

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 474: Angelmodde – Wohngebiet östlich Twenhövenweg

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Bestehende rechtliche Festsetzungen**
- 5. Räumliche und strukturelle Situation**
- 6. Planungsziele**
- 7. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 7.1. Grundzüge der Planung
 - 7.2. Bauliche Nutzung
 - 7.3. Bauliche Gestaltung
 - 7.4. Erschließung
 - 7.5. Ver- und Entsorgung
 - 7.6. Grünflächen
 - 7.7. Denkmalschutz
- 8. Auswirkungen auf die Umwelt**
 - 8.1. Altlasten
 - 8.2. Immissionsschutz
 - 8.3. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.4. Umweltverträglichkeit (UVP)
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Durchführungsmaßnahmen / Kostenschätzung**

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 474 erstreckt sich im Stadtteil Angelmodde auf den Bereich zwischen Twenhövenweg, Brandhoveweg und der geplanten Umgehungsstraße L585n.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung: Angelmodde,
Flur 2,
Flurstücke 726, 729, 1612, 2058 – 2061, 2144,
Teile der Flurstücke 120, 2066, 2067, 2122 – 2124, 2220, 2221.

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

2. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Münster hat am 14.07.2004 beschlossen, für den o.g. Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 100 Wohneinheiten, davon ca. 75 Efa und ca. 25 Mefa, zu schaffen und somit gleichzeitig den überwiegend stadtteilbezogenen Bedarf nach familiengerechten Wohnungen zu decken. Damit entsteht auch eine stadträumlich sinnvolle Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes des Stadtteiles Angelmodde.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksam fortgeschriebene Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Bestehende rechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werse. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine teilweise Entlassung aus dem Landschaftsplan und damit eine Aufhebung der bestehenden Festsetzungen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen (Anpassungsklausel gemäß Landschaftsgesetz).

Die Flächen, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen festgesetzt werden, können im Geltungsbereich des Landschaftsplans Werse verbleiben. Die künftige Grenze des Landschaftsplans ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Der neue Bebauungsplan Nr. 474 überplant Teilbereiche der Bebauungspläne ANG 8: Sportzentrum und Nr. 357: Angelmodde – Twenhövenweg / Uferstraße / Gallitzinstraße. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 474 treten die Bebauungspläne für die überplanten Bereiche außer Kraft.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich umfasst ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Als östliche Arrondierung des Siedlungsrandbereiches von Angelmodde ist das Plangebiet als eine Fortentwicklung der bestehenden Einfamilienhausstruktur zu betrachten. Die Haupteinschließung des Siedlungsbereiches, einschließlich des Plangebietes erfolgt von Norden, über die Straße am Angelkamp, als Verbindungsstraße zwischen Angelmodde und dem Stadtteil Wolbeck. In Wolbeck befinden sich auch in zumutbarer Entfernung die nächstliegenden Infrastruktureinrichtungen und die der Versorgung, auch der neuen Bewohner, dienenden Einrichtungen des Einzelhandels. Zwischen dem Siedlungsrandbereich von Angelmodde im Osten und Wolbeck im Westen befindet sich im Westen von Wolbeck eine landwirtschaftliche Hofstelle und eine Sportfläche mit mehreren Plätzen. Die landwirtschaftliche Fläche zwischen den Stadtteilen dient der Aufnahme der geplanten Trasse der Umgehungsstraße (L585n). Sie teilt stadträumlich gesehen die Stadtteile, wobei die entstehenden Restflächen als Distanzflächen zu den Wohnbereichen weiterhin landwirtschaftlich oder als Grünflächen genutzt werden sollen.

6. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden überwiegend in Form von Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise schaffen. Damit soll ein zusätzliches Angebot für stadtteilbezogenen Einfamilienhausbau geschaffen und ein Beitrag zur nachhaltigen Stabilisierung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen geleistet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen, die Gebäudestellung sowie die maximalen Gebäudehöhen von besonderer Bedeutung.

7.2 Bauliche Nutzung

Die Baugebiete sind ausschließlich als Allgemeine Wohngebiete in überwiegend 1-geschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Lediglich auf Teilflächen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie nördlich der öffentlichen Grünfläche, ist eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen. Diese zweigeschossigen Bereiche betonen einerseits den nördlichen Abschluss des Plangebietes im Übergang zur Kreisstraße Am Angelkamp sowie zur Bahn und betonen andererseits den vorhandenen Grüngürtel in der Mitte des Plangebietes.

Die als WA 1-Gebiete festgesetzten 2-geschossigen Baugebiete unmittelbar nördlich der öffentlichen Grünfläche sind in erster Linie für den Geschosswohnungsbau vorge-

sehen. Sie können aber auch, je nach Bedarf auf dem Wohnungsmarkt, mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Um eine effiziente und dennoch ortsangepasste Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, ist in den I-geschossigen Baugebieten eine Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ) von 0,3 / 0,5 , in den II-geschossigen Baugebieten ein GRZ / GFZ von 0,3 / 0,6 festgesetzt.

Die außerhalb der WA 1-Gebiete festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf zwei Wohneinheiten dient einer zusätzlichen Absicherung der gewollten städtebaulichen Dichte. Innerhalb der WA 1-Gebiete soll Geschosswohnungsbau mit mehr als 2 WE möglich sein.

Die festgesetzten Traufen- und Gebäudehöhen, in Abhängigkeit von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, ermöglichen eine effiziente Gebäudeausnutzung. Dennoch wird der ortsüblichen Höhenentwicklung von Wohngebäuden durch die Begrenzung der Höhe von Wand und Dach Rechnung getragen.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen und Pultdächern wird die Gebäudehöhe um einen Meter niedriger festgesetzt, um einerseits eine Überproportionierung des Staffelgeschosses in der Höhe gegenüber den Vollgeschossen zu vermeiden und andererseits bei Pultdächern die Wandhöhe unterhalb der obersten Traufe nicht zu überdimensionieren. Außerdem sind Gebäude mit einem Staffelgeschoss von der Traufenhöhenfestsetzung befreit, um Staffelgeschosse oberhalb von zulässigen Vollgeschossen zu ermöglichen. Um den geforderten Abstand von Staffelgeschossen zu den Außenwänden des Gebäudes auch tatsächlich sichtbar und deutlich werden zu lassen, ist ein Mindestabstand zu den Außenwänden festgesetzt. Auf diesen Abstand kann sinnvollerweise Weise innerhalb von Hausgruppen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) verzichtet werden.

In den sogenannten Vorgartenbereichen der Grundstücke, die keine Süderschließung haben, sollen als Übergang von öffentlichen zu den privaten Flächen, Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Gartenhäuschen, - ausgenommen Anlagen für Fahrräder und Mülltonnen-, ausgeschlossen sein, um stadtgestalterisch negative Auswirkungen zu minimieren. In diesem Zusammenhang werden alle Nebenanlagen auf ein zweckmäßiges Höhen- und Abstandsmaß zu den öffentlichen Flächen begrenzt.

Um wie bei Nebenanlagen auch bei Carports und Garagen ähnliche Wirkungen auf den öffentlichen Raum zu erhalten, wird die Lage und die Höhe der baulichen Anlage begrenzt. So entsteht ein Mindestabstand zu den öffentlichen Flächen, welcher den Übergang zwischen Wand und Grünfläche, bzw. Straßenfläche z.B. durch Bepflanzungsmöglichkeiten „entschärft“. Auch hier soll, durch Einschränkung von Höhe und Lage, eine gestalterisch- optische Zurückhaltung der Anlagen in Bezug auf den öffentlichen Raum erzielt werden.

7.3 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine gestalterische Ordnung in einem ausgewogenen Verhältnis zur gewünschten gestalterischen Vielfalt als allgemeines städtebauliches Ziel. Als Grundzug der Planung wird lediglich die Einheitlichkeit der Gebäude in Material, Form und Farbe innerhalb der jeweiligen Doppelhäuser und Hausgruppen, sowie der Einfriedigung festgesetzt. Die Beschränkung der gestalterischen Einheitlichkeit auf Hausgruppen und Doppelhäuser soll eine Verunstaltung durch direkt angrenzende, unterschiedliche Baukörper verhindern.

Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung von An- oder Aufbauten des Gebäudes sowie Einschnitten im Dach wird dem Hauptbaukörper die ihm zustehende städtebauliche Geltung verschafft.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung unterstreicht die Stellung des Gebäudes in seiner Längsausrichtung zur Straße hin. So sollen traufenständige, breitere aber weniger tiefe Gebäude entstehen. Die überwiegend festgesetzte Traufenstellung der Gebäude in Ost-West-Richtung kommt auch dem gewünschten Effekt einer optimalen Ausrich-

tung zur Sonne hin entgegen. Lediglich im nordöstlichen Bereich entstehen bei gleicher Ausrichtung der Gebäudestellung aufgrund der Erschließung von Westen Gebäude mit Giebelstellung. Der positive "Solarenergieeffekt" bleibt erhalten.

Die in Abhängigkeit von der Geschosszahl der Gebäude festgesetzten Dachneigungen von 0°-30° bzw. von 0°-48° ermöglichen charakteristische Gebäude mit wohlproportioniertem Volumen bei gleichzeitig hoher gestalterischer Variationsbreite. Eingeschossige Gebäude vertragen steilere (größere) Dächer besser, als zweigeschossige Gebäude.

Ergänzend zur festgelegten Form der Gebäude werden Mansard- und Krüppelwalmdächer in ihrer neuzeitlichen, baulichen Umsetzung, als der Region wesensfremde Stilelemente ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedigungen regelt den stadtgestalterisch wichtigen Übergang von öffentlichen zu privaten Grundstücksflächen. Den öffentlichen Raum gestalterisch beeinträchtigende Einzellösungen sollen durch die geforderte Eingrünung in ihrer visuellen Wirkung gemildert werden. Die Höhenbeschränkung auf 1,20 m soll visuell unattraktive Straßenräume vermeiden.

7.4 Erschließung

Individualverkehr

Das der Planung zugrundeliegende Erschließungssystem baut auf den vorhandenen Straßen Brandhoveweg und Twenhövenweg, also dem vorhandenen Erschließungssystem auf.

Der Wohnstraßenquerschnitt der Haupteerschließung in Nord-Süd-Richtung beläuft sich im gesamten Gebiet auf 9,00 m, (0,5 m überfahrbarer Schrammniedrigbord, 5 m Hauptfahrgasse, 2 m Längsparkstreifen, inkl. Baumscheiben und 1,5 m Gehweg). In der nordöstlichen „Schleife“ sind 5,5 m Straßenbreite, als plangleiche Mischverkehrsfläche vorgesehen, um gefahrlose Zu- und Abfahrten auf und von den Grundstücken zu ermöglichen.

Die Haupteerschließung wird in Höhe der Grünfläche für den Kfz-Verkehr unterbrochen, um Schleichverkehre zu vermeiden. Für Rettungs- und Müllfahrzeuge bleibt ausreichend Raum für eine zweckgebundene Benutzung dieses "Engpasses".

Der südliche Planbereich wird an zwei Stellen an den Twenhövenweg angebunden. Die genannten Anknüpfungspunkte sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. 357 bereits als Verkehrsflächen bzw. als GFL- Flächen festgesetzt und befinden sich in städtischem Eigentum bzw. in städt. Verfügungsgewalt. Der nordöstliche Planbereich erhält Anschluss an den Brandhoveweg. Damit wird eine gleichmäßige Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreicht.

Aufgrund der kammartigen Struktur des Baugebietes und der überwiegenden Ausrichtung der Baufelder in Ost-West-Richtung sind einige Grundstücke über private Stichwege (GFL/AE-Flächen) erschlossen.

An drei Stellen erfolgt eine Anbindung der öffentlichen Verkehrsfläche an die Ausgleichsfläche. So wird die Voraussetzung für ein durchgängiges Wegesystem und für die Anfahrbarkeit der Ausgleichsfläche zu Unterhaltungszwecken geschaffen.

Es werden in ausreichendem Umfang Besucherstellplätze in Form von Längsparkstreifen vorgesehen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen, privaten Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

ÖPNV

Das neue Wohngebiet ist durch die in zumutbarer Wegeentfernung liegende Haltestelle „Twenhövenweg“ des Stadtbusses Linie Nr. 8 erschlossen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation wird direkt an den vorhandenen Kanal im Twenhövenweg angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation zur Angel abgeleitet. Ein zwischengeschaltetes Regenrückhaltebecken mit Standort süd-

lich des Brandhoveweges bewirkt eine Drosselung und zeitliche Streckung der Abflussschwelle bei stärkeren Regenereignissen.

Großflächige Geländeaufhöhungen sind nicht erforderlich.

Die Ergebnisse des vorliegenden Bodengutachtens zeigen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser generell nicht möglich ist.

Die energetische Versorgung ist mit Anschluss an das vorhandene Erdgas- und Stromnetz gewährleistet.

7.6 Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche nimmt in Teilbereichen die vorhandenen Bäume und Sträucher entlang der vorhandenen Wegeverbindung auf. Westlich anschließend ist der vorhandene Grünbestand durch ein Erhaltungsgebot im B-Plan Nr. 357 planungsrechtlich abgesichert.

Im östlichen Teilbereich dieser öffentlichen Grünfläche gilt die Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz – A-Bereich, mit einer Bedarfsgröße von ca. 1500 qm, zur Deckung des Bedarfs an Spielflächen im Einzugsgebiet. Er deckt gleichzeitig den im Bereich des neuen Baugebietes entstehenden Bedarf an Spielangeboten eines B/C-Bereiches mit ab.

Ein dem Spielplatz zugeordneter Ballspielplatz ist unmittelbar neben der geplanten Umgehungsstraße, nördlich des vorhandenen Verbindungsweges festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes, zum Brandhoveweg hin, ist ein 5 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, welcher mit aufgelockerter Bepflanzung das Baugebiet grüngestalterisch einbindet und gleichzeitig eine Vernetzung zu der östlich anschließenden Ausgleichsfläche herstellt. Der Grünstreifen dient auch der optischen Abgrenzung vom Baugebiet zu den Verkehrsstraßen und als Übergang zu den privaten Vorgartenflächen. Auf ein Minimum in Anzahl und Größe beschränkte Gemeinschaftszufahrten zu den privaten Grundstücken unterbrechen den Grünstreifen in verträglicher Weise.

7.7 Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Hinsichtlich einer Entdeckung von Bodendenkmälern ist im Textteil ein entsprechender Hinweis gegeben.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Altlasten

Im Plangebiet sind aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

8.2 Klima

Die Planung, am Rande vorhandener Bebauung, wird keine gravierenden Veränderungen des Stadtklimas hervorrufen.

8.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmbelastungen, resultierend aus den angrenzenden geplanten sowie vorhandenen Hauptverkehrsstraßen bzw. Wohnsammelstraßen ausgesetzt. Hauptimmissionsquellen für das Plangebiet bilden die geplante Umgehungsstraße (L585n), die Straße Am Angelkamp (K3) sowie die Hiltruper Straße (K37). Als weitere zu prüfende Lärmquelle ist die am Brandhoveweg vorhandene Sportanlage des VfL Wolbeck zu berücksichtigen.

Zur Abschätzung der Immissionssituation wurde ein lärmtechnisches Gutachten durch ein Fachbüro erstellt.

Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Nutzung der Vereinssportanlage ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV auch bei Volllastung nicht überschritten werden. Insofern sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Einflussbereich der Sportanlage nicht zu bedenken. Mit der Realisierung der geplanten Umgehungsstraße ergibt sich darüber hinaus eine Pegelminderung für den Sportlärm um bis zu 8 dB(A).
- Bei freier Schallausbreitung ergibt sich für die nächstgelegene Bebauung zur geplanten Umgehungsstraße sowie zur Straße Brandhoveweg/Am Angelkamp eine Überschreitung der Planungsrichtpegel der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) tags/nachts.
- Die Einhaltung der Orientierungswerte tags/nachts ist gewährleistet, wenn entlang der geplanten Umgehungsstraße (auf Dammhöhe) eine 2,00-2,50 m hohe Lärmschutzwand in ca. 700,00 m Länge sowie entlang des Brandhoveweges eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand in 300,00 m Länge errichtet wird.
- Nach überschlägiger Ermittlung belaufen sich die Kosten für die vorgenannten aktiven Schutzmaßnahmen auf mindestens 600.000,00 €. Hinzu kommen die Kosten in Folge des an die Straßenbauverwaltung zu zahlenden Ablösebetrages für Unterhaltungsaufwendungen, da die Lärmschutzwand entlang der geplanten Umgehungsstraße auf dem Grundstück der Straßenbauverwaltung errichtet werden müsste.
- Angesichts der im vertretbaren Rahmen liegenden Orientierungswertüberschreitung von maximal 5 dB(A) empfiehlt der Gutachter, mit passiven Schutzmaßnahmen zu operieren, die sicherstellen, dass zumutbare Innenraumpegel gewährleistet sind.

Als passive Schutzmaßnahmen werden vom Gutachter folgende Festsetzungen empfohlen:

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster im gleichen Raum an den Gebäudeseiten vorgesehen sind, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt sind.

Den Empfehlungen des Gutachters kann gefolgt werden, da neben den Kostengesichtspunkten die Errichtung der diskutierten aktiven Schutzmaßnahmen die Zerschneidungswirkungen des Landschaftsbildes weiter verstärken und zu einer unbefriedigenden landschafts- und stadtgestalterischen Gesamtsituation führen würden. Des Weiteren gehen die getroffenen Prognoseannahmen von Maximalbetrachtungen aus. So wurde eine zulässige Geschwindigkeit im Zuge der Umgehungsstraße von 100 km/h für Pkw bzw. 80 km/h für Lkw in Ansatz gebracht. Soweit die zulässige Geschwindigkeit, bedingt durch die Knotenpunkte Am Angelkamp und der Hiltruper Straße auf 70 km/h begrenzt wird, reduzieren sich die prognostizierten Pegelwerte um 2 dB(A).

Die Lage des Ballspielplatzes ist innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen so gewählt, dass ein größtmöglicher Abstand zur nächsten Wohnbebauung hergestellt ist. Alternative Standorte kommen innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht in Frage. Die ermittelte Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Ruhezeiten der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BimSchV) für allgemeine Wohngebiete (WA) um max. 1 dB(a) ist tolerabel.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters trifft der Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Weitergehende Vorkehrungen zur Sicherung verträglicher Immissionsverhältnisse sind nicht erforderlich.

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung der innerstädtischen Freifläche, der Verlust vorhandener Biotopstrukturen und die Überbauung, bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen, stellen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu minimieren, bzw. auszugleichen ist.

Im Rahmen der Bestandsbewertung des Plangebietes wurde eine Wertestufe von 4,56, bei der landschaftsökologischen Bewertung des Planentwurfes eine Wertestufe von 4,73 ermittelt. Der Vergleich bewirkt einen Kompensationsüberschuss, welcher demzufolge dazu führt, dass lediglich 73,8 % der festgesetzten Ausgleichsfläche den Eingriffen aus dem Bebauungsplan maßnahmebedingt zuzuweisen ist. Den Eingriffen aus der Wohnbebauung sind im Rahmen der Zuordnungsfestsetzung 70 %, den Eingriffen aus den öffentlichen Verkehrsflächen 30 % der Kompensationsflächen zuzuordnen.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan östlich des Baugebietes und westlich der geplanten Umgehungsstraße, zwischen dem Brandhoveweg im Norden und dem Grundstück Twenhövenweg Nr. 37 im Süden, entsprechende Ausgleichsflächen mit und ohne Zuordnung fest.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des landschaftsrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes zu reduzieren, werden im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen getroffen.

In erster Linie sind die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen im zentralen Bereich des Bebauungsplanes zu nennen, durch die der wertvolle Gehölzbestand entlang des Wirtschaftsweges (ehem. Verbindungsweg) gesichert werden kann.

Die öffentlichen Grünflächen im nördlichen Randbereich des Plangebietes dienen der Verbesserung und Eingliederung des Baugebietes in das Ortsbild. Hier sind umfangreiche Baumbepflanzungen innerhalb eines Grünstreifens vorgesehen.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung niedriger Grundflächenzahlen (0,3) ebenfalls zur Begrenzung von eingriffsintensiver Versiegelung bei.

Das landschaftspflegerische Konzept sieht nahezu für die gesamte Kompensationsfläche die Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes vor. Im Zuge der Aufforstungsmaßnahmen bleiben die vorhandenen Strukturen erhalten und werden in das Gesamtkonzept integriert. Mit dieser Maßnahme werden zusätzlich die zu erwartenden visuellen Beeinträchtigungen, die von der geplanten Umgehungsstraße auf das Baugebiet wirken, abgemildert.

8.5 Umweltverträglichkeit

Nach dem Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 03.08.2001 unterliegt die Planung keiner UVP-Pflicht. Da die Planung der Überleitungsvorschrift des § 233 (1) BauGB unterliegt, wird auch eine Umweltprüfung gem. EAG Bau 2004 nicht begründet.

9 Flächenbilanz

Plangebietsgröße:	ca. 8,7 ha	= 100 %
davon:		
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,6 ha	= 6,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,5 ha	= 5,7 %
Ausgleichsflächen	ca. 2,8 ha	= 32,2 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 0,3 ha	= 3,5 %
Bauflächen	ca. 4,5 ha	= 51,7 %

10 Durchführungsmaßnahmen / Kostenschätzung

Über die zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen wurden bereits zwischen der Stadt und den betroffenen privaten Grundstückseigentümern vertragliche Regelungen getroffen.

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.

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden der Stadt die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch die von den Bauherren zu leistenden Erschließungsbeiträge zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 474: Angeldomde – Wohngebiet östlich Twenhövenweg.

Münster,

Schultheiß
Stadtdirektor