



Begründung

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 494 Wolbeck – Gewerbegebiet - südlich Wolbecker Windmühle / östlich Holtkamp

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen
 - 3.3 Landschaftsschutz
4. Räumliche und strukturelle Situation
 - 4.1 Lage und visuelle Prägung
 - 4.2 Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung
 - 4.3 Nutzungsstruktur im Gebiet
 - 4.4 Erschließung
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
 - 4.6 Prägende Vegetationsstruktur
5. Planungsziele
 - 5.1 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 5.2 Grünordnung
6. Inhalte des Bebauungsplans
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte
 - 6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe
 - 6.2.3 Bauweise und Bauform
 - 6.2.4 Firstrichtung, Dachform
 - 6.2.5 Material, Farbgebung
 - 6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen
 - 6.2.7 Freiflächen
 - 6.2.8 Werbeanlagen
 - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
 - 6.4.1 Haupterschließung „Wolbecker Windmühle“
 - 6.4.2 Private Erschließung „Goldbrink“
 - 6.4.3 Trinkwasser
 - 6.4.4 Energieversorgung
 - 6.5 Gemeinbedarf/soziale Infrastruktur
 - 6.6 Grünflächen / Begrünung
 - 6.6.1 Öffentliche Grünflächen
 - 6.6.2 Private Grünflächen
 - 6.6.3 Wald/Flächen für die Landwirtschaft
 - 6.6.4 Erhaltungsgebote
 - 6.6.5 Ausgleichsflächen
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6.8 Altlasten/Altstandorte

- 6.9 Denkmalschutz/Archäologie
- 7. Flächenbilanz
- 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
 - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
 - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
 - 8.3 Fachgesetzliche Ziele/ Vorgaben des Umweltschutzes
 - 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose
 - 8.4.1 Menschen
 - 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt
 - 8.4.3 Boden
 - 8.4.4 Wasser
 - 8.4.5 Klima / Luft
 - 8.4.6 Landschaft
 - 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter
 - 8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)
 - 8.6 anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8.7 Überwachung (Monitoring)
 - 8.8 Zusammenfassung
- 9. Gesamtabwägung
- 10. Realisierung der Planungs-/ Durchführungsmaßnahmen

1. Planungsanlass und Grundlagen

Auf Antrag der Grundstückseigentümerin soll das Gewerbegebiet „Wolbecker Windmühle“ durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Süden erweitert werden.

Vorhabenträgerin ist Frau Sabine Lass, Wolbecker Windmühle 13, 48167 Münster.
Die im Plangebiet befindlichen, weitgehend ungenutzten Freiflächen liegen im Außenbereich gemäß §35 BauGB. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen setzt demnach einen Bebauungsplan voraus. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Münster am 16.03.2005 einen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

2. Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 494 erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf den Bereich südlich des Gewerbegebietes Wolbecker Windmühle und östlich der Straße Hofkamp.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck Stadt,
Flur 1,
Flurstücke 621, 752, 2228, 2429, 2431, 2432, 3101, 3102, Teil der Flurstücks 3078

Gemarkung Wolbeck Kspl.,
Flur 2,
Teil des Flurstücks 278

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet den Vorhaben und Erschließungsplan und überplant zusätzlich das Grundstück Goldbrink 154 (westliche Teile der Flurstücke 2431 und 2432), das außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplanes liegt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben und Erschließungsplanes sind im Plan gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die entsprechenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderung des §8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (Außenbereich) zu beurteilen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 494 überplant Teile der Bebauungspläne Nr. 307: Wolbeck - Gewerbegebiet Windmühle (Münsterstraße / Goldbrink / Hofkamp / Alter Postweg) und Nr. 365: Wolbeck - Gewerbegebiet Windmühle II (Münsterstraße / Goldbrink / Hofkamp / Alter Postweg). Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 494 treten die v.g Bebauungspläne für die überplanten Bereiche außer Kraft.

Hinsichtlich des Gebäudes Goldbrink 152 liegt eine Ordnungsverfügung des Bauordnungsamtes der Stadt Münster vom 22.3.2000 zum Abriss vor.

Die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 2431 (Goldbrink 154) sind als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle genehmigt.

3.3 Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Werse“. Im Zuge der Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans, der das Plangebiet nunmehr überwiegend als gewerbliche Baufläche darstellt, hat der Träger der Landschaftsplanung eine entsprechende Änderung des Landschaftsplans „Werse“ in Aussicht gestellt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans werden daher die festgesetzten Bauflächen aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans „Werse“ herausgenommen (Anpassungsklausel). Im Bebauungsplan ist die künftige Grenze des Landschaftsplans „Werse“ entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

4. Räumliche und strukturelle Situation

4.1 Lage und visuelle Prägung

Das Plangebiet liegt südlich des bestehenden Gewerbegebietes Wolbecker Windmühle und wird derzeit zum einen von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Acker), der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle (mit Wohnhaus), einer zu einer ehemaligen Hofstelle gehörenden Remise und einem freistehenden eingeschossigen Fachwerkgebäude (Goldbrink 152) geprägt.

Das Plangebiet wird sowohl an seiner östlichen wie teilweise auch an seiner westlichen Grenze durch Hecken eingefasst. Nördlich des vorhandenen Erschließungsweges befindet sich eine dicht mit Obstbäumen bestandene Wiese. Großkronige Eichen bilden gleichzeitig einen natürlichen Ortsrand nach Süden.

4.2 Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Der nördlich angrenzende Teil des Gewerbegebietes Wolbecker Windmühle wird durch den Bestand an kleinteilig strukturierten Gewerbebauten und deren Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe unterschiedlicher Branchen (von der Werbeagentur bis zum Geburtshaus) bestimmt, der zusätzlich durch einen hohen Anteil an Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen gemäß § 8 (3) BauNVO charakterisiert ist.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an den freien Landschaftsraum. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Tierarztpraxis.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist landwirtschaftlich geprägt. In einer Entfernung von ca. 300 m südlich des Plangebietes ist ein neues Wohngebiet entstanden.

4.3. Nutzungsstruktur im Plangebiet

Neben der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle mit Wohnhaus auf dem Flurstück 2431 wird die bestehende Remise als Unterstellplatz für Pferde und Autos genutzt.

Das Gebäude Goldbrink 152 ist aufgrund der Ordnungsverfügung vom 22.3.2000 ungenutzt.

Südlich des Gebäudes Wolbecker Windmühle 21 ist ein provisorischer Stellplatz für Mitarbeiter entstanden. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt ansonsten von Norden.

4.4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt heute in Verlängerung der ausgebauten Anliegerstraße „Wolbecker Windmühle“, die über eine befestigte Fahrbahn von 3,5m Breite verfügt. Zur Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes ist dieser Ausbauzustand nicht ausreichend.

Das gilt auch für die bestehende innere Erschließung des Plangebietes.

4.5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Gemäß Aussage der Stadtwerke Münster kann für das gesamte Plangebiet die Trinkwasserversorgung über eine vorhandene Wasserleitung in der Straße Wolbecker Windmühle sichergestellt werden. Dazu ist es notwendig, eine weitere Wasserersorgungsleitung in das geplante Baugebiet zu verlegen.

Abwasser

In der Straße „Wolbecker Windmühle“ besteht ein Mischwasserkanal, an den die Flurstücke 2431 und 2547 angeschlossen sind. Das Regenwasser des Flurstückes 2547 wird derzeit in den Graben parallel zum „Goldbrink“ eingelassen.

Gas

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist möglich. Derzeit endet die Gasleitung im Bereich der Wendeanlage „Wolbecker Windmühle“. Im Zuge des Straßenausbaus muss von der Wendeanlage bis in das Plangebiet eine Gasleitung verlegt werden.

4.6. Prägende Vegetationsstruktur

Bäume und Hecken

Die östliche Grenze des Plangebietes wird durch eine etwa 2m hohe Buchenhecke (Schnitthecke) bestimmt. Vor der Hecke bestimmt eine Reihe hochstämmiger Obstgehölze das Bild.

Der südliche Bereich des Grundstücks ist mit etwa 40 jährigen Eichen bestanden, von denen einige die südliche Abgrenzung des Grundstückes nach Süden bilden.

Nördlich der bestehenden Erschließungsstraße befindet sich eine dicht mit Obstbäumen bestandene Wiese.

Parallel zur äußeren Erschließung „Wolbecker Windmühle“ verläuft eine Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil. Der Erhalt der Wallhecke wird in der Planung berücksichtigt.

Wasserlauf

Im Nord-Osten des Plangebietes stößt der offene Wasserlauf WL 32 899 001 an die Plangebietsgrenze. Innerhalb des Plangebietes ist der Wasserlauf verrohrt (DN 400), um an der west-

lichen Grenze als offener Wasserlauf wieder auszutreten. Von Seiten der Unteren Wasserbehörde wird eine zumindest teilweise Offenlegung des Wasserlaufes angeregt.

5. Planungsziele

5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Bebauungskonzept sieht vor, die bereits bestehende gewerbliche Bau- und Nutzungsstruktur in südlicher Richtung weiterzuentwickeln. Die bestehende Grünstruktur und die Bestandsgebäude bleiben dabei weitestgehend erhalten und werden in ein städtebauliches Konzept eingebettet.

Neben einem Hotel mit ca. 20 Betten sollen vier weitere Gebäude errichtet werden, um dort Dienstleistungsbetriebe unterzubringen. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan auf den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes als zulässige Nutzung die Festsetzung „Dienstleistungsbetriebe: Büro- und Verwaltungsgebäude, freie Berufe“ getroffen. Damit ist das zulässige Nutzungsspektrum bezogen auf drei präzisierte Typen von „Dienstleistern“ abschließend definiert. Dies bedeutet, dass sonstige Betriebe- und Anlagearten, die sich nicht unter der v.g. Festsetzung subsumieren lassen (wie z.B. produzierende Handwerks oder Gewerbebetriebe), unzulässig sind. Das bereits bestehende Gebäude „Goldbrink 152“ wird in das Konzept integriert und soll ebenfalls einer Nutzung im Sinne o.g. Dienstleistungsdefinition zugeführt werden.

Die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 2431 sollen zunächst weiterhin als Wohnhaus und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle erhalten bleiben. Eine Umnutzung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt angedacht. Daher ist diese Teilfläche nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die bestehende Remise wird im Zuge der Realisierung der Planung abgerissen.

5.2 Grünordnung

Bei der Entwicklung des dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Bebauungskonzeptes wurde der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung ein besonderes Gewicht beigemessen. Zu den wesentlichen Zielen gehört es, die Ortsbildprägenden Landschaftsbestandteile zu schützen.

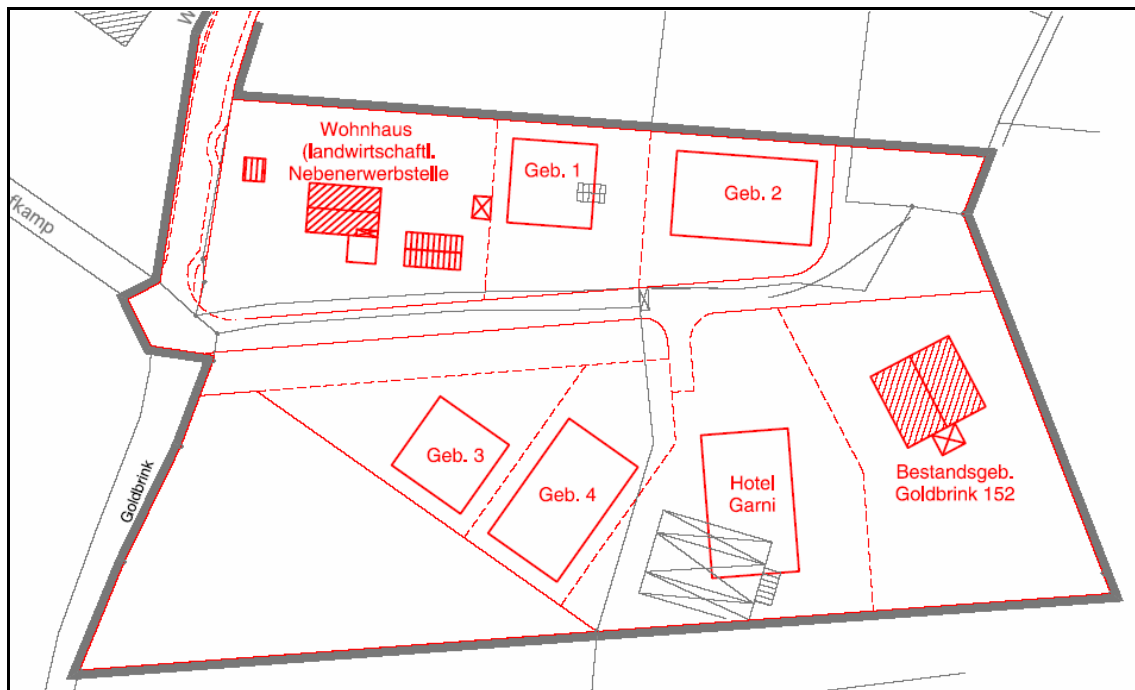
Die städtebauliche Planung reagiert auf die Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze und die Baumreihe mit einem Zurückspringen der Baugrenze von 5m von der Geltungsbereichsgrenze.

Zum Schutz der Wallhecke als wertvolle Gehölzstruktur wird die Baugrenze mit 10m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Wolbecker Windmühle“ festgesetzt. Zudem reagiert die Erschließungsplanung der Straße „Wolbecker Windmühle“ mit Rücksprüngen auf besonders sensible Bereiche der Wallhecke. Zum Schutz der Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Grenze des Bebauungsplanes ca. 7,5 m.

Der an das Plangebiet angrenzende offene und im Plangebiet verrohrte Wasserlauf WL 32 899 001 wird innerhalb des Plangebietes teilweise wieder offen gelegt und parallel zur zukünftigen Erschließungsstraße verlaufen.

Die im Süd-Westen geplante Ausgleichsfläche dient der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Abbildung 1: Bestand und geplante Gebäude



Gebäude	Nutzung	Branche
Gebäude 1	Bürodienstleistung	in Verhandlung
Gebäude 2	Bürodienstleistung	Informationstechnologie
Gebäude 3	Bürodienstleistung	in Verhandlung
Gebäude 4	Bürodienstleistung	in Verhandlung
Gebäude Goldbrink 152	Bürodienstleistung	Softwareentwicklung
Hotel Garni	Hotel	Beherbergungsbetrieb 20 Betten

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von 4 weiteren freistehenden Bürogebäuden sowie eines Hotels (Garni) vor. Durch die Stellung der Neubauten werden die bestehenden Gebäude städtebaulich integriert.

Die äußere Erschließung wird über die Verbreiterung der Straße „Wolbecker Windmühle“ gewährleistet. Bei der Verbreiterung wird insbesondere auf die bestehende Wallhecke an der östlichen Grenze der Verkehrsfläche Rücksicht genommen.

Das Plangebiet wird über eine private Zuwegung (Planstraße) erschlossen. Dabei wird die bestehende Erschließung aufgenommen und auf eine Breite von 5m erweitert. Parallel zur Erschließung verläuft der offen gelegte Wasserlauf in einer Breite von 6m. Die Privatstraße endet in einer kombinierten Stellplatz- und Wendeanlage.

Die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes weicht von der Grenze des Bebauungsplanes ab. Für die sich auf dem Flurstück 2431 befindende landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle mit Wohngebäude ist eine gewerbliche Nutzung im Rahmen des Zeithorizontes des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde sind die westlichen Teile der Flurstücke 2431 und 2432 nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan die konkreten Nutzungen für die neu zu errichtenden Gebäude und das bestehende Gebäude „Goldbrink 152“ die Nutzungen „Büro-, Verwaltungsgebäude, freie Berufe“ als „Dienstleistungen“ bzw. „Hotel garni“ präzise fest.

Für die Flurstücke 2431 und 2432 setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet gemäß §8 BauN-VO fest. Dadurch soll auch hier die Errichtung von zulässigen, im Gewerbegebiet verträglichen Nutzungen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan lässt dabei die Ausnahme nach §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Zulassung von Vergnügungsstätten) sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zu. Dadurch wird das Ziel verfolgt, städtebaulich unverträgliche Nutzungen auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel folgend, die Bau- und Nutzungsstruktur im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Wolbecker Windmühle“ weiterzuverfolgen setzen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan eine GRZ von 0,6 fest. Die GFZ wird auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Damit entspricht das Plangebiet in seiner Dichte der Bestandsstruktur. Ein Maßstabs- und Dichtesprung, der gerade zur Bildung eines neuen Ortsrandes nicht gewünscht ist, wird damit ausgeschlossen.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der Erschließungssituation und der Grundstücksverhältnisse weit gefasst. Durch die ohnehin wenigen möglichen Varianten in der Lage der Gebäude wird auf eine engere Fassung der Baugrenzen verzichtet.

Zahl der Vollgeschosse

Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan setzen eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß fest. Dadurch soll die durch die Bestands- und Nachbarbebauung gebildete Vorprägung der Geschossigkeit auch auf den neu zu parzellierenden Grundstücken im Plangebiet beibehalten bleiben. Bei Einhaltung der Geschossflächenzahl ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Es gilt die offene Bauweise.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Hierzu trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Festsetzungen, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist.

6.2.5 Material, Farbgebung

Hierzu trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Festsetzungen, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist auf den privaten Grundstückflächen bzw. den privaten Verkehrsflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan nimmt die Standorte der Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche als Hinweis in den Bebauungsplan auf. Zur Integration der Stellplätze in das Landschaftsbild werden die Stellplätze durch zu pflanzende Laubbäume begrünt. Zur Freihaltung der Bauflächenrandbereiche von Nebenanlagen und Stellplätzen wird bestimmt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6.2.7 Freiflächen

Um die das Plangebiet prägende Vegetation zu erhalten und zu entwickeln, sollen die Teile der Baugrundstücke, die nicht für eine zulässige bauliche Nutzung benötigt werden, mit Obst- oder Laubbäumen bepflanzt werden (1 Baum pro 200 qm Grundstücksfläche).

6.2.8 Werbeanlagen

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungsstruktur sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind einheitlich gestaltete, gruppenweise zusammengefasste Hinweisschilder. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf 10qm begrenzt. Sie dürfen nur unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes ist die vorhandene Ausbaubreite des Erschließungsweges „Wolbecker Windmühle“ innerhalb des Plangebietes von 3,50 m nicht ausreichend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan nimmt die bestehende Dimensionierung der bestehenden Haupteerschließung „Wolbecker Windmühle“ auf und sieht eine Breite von 5,50m Fahrbahn und 1,50m Gehweg vor als Regelmaß vor. Fahrbahn und Gehweg werden reduziert bzw. dort verschwenkt, wo besonders sensible Bereiche der Wallhecke zu schützen sind.

Die Erschließung des Plangebietes in Ost-West-Richtung ist als private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Anliegern und Erschließungsträgern festgesetzt. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50m. Ein Bankett von 0,5 m Breite grenzt die Fahrbahn von dem 7,5 m breiten offen gelegten Wasserlauf ab, der als private Grünfläche festgesetzt wird.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

6.4.1. Haupteerschließung „Wolbecker Windmühle“

Der parallel zur Erschließungsstraße verlaufende Graben dient derzeit der Straßenentwässerung. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine Verfüllung des Grabens notwendig. Ein Anschluss der anliegenden Grundstücke an den vorhandenen Mischwasserkanal ist möglich.

6.4.2. Private Erschließung „Goldbrink“

Der zurzeit im Plangebiet verrohrte Wasserlauf (DN 400) wird auf seiner gesamten Strecke stillgelegt. Teile des Wasserlaufes, die nicht offen gelegt werden, werden durch ein Rohr (DN 800) ersetzt.

Die Entwässerung der privaten Erschließung und der angrenzenden Grundstücke erfolgt über den offen gelegten Wasserlauf.

Die Erschließungsplanung sieht die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals (DN 250) vor, der an den bestehenden Kanal in der Straße „Wolbecker Windmühle“ angeschlossen wird.

6.4.3. Trinkwasser

Gemäß Aussage der Stadtwerke Münster kann für das gesamte Plangebiet die Trinkwasserversorgung über eine vorhandene Wasserleitung in der Straße Wolbecker Windmühle sichergestellt werden. Dazu ist es notwendig, eine weitere Wasserersorgungsleitung in das geplante Baugebiet zu verlegen.

6.4.4. Energieversorgung

Um die Stromversorgung zu gewährleisten, ist eine Trafo-Station erforderlich, die im Bereich südlich der Einmündung der Planstraße untergebracht werden soll (notwendige Fläche 3m X 5m). Des Weiteren ist ein Anschluss an das bestehende Gasversorgungsnetz möglich. Für die

Verlegung der erforderlichen Erschließungsleitungen auf privatem Grund sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadtwerke GmbH und der Vorhabenträgerin erforderlich.

6.5 Gemeinbedarf/soziale Infrastruktur

Hierzu trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Festsetzungen, da Gemeinbedarfsanlagen im Plangebiet nicht vorgesehen sind.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

6.6.2 Private Grünflächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt den Bereich des offen gelegten Grabens in einer Breite von ca. 7,5m als private Grünfläche fest. Ebenso ist die Ausgleichsfläche im Südwesten des Plangebietes ergänzend als private Grünfläche festgesetzt.

Um die weitestgehende Eingrünung des Plangebietes und einen „fließenden“ Übergang zur Landschaft zu erreichen, setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für die nicht für eine andere Nutzung benötigten Teile der Baugrundstücke eine Mindestbepflanzung aus heimischen Obst- oder Laubgehölzen fest (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

6.6.3 Wald/Flächen für die Landwirtschaft

Eine Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald erfolgt nicht.

6.6.4 Erhaltungsgebote

An den südlichen, westlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes ist ein 5m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Er dient dem Erhalt der bestehenden teilweisen Eingrünung des Plangebietes. Zur vollständigen Eingrünung bedarf es einer Ergänzung der bestehenden Vegetation. (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

6.6.5 Ausgleichsflächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine Dreiecksfläche im Süd-Westen des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Im südöstlichen Teil der Ausgleichsfläche wird die bestehende, das Plangebiet nach Süden abgrenzende Baumreihe, durch eine Baumpflanzung weitergeführt. Es ist weiterhin die Anlage einer Obstwiese vorgesehen. Damit ist die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum an seinen südlichen und westlichen Grenzen sichergestellt. Die Maßnahmen werden im Detail im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben. Die durchzuführenden Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

6.7 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen auf die bestehenden und geplanten Dienstleistungsbetriebe und den hohen Anteil an Betriebsleiterwohnungen werden die Abstandsklassen I – VII für die gewerbliche Baufläche ausgeschlossen. Weitere Vorkehrungen zur Vermeidung von Immissionen im Plangebiet sind nicht notwendig.

Bei dem geplanten Ausbau der Erschließungsstraße „Wolbecker Windmühle“ handelt es sich um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung). Auf Grundlage der zu erwartenden Verkehrsmengen von wesentlich unter 3.000 Kfz/DTV bestehen keine Anspruchsvoraussetzungen auf passiven Lärmschutz. Die einschlägigen Immissionsgrenzwerte werden nach überschlägiger Ermittlung unterschritten.

6.8 Altlasten/Altstandorte

Die überplanten Flächen waren in der Vergangenheit landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

6.9 Denkmalschutz/Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodenfunden enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

7. Flächenbilanz

Plangebietsgröße:	ca. 1,44 ha	=	(100,0 %)
davon			
Bauflächen:	ca. 0,80 ha	=	(55,6 %)
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,10 ha	=	(6,9 %)
private Verkehrsflächen (GFL):	ca. 0,13 ha	=	(9,1 %)
private Grünflächen:	ca. 0,10 ha	=	(6,9 %)
Ausgleichsflächen:	ca. 0,21 ha	=	(14,6 %)
Erhaltungs- u. Pflanzflächen:	ca. 0,10 ha	=	(6,9 %)

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

8.1. Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung erstellt worden.

Die Umweltprüfung erfolgte auf Basis der Untersuchungsergebnisse des landschaftspflegerischen Begleitplanes des Ingenieurbüros NTS und Daten aus dem Umweltkataster der Stadt Münster. Die Daten sind hinreichend, um die notwendige Umweltfolgeneinschätzung vornehmen zu können.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den bestehenden Charakter des Gewerbegebietes „Wolbecker Windmühle“, bestimmt aus Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen (Softwareentwicklung, Geburtshaus, Werbeagentur etc.) nach Süden zu erweitern und rechtlich zu fixieren.

Die Planung sieht die Anlage von 5 Dienstleistungsbetrieben sowie einem Hotel mit bis ca. 20 Betten vor. Eines der zukünftigen Gebäude ist bereits errichtet, derzeit jedoch ungenutzt. Die landwirtschaftliche Nebenstelle mit Wohnfunktion wird in die Planung integriert, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise orientieren sich in der Baumasse und Anordnung innerhalb des Grundstückes an dem umliegenden Bestand. Die Erschließung der Flächen erfolgt durch den Ausbau (Erweiterung der Fahrbahn und Erstellung eines Gehweges) einer zurzeit als Wirtschaftsweg genutzten Trasse von der Straße Wolbecker Windmühle aus dem bestehenden Gewerbegebiet heraus. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Privatstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von 1,44 ha. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für ca. 0,8 ha Nettogewerbefläche.

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. 7g 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 (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21. 6.2005 BGBl. I 1818

- Gemäß den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1) 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 zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich wiederherzustellen.

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgen 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, der notwendige Kompensationsflächenbedarf benannt und der Nachweis des landschaftsrechtlichen Ausgleiches erbracht.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. 2000 S. 439) in der aktuellen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926 / SGV. NRW. 77), zuletzt geändert am 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005

Wasserhaushaltsgesetz: Gemäß § 1a Satz 1 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 unter Punkt 8.4.4 „Wasser“ 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.

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1987 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Werse“. Als zentrales Entwicklungsziel ist die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft genannt. Besonders geschützte Biotope oder Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.

Schutzausweisungen

Im Plangebiet bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Menschen

Die Nutzung des Plangebietes besteht heute aus:

- einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle mit Wohnfunktion (gartenbauliche Nutzung),
- landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker),
- Reste einer landwirtschaftlichen Hofanlage (Remise und Tor) und einem
- ungenutztem Fachwerkgebäude jüngerer Datums.

Teile der ehemaligen Hofflächen sind versiegelt.

Nördlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Wolbecker Windmühle“ an das Plangebiet an. Charakteristisch sind die Nutzungen der einzeln stehenden Gebäude durch Dienstleistungsbetriebe verschiedener Branchen. Das Gewerbegebiet wird zudem durch einen hohen Anteil an Betriebswohnungen geprägt. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker), im Westen eine Tierarztpraxis mit parkähnlichen Gartenflächen an.

Die nächste, südlich des Plangebietes liegende, Wohnsiedlung ist ca. 300m vom Plangebiet entfernt.

Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Private Trinkwassergewinnung im Umfeld ist nicht bekannt.

Erholung

Das Plangebiet schließt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet Wolbecker Windmühle an und bildet den Übergang zur freien Landschaft, die als einen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft zeigt. Über die Verlängerung der ausgebauten Erschließung „Wolbecker Windmühle“ besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung über einen Wirtschaftsweg nach Süden. Insgesamt nimmt das Plangebiet eine untergeordnete Erholungsfunktion wahr.

Vorbelastung durch Immissionen

Auf das Plangebiet wirken im Ist-Zustand Lärmimmissionen von der bestehenden Straße „Wolbecker Windmühle“ nur eingeschränkt ein. Wolbecker Windmühle und in ihrer Verlängerung der Wirtschaftsweg Goldbrink dienen der Erschließung einer weiteren landwirtschaftlichen Hofstelle. Durch eine Wendeanlage wird ein nach Süden gerichteter Durchgangsverkehr unterbrochen.

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Verkehrsbelastung durch die rückwärtige Erschließung des Gebäudes Wolbecker Windmühle Nr. 21. Obwohl von Norden erschlossen parken täglich ca. 6 – 10 PKW der Beschäftigten auf provisorisch errichteten Stellplätzen südlich des Gebäudes.

Auswirkungen der Planung

Nutzungsänderung

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet kann nicht aufrechterhalten werden. Für die gartenbauliche Nutzung gilt dies teilweise. Etwa die Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerland) wird im Zuge der Planung zu einer Ausgleichsfläche aufgewertet.

Aufgrund einer erhöhten Versiegelung der Flächen ist mit einer geringeren Versickerungsrate bzw. einer geringeren Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Erholung

Durch den Ausbau der Erschließung Wolbecker Windmühle in seiner südlichen Verlängerung und den Bau eines Gehweges wird die nach Süden in den Landschaftsraum orientierte Fuß- und Radwegeverbindung sichergestellt.

Die bestehenden und die geplanten Gebäude haben den Charakter landwirtschaftlicher Hofstrukturen und fügen sich gut in das Landschaftsbild ein. Die zu errichtenden Gebäude werden sich dem Bestand anpassen.

Das geplante Gewerbegebiet erhält durch

- die Anlegung von Gärten um die geplanten Bürogebäude,
- sowie einen 5m breiten Grundstücksstreifen, der als Erhaltungs- und Pflanzgebot nach §9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt ist,
- in Kombination mit Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf der nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche,

eine Einbindung in die Landschaft.

Lärmimmissionen im Plangebiet

- Gliederung nach Abstandserlass NRW

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes können Lärmemissionen der geplanten Gewerbebetriebe auftreten. Zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen auf die bestehenden Dienstleistungsbetriebe und den hohen Anteil an Wohnnutzungen werden die Abstandsklassen I – VII im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Eine Ansiedlung von Betrieben mit einem erhöhten Abstandserfordernis aufgrund von Lärmemissionen ist somit nicht zulässig.

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen Dienstleistungsbetriebe verursachen keine besonderen Emissionen.

- Ausbau der Wolbecker Windmühle

Mit der Planung des Gewerbegebietes geht der Ausbau der Straße Wolbecker Windmühle einher. Unter Berücksichtigung einer bestehenden Wallecke (siehe Kapitel Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt) wird die Erschließungsstraße von derzeit 3,0m auf eine Fahrbahnbreite von 4,0m bis 5,5 m ausgebaut.

Die Verkehrslärmschutzverordnung ist anzuwenden, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff eine Lärmpegelerhöhung um drei dB(A) entsteht. Das ist hier der Fall; es handelt sich beim geplanten Straßenausbau um eine wesentliche Änderung im Sinne der Verordnung. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens jedoch sicher eingehalten.

Mit vollständiger Realisierung der Planung wird es im Plangebiet zu einem Bedarf aller Dienstleistungsbetriebe von ca. 20 Stellplätzen geben. Hinzukommen weitere 4-5 Stellplätze für das Hotel. Geht man davon aus, dass die rückwärtige Andienung des Gebäudes Wolbecker Windmühle 21 nach baulicher Umsetzung der Planung entfällt (ca. 10 Stellplätzen) ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 15 PKW im Vergleich zum Ist-Zustand. Das Verkehrsaufkommen erfolgt in der Regel zu Arbeitsbeginn und am späten Nachmittag zum Arbeitszeitende.

Damit ist eine nachhaltige Störung der Hotelnutzung nicht gegeben.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Grundlage der Darstellung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist die im April 2005 durchgeführte Erfassung der Biotoptypen, anhand derer Rückschlüsse auf die Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Lebensräume gezogen werden können. In Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster sind aufgrund der Biotopstruktur und qualitativen Ausprägung der Biotoptypen im Plangebiet keine speziellen faunistischen Untersuchungen durchgeführt worden, weil keine besonderen Arten zu erwarten sind.

Die Biotoptypen sind durch Randlage am bestehenden Gewerbegebiet im Übergang zur freien Landschaft geprägt.

Es sind folgende Biotop- und Nutzungstypen erfasst worden:

- Wallhecke
- Schnithecke
- Ufergehölz
- Baumgruppe, Baumreihe
- Einzelbaum
- Graben
- Acker
- Ackerrain
- Rain
- Strukturarmer Ziergarten
- Strukturreicher Ziergarten
- Obstgarten, Obstwiese, Obstweide
- Gebäude
- Hofplatz
- Hofplatz, teilversiegelt
- Reitfläche
- Straße

Insgesamt stellen die Biotoptypen neben der landwirtschaftlichen Fläche vor allem intensiv genutzte und überformte Freiflächen des landschaftlichen Siedlungsraumes dar. Bei den Begehungen vor Ort sind keine besonders schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten vorgefunden worden.

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden nur Arten des Siedlungsraumes und Kulturfolger angetroffen.

Die Wallhecke ist zu den Biotoptypen mittlerer Qualität zu zählen. Die Wallhecke steht nach dem Landschaftsgesetz unter gesetzlichem Schutz.

Unter dem Aspekt des Biotopverbundes hat vor allem die Obstbaumreihe entlang der östlichen Grenze des Plangebietes eine Bedeutung, da diese das verbindende Element vom Gewässer

in die freie Landschaft darstellt. Bei einer momentan unbebauten Freifläche weiter östlich erscheint die Bedeutung derzeit zwar untergeordnet. Unter dem Aspekt einer möglichen Siedlungserweiterung auf diesen Freiflächen ist der Erhalt der Baumreihe einschließlich der Schnittecke von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Baubedingte Eingriffe, die über die anlagebedingten hinausgehen, sind nicht zu erwarten bzw. vermeidbar. So ist im Bauablauf durch eine fachgerechte Sicherung eine Gefährdung und Beschädigung der zu erhaltenden Bäume insbesondere der Straßenbäume auszuschließen.

Anlagebedingt sind sowohl der Verlust an Gras- und Staudenfluren durch Versiegelung und Veränderung der Nutzungen als auch die Rodung vorhandener Bäume zu nennen.

Tabelle 1: Bilanzierung der Eingriffe in den Gehölzbestand

Eingriffsgegenstand	Lage des Eingriffes	Umfang	Summe
Laubbäume	Gewerbegebiet	--	5 St.
	Private Erschließung	5 St.	
	Öffentliche Erschl.	--	
Obstbäume	Gewerbegebiet	6 St.	6 St.
	Private Erschließung	---	
	Öffentliche Erschl.	--	

Die Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Höhe und den Ort der notwendigen Baumfällungen. Es handelt sich bei den Obstbäumen um Gehölze mit 20-30 cm Stammdurchmesser, die als Gruppe den Bestand eines Obstgartens darstellen. Eine Rodung ist nicht zu vermeiden, ohne die grundsätzlichen Ziele der Planung in Frage stellen zu müssen. Die Laubbäume bilden eine kleine Erlengruppe nördlich des östlichen Bestandsgebäudes. Auch hier ist ein Eingriff nicht vermeidbar.

Es besteht die Gefahr einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Wallhecke. Anhand von Vermeidungsmaßnahmen wird erläutert, dass durch eine Anpassung des Straßenausbaus im Querschnitt und in der Lage auf die besondere Situation der Wall reagiert werden kann. Diese Maßnahmen sind geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen in die Wallhecke zu vermeiden.

Weitere Eingriffe wie beispielsweise in den Biotopverbund sind aufgrund der Lage am Rande des Siedlungsraumes nicht gegeben.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit nachfolgenden Maßnahmen vermieden bzw. auf ein Mindestmaß minimiert.

- V1 – Schutz der Wallhecke

Die Wallhecke entlang der Wolbecker Windmühle wird einschließlich der Bäume erhalten und die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert. Die notwendige Erschließung des Gewerbegebietes macht den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges notwendig. In intensiver Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz wurde folgender Kompromiss zwischen notwendiger Ausbaumaßnahme und gefordertem Erhalt der Wallhecke gefunden.

Wie die Abbildung 3 zeigt, hat der Wirtschaftsweg im Bestand eine Breite von ca. 3,0 m mit beidseitigem Bankett von je 1,0 m. Östlich schließt sich an das Bankett die Grabenböschung an. Die Wallhecke beginnt auf der Hälfte der straßenabgewandten Böschung.

Die ursprüngliche Forderung seitens der Straßenplanung, eine 6 m breite Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg umzusetzen, hätte massive Eingriffe in den Graben und die Wallhecke zur Folge. Selbst bei einem minimalen Ausbau des Wirtschaftsweges auf eine Breite von 5,5 m ohne Gehweg wären Eingriffe in den Graben nicht zu vermeiden.

Unter diesem Ansatz wurde festgehalten, dass der Verlust des Grabens und dem Bau eines Abwasserkanals hingenommen werden kann, sofern der Erhalt der Wallhecke sichergestellt ist.

Die Abbildung 2 macht deutlich, dass es möglich ist, eine 5,50 m breite Fahrbahn mit einseitigem Gehweg und Schrammbord zu realisieren, ohne die Wallhecke massiv zu beeinträchtigen. Die Eingriffe in die Wallhecke werden sich auf einzelne Strauchrodungen im Randbereich sowie Schnittarbeiten zur Sicherung des Lichtraumprofils beschränken.

Abbildung 2: Schnitt Wallhecke - Planung

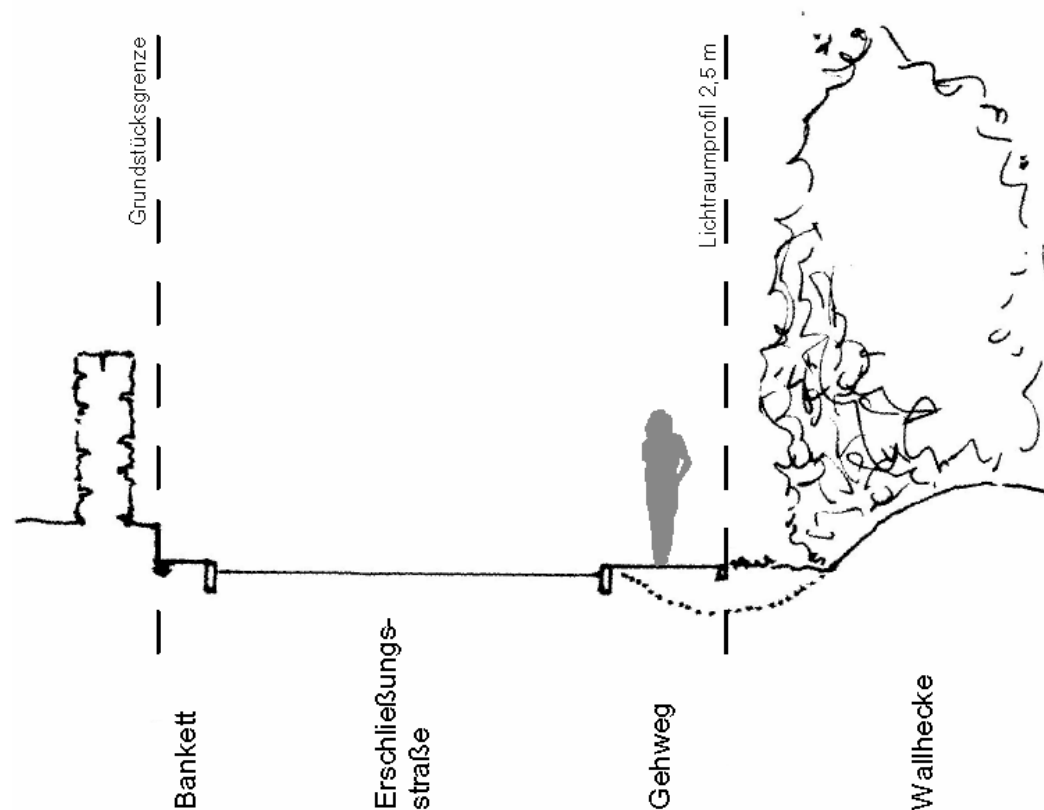
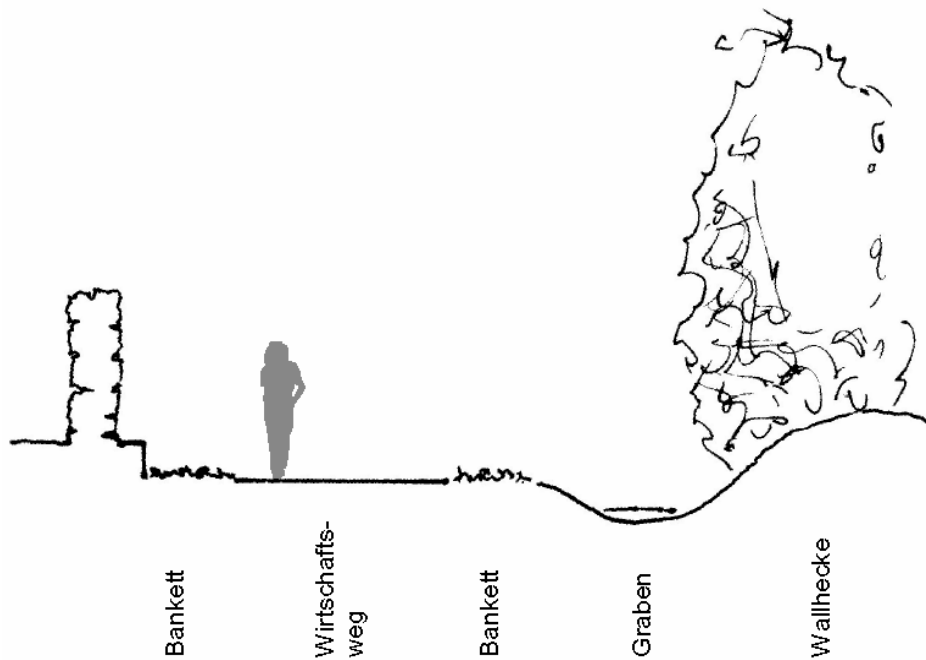


Abbildung 3: Schnitt Wallhecke - Bestand



Zusätzlich wurde abgestimmt, dass im Bereich der Baumstandorte die Fahrbahn auf 4,0 m eingeeengt und der Gehweg verschwenkt wird. Eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes ist somit auf ein Minimum reduziert, da in diesen Bereichen der Gehweg vollständig im Bereich der Grabenverfüllung liegt.

Die Grabenverfüllung hat so zu erfolgen, dass ein geeignetes wasser- und luftdurchlässiges Material zur Schonung der Gehölz wurzeln eingebracht wird.

- V2 – Schutz von landschaftsprägenden Baumreihen

Zur Erhaltung der Baumreihe entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Erhaltungs- und Pflanzgebotsfestsetzung in einer Breite von 5m vorgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden vorgenommen:

- Ergänzung vorhandener Baumreihen

Sukzessive Ergänzung zu einer geschlossenen Baumreihe als Abgrenzung zur freien Landschaft.

- Baumpflanzungen in privaten Freiflächen

Erhaltung der vorhandenen Durchgrünung des Plangebietes zu erhalten und Vermeidung großer Gebäudekomplexe und Förderung der bestehenden kleinteiligen Baustruktur.

- Bepflanzung Stellplätze

Gewährleistung einer gestalterischen Einbindung der Stellplätze in das Siedlungsbild und Verringerung der Aufheizung des

- Anlage und Entwicklung einer Obstwiese

Die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaft wird, dem bestehenden Landschaftsbild entsprechend, als Obstwiese entwickelt.

Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß dem Bewertungsverfahren der Stadt Münster, hier „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 4 LG im Stadtgebiet von Münster“. Bewertet wird der jetzige Zustand des Plangebietes einschließlich der vorgesehenen Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie das geplante Bauvorhaben einschließlich der geplanten Kompensationsmaßnahmen.

Die Bewertung ergibt folgendes Ergebnis:

- Bewertung Bestand 44.456 GW
- Bewertung Planung 43.365 GW

Biotopwertdifferenz von -1.091 GW

Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ergibt sich eine geringfügige Biotopwertdifferenz von -1.091 GW.

Der Eingriff kann somit im Planungsgebiet zu fast 100 % kompensiert werden.

Die entsprechenden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Beschreibung der Maßnahmen ist im Detail dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

8.4.3 Boden

Durch die geplante Nutzung kommt es zu umfangreichen Versiegelungen durch Bebauung und in geringerem Umfang durch Flächenbefestigung und somit zu einer Reduzierung der Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung oder Biotopentwicklung.

Insgesamt ist anlagebedingt mit einer vollständigen Zerstörung der Lebensraumfunktion des Bodens von 5.425 m² zu rechnen. Der Versiegelungsumfang wurde in der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Die nicht befestigten oder überbauten Flächen werden zukünftig als Gartenland genutzt. Somit wird es betriebsbedingt zu einer Anreicherung der Auflageschicht des Gartenbodens kommen. Mit zusätzlichen baubedingten Eingriffen ist unter Beachtung geltender Gesetze und Regeln der Technik zum Schutz des Bodens nicht zu rechnen.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden trotz der Vermeidungsmaßnahmen als erheblich einzuschätzen.

8.4.4 Wasser

Vom Südosten aus verläuft ein Nebengewässer WL 32 899 001 in Ost-West-Richtung auf halber Höhe das Plangebiet. Während das Gewässer außerhalb des Plangebietes eine mittlere bis geringe Strukturgüte aufweist und nur durchschnittliche Wasserqualitäten vermuten lässt, ist es innerhalb des Bearbeitungsraumes vollständig verrohrt.

Der Grundwasserleiter wird von Geschiebesand und Vorschüttsanden gebildet, die von Geschiebemergel / -lehm unterlagert werden. Bereichsweise reicht der Geschiebelehm bis zur Geländeoberfläche. In Bachsenken werden die glazialen Sedimente von Auensedimenten überlagert.

Das Grundwasser strömt in nördliche und westliche Richtung. Vorfluter ist die Angel. Für die Grundwassereinheit liegen keine Beschaffenheitsdaten vor.

Im nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Gewerbegebiet wurden im Jahre 1993 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Danach ist mit einem Grundwasserstand von ca. 0,6 bis ca. 1,5m u. GOK zu rechnen. Die anstehenden schluffigen Sande und sandigen Schluffe weisen Durchlässigkeiten k_f von 10^{-4} bis 10^{-8} m/s auf. Demnach ist Versickerung von Niederschlagswasser bei hohen Grundwasserständen und geringen Durchlässigkeitsbeiwerten der Böden nicht möglich.

Die Entwicklungsmöglichkeit grundwasserbeeinflusster Biotope mit hoher Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Private Trinkwassergewinnung im Umfeld ist nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung

Bei einer eventuellen Unterkellerung ist mit einem kurzfristigen Eingriff in das Grundwasser zu rechnen.

Durch die anlagebedingte Teil- und Vollversiegelung von Boden bei gleichzeitiger Versickerung des anfallenden Regenwassers kommt es zu einer räumlichen und zeitlichen Verlagerung der Grundwasserneubildung, die jedoch als unerheblich einzuschätzen ist.

Der im Bestand verrohrte Abschnitt des Gewässers innerhalb des Plangebietes soll durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf einer Länge von 60 % der Gesamtverrohrung wieder geöffnet werden. Auch wenn durch die verbleibende Verrohrung eine Durchgängigkeit für viele Tierarten des Gewässers nicht gegeben ist, stellt die Maßnahme eine deutliche Verbesserung und Bereicherung des Natur- und Landschaftshaushaltes dar.

Betriebsbedingt kann es zu geringfügiger Änderung der Grundwasserneubildung kommen, da Teile des Regenwassers direkt für den Eigenbedarf genutzt werden, was insgesamt jedoch ebenfalls als unerheblich zu bewerten ist. Von besonderen Gefährdungen des Grundwassers durch die Planung ist nicht auszugehen.

Insgesamt hat die Planung den positiven Effekt der Öffnung des Gewässers, dem eine Verfüllung des Grabens sowie geringe Auswirkungen des Grundwassers entgegenstehen.

Vermeidungsmaßnahmen

- V6 - Schutz des Grundwassers

Die gegen Schadstoffeintrag sensiblen Böden mit geringer Pufferung sind zu beachten. Schadstoffeintrag während der Bauphase oder im Betrieb ist durch Beachtung gängiger Regeln der Technik zu verhindern.

- V7 - Schutz des Gewässers

Schadstoffeintrag in das Gewässer während der Bauphase oder im Betrieb ist durch Beachtung gängiger Regeln der Technik zu verhindern.

- V8 - Regenwasserversickerung innerhalb der Grundstücke

Die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Grundwasserneubildungsrate ist durch die Ableitung und Versickerung des unbelasteten oder schwach belasteten Regenwassers der Verkehrs- und Dachflächen innerhalb der Grundstücke zu vermeiden. Sämtliches Regenwasser ist über Sickermulden in den privaten Freiflächen kontrolliert zu versickern oder aber dem zu öffnenden Gewässer zuzuführen.

- V9 - Reduzierung der Flächenversiegelung

Sowohl mit Bezug auf das Schutzgut Wasser als auch das Schutzgut Boden sollten in befestigten Flächen wie Zufahrten und Terrassen nur teilversiegelte Bauweisen ausgeführt werden. Zum einen kann so die Veränderung der Grundwasserneubildung verringert werden und zum anderen stehen die Flächen in minimalem Umfang weiterhin als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahme

- M5 – Öffnung der Gewässerverrohrung

Das im Bestand verrohrte Gewässer wird im Bereich außerhalb der Privatstraße geöffnet. Das Gewässer kann aufgrund der technischen Anforderungen nur bedingt naturnah gestaltet werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, in welcher Form die Integration von Steinschüttungen und die Pflanzung von gewässerbegleitender Staudenflora (z.B. Faschinen mit Blutweiderich-Besatz) bei effektiver Pflege von der Privatstraße aus oder die Pflanzung gewässerbegleitender Gehölze (Weiden, Erlen) an der Böschungsoberkante möglich sind.

8.4.5 Klima / Luft

Die zu planende Fläche hat keine Funktion innerhalb großräumiger klimaökologischer Ausgleichsräume oder Belüftungskorridore. Auf unversiegelten, unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht generell Kaltluft. Diese Funktion der Flächen wird durch Versiegelung und Bebauung grundsätzlich geändert.

Die Flächen sind bereits durch Hausbrand und Kleingewerbe des umliegenden Siedlungsraumes vorbelastet. Bei einem insgesamt ländlichen Gebiet ist die Gesamtbelastung durch Kohlenmonoxid als mittelmäßig zu bewerten. Belastungen der Luft durch Kfz-Verkehr, im Besonderen durch Kohlenwasserstoffe und Stickoxide, gehen in nur sehr geringem Maße von der Münsterstraße aus.

Belastungen durch Ruß durch lokale Emittenten sind nicht gegeben. Das relativ neue Gewerbegebiet im Norden sowie die Wohnbauflächen im Südosten sind bereits auf aktuellem Stand der Technik realisiert worden und tragen zu keiner nennenswerten Feinstaub-Belastung bei.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind Auswirkungen auf die klimatische Situation nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt kann es kurzfristig zu einer geringfügig erhöhten Belastung der Luft durch Baumaschinen kommen, die jedoch zu vernachlässigen sind.

Die Veränderungen des Mikroklimas durch die Erhöhung der Versiegelung sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität und des bioklimatisch unproblematischen Raumes nachrangig.

Mit weiteren betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

8.4.6 Landschaft

Der gesamte Landschaftsraum stellt einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft dar. Es handelt sich um einen mittelmäßig strukturierten, mäßig bzw. gering reliefierten zum Teil landwirtschaftlich genutzten Raum, der durch Hecken und Einzelbäume sowie Baumreihen gegliedert wird.

Die Gebäude stellen typisch westfälische Hofstrukturen dar und fügen sich gut in das Landschaftsbild ein. Das eher standardisierte Wohngebäude im Norden wird durch die reich strukturierte Gartenanlage nicht als Fremdkörper empfunden.

Der Raum weist insgesamt eine mittlere Eigenart und Strukturvielfalt auf. Von erhöhter Bedeutung sind alle älteren Einzelbäume und Baumreihen, die als typisch für das Münsterland anzusprechen sind. Sämtliche Gehölzstrukturen stellen gliedernde und belebende Strukturen dar, denen je nach Geschlossenheit und Höhe zusätzlich eine abschirmende Funktion zukommt.

Die mögliche Funktion des Gewässers im Nordosten ist innerhalb des Plangebietes durch die Verrohrung unterbunden. Eine Erhöhung der Struktur- und Vegetationsvielfalt innerhalb des Landschaftsraumes ist somit nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung

Baubedingt ist mit einer kurzfristigen Belastung angrenzender Erholungsaktivitäten durch Baulärm zu rechnen, die jedoch insgesamt als unerheblich zu bewerten ist.

Als Auswirkungen der Planung ist die positiv einzuschätzende Öffnung des Gewässers als weiteres gliederndes Element der Landschaft zu nennen, die den bereits sichtbaren Teil des Gewässers fortführt und eine visuelle Wahrnehmung vom Goldbrink aus ermöglicht.

Die Eingriffe in den Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes haben bei einer Eingriffsintensität, wie in dem vorliegenden Gestaltungsvorschlag darstellt, nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Trotz der notwendigen Fällungen bleibt der durchgrünte Charakter des Gebietes erhalten. Mit den geplanten Gebäuden werden neue Sichtbezüge geschaffen, die sich an dem Erscheinungsbild des umliegenden Bestandes orientieren. Die vorhandenen Baumreihen als Abrundung des Siedlungsraumes bleiben erhalten.

Allerdings ergibt sich eine Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund der neuen hinzutretenden Bebauung, die nur teilweise ausgeglichen werden kann.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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 der erheblichen nachteiligen 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 Wert Setzung 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 bestehen, da eine Vermehrung des Schutzgutes Boden nicht möglich ist.

Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind auf Grundlage der vorherigen Ausführungen in der Tabelle 2 zusammenfassend bewertet.

Schwerpunkt des Eingriffes stellt der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ und in das Schutzgut „Landschaft“ in Form der Bodenversiegelung dar. Die Eingriffe sind auch durch Ausschöpfung möglicher Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen ohne das Planungsziel in Frage zu stellen. Ansonsten werden die Eingriffe durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen fast vollständig kompensiert.

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Eingriffssituation

Schutzgut	Eigenschaft	Bewertung
Boden	Verlust an Infiltrationsfunktion	??
	Verlust an Lebensraumfunktion	?????
Wasser	Veränderung der Grundwasserneubildung	??
Klima und Luft	Veränderung des Mikroklimas	?
Pflanzen und Tiere	Eingriff in den Baumbestand	???
	Eingriff in die vorhandene Wiesen- und Staudenflur	??
	Eingriff in Strauchgruppen	?
Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	Gliederung des Siedlungsraumes / Ortsbildes	?????

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

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.

Die Gesamtverrohrung des Gewässers bliebe allerdings bestehen.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter der Voraussetzung der Planung eines Gewerbegebietes unter weitgehender Beibehaltung der Lage der Erschließung sind Alternativen höchstens durch eine anderweitige Stellung der geplanten Betriebsgebäude denkbar, die jedoch keine grundsätzliche Änderung hinsichtlich der Umweltauswirkungen zur Folge haben würden.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauplanung 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 und Entwicklung der Ausgleichsflächen wird vom Vorhabenträger durchgeführt und vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster überwacht.

Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vorgesehen, dass die zuständigen Behörden die Gemeinde über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

8.8 Zusammenfassung

Die voraussichtlich zu erweiternden Umweltauswirkungen auf die im Umweltbericht beschriebenen und bewerteten Schutzgüter sind wie folgt zusammenzufassen:

Menschen

Der Mensch wird durch die Planung nicht wesentlich betroffen. Der Bebauungsplan setzt die bereits bestehende Nutzung und Bebauung in Art und Maß nach Süden fort. Das Plangebiet nimmt heute eine untergeordnete Erholungsfunktion ein. Bestehende Rad- und Fußwegverbindungen werden aufrechterhalten.

Das Plangebiet ist bereits durch verkehrliche Immissionen vorbelastet. Durch die Neubebauung treten keine wesentlichen weiteren Belastungen auf. Die geplante Hotelnutzung wird nicht beeinträchtigt.

Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt

Die Biotoptypen im Plangebiet sind durch ihre Randlage geprägt. Von den erfassten Biotoptypen ist die Wallhecke entlang der Straße „Wolbecker Windmühle“ zu den Biotoptypen mittlerer Qualität zu zählen. Die Planung trägt dem Vermeidungsgebot Rechnung. Insgesamt 5 Laub- und 6 Obstbäume werden bei Umsetzung der Planung notwendigerweise gefällt.

Die Gefahr der Beeinträchtigung der Wallhecke durch eine rücksichtsvolle Gestaltung (Betrücksichtigung der Überhälter) der „Wolbecker Windmühle“ reduziert. Erhebliche Beeinträchtigungen werden somit vermieden..

Ein verrohrter Wasserlauf wird teilweise offen gelegt. Das Gewerbegebiet wird durch die Errichtung von Ausgleichsflächen und die Erhaltung bzw. Erweiterung von Hecken- und Baumreihen gut in die Landschaft integriert.

Boden

Durch die Planung ist mit einer vollständigen Zerstörung der Lebensraumfunktion von 5.425 m² Boden zu rechnen. Die nicht befestigten Flächen werden zukünftig als Gartenland genutzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich zu werten. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Ausgleichmaßnahmen fest.

Wasser

Durch die Teil- und Vollversiegelung von Boden kommt es bei gleichzeitiger Versickerung des anfallenden Regenwassers zu einer räumlichen und zeitlichen Verlagerung der Grundwasserneubildung, die jedoch als unerheblich einzuschätzen ist.

Der im Bestand verrohrte Abschnitt wird mit Umsetzung der Planung auf einer Länge von 60 % der Gesamtverrohrung wieder geöffnet.

Im Zusammenhang mit dem Erhalt der Wallhecke wird die Verfüllung des parallel verlaufenden Grabens notwendig

Insgesamt hat die Planung einen positiven Effekt durch die Öffnung des Gewässers, dem die Verfüllung des Grabens und geringen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser gegenüberstehen.

Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und einer fehlenden Funktion innerhalb großräumiger klimaökologischer Ausgleichsräume oder Belüftungskorridore, einer gewerblichen Vorbelastung und zu vernachlässigenden Beeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr besteht kein wesentlicher Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.

Landschaft

Der Landschaftsraum stellt einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft dar. Die Planung passt sich in Dimension und Geschossigkeit der benachbarten Bebauung an und bildet einen adäquaten Übergang der Bebauung in die Landschaft. Die Schaffung neuer Baumöglichkeiten auf der bestehenden Ackerfläche werden entsprechend ausgeglichen. Weitergehende Eingriffe sind nicht gegeben.

Kulturgüter

Es finden sich weder Bau- noch Bodendenkmale im Plangebiet. Ein Eingriff in das Schutzgut besteht nicht.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen erfasst und dort beschrieben. Als Wechselwirkung ist hier z.B. die Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Bodenversiegelung zu nennen. Es bestehen keine entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Planungsalternativen/Monitoring

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Planungsalternativen, die einen geringeren Eingriff bedeuten würden, bestehen nicht.

Notwendige Maßnahmen zur Überwachung und Überprüfung beziehen sich im Wesentlichen auf die Überprüfung der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

9. Gesamtabwägung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung von 5 Dienstleistungsbetrieben. Ein Gebäude ist bereits vorhanden, wird derzeit aber nicht genutzt. Zusätzlich entsteht ein Hotel mit ca. 20 Betten.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet bildet den Übergang vom bestehenden Gewerbegebiet an der „Wolbecker Windmühle“. Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine abschließende Arrondierung der bestehenden Gewerbefläche nach Süden. Die Bebauung der Grundstücke fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung ein.

Durch die Planung wird in eine bestehende Wallhecke, eine Ackerfläche und bestehende Gehölzstrukturen eingegriffen. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird durch die Berücksichtigung des Verlaufes einer Wallhecke bei der Erschließungsplanung, die Öffnung eines Wasserlaufes und verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen wie die Festsetzung von Gehölzstreifen Rechnung getragen.

Grundsätzliche Planungsalternativen bieten sich hinsichtlich der Arrondierung des Siedlungsbereiches nicht. Bezüglich der im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfenden Schutzgüter

verbleiben mit Ausnahme des Eingriffs nur das Schutzgut „Boden“ keine erheblichen Umwelt-
auswirkungen.

Unter zusätzlicher Einstellung der Belange der Eigentümer der Flächen, der zukünftigen Ge-
werbetreibenden sowie der voraussichtlich entstehenden Arbeitsplätze ist die Planung vertret-
bar.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Umsetzung der Planung wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster
und der Vorhabenträgerin gesichert. Der Durchführungsvertrag ist unabdingbarer Bestandteil
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und gibt insbesondere eine zeitliche Vorgabe zur
Umsetzung der Planungsinhalte.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Die Verwirklichung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plan-
gebiet wohnenden 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) BauGB als Anlage zum Entwurf des vorha-
benbezogenen Bebauungsplanes Nr. 494: Wolbeck – Gewerbegebiet südlich Wol-
becker Windmühle / östlich Hofkamp.

Münster,
Der Oberbürgermeister
I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor