

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 477: Hiltrup – Immenkamp / Klinkkampweg / Rohrkampstraße / Osttor

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
5. Planungsziele	3
6. Inhalte des Bebauungsplans	3
6.1 Grundzüge der Planung	3
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	3
6.2.1 Vorhandene bauliche Nutzung	3
6.2.2 Geplante bauliche Nutzung	5
6.2.3 Gestaltungsregeln für die Bestandsbebauung	6
6.2.4 Gestaltungsregeln für die geplante Bebauung (Hinterlandbebauung)	7
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	7
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	8
6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur	8
6.6 Grünflächen / Begrünung	8
6.6.1 Öffentliche Grünflächen	8
6.6.2 Private Grünflächen	8
6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft	8
6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	9
6.6.5 Ausgleichsflächen	9
6.7 Immissionsschutz	9
6.8 Altlasten / Altstandorte	9
6.9 Denkmalschutz / Archäologie	9
7. Flächenbilanz	9
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	10
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	10
8.2 Kurzdarstellung der Planung	10
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	10
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	11
8.4.1 Menschen	11
8.4.2 Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	12
8.4.3 Boden	13
8.4.4 Wasser	13
8.4.5 Klima / Luft	13
8.4.6 Landschaft	14
8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter	14
8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	14
8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)	15
8.6 anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
8.7 Überwachung (Monitoring)	15
8.8 Zusammenfassung	15
9. Gesamtabwägung	16
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	17

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Anlass der Planung ist ein Antrag von 2 Anwohnern vom 15.05.2001, ergänzt durch 37 Unterschriften weiterer Anwohner in diesem Stadtquartier.

Gegenstand des Antrags ist die Ermöglichung von Hinterlandbebauung für die großen, tiefen Grundstücksflächen zwecks besserer Ausnutzung der Grundstücke. Das Anliegen ist im Grundsatz mit den bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen für den Planbereich vereinbar. Zur Umsetzung der beantragten Hinterlandbebauung in einer städtebaulich geordneten Form ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Hilstrup- Ost. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Nordgrenze der Straße Klinkkampweg
- Im Westen durch die westliche Grenze der Grundstücke westlich der Straße Immenkamp
- Im Norden durch die Südgrenze der Straße Osttor
- Im Osten durch die Westgrenze der Rohrkampstraße

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hilstrup, Flur 23,
Flurstücke 22 – 36, 39 – 43, 46, 47, 61 – 76, 81 – 104, 153 - 155, 157, 161 – 163, 264 – 270, 275, 280 – 284, 298 – 313, 741, 743, 826 – 828, 907, 908, 912, 913, 934, 958 – 961, 1002 – 1007, Teil des Flurstücks 132

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen markiert.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen FNP entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Mischgebietsbereich am Osttor ist in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2010 festgesetzt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Bauvorhaben im Plangebiet wurden bis heute nach der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB beurteilt. Ein Bebauungsplan besteht für den Planungsbereich bisher nicht.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet in Hilstrup- Ost, -östlich des Dortmund-Ems-Kanals-, ist überwiegend in den Jahren 1940 bis 1950 als Reichsheimstättensiedlung bzw. als Kleinsiedlungsge-

biet errichtet worden. Geprägt ist der Bereich durch freistehende, kleine Einzelhäuser als Straßenrandbebauung auf großen Grundstücken. Das Kleinsiedlungsgebiet hat sich zu einem „normalen“ Wohngebiet entwickelt.

In jüngerer Zeit hat eine teilweise Umstrukturierung stattgefunden. Auf vielen Grundstücken ist der Baubestand durch Anbauten und Ausbauten ergänzt und modernisiert worden. Auf einigen Grundstücken sind zusätzliche Einzelhäuser errichtet worden. Diese Häuser sind durch Verbindungsbauten als Anbauten an die vorhandenen Häuser entstanden (Klinkkampweg 23 a - Holsenkampweg 5 a und 13 a).

Auf 2 Grundstücken sind die kleinen Siedlungshäuser abgebrochen worden und durch Neubauten als Mehrfamilienhäuser ersetzt worden (Holsenkampweg 4 und 20 mit 3 bzw. 4 Wohneinheiten).

Besonders durch den hinteren Anbau von Einzelhäusern an den Altbestand ist eine unbefriedigende Situation auf den Grundstücken entstanden. Durch die Anbauten (auch solche mit Abständen von 6,0 m) gibt es zwischen den Häusern und innerhalb der Wohnungen z. T. Belichtungsprobleme (gegenseitige Verschattung außen und Dunkelzonen im Innern). Die so entstandenen Gebäudetiefen von bis zu 22 m sind städtebaulich unbefriedigend. Die Teilung der Grundstücke erzeugt ungünstige Zuschnitte der verbleibenden, schmalen Gartenflächen.

5. Planungsziele

Planungsziel ist es, dort wo es möglich ist, für zukünftige Bauwünsche eine separate, freistehende Einzelhausbebauung in den tiefen Gartenzonen zu ermöglichen. Dadurch ergeben sich eine wesentlich wohnverträglichere Verteilung der Bebauung und eine verbesserte Freiraumnutzung der Grundstücke.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können somit wesentlich besser gewährleistet werden als bei der bisher ausgeübten Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB. Ziel der Planung ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die v. g. städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Um die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Plangebietes zu gewährleisten, sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 86 BauO NRW von besonderer Bedeutung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Klinkkampweg / Immenkamp / Rohrkampstraße und Holsenkampweg:

Die Wohnquartiere an den Straßen Klinkkampweg / Immenkamp / Rohrkampstraße und Holsenkampweg sind geprägt durch freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser als Straßenrandbebauung. Mit Ausnahme des Doppelhauses Rohrkampstraße 18 / 20 (II-

geschossig) sind alle Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise errichtet. Die Gebäudezeile nördlich und südlich der zweigeschossigen Gebäude Rohrkampstraße 18 / 20, zwischen dem Holsenkampweg und dem Klinkkampweg, soll in Anlehnung an den Bestand auch zweigeschossig bebaut werden können. Sie soll in der Dachneigung auf maximal 38° Grad beschränkt werden, um sich von den zweigeschossigen Bereichen an der Straße Osttor, mit einer festgesetzten Dachneigung von bis zu 48° Grad, Straßenbildlich wie stadträumlich zu unterscheiden.

Südlich des Holsenkampweges wird die Bestandsbebauung als „Reine Wohngebiete“ (WR), nördlich als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA), gemäß § 3 BauNVO überwiegend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Um bei Neubau, Umbau und/oder Modernisierung begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, wird eine maximale Bautiefe von 14,0 m festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 2 WE je Haus (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) begrenzt.

Immenkamp 6 bis 32 (gerade Zahlen – westlicher Bereich):

Die vordere eingeschossige Bestandsbebauung wird in ihrem Erscheinungsbild als Doppelhausbebauung durch Rücksprünge der Baugrenze in den seitlichen Bauwischen erhalten. Da die Hinterlandbebauung nicht ausschließlich separat erfolgen kann, wird für die Bestandsbebauung eine zusätzliche Anbaumöglichkeit geschaffen, so dass hier eine „Geschlossene Bauweise“ festgesetzt ist. Die vorderen Grundstücksbereiche erhalten gemäß ihrer möglichen, zukünftigen Größe eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6.

Rohrkampstraße 10 bis 24 (gerade Zahlen):

Die Doppelhäuser Rohrkampstraße 10 bis 24 (4 Doppelhäuser) werden in einer zwingenden II- Geschossigkeit festgesetzt. Bezugsfall ist das Doppelhaus Nr. 18/20.

Eine maximale Gebäudetiefe von 14,0 m sowie die Begrenzung auf max. 2 WE sind hier, genauso wie bei der Straßenrandbebauung an allen Wohnstraßen, festgesetzt. Wegen der Zweigeschossigkeit, der Doppelhausfestsetzung und der vorhandenen Grundstückstiefen ist hier eine GRZ / GFZ von 0,3 / 0,6 festgesetzt.

Osttor 62 bis 84a (gerade Zahlen):

Die Bebauung entlang der Straße Osttor ist überwiegend im Sinne eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO ausgeprägt. Hier befinden sich neben I- bis II- geschossigen Wohnhäusern eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Annahmestelle chemische Reinigung, Grillstube, Reisebüro, Frisörsalon, Kosmetikstudio, Zeitschriften- und Lottoladen, Bäckerei-Filialen, Arztpraxen, Apotheke, Gaststätten, Textilgeschäft, Schuhgeschäft, Bank, Versicherungsagenturen, Architekturbüro).

Im diesem Baugebiet werden, sowohl hinsichtlich des Bestandes als auch für An- und Neubauten, bis zu einer Tiefe von ca. 25 m, überwiegend eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Lediglich im nordwestlichen Bereich ist aufgrund der besonderen Grundstückssituation eine höhere GRZ und GFZ notwendig.

Der besonderen Lage und Nutzung entsprechend wird die Geschosshöhe auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das Dachgeschoss kann, unter Einhaltung der Geschossflächenzahl, ausnahmsweise als zusätzliches Vollgeschoss ausgebildet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Die Nutzungen des Mischgebietes werden durch die Festsetzung der Unzulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten eingeschränkt. Die Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet mit erhöhtem Immissionsschutzanspruch gebietet den Ausschluss von städtebaulich hier unverträglichen Nutzungsarten.

Vorgärten:

Um der besonderen Bedeutung des Vorgartens in gesamten Wohnquartier gerecht zu werden, wird dieser von allen gestalterisch prägnanten Nebenanlagen, - außer für Mülltonnen und Fahrräder -, sowie von Stellplätzen, Garagen und Carports freigehalten. Eine Ausnahme gilt für den Bereich westlich Immenkamp, da aufgrund der besonderen Bauform (Doppelhäuser im Wechsel, - mit Anbaumöglichkeiten; s. o.) der Nachweis von bis zu 3 Stellplätzen ausschließlich im hinteren und seitlichen Bereich des Grundstückes, nur mit erheblichen Nachteilen für den Wohnwert möglich wäre.

6.2.2 Geplante bauliche Nutzung (Hinterlandbebauung)

Die bestehenden Wohnquartiere an den Straßen Klinkkampweg, Immenkamp, Rohrkampstraße, Osttor und Holsenkampweg sollen durch freistehende Hinterlandbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern (entsprechend der Struktur des Bestandes) nachverdichtet werden. In Ihrer Baumasse soll sie nicht größer erscheinen, als die vorhandene, vordere Bestandsbebauung. Die „erste Reihe“ soll weiterhin das Straßen- und Ortsbild prägen und nicht die zweite. Der besonderen Lage wegen, sollen Beeinträchtigungen durch erforderliche Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten eingeschränkt werden. Daher ist hier nur eine Wohneinheit je Haushalt zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Bei Teilung der vorhandenen Grundstücke können sich die für heutige Wohnverhältnisse üblichen Grundstücksgrößen ergeben.

Die geplante Bebauung wird wie die vorhandene Bebauung südlich des Holsenkampweges als „Reines Wohngebiet“ (WR), nördlich des Holsenkampweges als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Immenkamp 6 bis 32 (gerade Nummern – westlicher Bereich):

Aufgrund der geringeren Grundstückstiefe der Grundstücke Immenkamp 6 bis 32 (6 Doppelhäuser- gerade Nummern – westliche Seite) wird hier keine ausschließliche, separate Hinterlandbebauung festgesetzt. In der Wahl der verschiedenen Möglichkeiten sollen jedoch auch separate Doppelhäuser möglich sein. Auf diesen Grundstücken wird durch eine entsprechend tiefe überbaubare Fläche (in L-Form), entlang jeweils einer Grundstücksgrenzseite, die Möglichkeit eröffnet, bis zu max. 3 WE für das gesamte bestehende Grundstück (max. 2 WE im straßenseitigen Bereich; max. 1 WE im rückwärtigen Grundstücksbereich) zu verwirklichen. Festgesetzt sind im hinteren Bereich eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5.

Um eine möglichst freizügige, jedoch städtebaulich geordnete, bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird hier mit einer kammartig strukturierten überbaubaren Fläche eine Vielzahl von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten angeboten, wobei Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung (einschließlich der des Nachbarn) so gering wie möglich gehalten werden sollen. Durch die versetzte Anordnung der Gebäude (in L-Form) entstehen „Lichthöfe“, welche nach bisheriger Genehmigungspraxis nicht zulässig waren. Eigenständige Neubauten sind ebenso möglich, wie An- oder Umbauten. Es entsteht die Struktur einer versetzten Doppelhauszeile in 2. Reihe mit Verbindungsmöglichkeiten zu vorhandenen Gebäuden. Dadurch, dass beide Grundstücksgrenzen (vorne und hinten) anaufähig sein sollen, ist die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erforderlich.

6.2.3 Gestaltungsregeln für die Bestandsbebauung

Die getroffenen gestalterischen Regelungen für das Plangebiet verfolgen das allgemeine städtebauliche Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterisch erwünschter Vielfalt und notwendiger gestalterischer Einheitlichkeit herzustellen. Das allgemeine Gestaltungsziel berücksichtigt in seiner Definition zwar die einheitliche Wirkung der bestehenden Siedlungsstruktur, lässt aber für moderne bauliche Lösungen genügend Freiraum. Als gestalterische Minimalforderung gilt daher die Einheitlichkeit in der Gestaltung von Doppelhäusern.

Die Architekturelemente Wand und Dach besitzen mit ihrer gestaltbestimmenden Wirkung, neben der Gebäudestellung, der Höhenlage der baulichen Anlagen und der Bauweise den größten Einfluss auf das Erscheinungsbild von Wohngebieten.

Das Gestaltungsziel für die Definition dieser Architekturelemente besteht darin, ein Mindestmaß an Einheitlichkeit, insbesondere innerhalb einer Gebäudegruppe sicherzustellen.

Mit Ausnahme des Bereiches südlich der Straße Osttor werden für die bestehenden Baugebiete in der 1. Reihe (vordere Bebauung), entsprechend ihrem Siedlungsscharakter, die typischen Ausbildungen der Dachgeschosse in Form und Neigung festgesetzt. Um das Straßen- bzw. Ortsbild in seiner prägenden Form zu erhalten, gilt für diese Bereiche auch die Einschränkung der Größe und Lage von Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

Bezogen auf das jeweilige Doppelhaus beschränken sich die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen daher im Wesentlichen auf Vorschriften zur einheitlichen Ausführung der jeweiligen Doppelhaushälften. Für das freistehende Einzelhaus gelten Einschränkungen lediglich hinsichtlich der Ausführung des Daches.

Um das Ortsbild, bzw. Straßenbild zu wahren, sind mit Ausnahme des Bereiches südlich der Straße Osttor, nur Satteldächer als Dachform, mit eingeschränkter Dachneigung von $45^{\circ} \pm 3^{\circ}$ Grad bei eingeschossigen Gebäuden und $35^{\circ} \pm 3^{\circ}$ Grad bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.

Im Bereich der Straße Osttor sind die gestalterischen Entfaltungsmöglichkeiten am größten, um dem Standort und der Lage in Abhängigkeit zur Nutzung entsprechend den größten Spielraum zu ermöglichen. Hier gilt lediglich die Einschränkung der maximalen Dachneigung auf 48° Grad.

Für das gesamte Plangebiet sind Mansarddächer als der Region und dem Ort we-
sensfremde Stilelemente ausgeschlossen. Krüppelwalmdächer sind lediglich bei Ge-
bäuden der hinteren Grundstücke zugelassen (WR- 1 bzw. WA- 1- Gebiete).

Die Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudestellung ist überwiegend nach Gesichtspunkten
des Bestandscharakters, Nachbarschutzes und der Einheitlichkeit festgelegt.

Für die Höhenentwicklung der Bebauung sind in den textlichen Festsetzungen maxi-
male Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die ein harmonisches, einheitliches Einfügen in
die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleisten sollen (siehe textliche Festsetzung Nr.
1.5).

Um zwischen dem öffentlichen Bedürfnis auf Wahrnehmbarkeit des öffentlichen Rau-
mes und dem privaten Anspruch auf Grundstücksabgrenzung angemessen zu vermit-
teln, wird die Höhe von Einfriedigungen in den vorhandenen Baugebieten vor der stra-
ßenseitigen Bauflucht auf 1,20 m begrenzt. (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5)

6.2.4 Gestaltungsregeln für die geplante Bebauung (Hinterlandbebauung)

Die Neubaugebiete in der 2. Reihe (Hinterlandbebauung) haben in der Regel bis auf
die festgesetzte Maximalneigung von 48° Grad keine Einschränkung in der Wahl der
Dachform.

Bei den geplanten Doppelhäusern in den Bereichen westlich Immenkamp, östlich Im-
menkamp Nr. 5 bis 11 und nördlich Holsenkampweg Nr. 1a, sowie Rohrkampstraße Nr.
10 bis 20 gilt die gleiche gestalterische Anpassungspflicht, wie bei den bestehenden
Doppelhäusern.

Die Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudestellung ist überwiegend nach Gesichtspunkten
des Bestandscharakters, Nachbarschutzes und der Einheitlichkeit festgelegt.

Im Bereich westlich der Straße Immenkamp wird die Gebäudestellung differenziert
festgesetzt, um Beeinträchtigungen (z. B. durch Verschattungen) so gering wie möglich
zu halten.

Für die neuen Baugebiete WR- 1 und WA- 1 (Hinterlandbebauung) sind Krüppelwalm-
dächer zugelassen, da aufgrund der Lage in der 2. Reihe keine Wirkung auf den Stra-
ßenraum gegeben ist. Außerdem ist neben der Dachform auch die Dachneigung (0°-
48° Grad) unter Berücksichtigung der Eingrenzung der Höhenentwicklung der Ge-
bäude vielfältig auszulegen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.4).

Für die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in den neuen Baugebieten sind in
den textlichen Festsetzungen maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die ein
harmonisches Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleisten sollen (sie-
he textliche Festsetzung Nr. 1.5).

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die vorhandene Verkehrserschließung ist ausreichend leistungsfähig und kann den
zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Die Erschließung der geplanten Hinterbebauung soll über private Wohnwege erfolgen.
Der Bebauungsplan bietet Vorschläge zur Lage der privaten Erschließungen an, wobei

es dem Grundstückseigentümer überlassen bleibt, auf welche Seite des Grundstücks die Erschließung gelegt wird. Auch ein Zusammenlegen der Erschließungsflächen in Abstimmung mit dem Nachbarn ist möglich und aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen wünschenswert.

Private Stellplätze sind auf den vorderen Grundstücken nur hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig, um das bestehende Straßenbild mit freien Vorgartenzonen weitestgehend zu erhalten. Eine Ausnahme gilt für den Bereich westlich Immenkamp, (s. o. u., 6.2.1-Vorhandene bauliche Nutzung der Vorgärten- sowie textliche Festsetzung Nr. 1.6).

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung, Erdgasversorgung und Stromversorgung angeschlossen. Die Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser) ist vorhanden. Der Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle ist problemlos möglich. Eine gesonderte Vorkehrung für eine geordnete Regenwasserentsorgung ist nicht erforderlich. Ein Trafo ist in der Straße Immenkamp vorhanden und als Standort planungsrechtlich gesichert.

Zwei Stadtbuslinien verkehren auf der Straße Osttor. Der DB-Haltepunkt Hilstrup liegt ca. 1 km westlich des Gebietes. Die wohnungsnah Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nähe an der Straße Osttor sowie im Einkaufszentrum Emmerbachtal gesichert.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst sind Flächen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf weder vorhanden noch geplant.

Öffentliche Versorgungseinrichtungen (Schule, Kindergarten) sind am Loddenweg bzw. an der Straße Am Roggenkamp in zumutbaren Wegeentfernungen vorhanden.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Am Holsenkampweg ist ein Kinderspielplatz (B/C-Bereich) vorhanden. Er deckt den Bedarf an Spielmöglichkeiten für den Bestand und die zusätzlich möglichen Wohneinheiten ab.

6.6.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen nicht festgesetzt.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Im Plangebiet werden Flächen für Wald und / oder Landwirtschaft nicht festgesetzt.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet sind Gebote zur Anpflanzung und/oder Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nicht festgesetzt.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft oder sonstige Ausgleichsflächen werden nicht festgesetzt. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Umweltbericht (Punkt 8.).

6.7 Immissionsschutz

Die Bestandsbebauung entlang der Straße Osttor ist Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Aufgrund der bestehenden Belastungszahlen werden die Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete überschritten. Angesichts der Bestandsituation scheiden aktive Schutzmaßnahmen aus. Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden entsprechende passive Schutzmaßnahmen (Festlegung von Lärmpegelbereichen) im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes im Einwirkungsbereich der Straße Osttor textlich festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.8 und 1.9).

6.8 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Planbereiches sind Altlasten nicht bekannt.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Baudenkmale / Naturdenkmale / Bodendenkmale

Belange des Bau-, Natur- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

Hinsichtlich einer Entdeckung von Bodendenkmälern ist in den textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plans Nr. 477	Fläche
Plangebietsgröße	ca. 7,52 ha
<u>davon:</u>	
Wohngebiete (WR) vorhanden und geplant	ca. 3,38 ha
Wohngebiete (WA) vorhanden und geplant	ca. 3,10 ha
Mischgebiete (MI)	ca. 0,52 ha
Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	ca. 0,10 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,41 ha
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca. 0,01 ha

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

8.1. Rahmen der Umweltprüfung

Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 477 umfasst eine insgesamt ca. 7,5 ha große Fläche im Osten von Münster-Hiltrup. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur geordneten Nachverdichtung des gewachsenen Quartiers geschaffen, dass durch die großzügigen Grundstücksgrößen fast durchgehend eine Bebauung in „2. Reihe“ ermöglicht. Es ist beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 75 neue Wohneinheiten zu schaffen. Geplant sind vorwiegend Einzelhäuser und einige Doppelhäuser in 1-geschossiger Bauweise. Die Wohnbauflächen werden vorwiegend als Reine Wohngebiete festgesetzt. Entlang der Straße Osttor werden darüber hinaus Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete vorgesehen.

Die Baugrenzen werden so gesetzt, dass die geplante Neubebauung im hinteren Teil der tiefen Gartengrundstücken errichtet wird, während die Entwicklungsmöglichkeiten im baulichen Bestand auf die straßennahen Bereiche konzentriert werden. Die Erschließung der Grundstücke hat über private Erschließungsstichwege auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Im Nordosten des Plangebietes wird der bestehende Spielplatz planungsrechtlich abgesichert.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist – abhängig von der tatsächlichen Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl - eine Gesamtversiegelung (Bau- und Verkehrsflächen) von ca. 3,3 ha verbunden.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzziele insbesondere die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Art und Weise, wie die fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) - DIN 18.005, Teil 1, (technisches Regelwerk) - 22. BImSchV
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)

Der Flächennutzungsplan stellt fast das gesamte Plangebiet (Ausnahme: Gemischte Baufläche am Osttor) als Wohnbaufläche dar. Sonstige relevante Planungsvorgaben liegen nicht vor.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Menschen

Das Plangebiet im Osten von Hilstrup ist eingebettet in bestehende Wohnbauflächen und ist überwiegend als ruhiger Wohnstandort zu bezeichnen. Erhebliche Vorbelastungen ergeben sich jedoch durch Immissionen von der Straße Osttor.

- **Lärmmimmissionen**

Bei der Planung des Wohngebietes sind die von der Straße Osttor ausgehenden Immissionsbelastungen zu berücksichtigen. Gegenwärtig beläuft sich die Verkehrsstärke auf ca. 14.000 Kfz/24h. Für das Jahr 2015 werden 16.500 Kfz/24h prognostiziert. Entlang der Straße Osttor werden gegenwärtig an den Straßenfronten der Gebäude Lärmmimmissionspegel¹ von ca. 69 d(B) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den festgesetzten WA-Gebieten um 14-15 dB(A), in den MI-Gebieten um 9-10 dB(A) überschritten. Auch in den in „zweiter Reihe“ zur Straße Osttor gelegenen WA- und WR- Gebieten kommt es noch zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte.

Die Lärmvorbelastungen an der Straße Osttor liegen im Bereich der Schwelle zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung, die nach geltender Rechtsprechung im Bereich von äquivalenten Dauerschallpegeln von 60-65 dB(A) nachts bzw. 70-75 dB(A) tags anzusiedeln ist. Die durch die Planung induzierte verkehrliche Mehrbelastung durch zusätzliche Anwohnerverkehre auf der Straße Osttor ist als gering einzustufen. Durch den vorwiegend ordnenden Charakter des Bebauungsplans ist diese Mehrbelastung einer Entwicklung des Gebietes ohne Bebauungsplan weitgehend gleichzusetzen.

Aktive Maßnahmen zum Schutz der Gebäude scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Zur Gewährleistung angemessener Wohnverhältnisse werden entlang der Straße Osttor passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) werden angemessene Wohnverhältnisse gewahrt. Festgesetzt wird entlang der Straße Osttor Lärmpegelbereich V an den nach Norden ausgerichteten Fassaden bzw. Lärmpegelbereich IV an den Ost- und Westfassaden. Festsetzungen von Lärmpegelbereichen der Klassen IV und V sind überwiegend auf den baulichen Bestand beschränkt. Für die nach Norden ausgerichteten Fassaden der in 2. Reihe geplanten Gebäude erfolgt die Festsetzung von Lärmpegelbereich III. Schlafräume sind in den genannten Bereichen zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Auf den übrigen Straßen innerhalb des Wohngebietes (Rohrkampstraße, Holsenkampweg, Immenkamp und Klinkkampweg), die lediglich der Erschließung des Gebietes selber dienen, ist nicht von Verkehrsbelastungen auszugehen, die zu Überschreitungen der Orientierungswerte führen könnten. Von einer vertieften Immissionsprognose kann daher abgesehen werden.

- **Luftschadstoffimmissionen**

Für Hilstrup- Südost ist eine Luftschadstoffbelastung anzunehmen, die weitgehend der allgemeinen Hintergrundbelastung von Münster entspricht. Die Straße Osttor ist durch das gegenwärtige Verkehrsaufkommen von rund 14.000 PKW/24 h vorbelastet. Nach den Abschätzungen des „Aktionsprogramms Umwelt und Gesundheit NRW“ (2004) ist bei offener Bebauung und guter Durchlüftung erst bei einer Verkehrsbelastung von 16.000 Kfz/Tag und mehr eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV für

¹ Die Ermittlung der Lärmmimmissionen erfolgt auf der Grundlage der Analysedaten der Lärm-minderungsplanung für die Stadt Münster.

Feinstaub bzw. NO₂ in Betracht zu ziehen. Im Rahmen des „Grobscreenings zur Erfassung der durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe hoch belasteten Straßen in Münster“ wurde die Luftbelastung für NO₂, Benzol und Ruß im Bereich Osttor zwischen Ringstraße und Rubenstraße als unproblematisch eingestuft (vgl. Werkstattberichte zum Umweltschutz 3/1996, Münster). Eine relevante Mehrbelastung der Luftschadstoffe ist durch den von der Verdichtung des Wohngebietes induzierten Verkehr nicht gegeben.

- **Erholungsnutzung**

Eine relevante öffentliche Erholungsnutzung über den vorhandenen Kinderspielplatz hinaus findet im Plangebiet nicht statt.

8.4.2 Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Gebiet zeichnet sich durch große Grundstücke mit großen Gärten aus. Die Grundstückstiefe erreicht vielfach 50-60 m, so dass große zusammenhängende Gartenflächen entstehen, die beidseits des Holsenkampweges jeweils eine Fläche von ca. 1 ha umfassen. Ähnliche Verhältnisse finden sich auch westlich des Immenkamps. Die Nutzung der Gärten ist heterogen. Intensive Zierflächen wechseln ab mit Obst- und Nutzgärten. Die Gärten weisen einen reichen Gehölzbestand auf, bei dem Ziergehölze und Obstgehölze überwiegen.

Durch die Größe, das Alter und die Strukturvielfalt der Gärten ist davon auszugehen, dass die Gärten Lebensraum zahlreicher Tierarten sind. Vor allem für Vögel ergeben sich zusagende Lebensbedingungen.

Ein dauerhaftes Vorkommen von geschützten Tierarten ist nicht zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gärten von einzelnen geschützten Vogelarten (z.B. Grünspecht) oder Fledermäusen zur Nahrungsaufnahme aufgesucht werden bzw. das Gebiet als Jagdrevier nutzen.

- **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Mit der Realisierung der Wohnbebauung sind Eingriffe in die strukturreichen Gärten verbunden, die zu Beeinträchtigungen und zum Verlust der dort vorkommenden Tiere und Pflanzen führen werden.

Eine Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Arten ist mit der Realisierung der Wohnbebauung nicht wahrscheinlich.

Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

- **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die geplante Bebauung stellt gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da mit der Bebauung „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ..., die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ einhergehen. Ein Ausgleich für die Eingriffe ist jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe im festgesetzten Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung auf den betreffenden Grundstücken als Vorhaben im Innenbereich grundsätzlich zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs ist die Festsetzung einer GRZ von 0,3 anzusehen, da diese die Dichte der Bebauung und damit die Versiegelung begrenzt. Die Erhaltung einzelner Gehölze oder Strukturen ist nicht geboten, da sich keine ein-

zelenen Flächen als in besonderem Maße erhaltenswert von den übrigen Flächen abheben. Der markante Baumbestand im Bereich des Spielplatzes wird durch die Festsetzung als Grünfläche gesichert.

Die Planung entspricht im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen auch dem Gebot mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nutzen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Für die Realisierung eines vergleichbaren Wohngebietes müsste im Außenbereich eine Fläche von ca. 4,0 ha (ohne Ausgleichsfläche) herangezogen werden.

Mit der Umsetzung des Planrechts erhöht sich der derzeitige Versiegelungsanteil innerhalb des Plangebietes von derzeit ca. 28 % auf ca. 46 %.

8.4.3 Boden

- **Natürliche Bodenverhältnisse**

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um staunässegeprägte Böden (Pseudogleye), die durch die langjährige gärtnerische Nutzung überformt sind.

Die Böden des Untersuchungsgebietes haben hinsichtlich der im Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktion) vorwiegend eine mittlere Bedeutung. Auch die natürliche Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich.

- **Altlasten**

Altlasten-/Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- **Auswirkung der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Durch die Überbauung/Versiegelung der natürlich anstehenden Böden wird der Boden in seinen Funktionen für den Naturhaushalt nachhaltig beeinträchtigt. Durch die Begrenzung der baulichen Dichte und die Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes erfolgt jedoch ein wirksamer Beitrag zur Minderung des Eingriffs in den Boden. Ein Ausgleich für den Eingriff ist nicht erforderlich. (vgl. 8.4.2)

8.4.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hoch anstehendes Grundwasser (< 2,0 m Flurabstand) ist gemäß den Angaben der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (1:50.000) nicht bekannt.

- **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Besonders ergiebige, geschützte oder schützenswerte Grundwasservorkommen liegen nicht vor, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu befürchten sind.

Die Entwässerung des Gebietes soll über das bestehende Trennsystem erfolgen. Die anfallenden Niederschläge werden dem Emmerbach zugeleitet. Die im Gebiet vorkommenden Böden lassen auf Grund der vorhandenen Staunässe eine verzögerungsfreie Versickerung in den Untergrund nicht erwarten.

8.4.5 Klima / Luft

Gemäß der Stadtklimaanalyse besteht im Plangebiet und seiner Umgebung ein Klima der locker bebauten Randbereiche. Die vorhandenen großen Gärten haben eine günstige bioklimatische Wirkung z.B. durch Temperatúrausgleich und Staubfilterung.

➤ **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Durch die vorgesehene Wohnbebauung und die damit verbundene Versiegelung und Entfernung von Gehölzen erfolgt ein Eingriff in das Klima, der sich in Hilstrup- Ost durch die insgesamt lockere Bebauungsstruktur des Ortsteiles nicht nennenswert auswirken wird.

Durch die Zulässigkeit der Solarenergienutzung besteht die Möglichkeit, regenerative Energien zu nutzen. Die vorgesehenen Firstrichtungen ermöglichen bei den meisten Gebäuden eine optimale, nach Süden ausgerichtete Installation von Solaranlagen.

8.4.6 Landschaft

Das Plangebiet umfasst ausschließlich den baulichen Innenbereich. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die individuell gestalteten großzügigen Gärten mit ihren strukturreichen Gehölzbeständen geprägt. Markante Bäume befinden sich im Bereich des vorhandenen Spielplatzes.

➤ **Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Die Inanspruchnahme der Gärten durch neue Wohngebäude wird den Charakter des Gartenquartiers deutlich verändern. Die relativ lockere Neubebauung lässt aber auch zukünftig eine großzügige Durchgrünung des Gebietes erwarten. Der markante Baumbestand im Bereich des Spielplatzes wird durch die Festsetzung als Grünfläche gesichert.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Angaben über zu berücksichtigende Kulturgüter (z.B. Denkmale) liegen für das Plangebiet nicht vor. Hinsichtlich der möglichen Auffindung von Bodendenkmälern enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise zur Berücksichtigung der Kulturgüter.

Die vorhandenen Sachgüter, insbesondere die vorhandene Wohnbebauung werden in das Plankonzept integriert.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen von erheblicher Relevanz sind nicht erkennbar. Wechselseitige Auswirkungen werden ansonsten unter den einzelnen betrachteten Schutzgütern beschrieben und bewertet.

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Überplanung von großzügigen und strukturreichen Gärten. Damit verbunden sind Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie in den Naturhaushalt, die bei der Realisierung der Planung unvermeidlich sind. Vergleichbare Eingriffe ergäben sich allerdings auch bei einem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes im Zuge von Einzelgenehmigungen im Baugenehmigungsverfahren. Da aus dem Eingriff keine Verpflichtung zur Durchfüh-

rung von Ausgleichsmaßnahmen erwächst, ist nicht von einer Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass es zu einer Fortsetzung der in Ansätzen schon vollzogenen Nachverdichtung im Rahmen von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB kommt. Diese beschränkt sich auf Neubauten in unmittelbarer Anlehnung an den vorhandenen Bestand, so dass größere zusammenhängende Gartenflächen erhalten werden könnten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie dies der Bebauungsplan vorgibt, u. a. durch eine Begrenzung der Dichte und die klare Festlegung der Baufenster kann bei einem Verzicht auf die Planung nicht erreicht werden.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen worden.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes zu überwachen wären, sind nicht abzusehen. Auf ein aktives Monitoring der Umweltauswirkungen kann daher verzichtet werden. Im Hinblick auf den Immissionsschutz können aus den Ergebnissen der durch die Stadt Münster durchzuführenden Lärm-minderungsplanung künftig Rückschlüsse auf die Immissionsbelastung an den Hauptverkehrsstraßen, d.h. hier im Bereich der Straße Osttor abgeleitet werden.

Darüber hinaus unterrichten die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht die Stadt Münster, sofern sie im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangt haben (§ 4 Abs. 3 BauGB).

8.8 Zusammenfassung

Die Stadt Münster plant im Osten von Hiltrup die Nachverdichtung eines gewachsenen Wohnquartiers. Südlich der Straße Osttor werden die Voraussetzungen für den geordneten Bau von ca. 75 Wohneinheiten geschaffen. Die Stadt reagiert damit auf die bereits eingesetzte individuelle bauliche Verdichtung auf der Grundlage der Zulässigkeit der Bauvorhaben im Innenbereich.

Der Umweltbericht fasst die geprüften Umweltauswirkungen der Planung zusammen und bewertet diese umweltfachlich. Maßgebliche Umweltfolgen ergeben sich durch die Überbauung der sehr großzügigen und strukturreichen Gärten. Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt wie auch den weiteren Naturhaushalt sind vor Ort negative Umweltauswirkungen nicht zu vermeiden. Die Planung ermöglicht jedoch auch eine sinnvolle Nachverdichtung und Innenentwicklung, die maßgeblich zur Schonung von Freiflächen im Außenbereich beiträgt. Eine Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist mit dem Eingriff nicht verbunden, da eine vergleichbare Bebauung bereits heute im Innenbereich grundsätzlich zulässig ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die verträgliche Innenraumpegel für die Wohnnutzung sicherstellen.

9. Gesamtabwägung

relevante Belange	Abwägung
Die großen Gartengrundstücke werden wie die Abstände zwischen den Bestandsgebäuden verkleinert. Diese Veränderung wirkt sich nachteilig auf die Bewohner aus.	Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Sie entspricht den Auseinandersetzungen des gültigen Flächennutzungsplans. Eine gleichvolumige Nachverdichtung ist gem. § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan möglich, jedoch nicht in der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Die Grundstückseigentümer unterliegen keinem Baugebot, ihre Bauentscheidung ist nach wie vor freiwillig. Genehmigte Nachbarbebauungen sind zu akzeptieren. Der Bebauungsplan versucht Nachteile weitestgehend zu vermeiden. In der Abwägung sind Bauvorhaben gem. § 30 / 33 BauGB in der Gesamtbetrachtung und im direkten Vergleich zu Genehmigungen gem. § 34 BauGB von Vorteil in der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietsbereiches zu bewerten.
Die geplante Hinterlandbebauung wird in wohnverträglichen Abständen von der vorderen Bebauung und nicht als hintere Anbauten innerhalb einer größeren Bautiefe der vorderen Bestandsbebauung festgesetzt.	Die bisherige Genehmigungspraxis hat gem. § 34 BauGB zu einer baulichen Verdichtung in der „ersten Reihe“ geführt, die die Prinzipien des „gesunden Wohnens“ auf die Probe stellt, Grundstücksteilungen erschwert und eine städtebauliche Unordnung erzeugt. Dem wird mit dem Bebauungsplan entgegengesteuert.
Die Hinterlandbebauung, einschließlich der üblichen Nebenanlagen, beansprucht unversiegelte Grünflächen, verbunden mit den bekannten, nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt.	Die nach bisheriger und ohne Bebauungsplan auch weitergeführte Genehmigungspraxis mit einer Nachverdichtung durch hintere Anbauten der vorderen Bestandsgebäude, würde zu vergleichbaren Eingriffen in unversiegelte Bereiche führen.
Die Lärmimmission durch KFZ-Verkehr auf der Straße Osttor bedingt, beeinträchtigt das Wohnen in erster Linie der Bewohner der Bestandsgebäude.	Die Immissionsbelastungen resultieren aus der Bestandssituation. Die Festsetzung von passiven Schutzmaßnahmen trägt dieser Situation Rechnung.

Die Gesamtabwägung zeigt, dass alle Belange des Umweltschutzes und der Nachbarschaft gebührend berücksichtigt werden.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung erfolgt auf privatrechtlicher Basis. Der Stadt entstehen keine Realisierungskosten.

Die Verwirklichung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet 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 zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **23.08.2006** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 477: Hiltrup – Immenkamp / Klinkkampweg / Rohrkampstraße / Osttor

Münster, **29.08.2006**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister