft zu setzen, ist unter fachlichen Gesichtspunkten als gering einzuschätzen.

Analog der aktuell angedachten Konzepte im Stadtteil Roxel (Baugebiet Roxel- Nord) wird insofern favorisiert, die weiterhin notwendige Optionsfläche „Jugend“ i.S. einer Funktionsoptimierung und -ergänzung des derzeit für Sprakel aktuell bauleitplanerisch in Vorbereitung befindlichen neuen Kindergarten-/ Kindertagesstättenstandortes (im Verfahren befindlicher Bebauungsplan Nr. 459 - nördlich der Landwehr; Stand: nach der Offenlegung) zuzuordnen. Zudem ist die unmittelbare räumliche Nähe zu den Sprakeler Sporteinrichtungen sinnvoll, ggf. entstehende Synergien wären zukünftig nutzbar.

Dies bedeutet zum einen inhaltlich eine Ergänzung / Erweiterung der dort festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke gen Süden und in der Konsequenz den Verlust von zwei städtischerseits vermarktbaren Baugrundstücken. Zum anderen wird aus formalen Gründen durch diese Planänderung eine erneute, zweite Offenlegung im Rahmen dieses Verfahrens ausgelöst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung sollte entsprochen werden (Beschlussvorschlag 1.1.4).

6. Ein Eingeber wendet sich gegen den Bebauungsplan und kündigt eine inhaltliche Begründung zu einem späteren Zeitpunkt an; diese ist jedoch nie erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da keine inhaltliche Begründung der Anregung vorliegt, erübrigt sich eine Beschlussfassung.