

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0102/2006
Auskunft erteilt:
Herr Kurz / Herr Hülk
Ruf:
492 6120 / 6190
E-Mail:
HuelkG@stadt-muenster.de
Datum:
17.02.2006

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

16.03.2006	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
23.03.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
05.04.2006	Hauptausschuss	Vorberatung
05.04.2006	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1 Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498 werden wie folgt ergänzt:
 1. Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines Mischgebietes gem. BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind zu beachten.
 2. Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines Gewerbegebietes gem. BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) sind zu beachten. (Anlage 1, Punkt 1)
 - 1.2 Die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498 werden wie folgt ergänzt:
 12. Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII (gemäß Abstandserlass vom 02. April 1998) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet und dies durch qualifizierte Gutachten nachgewiesen wird. (Anlage 1, Punkt 2)
 - 1.3 Im Plan und in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498 wird der Begriff "Handwerksbetriebe" durch den Begriff "Gewerbebetriebe" ersetzt. (Anlage 1, Punkt 3)

1.4 Die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498 werden wie folgt ergänzt:

3. In den Baugebieten A und B ist Einzelhandel ausgeschlossen. (Anlage 1, Punkt 4)

2. Der gemäß den vorstehenden Beschlussvorschlägen geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld wird aufgrund der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498 wird ebenfalls beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Durch die vorstehenden Beschlussvorschläge entstehen keine Kosten und keine Folgekosten.

Begründung:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld wurde vom Rat am 29.06.2005 gefasst. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498 hat vom 28.11. bis 28.12.2005 öffentlich ausgelegen. Während der Offenlegung wurden die in Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen vorgetragen über die entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1 bis 1.4 Beschluss gefasst werden soll.
2. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen soll der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498 entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1 bis 1.4 geringfügig geändert werden. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da die Änderungen des Bebauungsplanes nach den Beschlussvorschlägen 1.1 bis 1.4 im Wesentlichen den Anregungen entsprechen, ist eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen nicht erforderlich.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld kann somit gemäß Beschlussvorschlag 2 als Satzung beschlossen werden.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen
2. Begründung
3. textliche Festsetzungen
4. Plan (verkleinert)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Not- tulner Landweg / Edelkampsfeld

Während der Offenlegung wurden zum Entwurf des v.g. Bebauungsplanes von der Handwerkskammer Münster, dem Staatlichen Umweltamt und der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen folgende Anregungen vorgetragen:

1. Es wird angeregt, den Schutzanspruch der im Geltungsbereich zulässigen Wohnnutzungen gemäß TA-Lärm zu konkretisieren und durch textliche Festsetzungen vorzugeben, um nicht die südlich gelegenen Betriebsstätten hinsichtlich ihrer Emissionsrechte zu beschneiden.

Stellungnahme

Zielsetzung ist es, den vorhandenen Gewerbebestandort in Beachtung der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen weiterzuentwickeln.

Der Plangeltungsbereich ist in Berücksichtigung des südlich benachbarten Gewerbegebietes sowie der vorhandenen wie auch der künftig nördlich gelegenen Wohngebiete zweigeteilt. Der an das Gewerbegebiet angrenzende Baugebietstyp B soll dabei die Merkmale eines Gewerbegebietes analog der Kategorisierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nicht erheblich belästigenden Betrieben und ausnahmsweise zulässigen (notwendigen) Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen aufweisen. In dem nördlich angrenzenden Baugebietstyp A soll das gewerbliche Emissionsverhalten als nicht wesentlich störend – also vergleichbar mit der Kategorie Mischgebiet der BauNVO – beschränkt und die Wohnnutzung für den gleichen Personenkreis (auch in Wohngebäuden) bei max. 50 % der Geschossfläche ausnahmsweise ermöglicht werden.

Die Wohnnutzungen sollen als funktionszugehörige (und der gewerblichen Nutzung untergeordnete) Nutzungen den Immissionsschutz der vergleichbaren Kategorie der BauNVO erhalten. Damit soll verhindert werden, dass immissionsrechtliche Einschränkungen für die benachbart bereits vorhandenen Betriebe entstehen. Die Gliederung der Baugebietsflächen des Plangeltungsbereiches soll beibehalten bleiben, um eine verträgliche Nutzungszuordnung im Sinne des § 50 BImSchG zu den nördlich vorhandenen Wohnnutzungen zu erhalten. Zur Klarstellung des eingeschränkten und differenzierten Schutzanspruchs der Wohnnutzungen erfolgt eine zusätzliche Festlegung auf Grundlage der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Der Anregung sollte entsprochen werden (Beschlussvorschlag 1.1), indem die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 wie folgt ergänzt werden:

1. Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines Mischgebietes gem. BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind zu beachten.
 2. Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines Gewerbegebietes gem. BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) sind zu beachten.
2. Es wird angeregt, dass analog zum Begründungstext die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VII bei gutachterlichem Nachweis der Gewährleistung des Immissionsschutzes in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wird.

Stellungnahme

Um Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise unter den genannten Umständen zuzulassen, sollte der Anregung entsprochen werden (Beschlussvorschlag 1.2) und die textlichen Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO werden wie folgt ergänzt werden:

12. Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII (gemäß Abstandserlass vom 02. April 1998) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet und dies durch qualifizierte Gutachten nachgewiesen wird.
3. Es wird angeregt, dass anstelle des Begriffs Handwerksbetriebe in der Festsetzung Nr. 2 den Begriff Gewerbebetriebe zu verwenden, da der Begriff Handwerksbetrieb in der BauNVO (außer in §§ 3 und 4) nicht vorgesehen ist.

Stellungnahme

Um das Vorhaben eindeutig zu definieren, sollte der bauplanungsrechtlich vorgesehene Begriff "Gewerbebetriebe" im Plan und in den textlichen Festsetzungen verwendet werden. Der Anregung sollte entsprochen werden (Beschlussvorschlag 1.3)

4. Es wird angeregt, den generellen Ausschluss von Einzelhandel in der Festsetzung Nr. 3 - Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben - voranzustellen.

Stellungnahme

Da das Vorhaben keinen Einzelhandel beinhaltet, sollte die Festsetzung Nr. 3 in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Münster wie folgt ergänzt werden:

3. In den Baugebieten A und B ist Einzelhandel ausgeschlossen. Im Baugebiet B sind ausnahmsweise Einzelhandelsflächen bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie als untergeordneter Betriebsteil gelten und die Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der im Plangebiet ausgeübten Produktion / Dienstleistung stehen. (§ 12 (3) BauGB)

Der Anregung sollte demnach entsprochen werden (Beschlussvorschlag 1.4)

B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld Vorhaben- und Erschließungsplan

Inhalt:

1.	Planungsanlass / Planungsgrundlagen	3
2.	Geltungsbereich.....	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Räumliche und strukturelle Situation	3
5.	Planungsziele	4
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	4
6.1	Grundzüge der Planung	4
6.2	Bauliche Nutzung / Baugestaltung.....	4
6.2.1	Nutzungsarten / Nutzungsdichte	4
6.2.2	Bebaubare Flächen / Bauhöhe	5
6.2.3	Bauweise / Bauform.....	5
6.2.4	Dachform/Dachgestaltung.....	5
6.2.5	Stellplätze / Nebenanlagen	5
6.2.6	Freiflächen / Begrünung.....	6
6.2.7	Werbeanlagen	6
6.3	Verkehrsflächen / Erschließung.....	6
6.4	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	6
6.5	Grünflächen / Begrünung	8
6.5.1	Private Grünflächen.....	8
6.5.2	Ausgleichsflächen.....	8
6.6	Immissionsschutz	8
6.7	Altlasten / Altstandorte.....	9
7.	Flächenbilanz	9

8.	Umweltbericht	9
8.1	Einleitung	9
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	9
8.1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	10
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	10
8.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	10
8.2.2	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	15
8.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	20
9.	Zusätzliche Angaben	21
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	21
9.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring).....	21
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	21

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498 / Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Absicht des Vorhabenträgers das Gewerbegebiet Am Nottulner Landweg nach Norden zu erweitern um hier die Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe realisieren zu können. Vorgesehen sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit der Option Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden zu können.

Für die Realisierung der Bau- und Investitionsabsichten ist die Schaffung des vorhabenbezogenen Planungsrechtes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan) erforderlich. Die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung wurde von den parlamentarischen Gremien bestätigt. Der Rat der Stadt Münster hat am 29.06.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498: Roxel – Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) erstreckt sich auf einen Teilraum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche des Nottulner Landweges und dem nördlich parallel verlaufenden Gewässer als Zufluss zum nordöstlich befindlichen Meckelbach.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Roxel, Flur 36, Flurstücke 178 und 306.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für den Geltungsbereich des Plangebietes „Gewerbliche Bauflächen“ darstellt. Die im nördlichen Bereich gelegenen „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden durch die Planung geringfügig tangiert. Dennoch ist die Planung als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Eine entsprechende landesplanerische Zustimmung liegt vor.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Die geplante Erschließungsstraße befindet sich in vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II: Roxel – Gewerbegebiet Am Nottulner Landweg und ist darin als „Mit Gehrechten, Fahrrechten, Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger“ festgesetzt.

Ein Teil des Plangebietes überplant den Bereich der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II. Dieses Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens aufgehoben und eingestellt.

Vorhaben auf den weiteren Flächen des Flurstückes 306 sind planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen.

Der durch den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 498 überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II wird mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft treten. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II können als unabhängige Festsetzungen bestehen bleiben.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich stellt sich in seinem nördlichen Teil als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Verbindung zwischen dem Flurstück 306 und dem Nottulner Landweg wird als befestigte Zufahrt und Leitungstrasse für die anliegenden gewerblichen Nutzungen verwendet.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich die bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes „Am Nottulner Landweg“ mit u. a. folgenden Nutzungen: ehemaliger Technologiehof, Steuerberatung mit Wohnen, Autohaus, Ölhandel mit Wohnen, Fuhrunternehmung mit Wohnen.

Nördlich angrenzend befindet sich das Gewässer Nr. 332.4000.400 mit seinem Niederungsraum als trennenden Grünzug zwischen den beschriebenen gewerblichen und langfristig vorgesehenen wohnbaulich genutzten Flächen nördlich des Bachlaufes.

5. Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planerischen Voraussetzungen für folgende Ziele schaffen:

- Zurverfügungstellung gewerblicher Bauflächen als Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes für die Ansiedlung mehrerer Betriebe, die Wohnen und Arbeiten kombinieren sowie Betriebe aus dem produzierenden Bereich.
- Erschließung kleinteiliger Grundstücksflächen durch öffentliche Verkehrsflächen.
- Fußläufige Wegeführung zur Nordgrenze des Geltungsbereiches als Option zur Verknüpfung des Bereiches Nottulner Landweg mit dem Baugebiet südlich der Pienersallee sowie dem zukünftigen Bahnhofstempelplatz Roxel.
- Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Betriebe und Anlagen mit geringem Emissionsgrad und Ermöglichung einer begrenzten betriebszugehörigen Wohnnutzung.
- Erhaltung und Stärkung des gewässerbegleitenden Niederungsraumes.
- Landschaftsgerechte Eingrünung der gewerblichen Flächen nach außen und grün gestaltete Gliederung nach innen.
- Erhaltung des Ortsbild prägenden Einzelbaumes und Einbindung in eine private Grünfläche.

6. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Planung durch folgende Grundzüge gekennzeichnet:

- die Gliederung der Baugebietsflächen in eine nördliche Zone für Betriebe mit der Option für Betriebsleiterwohnungen und –wohngebäude (Wohnen und Arbeiten) mit dem Immissionsschutzanspruch analog eines Mischgebietes und eine südliche Zone für stadtteilorientiertes Gewerbe mit der Option für Betriebsleiterwohnungen mit dem Schutzanspruch analog eines Gewerbegebietes gemäß BauNVO.
- der breite Uferrandstreifen entlang dem Gewässergraben sowie die unterstützende Rücknahme der nördlichen Baugrenzen.
- die Erhaltungsfestsetzung für die Traubeneiche sowie ihre Einbindung in die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.
- die Stichstraßenerschließung mit der öffentlichen Wegefläche als potenzielle Anbindung zukünftig möglicher Wohnbauflächen nördlich des Gewässergrabens.

6.2 Bauliche Nutzung / Baugestaltung

6.2.1 Art des Vorhabens / Nutzungsdichte

Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben besteht in der Ansiedlung von mehreren Büro- und Verwaltungsunternehmen im nördlichen Plangebiet – Baugebiet A - sowie von Gewerbebetrieben und Labor- und Entwicklungsbetrieben im Baugebiet B. Angesichts des Trends – besonders im Dienstleistungsbereich – zu immer flexibleren Arbeitszeiten, soll den ansiedlungswilligen Betrieben die Möglichkeit zur Verbindung von Wohn- und Arbeitsplatzstandort gegeben werden. Deswegen wird im Bebauungsplan die Option, entweder für Betriebsleiter oder für notwendige Aufsichtspersonen Wohnungen oder Wohngebäude zu errichten, berücksichtigt.

Da an dieser Stelle im Hinblick auf die vorgesehenen sensiblen Nutzungen (Wohnen) nur geringfügig emittierende Betriebe angesiedelt werden sollen, werden die Betriebe im Baugebiet A nur als „nicht wesentlich störend“ und im Baugebiet B nur als „nicht erheblich belästigend“ zugelassen.

Außerdem sind sämtliche Anlagen, die denjenigen, welche im Abstandserlass Nordrhein-Westfalen aufgelistet sind, entsprechen, ausgeschlossen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind für Anlagen, die der Ab-

standsklasse VII zugeordnet werden können, nur dann möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden kann.

Für die Betriebe im Baugebiet B ist ausnahmsweise eine Verkaufsfläche von max. 150 m² als untergeordneter Betriebsteil zulässig, sofern die vertriebenen Waren in einem funktionellen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion und/oder Dienstleistung stehen. Damit soll betrieblichen Erfordernissen nach einer einheitlichen Herstellung und Verkauf der eigenen Waren Rechnung getragen werden.

Die Wohnnutzung soll sich den Betrieben eindeutig unterordnen in Grundflächen und Baumasse. Sie wird bereichsweise präzisiert. Zum Nordrand des Gebietes hin ist in Angleichung der Nutzungsarten (im Hinblick auf eine mögliche spätere Wohnbebauung) eine Wohnnutzung auf weniger als der Hälfte der realisierten Geschossfläche zulässig. Im südlichen Plangebietsteil reduziert sich der Umfang auf unter 35 % der Flächen. Damit soll hier der gewerbliche Anteil erhöht werden.

Nebenanlagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine bauliche Kompaktheit und zusammenhängende Grünstrukturen zu bewirken.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Flächen ausgeschlossen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich angesichts der Nahtstellenfunktion zwischen Wohnen und Gewerbe hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) am Mittel der Obergrenzen der BauNVO sowie an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes. Für das Baugebiet A bedeutet dies eine Grundflächenausnutzung von 60 %; im Baugebiet B sind 80 % zulässig. Die gemäß § 19 (4) BauNVO vorgesehene Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1-3 wird ausgeschlossen, um das Verhältnis der bebauten Fläche zu Freiflächen im nördlichen Teil nicht weiter zu reduzieren. Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht derjenigen des südlich angrenzenden Bereiches, womit die Intensität der Grundstücksnutzung homogen weitergeführt wird.

6.2.2 Überbaubare Flächen / Bauhöhe

Die durch Baugrenzen fixierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich vorwiegend an der Lage der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am großen Abstand zur nördlichen Plangebietsgrenze.

Über die Festlegung der maximalen Geschosshöhe hinaus soll die Bauhöhe auf maximal 8,5 bzw. 10,0 m begrenzt werden. Die geringere Höhe soll dabei im nördlichen Bereich festgelegt werden, um damit der optischen Höhenentwicklung später angrenzender Wohnbebauung zu entsprechen.

6.2.3 Bauweise / Bauform

Da eine kleinteilige Bebauung mit Einzelbaukörpern vorgesehen ist, um eine optische Einbindung in die angrenzende freie Landschaft und die nördlich angrenzenden Wohnbereiche zu erleichtern, wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Damit erfolgt gegenüber dem südlich angrenzenden Bereich, in dem sich u. a. der ehemalige Technologiehof befindet, eine Abstufung der baulichen Kompaktheit, die mit der vorgesehenen Parzellengröße im aktuellen Geltungsbereich einhergeht.

6.2.4 Dachform/Dachgestaltung

Die Dächer sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (max. 15° Neigung) zugelassen, um eine nicht zu große Streubreite der Dachausprägungen zu erhalten. Eine Materialeinschränkung wurde nur für den Teilraum getroffen, der zum Nordrand orientiert ist und dessen Dachentwässerung mittelbar dem benachbarten Gewässer zugeführt wird. Diese Einschränkung verhindert eine Auswaschung von Schwermetallen (z. B. Zink, Kupfer) in das Gewässer.

6.2.5 Stellplätze / Nebenanlagen

Die öffentliche Verkehrsfläche ist derart dimensioniert, dass die Errichtung von ca. 9 Stellplätzen in Längsaufstellung für Besucherverkehre möglich ist. Die erforderliche Anzahl auf den privaten Grundstücksflächen zu errichtender Kfz-Stellplätze richtet sich nach den Erfordernissen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen. Hierbei wird von einem Bedarf von ca. 45 Stellplätzen ausgegangen. Die privaten Stellplätze sind zur besseren städtebaulichen Integration und zur Verbesserung des Kleinklimas ab fünf Stellplätzen mit großkronigen Laubbäumen zu versehen.

6.2.6 Freiflächen / Begrünung

Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind gemäß Bauordnung (BauO NW) zu begrünen. Teilbereiche, die der kleinräumigen Gliederung des Gebietes dienen, bzw. die den nördlichen Abschluss zur freien Landschaft und zum Gewässerlauf bilden, sind zusätzlich mit einem Pflanzgebot belegt. Diese Pflanzgebotszonen sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen mit standortgerechten, heimischen Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ebenfalls aus gestalterischen Aspekten ist eine Eingrünung der zu Verkehrsflächen orientierten Grundstückseinfassungen geboten und die Höhe dieser Einfriedigungen begrenzt.

6.2.7 Werbeanlagen

Insbesondere im Hinblick auf den nördlich angrenzenden offenen Bereich und daraus ggf. resultierender Fernwirkungen von Werbeträgern, sind diese nur am Ort der Leistung – an den Gebäudeseiten, die zur öffentlichen Erschließung der Grundstücke hin orientiert sind – zulässig. Ihre gestalterische Ausprägung wird reglementiert. Bewegliche Werbeanlagen und Wechsellichtanlagen sind ausgeschlossen. Schriftzüge und Firmenlogi am Gebäude sowie auf Masten sind in ihrer Anbringungshöhe auf die Oberkante der Trauflinie des zugehörigen Gebäudes beschränkt.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Nottulner Landweg, der unmittelbar mit der Landesstraße 529 verbunden ist und damit eine Verknüpfung mit dem überregionalen Netz herstellt.

Vom Nottulner Landweg her ist der neu geplante Gewerbestandort derzeit durch eine private Zufahrtsmöglichkeit, die bereits den Nachbarflächen als Erschließungsanlage dient, angebunden. Diese ca. 10 m breite Fläche soll als öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt und nach Norden verlängert werden. Innerhalb des Erweiterungsgebietes knickt sie nach Westen ab und endet in einer Wendeanlage, die von einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Von dieser Verkehrsfläche führt ein öffentlicher Geh- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche nach Norden bis zum Rand des Plangeltungsbereiches. Damit soll die Option bestehen, zu einem späteren Zeitpunkt eine fußläufige Verbindung zum nördlich vorgesehenen Wohngebiet und zum westlich geplanten Bahnhaltepunkt Roxel der Kursbuchlinie 408 (Münster/Coesfeld) herzustellen.

Die Verkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass auch ein Lastzug innerhalb der öffentlichen Flächen des Geltungsbereiches wenden kann.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

In den öffentlichen Verkehrsflächen sollen Schmutz- und Regenwasserkanäle verlegt werden. Die Fußwegetrasse ermöglicht Verbindungen für Versorgungsträger zu nördlich gelegenen Bereichen.

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet werden.

Die Niederschlagsentwässerung kann aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse vsl. nicht ganzjährig durch örtliche Versickerungsmaßnahmen erfolgen.

Aufgrund der bereits angespannten Ausgangslage der Entwässerungssituation im benachbart vorhandenen Leitungsnetz, soll eine Rückhaltung der Niederschlagswässer für den südlichen Teil des Plangebietes (incl. der neuen Straßentrasse) in einem Stauraumkanal erfolgen. Für den nördlichen Teil des Gebietes (Baugebiet A) soll eine indirekte Einleitung der Dachwässer in das nördliche Gewässer erfolgen. Auf das Anbringen unbehandelter Metallbedachungen soll deshalb verzichtet werden. In einem 10,0 m breiten Streifen parallel des Gewässers sollen Mulden angelegt werden, die eine Rückhaltung bewirken und gleichzeitig eine Untergrundversickerung ermöglichen. Vorhandene Gehölzstrukturen sollen dabei berücksichtigt werden. Diese Mulden werden als private Anlagen auf der privaten Grundstücksfläche betrieben. Die Entwässerung von Hofflächen und Zufahrten in die Mulden kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn entsprechend der konkreten Nutzungsabsichten nachgewiesen wird, dass ein schädlicher Einfluss auf das Gewässer nicht entsteht.

Da sich das Baugebiet im erweiterten Niederungsraum des Meckelbachzuflusses befindet, sollen die im Baugebiet A gelegenen Baukörper aus Vorsorgeaspekten in leicht erhobener Position errichtet werden. Bezugspunkt für eine diesbezügliche Festsetzung ist die parallel verlaufende Erschließungsstraße.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Stromversorgung wird im Mittelteil des Gebietes eine lokale Trafostation ermöglicht. Der Standort für die Trafostation wird durch die Ausweisung mittels Symbol grob festgelegt. Ihre genaue Lage bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

6.5 Grünflächen / Begrünung

6.5.1 Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sollen nicht angelegt werden. Verkehrsflächen begleitende Grünflächen können im Privateigentum verbleiben.

6.5.2 Ausgleichsflächen

Insbesondere den nördlichen Teilen der Plangebietsflächen kommt eine herausgehobenere ökologische Bedeutung zu. Es handelt sich um den erweiterten Niederungsbereich des Fließgewässers Nr. 332.4000.400, das ein Vorfluter des Meckelbaches darstellt. Der Nachbarnbereich des Baches soll höhenmäßig unverändert in 10,0 m Breite als Ausgleichsmaßnahme gestaltet werden.

Dieser Streifen wird einerseits mit wechselfeuchten Mulden ausgestaltet, andererseits mit Gehölzen in Form einer frei wachsenden Hecke erhalten bzw. bepflanzt. So entstehen sowohl eine optische Eingrünung des Baugebietes als auch ein wichtiges Linearbiotop, welches auch bislang bereits ansatzweise vorhanden ist. Eine gesonderte Festsetzung von Einzelbäumen ist nicht erforderlich, da der gesamte Gehölzbestand in die „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ integriert ist. Die Entwässerungsmulden werden außerhalb des Baumbestandes angelegt, sodass dessen Bestand nicht gefährdet ist.

Parallel des nach Norden führenden Geh-/Radweges wird ebenfalls eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese soll eine attraktive Verbindung zwischen Pienersallee und Nottulner Landweg gewährleisten. Zugleich soll die solitäre Eiche, die gesondert als zu erhalten festgesetzt wird, einen langfristigen Umgebungsschutz erfahren. Der unmittelbare Wurzelhals des hochstämmigen Baumes soll von Geländeauffüllungen freigehalten werden und der Geh- und Radweg in deutlichem Abstand vom Stamm geführt werden.

Die zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die privaten Pflanzgebietsflächen wie auch (in eingeschränkter Wertigkeit) die gärtnerisch angelegten Grundstücksflächen und die öffentliche Grünfläche gehen in die Kompensationsberechnung zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich mit ein. Darüber hinaus sind weitere Ausgleichsfestsetzungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet erheblich beeinträchtigende Immissionen liegen nicht vor. Die Abstände zu immissionsrelevanten Verkehrsträgern sind hinreichend groß. Vollerwerbslandwirte mit Intensivtierhaltung sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Die im Plangebiet eingeschränkt zulässige Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutzanspruch analog eines Gewerbegebietes bzw. Mischgebietes der BauNVO mit den durch die TA-Lärm für die jeweilige Gebietskategorie vorgegebenen Immissionsrichtwerten.

Zur Beschränkung der Immissionen, die vom Plangebiet selbst auf die Nachbarschaft ausgehen können, werden im Baugebiet A nur „nicht wesentlich störende“ Betriebe und im Baugebiet B nur „nicht erheblich belästigende“ Betriebe zugelassen. Außerdem wird eine Gliederung nach dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vorgenommen. Danach werden die Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII für unzulässig erklärt. Nur ausnahmsweise, wenn im Einzelfall die Unbedenklichkeit gutachterlich nachgewiesen wird, können auch Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden.

Durch die Festlegung von Ausgleichs- und überbaubaren Grundstücksflächen werden mögliche Schallquellen vom Nordrand des Gebiets abrücken müssen. Zudem ist seitens des Investors im nördlichen Teilbereich vor allem die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Betriebsleiterwohnen vorgesehen. Da sich voraussichtlich überwiegend tertiäre Nutzungen ansiedeln werden, ist nicht von einer erheblichen Belastung zukünftig nördlich gelegener Wohnbauflächen auszugehen. Eine Trennung der unterschiedlichen Nutzungsarten gemäß § 50 BImSchG ergibt sich durch zwischenliegende Grünflächen und das Gewässer.

Um noch weitergehende Immissionsschutzmöglichkeiten vorbeugend zu verankern, wird der rückwärtige (nördlichste) Teil des Geltungsbereiches von offenen Kfz-Stellplätzen freigehalten und tlw. mit einem Pflanzgebot belegt.

Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass bei der Planung für die nordöstlich unmittelbar jenseits des Meckelbaches gelegenen Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 245: Roxel Nottulner Landweg / Dorf-feldstraße, im Hinblick auf das südlich gelegene Gewerbegebiet, bereits folgende beschränkende Festset-zung getroffen wurde:

„4. Schallschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BBauG

Für die geplante Wohnbebauung im westlichen Planbereich [...] müssen Schallschutzvorkehrungen getrof-fen werden. Die zum südlich gelegenen Gewerbegebiet hin liegenden Fenster von Aufenthaltsräumen – aus-genommen die von Küchen – sind unzulässig, wenn sie nicht als Schallschutzfenster ausgebildet werden. Sind es notwendige Fenster, müssen sie außerdem eine schallsolierte Lüftungsvorrichtung haben. Ferner sind die Grundrisse dieser Wohnbebauung so zu gestalten, dass Schlafräume nicht nach Süden orientiert sind“.

Produktionseinrichtungen, die problematische Abfälle im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen erzeugen, sind nicht vorgesehen.

6.7 Altlasten / Altstandorte

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses des Ministeri-ums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen, des Ministeriums für Um-welt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

6.8 Denkmalschutz / Archäologie

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht berührt. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäo-logische Funde und Befunde auftreten, sowie neue Bodendenkmale entdeckt werden können. Gemäß § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsver-band Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Fund-stelle ist nach § 16 Abs. 1 DSchG NRW unverändert zu erhalten. Hinsichtlich einer Entdeckung von Boden-denkmälern sind auf der Planzeichnung entsprechende Hinweise gegeben.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha (ca.)	Flächenanteil in %
Baugebiete (davon Pflanz-/Erhaltungsgebot)	1,35 (0,10)	73
Verkehrsfläche	0,24	13
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,26	14
Gesamt	1,85	100 %

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Um-fang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen werden, um Flächen einer kleinflächigen gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Beab-sichtigt ist eine Ausdehnung des vorhandenen Gewerbebestandes unter Beachtung der ökologischen Gege-benheiten und der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Bei dem Standort handelt es sich um den nördlichen Teil des Gewerbebestandes Roxel – Nottulner Land-weg. Dort soll im Endbereich einer vorhandenen Erschließungsstrasse eine Arrondierung der im Flächennut-zungsplan bereits dargestellten „Gewerblichen Baufläche“ erfolgen. Die zusätzlich bebaubaren Flächen wei-sen eine Größe von ca. 1,4 ha auf. Durch die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen ist eine rechtlich zu begründende Neuversiegelung außerhalb der eigentlichen Erweiterungsfläche nicht erforderlich.

8.1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der Gebietsentwicklungsplan hat nach dem Landschaftsgesetz NW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes. Angrenzend befinden sich ausschließlich „Wohnsiedlungsbereiche“ bzw. „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche“. Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten existieren nicht.

Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich für den Geltungsbereich nur insofern zu beachtende Umweltschutzziele, dass eine ost-west-orientierte Grünfläche zwischen dem Meckelbach und der westlich befindlichen freien Landschaft offen zu halten ist.

Von daher gelten ansonsten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landschaftsgesetz NW ergeben.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Grundlage der Bestandsbeschreibung ist ein Scopingprotokoll gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Zusammenstellung allgemein verfügbarer Unterlagen.

8.2.1.1 Geologie/Böden

- Bestand

Die Stadt Münster, Stadtteil Roxel, liegt im geologischen Gebiet von Löss und Sandlöss der Weichsel-Kaltzeit/Oberkreide.

Vorherrschender Bodentyp des Planungsraumes ist Pseudogley, mittel bis schwach basenhaltig, teils podsolig, wie vor allem im Münsterland auf Geschiebelehm weit verbreitet.

Dieser staunasse Boden ist im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung meliorationsbedürftig, vielfach ertragsunsicher, im Sommer jedoch schnell trocken.

Hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen stellt der Bodentyp insbesondere einen Wasserspeicher dar und bietet eine Lebensgrundlage für entsprechend ausgerichtete Arten, die typisch für Gewässerrand- und Außenbereiche sind.

Der lehmige Sand bis schluffige Lehm wird oft auf schwerem Unterboden angetroffen.

Etwa im Jahr 1965 wurden im Rahmen der Flurbereinigung Bodenauffüllungen vorgenommen, um die landwirtschaftliche Qualität der Flächen zu verbessern.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

- Prognose

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes tritt eine nennenswerte Versiegelung im Bereich der Baugebietsflächen ein. Die Versiegelung in den Baugebieten wird bei maximal 60 bzw. 80 % liegen. Ein Verlust des Oberbodens, verursacht durch Abgrabungen, wird jedoch vsl. nicht eintreten, da dieser im Bereich des Grundstückes wieder aufgebracht werden kann. Im Bereich der Verkehrsflächen ist von einer ca. 90 %igen Versiegelung auszugehen. Bankettflächen und Verkehrsflächenbegrünung tragen zum Erhalt unversiegelter Bereiche bei. Im Bereich der privaten Grundstücke ist teilweise mit Geländeauffüllungen zu rechnen. Diese können durch Mutterbodenauftrag auf dem vorhandenen Oberboden vorgenommen werden, ohne die vorhandene Bodenstruktur maßgeblich zu stören. Falls Füllböden aufgebracht werden sollen, ist der vorhandene Oberboden aufzunehmen und auf die Füllböden wieder aufzubringen.

Die gewässernahen Gleyböden bleiben innerhalb der Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitgehend erhalten – Geländeauffüllungen sind untersagt; Abgrabungen entstehen durch die Ausmuldung von Teilräumen in geringem Umfang.

- Eingriffsvermeidung/-reduzierung

Durch eine Festsetzung der Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenze der BauNVO im Baugebiet A wird die potenziell mögliche Versiegelung und damit Beeinflussung des Bodens deutlich reduziert. Durch Schutzmaßnahmen des Gewässernahbereiches bleiben ökologisch wertvolle Bodenbereiche von erheblichen Eingriffen verschont.

Der insgesamt im Plangebiet dennoch erhebliche Eingriff in die natürliche Bodenschichtung kann durch eine ortsnahe Verlagerung und einen fachgerechten Wiedereinbau des wertvollen Oberbodens wesentlich reduziert werden.

8.2.1.2 Gewässer/Grundwasser

- Bestand

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich der Gewässerlauf 332.4000.400. Dessen südliche Böschungsoberkante ragt tlw. in den Geltungsbereich hinein. Ca. 60 m östlich des Geltungsbereiches mündet dieser Vorfluter in den Meckelbach, der wiederum in den Aasee fließt.

Exakte Erkenntnisse zum Grundwasser in dem berührten Bereich liegen nicht vor. Die nur eingeschränkt durchlässigen Böden erschweren eine Versickerung der Oberflächenwässer in die Grundwasserleiter.

Eine gewisse Beeinflussung dessen Qualität durch die bisherige Bodennutzung (Pferdeweide) ist nicht auszuschließen.

- Prognose

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zusätzlichen Versiegelung aus dem mittleren und südlichen Gebietsteil großflächig abgeleitet. Durch eine Retention innerhalb eines Stauraumkanals wird jedoch eine verzögerte Ableitung vorgenommen. Die verbleibende Menge aus dem nördlichen Gebietsteil wird nach der planungsrechtlich festgesetzten Rückhaltung (Ausgleichsfläche mit Mulden) verzögert in das örtliche Vorflutsystem eingeleitet. Angesichts der Art der Fließ- und Versickerungsstrecke sowie der vorgesehenen Retention ist nicht von nennenswerten Gewässerbelastungen auszugehen.

Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die Versiegelung ggf. lokal beschränkt zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Art der Nutzung nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Stoffeinträge (z. B. Nährstoffe) entfallen zukünftig, sodass dadurch auch eine gewisse Entlastung zu erwarten ist.

Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses werden angesichts des Abstandes potenzieller Geländeanfüllungen nicht erwartet. Im Rahmen einer möglichen Gewässerquerung durch den Geh- und Radweg ist dieser Aspekt im Detail zu berücksichtigen. Angesichts des deutlichen Abstandes baulicher Anlagen zum Gewässer ist eine konkrete Hochwassergefährdung nicht erkennbar. Aus Vorsorgegründen wird dennoch eine Höhenfestsetzung für die Baukörper vorgenommen.

- Eingriffsvermeidung/-reduzierung

Durch eine tlw. Versickerung der Niederschläge im Nahbereich des Gewässers können Beeinträchtigungen der Grundwasseranreicherung deutlich verringert werden. Mit der Versiegelungsbeschränkung auf max. 60 % im Baugebiet A werden zudem ansonsten denkbare Versickerungseinschränkungen vermieden.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung erfolgen damit in reduziertem Umfang und wirken im Hinblick auf den Umfang der Gesamtmaßnahme nur sehr kleinräumig.

Die Auswirkungen auf den Meckelbachzufluss sind angesichts der vorgesehenen Vermeidungs-

/Verminderungsmaßnahmen sowie die gewässernahe Versickerung gering. Nennenswerte Auswirkungen auf den Meckelbach sind angesichts der Rückhaltung der Niederschlagsspitzen (Stauraumkanal) ebenfalls nicht zu erwarten.

8.2.1.3 Klima/Lufthygiene

- Bestand

Aufgrund des geringen Versiegelungsanteils ist grundsätzlich mit einer mittleren bis hohen Frischluftproduktion zu rechnen. Ein topografisch bewirkter Abfluss derartiger Frischluft ist angesichts der geringen Geländeneigung allenfalls eingeschränkt gegeben.

Ein Luftaustausch erfolgt angesichts der Hauptwindrichtung vorwiegend in nordöstlicher Richtung und wirkt positiv auf den wohnbaulich verdichteten Teil des Siedlungsschwerpunktes Roxel.

Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch menschliche Aktivitäten im nahen Umfeld und daraus resultierende Immissionen liegen allerdings ebenfalls in gewissem Umfang (Kfz-Verkehr, Gebäudeheizung, landwirtschaftliche Gerüche etc.) vor.

- Prognose

Durch die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen können evtl. geringfügige Klimaveränderungen entstehen. Die zusätzlichen versiegelten Flächen erzeugen im Kontrast zu Freiflächen höhere Temperaturamplituden. Die Luftfeuchtigkeit wird vsl. geringfügig sinken. Von einer erheblichen Veränderung der Lufthygiene ist jedoch allenfalls für den unmittelbaren Plangeltungsbereich auszugehen. Ein Luftaustausch ist durch die dreiseitig angrenzende offene Landschaft möglich.

- Eingriffsregelung/-reduzierung

Durch verschiedene Festsetzungen des Planes (Erhaltungsgebote, Pflanzgebote, Maßnahmen) werden Eingriffe in den Gehölzbestand reduziert/vermieden und zusätzlich weitere Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die Sauerstoffproduktion wird damit gefördert.

Daneben werden die neuen Versickerungsmulden eine günstige Auswirkung auf das Kleinklima haben.

Erhebliche Auswirkungen auf die örtliche Klimasituation sind damit insgesamt gesehen nicht zu erwarten.

8.2.1.4 Arten/Lebensgemeinschaften

- Bestand

Die Karte der potenziellen natürlichen Vegetation zeigt im Geltungsbereich einen artenarmen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Neben den Hauptbaumarten wie Stieleiche, Hainbuche und Buche sind auch Espe, Salweide, Moorbirke, Vogelbeere anzutreffen. Als spärlich entwickelte Strauchschicht sind Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Wasser-Schneeball, Grauweide und Faulbaum zu erwarten.

In der Bodenvegetation besteht der Grundstock aus mesotraphen Pflanzenarten. Fast immer frequentiert sind Sternmiere, Buschwindröschen, Sauerklee, Hainrispengras, Flattergras, Weißwurz, Waldveilchen und die Feuchtigkeitszeiger Rasenschmiele, Frauenfarn, Hexenkraut und Entferntährige Segge.

Die tatsächliche Vegetation besteht überwiegend aus den dominierenden Süßgräsern des Intensivgrünlandes.

Im Osten grenzt ein ca. 8 – 10 m hoher Schwarzkiefernbestand an den Planungsraum.

Die Böschungflächen des wasserführenden Gewässers im Süden sind mit einer Baum-Strauchhecke aus überwiegend Erlen, Weiden, Eschen, Hainbuchen, Feldahorn und Holunder bestanden.

Die höherwüchsigen Bäume haben i. M. einen Stammdurchmesser von 30 cm.

Im südwestlichen Bereich des Gewässers befindet sich angrenzend an die Hecke ein ca. 7 m breiter feuchtkrautiger, zum größten Teil mit Efeu bestandener Sukzessionsstreifen.

Die Baum-Strauchhecke, bestehend aus Erlen, Ahorn, Hainbuche, Holunder, Brombeere, trennt die angrenzende Bebauung von der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Im Bereich der Zufahrt zum Grünland ist die Verkehrsfläche durch einige Bäume, einer geschnittenen Hainbuchenhecke und Straßenbegleitgrün gegliedert. In ihrer Achse befindet sich in der Grünlandfläche eine alte Traubeneiche mit einem Stammdurchmesser von 110 cm.

Aus faunistischer Sicht bieten die Gehölzstrukturen überwiegend für Kleinsäuger, Insekten und Vögel Lebens- und Nahrungsräume. Die Ackerflächen dienen einigen Vogelarten vsl. als Nahrungsraum.

Ein Vorkommen schützenswerter Arten im Bereich der Gewässer ist nicht bekannt. Hinweise auf derartige Vorkommen liegen weder aus Beobachtungen der Vergangenheit noch aus dem bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren vor. Die vorhandenen Biotoptypen in Verbindung zu den benachbarten Nutzungen und anthropogene Beeinflussungen lassen hochwertige Arten nicht erwarten.

Spezielle faunistische und floristische Untersuchungen wurden deshalb nicht durchgeführt.

- Prognose

Gravierende Populationsverschiebungen sind nicht zu erwarten. Durch den Verlust der Grünlandflächen werden sich erwartungsgemäß anzutreffende Tierarten, wie Gastvogelarten, die dieses Biotop als Rast- und Nahrungsfläche nutzen, zurückziehen. Entsprechende Ausweichräume sind in der Nachbarschaft vorhanden.

Die randlichen Gehölzstrukturen im Bereich des Gewässers bleiben als lineares Lebens- und Wanderbiotop in ihrer Art erhalten.

Durch die B-Planfestsetzung, einen ca. 10 m breiten Randstreifen entlang des Gewässers als Schutzstreifen vorzusehen, wird der Bereich gestärkt und als Feuchtbiotop aufgewertet. Der Vegetationsbestand im unmittelbaren Randbereich des Grabens bleibt erhalten. Erhebliche Eingriffe sind somit nicht zu erwarten.

- Eingriffsvermeidung/-reduzierung

Insbesondere der Erhalt und die Stärkung der Strukturen im unmittelbaren Bachbereich trägt zu einer Eingriffsvermeidung bei. Die Erweiterung des wasserbeeinflussten Bereiches (Versickerungsmulden) wird sogar vergrößert und trägt somit zu einem unmittelbaren Ausgleich (z. B. für die Anlegung des Geh-/Radweges) bei.

8.2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

- Bestand

Es handelt sich um einen derzeit unbebauten und relativ kleinflächigen landwirtschaftlich genutzten Randbereich der Münsterländer Parklandschaft. Typische heckenartige Strukturen säumen teilweise die linearen Gewässerstrukturen.

Die Flächen sind teilweise weithin einsehbar. Der nördlich und südlich vorhandene bauliche Bestand überformt jedoch die landschaftliche Erscheinung in ortsbildprägender Weise.

Die teilweise großvolumigen Baukörper sind nur unzureichend in den sich in östlicher Richtung erstreckenden Kulturraum eingebunden.

- Prognose

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind prinzipiell durch neue Baumaßnahmen zu erwarten. Die industriellen Bauten lassen eine Fernwirkung nicht ausschließen, da die gewerbliche Produktion und Lagerhaltung auf großvolumige Bauweisen angewiesen ist. Durch Höhenreglementierung und Festlegung der offenen Bauweise werden potenzielle Auswirkungen jedoch stark beschränkt. Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist im B-Plan die Eingrünung des Baugebietes mit einer 2-3 m breiten Hecke verbindlich vorgesehen.

Die alte Traubeneiche bleibt als landschaftsbildprägendes Element erhalten.

- Eingriffsvermeidung/-reduzierung

Mit den getroffenen Festsetzungen können vor dem Hintergrund der vorhandenen örtlichen Situation Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

8.2.1.6 Mensch/Gesundheit

- Bestand

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum nicht vor. Durch die benachbarte Gewerbenutzung sind betriebstypische Emissionen (vorwiegend verkehrlicher Art) zu erwarten. Immissionswirksame Verkehrsträger weisen Abstände von mindestens 130 m (Bahnlinie) bzw. 220 m (Landesstraße) auf.

Der Planbereich befindet sich nicht in räumlicher Nähe einer der 7 Hauptgrünzüge der Stadt Münster, mit deren anthropogenen und ökologischen Funktionen.

- Prognose

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich somit bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Bestehende Vorbelastungen durch das gewerbliche Umfeld, werden durch das Vorhaben nicht erheblich verändert. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine nennenswerte zusätzliche Belastung durch die Nutzungsänderung zu befürchten.

- Eingriffsvermeidung/-reduzierung

Zur Beschränkung der Immissionen, die vom Plangebiet auf die Nachbarschaft wirken können, wird eine Gliederung nach dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vorgenommen. Die Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII werden für unzulässig erklärt. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird nur für den Fall ermöglicht, dass die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Außerdem werden nur „nicht wesentlich störende“ (Baugebiet A) bzw. „nicht erheblich belästigende“ (Baugebiet B) Betriebe zugelassen.

Die Lage der Ausgleichsflächen entlang dem Gewässergraben sowie die Rücknahme der Baugrenzen in diesem Bereich und die Freihaltung des nördlichen Plangebietes von offenen Stellplatzanlagen, rückt mögliche Schallquellen von den zukünftigen Wohnbauflächen nördlich des Gewässergrabens deutlich ab.

Durch die Summe der Beschränkungen hinsichtlich der Nutzungsarten, deren Lage und Ausprägung werden mögliche Belastungen benachbarter Bereiche soweit reduziert, dass keine erheblichen Belastungen anzunehmen sind.

8.2.1.7 Kultur/Sachgüter

- Bestand/Prognose

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Als Sachgüter sind allenfalls die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche, Ver- und Entsorgungsleitungen) zu verstehen.

Diese Sachgüter werden den aktuellen Nutzungserfordernissen angepasst; umweltrelevante Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gem. § 1a (2) 2 BauGB darf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang erfolgen. Im Stadtteil Roxel besteht ein Mangel an stadtteilorientierten Gewerbegebietsflächen. Der Planung liegen konkrete Ansiedlungsintressen zu Grunde, so dass die Flächeninanspruchnahme dem aktuellen Bedarf entspricht und keine Vorratsplanung darstellt.

8.2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht erkennbar.

8.2.1.9 Planungsverzicht

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

Angesichts des Ansiedlungsbedarfes gewerblicher Betriebe wären jedoch an anderer Stelle Baulandneuausweisungen erforderlich. Somit wäre dort von vsl. vergleichbaren Belastungen auszugehen.

8.2.2 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Grünlandflächen. Das vorhandene Gewerbegebiet soll in nördlicher Richtung erweitert werden.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Kompensationsmodell „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 4 LG im Stadtgebiet von Münster“, erarbeitet in Anlehnung an die Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, MURL, 1996.

Neben den biotischen Faktoren werden hierbei die abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, der Gefährdungsgrad sowie der Raumwert, der aus der Bedeutung im Grünsystem der Stadt Münster resultiert, bewertet.

Grundlage für die Bewertung ist die Aufteilung des Eingriffsbereiches in Biotoptypen und die Inwertsetzung jedes einzelnen Biotoptyps nach dem Formblatt.

Folgendes Verfahren wird angewandt:

Bestandsbewertung:

Bewertung der Eingriffsfläche vor dem Eingriff, differenziert nach den im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen. Ermittlung der Werte über die Flächengröße des Biotoptypes.

Eingriffsbewertung:

Bewertung der Eingriffsfläche auf der Grundlage der Planung, differenziert nach Biotoptypen, unter Berücksichtigung der Minimierungsansätze und Kompensationsmaßnahmen im Eingriffsraum.

Kompensationsbedarf ermitteln:

Die Differenz zwischen Bestand und Eingriffsbewertung ergibt den Kompensationsbedarf durch Kompensationsmaßnahmen. Ist keine Differenz vorhanden bzw. wird die Planung höher bewertet als der Bestand, ist der Eingriff ausgeglichen.

Bestandsbewertung der Kompensationsflächen:

In räumlicher Zuordnung werden innerhalb landschaftspflegerischer Konzepte für Teilbereiche der gesamtstädtischen landschaftspflegerischen Gesamtkonzeption für Ersatzmaßnahmen mögliche Maßnahmen ausgewählt und die Fläche, differenziert nach Biotoptypen, bewertet.

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen:

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen, differenziert nach Biotoptypen gem.
Eingriffsbewertung

Ermittlung des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen:

Ermittlung der erforderlichen Kompensationsfläche über die ökologische Wertsteigerung, die durch die Kompensationsmaßnahme erzielt wird (Kompensationsfläche = Kompensationsbedarf in Wertpunkten ./ Wertsteigerung).

- Verlust des Biotoptyps landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Grünlandflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit negativen Einflüssen durch Pestizid- und Düngemiteleinsatz sowie durch Beweidung ist zu rechnen. Die Artenvielfalt dieser Grünlandfläche ist gering. Es dominieren Süßgräser.

Das gestörte Bodenprofil hat ein mittelmäßiges Vorkommen, eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist gegeben, die Bedeutung für das Klima ist eher hoch.

Die Bedeutung dieses Biotoptyps im Stadtgebiet ist hinsichtlich seiner Seltenheit, Natürlichkeit und Vielfalt im mittleren Bereich anzusetzen.

- Verlust der Biotoptypen Baum-Strauch-Hecken, teilweise mit Ruderalflur sowie Schwarzkiefernbestand

Das Plangebiet ist in den Randbereichen mit Gehölzbestand versehen.

Baum-Strauch-Hecken begrenzen das Gebiet im Süden und schützen das vorhandene Gewässer. Diese im Stadtgebiet Münster relativ selten vorkommenden Vegetationsstrukturen haben auch für die abiotischen Faktoren relativ große Bedeutung. Aufgrund des mittleren bis hohen Gefährdungsgrades sollen sie soweit wie möglich erhalten bleiben, da der Ersatz eines relativ langen Wiederherstellungszeitraumes bedarf. Eine gewisse Beeinträchtigung durch die Einflüsse der Grünlandflächen sind gegeben.

- Verlust der Biotoptypen Straßenbegleitgrün und geschnittene Hecke

Die Grünstrukturen im Bereich der Verkehrsflächen stellen sich als kleinflächige bodendeckende Grünflächen, teilweise mit Einzelbäumen versehen bzw. als geschnittene Hainbuchenhecke dar.

Die relativ niedrige Biotoptypenbewertung dieser Biotoptypen ist wegen ihrer geringen Seltenheit, Gefährdung und Naturnähe sowie guter Regenerierbarkeit des Pflanzenbestandes berechtigt. Eine gewisse Bedeutung für das Klima bzw. die Wasserrückhaltung ist jedoch gegeben.

- Verlust der Biotoptypen vollversiegelte Verkehrsflächen und Schotterflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind asphaltiert und können als ökologisch wertlos eingestuft werden. Die kleine geschotterte Fläche in diesem Bereich der Zufahrt ist stark verdichtet und die Grundwasserneubildung ist ebenfalls eingeschränkt.

- Verlust des Biotoptyps Einzelbaum

Die vorhandene Traubeneiche mit einem Stammdurchmesser von 110 cm und einem Kronentraufbereich von ca. 375 m² hat einen hohen ökologischen Wert. Der Gefährdungsgrad und die Ersetzbarkeit ist erheblich, darum sollte das Gehölz unbedingt erhalten werden.

Bewertungsobjekt:		Bebauungsplanvorentwurf Nr. 498 "Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld"									
Bestand (Februar 2005)											
80.611	Summe Werteinheiten	Bearbeiter:	Fedeler	Datum: 22.02.2005			Bl.: 1 / 1				
Biotoptypen		Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	Baum-Strauch-Hecke	Schwarzkiefernbestand	Baum-Strauch-Hecke/Ruderalflur	geschnittene Hecke	Straßenbegleitgrün	Verkehrsflächen(vollversteigert)	Schotterflächen	Einzelbaum (Traubeneiche)	
Wertkriterien											
Fläche in qm	Summe: 18.445	15.755	895	100	470	50	90	610	100	375	
	Seltenheit des Bodentyps	6	6	6	6	3	3	1	2	6	
	Natürlichkeit des Bodenprofils	6	8	8	8	5	4	1	2	6	
	Pufferfunktion des Bodens	7	7	7	7	5	4	1	2	7	
	Natürliches ökolog. Entwicklungspotential	5	7	4	7	3	2	1	1	7	
	Wasserschuttfunktion	2	3	2	3	2	1	-	1	-	
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	5	5	5	5	4	3	1	2	-	
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	6	7	7	7	6	6	1	2	7	
	Selbstreinigungskraft von Gewässern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Abhängigkeit des Biototyps vom Wasserhaushalt	3	8	5	8	4	4	1	1	8	
	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	9	5	5	5	3	2	1	1	5	
	Bedeutung für den Klimaausgleich	6	8	7	8	6	6	1	2	8	
	Bedeutung für die Lufthygiene	3	8	7	8	5	5	1	1	8	
	Summe I	58	72	63	72	46	40	10	17	62	
	Mittelwert I x 2	10,55	13,09	11,45	13,09	8,36	7,27	2,00	3,09	13,78	
	Seltenheit des Biototyps	4	8	5	8	4	3	-	1	8	
	Natürlichkeitsgrad	4	7	4	7	3	3	1	1	7	
	Strukturvielfalt des Biototyps	4	7	6	7	6	6	1	2	8	
	Artenvielfalt	3	7	4	7	3	3	1	1	7	
	Artenschutzwert	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Vielfalt von Biototypen im Untersuchungsraum	5	5	5	5	5	5	-	1	5	
	Bedeutung im Biotopverbund	5	6	6	6	3	2	-	1	6	
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	6	5	6	5	3	3	1	1	5	
	Summe II	31	45	36	45	27	25	4	8	46	
	Mittelwert II x 3	13,29	19,29	15,43	19,29	11,57	10,71	3,00	3,43	19,71	
	Gefährdungsgrad	5	7	3	7	2	2	-	1	8	
	Ersetzbarkeit	4	8	7	8	3	2	1	1	9	
	Summe III	9	15	10	15	5	4	1	2	17	
	Mittelwert III x 3	13,50	22,50	15,00	22,50	7,50	6,00	3,00	3,00	25,50	
	Bedeutung im Grünsystem	3	3	3	3	3	3	1	1	3	
	Wert IV x 2	6	6	6	6	6	6	2	2	6	
Biototypenwertstufe = Summe der Mittelwerte I - IV ./ 10		4,33	6,09	4,79	6,09	3,34	3,00	1,00	1,15	6,50	
Werteinheiten des Biototyps = Biototypenwertstufe x Fläche		68.219	5.451	479	2.862	167	270	610	115	2.438	
Ausschluß des Eingriffs										X	

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung:

Baugebiete

Einen großen Kompensationsanteil bieten die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes. Die Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Festsetzungen des B-Planes beinhalten zudem Pflanzgebote westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereiches, die einen schmalen Gehölzstreifen entstehen lassen, die die Einbindung in die Landschaft verbessern.

Die versiegelten Flächen haben keinen ökologischen Wert und werden in der Bewertungstabelle entsprechend eingestuft.

Die verbleibenden Freiflächen werden vsl. als Rasenflächen hergestellt bzw. mit nicht heimischen Pflanzen begrünt. Eine gewisse Bedeutung für die abiotischen Faktoren ist gegeben. Das relativ niedrig bewertete Biotop ist nur wenig gefährdet und schnell ersetzbar.

Die vorhandene randliche Eingrünung des Gewerbegebietes kann zum größten Teil erhalten bleiben. Die Festsetzungen des B-Planes geben eine bindende Begrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke zur Einbindung in die Landschaft vor.

Zusätzlich können Fassaden- und Dachbegrünungen einen weiteren Beitrag zum Naturschutz in der Stadt leisten, dadurch können Beeinträchtigungen (z. B. lokalklimatische Belastungen wie Aufheizung oder beschleunigter Oberflächenabflusses) vermindert werden. Allerdings ist die Ausgleichswirkung solcher Maßnahmen eher gering. Eine Festsetzung derartiger Maßnahmen ist deshalb nicht vorgesehen.

Private Stellplatzanlagen (ab 5 Stellplätzen) sind mit Bäumen zu begrünen, um neben einem optischen auch einen kleinklimatischen Effekt zu bewirken.

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich des vorhandenen Gewässers ist ein 10 m breiter Schutzstreifen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Eine landschafts- und standortgerechte Gestaltung und Eingrünung entlang des Feuchtbiotops bereichert und erweitert diesen tlw. ausgemuldeten wechselfeuchten Bereich.

Insgesamt entsteht ein naturnah gestalteter Grünstreifen, parallel zum Gewässer, der die Funktion als Linearbiotop unterstützt und Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet abpuffert.

Verkehrsflächen

Durch den B-Plan sind ca. 2.425 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden vsl. mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die ökologisch wertlos sind.

Der Geh- und Radweg soll mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden, der höhere Bedeutung für Wasser und Boden hat.

Ca. 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Grünflächen angelegt. Diese Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet und sind den negativen Einflüssen der Verkehrsfläche ausgesetzt. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Einstufung entsprechend dem Bestand.

Einzelbaum

Die vorhandene Traubeneiche bleibt als prägendes Landschaftsbildelement entsprechend B-Plan-Festsetzung erhalten. Die vorgesehene Parkanlage soll den Kronentraufbereich schützen. Trotzdem erfährt der Baum durch die Schaffung des neuen Gewerbegebietes einen gewissen ökologischen Wertverlust, der bei der Berechnung berücksichtigt wurde.

Bewertungsobjekt:		Bebauungsplanvorentwurf Nr. 498 "Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld"									
Planung (Juli 2005)											
44.194	Summe Werteinheiten	Bearbeiter: Fedeler		Datum: 07.07.2005		Bl.: 1 / 1					
Wertkriterien	Biotoptypen	Versiegelung - Bebauung (GRZ 0,6 / 0,8)	Freiflächen	Anpflanzung bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern, etc.	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft	Geh-/Radweg (wassergeb. Belag)	Verkehrsflächen(vollversiegelt 90 %)	Straßenbegleitgrün (10 %)	Einzelbaum(Traubeneiche)		
Fläche in qm	Summe: 18.455	9.295	3.135	1.097	2.128	105	2.090	230	375		
I	Seltenheit des Bodentyps	1	6	6	6	2	1	3	6		
	Natürlichkeit des Bodenprofils	1	4	8	8	2	1	4	6		
	Pufferfunktion des Bodens	1	7	7	7	2	1	4	7		
	Natürliches ökolog. Entwicklungspotential	1	4	6	7	1	1	2	6		
	Wasserschuttfunktion	-	2	2	3	1	-	1	-		
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	1	5	5	5	2	1	3	-		
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	1	6	7	7	2	1	6	7		
	Selbstreinigungskraft von Gewässern	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Abhängigkeit des Biototyps vom Wasserhaushalt	1	3	6	7	1	1	4	7		
	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	1	5	5	5	1	1	2	5		
	Bedeutung für den Klimaausgleich	1	5	7	7	2	1	6	7		
	Bedeutung für die Lufthygiene	1	5	7	7	1	1	5	7		
	Summe I	10	52	66	69	17	10	40	58		
	Mittelwert I x 2	2,00	9,45	12,00	12,55	3,09	2,00	7,27	12,89		
II	Seltenheit des Biototyps	-	3	6	8	1	-	3	8		
	Natürlichkeitsgrad	1	4	5	7	1	1	3	6		
	Strukturvielfalt des Biototyps	1	5	6	7	2	1	6	7		
	Artenvielfalt	1	3	5	7	1	1	3	6		
	Artenschutzwert	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Vielfalt von Biototypen im Untersuchungsraum	-	3	5	5	1	-	5	5		
	Bedeutung im Biotopverbund	-	3	6	6	1	-	2	5		
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	1	2	5	5	1	1	3	4		
	Summe II	4	23	38	45	8	4	25	41		
	Mittelwert II x 3	3,00	9,86	16,29	19,29	3,43	3,00	10,71	17,57		
III	Gefährdungsgrad	-	3	5	7	1	-	-	8		
	Ersetzbarkeit	1	4	7	8	1	1	1	9		
	Summe III	1	7	12	15	2	1	1	17		
	Mittelwert III x 3	3,00	10,50	18,00	22,50	3,00	3,00	3,00	25,50		
IV	Bedeutung im Grünsystem	1	3	3	3	3	1	1	3		
	Wert IV x 2	2	6	6	6	6	2	2	6		
Biototypenwertstufe = Summe der Mittelwerte I - IV ./ 10		1,00	3,58	5,23	6,03	1,55	1,00	2,30	6,20		
Werteinheiten des Biototyps = Biototypenwertstufe x Fläche		9.295	11.223	5.737	12.832	163	2.090	529	2.325		
Ausschluss des Eingriffs								X			

Eingriffsbilanzierung

Bebauungsplanvorentwurf:

Stadt Münster-Roxel, B-Planes Nr. 498 "Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld"

Eingriff

Nr. Teilbereich	Bezeichnung	Größe m²	Werteinheiten Bestand	durchschnittl. Wertstufe Bestand	Werteinheiten Planung	durchschnittl. Wertstufe Planung	Werteinheiten-defizit	durchschnittl. Wertstufenverlust	Werteinheiten-überschuss	durchschnittl. Wertstufen-erhöhung	Ausgleichs-defizit in Wert-einheiten
1	Gewerbegebiet	18.445	80611	4,37	44194	2,40	36417	1,97			36417
		18.445	80611	4,37	44194	2,40	36417	1,97	Defizit:		36417

Ausgleich

[illegible]

Überschuss:

Summe Werteinheiten Eingriff:	-36.417
Summe Werteinheiten Ausgleich:	
Bilanz Eingriff/Ausgleich:	-36.417

Zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf in m² bei Zugrundelegung einer Wertstufensteigerung auf der Kompensationsfläche um		3,6
10115.83		

Der zusätzliche Kompensationsflächenbedarf soll auf der Fläche in Gemarkung Roxel, Flur 37, Flurstück 3 ausgeglichen werden.

Nach Vorabstimmung mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster ist auf der vorhandenen landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche durch die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen sowie der Anlage einer wechselfeuchten Sukzessionsfläche und freiwachsenden Hecke im Bereich der Straße „Dahlkamp“ eine Wertstufensteigerung auf der Fläche um ca. 3,6 möglich.

Für einen vollständigen Ausgleich (100 %) wäre somit eine Fläche von ca. 1 ha erforderlich.

Die Abwägung zum Ausgleichsumfang hat sowohl umweltschutzbezogene wie auch wirtschaftliche Aspekte einzubeziehen. Mit dem Vorhaben werden zwar unbebaute Flächen erstmals in Anspruch genommen und in größeren Teilen versiegelt. Auch der Landschaftsraum zwischen Nottulner Landweg und Pienersallee wird hiermit schrittweise verkleinert. Diesen Eingriffen steht jedoch die Schaffung stadtteilorientierter Gewerbe-standorte gegenüber, die in Roxel kaum noch angeboten werden können. Das Vorhaben entwickelt ein be-
stehendes Gewerbegebiet weiter, was maßgeblich zu einer kompakten Siedlungsentwicklung beiträgt. Des-
halb ist es gerechtfertigt einen reduzierten Ausgleich von ca. 80 % des ermittelten Kompensationserfor-
dnisses vorzusehen.

8.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist der Eingriff unvermeidbar, da ein hoher Nachfragedruck nach kleinteiligen Gewerbeflächen gegeben ist. Im Stadtteil Roxel sind kaum vergleichbare Flächen in der hier vorgesehenen Größenordnung, die kurzfristig mobilisierbar sind, vorhanden.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits grundsätzliche Standortabwägungen vorgenommen. Dabei ist der gewählte Plangeltungsbereich als ein geeigneter Ansiedlungsbereich für Gewerbebetriebe eingestuft und dargestellt worden.

Eine Fortführung der Erschließungsstraße bis zum Westrand des Gebietes mit der Option einer möglichen Weiterführung als Schleife zum Nottulner Landweg zurück wurde u. a. aus ökologischen Gründen (zusätzlicher, vermeidbarer Eingriffstatbestand) verworfen.

Weitere grundsätzlich sich unterscheidende Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich wurde das Kompensationsmodell von MURL (1986) „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 4 LG im Stadtgebiet Münster“ zugrunde gelegt.

Gutachten zu speziellen Sachverhalten (wie Boden, Grundwasser, Verkehrsemissionen) liegen nicht vor, sodass deren Bewertungen auf allgemein vorliegenden Informationen beruhen. Im Bereich Flora/Fauna lagen keine speziellen Begutachtungen vor, sodass ebenfalls nur allgemein vorhandene Kenntnisse berücksichtigt wurden.

Eine Erstellung derartiger Gutachten ist aufgrund der nur kleinräumigen Erweiterung des Siedlungsbereiches bei Vorhandensein grundsätzlich bekannter Strukturen und vor dem Hintergrund des Fehlens konkreter Hinweise auf umweltrelevante Problemstellungen nicht erforderlich.

9.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden wie zuvor dargelegt Vorhaben mit tlw. erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße werden im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt.

Im Falle der Realisierung eines nördlich des Gewässers gelegenen Wohngebietes sollte die Art der, im Plangebiet angesiedelten, Firmen im Hinblick auf deren Emissionen überprüft und die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen erneut thematisiert werden.

Eine permanente Unterhaltung der Gewässer erfolgt zudem durch den Unterhaltungsverband im Rahmen der regelmäßigen Gewässerpflege.

9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben bedingt teilweise erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese erfolgen vorwiegend durch die Versiegelung bislang unbebauter Flächen sowie einer Störung des Landschaftsbildes.

Nicht vermeidbare Eingriffe können nur teilweise durch einen das Landschaftsbild harmonisierenden Ausgleich (neue Hecken) innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Möglichst im Nahbereich sollen die verbleibenden Kompensationsdefizite ersetzt werden.

Durch die Realisierung der Gewerbenutzungen und deren Erschließungsanlagen werden die Umweltschutzgüter in unterschiedlichem Ausmaß berührt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (wie Oberbodenverlagerung, Verringerung der Grundwasseranreicherung, Erhöhung der Temperaturamplitude, Verdrängung von Arten) wirken jedoch allenfalls kleinräumig und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Auch die Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit können durch Nutzungsbeschränkungen auf ein Ausmaß reduziert werden, dass erhebliche Auswirkungen ausschließt.

Insgesamt ist somit von einer umweltverträglichen Realisierung der Planungsziele auszugehen. Zur Realisierung der stadtstrukturellen Ziele eines angemessenen Angebotes an stadtteilorientierten Gewerbeflächen sind die Eingriffe erforderlich.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung obliegt dem Vorhabenträger. Die erforderlichen Flächen befinden sich komplett in dessen Eigentum, so dass bodenordnerische Maßnahmen bzw. Flächenerwerb nicht erforderlich sind.

Hinsichtlich der baulichen/erschließungstechnischen Umsetzung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Münster ein entsprechender Durchführungsvertrag geschlossen.

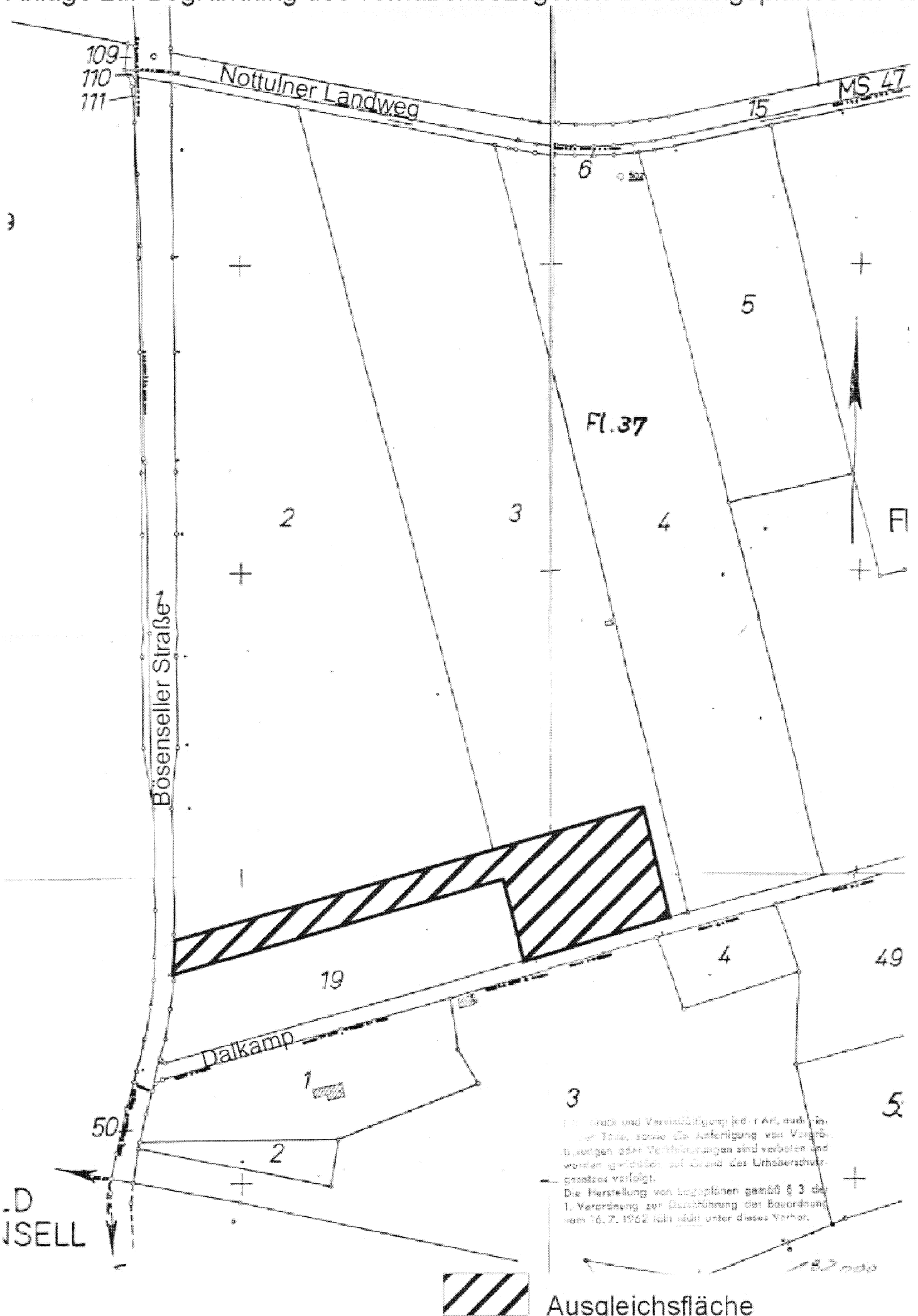
Die Realisierung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498: Roxel - Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld

Münster,

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister

Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 498: Roxel – Gewerbegebiet nördlich Not- tulner Landweg / Edelkampsfeld

Textliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

1. Im Baugebiet A sind - nicht wesentlich störende-
 - Büro- und Verwaltungsbetriebe sowie
 - Wohnungen oder Wohngebäude für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonenzulässig.

Die Geschossfläche für Wohnungen oder Wohngebäude darf max. 50 % der Geschossfläche des dazugehörigen Betriebes im Plangebiet aufweisen (§12(3) BauGB). Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines „Mischgebietes“ gemäß BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind zu beachten.

2. Im Baugebiet B sind - nicht erheblich belästigende-
 - Gewerbebetriebe und
 - Labor- und Entwicklungsbetriebe sowie
 - notwendige Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonenzulässig.

Die Geschossfläche der Wohnungen darf max. 35 % der Geschossfläche des dazugehörigen Betriebes im Plangebiet aufweisen (§12(3) BauGB). Die Wohnnutzung genießt den immissionsrechtlichen Schutz analog eines „Gewerbegebietes“ gem. BauNVO. Die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) sind zu beachten.

3. In den Baugebieten A und B ist Einzelhandel ausgeschlossen. Im Baugebiet B sind ausnahmsweise Einzelhandelsflächen bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie als untergeordneter Betriebsteil gelten und die Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der im Plangebiet ausgeübten Produktion / Dienstleistung stehen (§12(3) BauGB).
4. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Flächen ausgeschlossen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist. Offene Kfz-Stellplätze haben einen Mindestabstand von 20,0 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze einzuhalten. (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)
5. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. (§ 19 (4) BauNVO)
6. Die Gebäudehöhe darf max. 8,5 m im Baugebiet A und max. 10,0 m im Baugebiet B nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
7. Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen, sowie entlang - nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierter und außerhalb der überbaubaren Bereiche gelegener - privater Grundstücksgrenzen sind standortgerechte Gehölze (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) im Pflanzverband von 1,0 x 1,0 m in min. 2,0 m Breite (wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt) vollflächig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8. Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von min. 2,5 x 2,5 m vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
9. In den Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wechselfeuchte Mulden außerhalb des Gehölzbestandes mit Überläufen zum Gewässer anzulegen. In den verbleibenden Wiesenbereichen sind standortgerechte Gehölze im Pflanzverband von 1,0 x 1,0 m vollflächig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Im Bereich der Traubeneiche sind tlw. auch Extensivrasenflächen zulässig. Auffüllungen sind in diesen Maßnahmenbereichen nicht zulässig. Höhenübergänge zu den angrenzenden Gewerbegebietsflächen dürfen nur durch Geländeböschungen ausgeglichen werden. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
10. Die Dachflächenwässer des Baugebietes A sind in Mulden (im Bereich der Maßnahmenflächen) abzuleiten. Unbehandelte Metalldächer sind in diesen Bereichen nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 16 u. 20 BauGB)

11. Im Baugebiet A sind die erdgeschossigen Fußbodenhöhen zum Schutz vor möglichen Überflutungen min. 0,3 m über Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
12. Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII (gemäß Abstanderlass vom 02. April 1998) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet und dies durch qualifizierte Gutachten nachgewiesen wird.

Textliche Festsetzungen gemäß BauO NRW

1. Grundstückseinfassungen an den Erschließungsflächen sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsflächen zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinter liegende Zäune oder Mauern dürfen 1,80 m Höhe nicht überschreiten (Bezugshöhe: Fahrbahnoberkante). Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ortsfeste Einfriedungen (z.B. Zäune, Mauern) unzulässig. (§ 86 (1) Nr.5 BauO NRW)
2. Im Bereich der westlichen Wendeanlage sind an deren West-, Süd- und Südostseite in einem Abstand von 1,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Freihaltezone) Einfriedungen sowie Bepflanzungen mit mehr als 0,2 m Wuchshöhe nicht zugelassen. (§ 86 (1) Nr.4 und 5 BauO NRW)
3. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur am Ort der Leistungserbringung, jeweils an den Gebäudeseiten, die zur öffentlichen Erschließungsfläche ausgerichtet sind, angebracht werden. Sie sind unterhalb der Traufhöhe der zugehörigen Bauwerke zu installieren und dürfen max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Bewegliche- und Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. (§ 86 (1) Nr.1 BauO NRW)
4. Die Bedachungen der baulichen Anlagen sind als Flach- oder Neigungsdach mit einem Neigungswinkel zwischen 0 und 15° auszubilden.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ergänzende öffentlich- rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

