

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 506: St. Mauritz – südlich Wolbecker Straße / östlich B 51

Inhalt

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalte des Bebauungsplans
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung
 - 6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen
 - 6.2.5 Freiflächen, Begrünung
 - 6.2.6 Werbeanlagen
 - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
 - 6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur
 - 6.6 Grünflächen / Begrünung
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6.8 Altlasten / Altstandorte
 - 6.9 Denkmalschutz / Archäologie
7. Flächenbilanz
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
 - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
 - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
 - 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
 - 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose
 - 8.4.1 Menschen
 - 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt
 - 8.4.3 Boden
 - 8.4.4 Wasser
 - 8.4.5 Klima / Luft
 - 8.4.6 Orts- und Landschaftsbild
 - 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter
 - 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)
 - 8.6 anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8.7 Überwachung (Monitoring)
 - 8.8 Zusammenfassung
9. Gesamtabwägung
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die Nutzung des Baumschulgeländes Niederbeckmann, das südlich der Wolbecker Straße im Stadtteil Mauritz gelegen ist, soll aufgegeben und das Areal als neues Wohngebiet entwickelt werden. Gleichzeitig wird in einem Teilbereich eine Einzelhandelsnutzung integriert, um die Versorgung der Anwohner in den angrenzenden sowie im neuen Wohngebiet zu sichern. Da die Umnutzung der Fläche eine Reihe von Problemen aufwirft, die nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen sind (u.a. hinsichtlich des Immissionsschutzes), ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Ferner richtet sich derzeit die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Plangebiet nach § 35 BauGB, dem Bauen im Außenbereich, so dass für die angestrebte Bebauung zunächst das Planungsrecht über einen Bebauungsplan zu schaffen ist.

In Vorbereitung auf die Umnutzung des Geländes hat der Vorhabenträger im Frühjahr 2006 ein Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren durchgeführt. Darin wurde der städtebauliche Entwurf von Bleckmann und Krys Architekten mit dem 1. Preis prämiert, auf dessen Grundlage das Gebiet nun entwickelt werden soll.

Das vom Vorhabenträger geplante städtebauliche Konzept umfasst die Errichtung von ca. 70 Wohneinheiten in Form von Hausgruppen, Doppelhäusern und Stadthäusern. Ferner ist als Entree im nordöstlichen Bereich des Plangebietes die Bebauung mit einem Discounter und darüber gelegenen Geschosswohnungen vorgesehen, die einen städtebaulichen Hochpunkt ausformuliert.

Darüber hinaus wird der Knotenpunkt Wolbecker Straße / B 51 umgebaut. Hierzu wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren durch Straßen NRW als zuständiger Baulastträger durchgeführt. Diese Planungen werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt und fließen entsprechend in die Planung mit ein.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet im Kreuzungspunkt der Bundesstraße B 51 und der Wolbecker Straße und wird begrenzt:

durch die Bundesstraße B 51 im Westen,
durch die Wolbecker Straße (L 793) im Norden,
durch die vorhandene Wohnbebauung im Osten mit dem Fernmeldeturm im Südosten und
durch Ackerbauflächen im Süden.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,
Flur 151, Flurstücke: 25, 34, 35, 48, 57, Flurstücke teilweise: 24, 33, 49, 51, 56,
Flur 158, Flurstücke: 150, 458, 462, Flurstücke teilweise: 445, 483,

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 506 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen den für das Bauvorhaben notwendigen Vorhaben- und Erschließungsplan und überplant zusätzlich den Bereich für die östliche Zuwegung zum Kinderspielplatz, der außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplanes liegt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend eine Gemischte Baufläche dar, im Süden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und des Lohausbach. Ferner sind von dem bestehenden Funkmeldeturm ausgehend Richtfunktrassen dargestellt. Für den Bereich der angestrebten Wohnnutzung wider-

spricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit der Gemischten Baufläche den Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird deshalb der Flächennutzungsplan geändert (25. Änderung FNP). Der Bebauungsplan wird damit im Zuge des Änderungsverfahrens im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Bereich der Einzelhandelsfläche bleibt die Darstellung als Gemischte Baufläche bestehen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Für das Plangebiet bestand vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans kein qualifiziertes Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach dem Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Landschaftsplan Werse (LP 1 der Stadt Münster) setzt für die Grünfläche gemäß des Flächennutzungsplanes eine Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen fest. Für das geplante Vorhaben ist der Landschaftsplan anzupassen und gegebenenfalls der Bereich des Regenrückhaltebeckens aus dem Gelbtsbereich des Landschaftsplan Werse herauszunehmen.

Angrenzend an den Planbereich sind die Säume und Gehölzpflanzungen an der Wolbecker Straße und nördlich der Umgehungsstraße als schutzwürdige Biotope im Umweltkataster der Stadt Münster dargestellt.

Weitere Ortssatzungen und Verordnungen bestehen nicht.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mauritz und ist südöstlich der Innenstadt Münsters gelegen. Es grenzt unmittelbar an den Kreuzungsbereich der Umgehungsstraße B 51 und der Wolbecker Straße (L 793) an und umfasst in Randbereichen Teile dieser Verkehrsflächen.

Unterschiedliche Nutzungen umgeben das Plangebiet: westlich und nördlich grenzt es an die Hauptverkehrsachsen an, östlich ist eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung vorhanden, im Südosten daran anschließend befindet sich ein gewerblich genutztes Gelände der Telekom mit dem Fernmeldeturm und im Süden öffnet sich das Plangebiet zum Landschaftsraum.

Das Plangebiet selbst ist in erster Linie durch die Nutzung der bestehenden Baumschule geprägt und zeichnet sich durch eine lichte, parkartige Struktur aus. Der wesentliche Teil des Plangebietes wird als Anzuchtbereich für gärtnerische Erzeugnisse und als Baumschulfläche genutzt. Eine weitere Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebietes ist versiegelt und wird als Betriebsfläche mit Wohn- und Lagergebäuden, Gewächshäusern, Wegen und Schauflächen genutzt.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen ferner zwei Bachläufe, von Nordwesten nach Südosten der Lohausbach und von Nordosten nach Südwesten verlaufend der Klosterbach, der in den Lohausbach einmündet. Der Lohausbach ist ein offenes Gewässer und weist in den Uferbereichen Gehölzstrukturen auf. Der Klosterbach ist zu weiten Teilen verrohrt.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen u.a. in Form eines Vollsortimenters sind im näheren Umfeld vorhanden. Über die Wolbecker Straße ist das Plangebiet direkt an das Straßen- und Busverkehrsnetz angeschlossen.

5. Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das ehemalige Baumschulgelände neu beplant und einer Wohnnutzung sowie in einem Teilbereich einer Einzelhandelsnutzung zuge-

führt. Die neu entstehende städtebauliche Struktur soll sich harmonisch in das bestehende Bild der umliegenden Quartiere einfügen und deren Maßstab aufgreifen. Dabei soll eine für das Münsterland typische Struktur der sogenannten „Nachbarschaften“ aufgegriffen und in dem städtebaulichen Konzept umgesetzt werden.

Innerhalb eines einheitlichen Siedlungscharakters sollen unterschiedliche, auch innovative Wohnformen mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen in anspruchsvoller Architektur realisiert werden. Die Belange der Wohnnutzung sollen durch geeignete Festsetzungen im Hinblick auf die angrenzenden Verkehrsemissionen berücksichtigt werden, um dem Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse gerecht zu werden.

Um der generell steigenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnungstypen gerecht zu werden, sollen zukünftigen Bewohner im Bereich des Geschosswohnungsbaus solche Wohnformen angeboten werden.

Neben einer Wohnnutzung sollen ferner Flächen für Einzelhandelsnutzungen (insbesondere eines Discounters) und Dienstleistungen entstehen, um das Quartier und seine nähere Umgebung versorgen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten sind die Festsetzungen bezüglich:

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der öffentlichen Verkehrsflächen,
- der öffentlichen Grünflächen,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und
- zur Begrünung in den Baugebieten

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei unterschiedliche Baugebiete gegliedert, einem Mischgebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet.

Innerhalb des Mischgebietes ist ein Nahversorgungszentrum zulässig mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Die Gesamtfläche des Einzelhandels darf insgesamt 1.250 qm nicht überschreiten. Geplant ist ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm, zuzüglich weiterer Verkaufsflächen von max. 150 qm je Betrieb, wie zum Beispiel einem Backshop.

Dienstleistungsnutzungen und die Nutzung freiberuflich Tätiger wie z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater und Architekten ist in dem Mischgebiet sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen zulässig, um eine Durchmischung innerhalb des Baukörpers zu erzielen bzw. diese nicht ausschließlich auf das Erdgeschoss zu begrenzen. Eine Wohnnutzung ist jedoch ausschließlich in den Obergeschossen zulässig, um eine klare Trennung zu den Verkaufsbereichen im Erdgeschoss zu erreichen.

Die Allgemeinen Wohngebiete der restlichen baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes dienen dem Wohnen. Hinsichtlich der Beschränkung der zulässigen Anzahl auf eine Wohnung je Hauseinheit wird eine differenzierte Regelung vorgenommen, um den Charakter der Wohnsiedlung mit kleinen Einheiten zu gewährleisten. Ausnahmsweise kann jedoch eine Einliegerwohnung zugelassen werden, wenn sie in ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist.

Generell wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zu der Art der festgesetzten Nutzungen die Regelung getroffen, wonach nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und die zulässige Gebäudehöhe hinreichend definiert.

Das Mischgebiet ist in Bezug auf das Maß der Nutzung in drei Teile gegliedert, um den angestrebten differenzierten Baukörper mit einem städtebaulichen Hochpunkt auszubilden. So ist für den Lebensmitteldiscountmarkt ein eingeschossiger Baukörper mit einer Gebäudehöhe von max. 6 m zulässig, für den städtebaulichen Hochpunkt ein fünf- bis sechsgeschossiger Baukörper mit einer Gebäudehöhe von max. 20 m und für den südlichen Bauriegel im Übergang zu der Wohnbebauung ein dreigeschossiger Baukörper mit einer Gebäudehöhe von max. 12 m.

Die Grundflächenzahl ist einheitlich für das gesamte Mischgebiet mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die zulässige Höchstgrenze eines Mischgebietes von 0,6 gemäß § 17 BauNVO überschritten. Hierfür liegen besondere städtebauliche Gründe vor, da das Gebiet als Nahversorgungszentrum und Entree zu dem neuen und angrenzenden Wohngebiet eine wichtige städtebauliche Funktion einnimmt und damit eine gewisse Dichte gegeben sein sollte. Ferner sollen in dem Nahversorgungszentrum ausreichend Stellplätze geschaffen werden, was eine erhöhte Versiegelung mit sich bringt und die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs zufrieden stellt. Zum Ausgleich sind als gliederndes Element im Bereich der Stellplatzflächen je 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, Flächen mit Pflanzgeboten im Übergang zu den Verkehrsflächen vorgesehen und zusätzlich ist das Dach des eingeschossigen Baukörpers mit der Nutzung des Lebensmitteldiscounters zu begrünen. Mit diesen Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird im Wesentlichen in zwei Baugebiete gegliedert, was sich über die Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen definiert. Lediglich in dem südlichen Baufeld im Übergang zur Landschaft sind neben Doppelhäusern auch Einfamilienhäuser zulässig. Im gesamten Wohngebiet ist eine zwingend dreigeschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt, um ein homogenes Bild der Wohnsiedlung zu erzielen. Dabei muss das dritte Obergeschoss als Staffelgeschoss mit einseitigem Rücksprung ausgebildet sein. Die Grundflächenzahl ist einheitlich mit 0,4 festgesetzt, womit für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Höchstgrenze gemäß der Baunutzungsverordnung ausgenutzt wird.

In den einzelnen Baufeldern sind entweder nur Reihenhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig. Nur in dem südlichsten Baufeld sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Diese Festsetzungen dienen einer entsprechenden Umsetzung des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ eng gefasst und lassen kaum bauliche Varianten zu. Damit wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept auch so umgesetzt wird und die Bebauung im Sinne des angestrebten Vorhabens erreicht wird. Aus dem gleichen Grund ist die Dachform mit Abweichungen im Mischgebiet einheitlich als Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung von 0 bis zu max. 20° einheitlich geregelt. In diesem Zusammenhang sind die jeweils aneinandergrenzenden Baukörper profilgleich sowie in einheitlichem Material und Farbe zu errichten. Damit wird v.a. dem Anspruch an moderne Architekturformen Rechnung getragen, diese ermöglicht und ein einheitliches Bild gewahrt.

Im Bereich des Mischgebietes werden zusätzlich Regelungen getroffen, dass das vorzusehende Flachdach zu begrünen ist. So wird der architektonische Anspruch hier umgesetzt indem die Anwohner in den oberen Geschossen die Möglichkeit haben, auf ein grün gestaltetes Dach zu schauen.

6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

In den Mischgebieten werden zwei Stellplatzanlagen mit einer Begrünung festgesetzt, um das Angebot im Bereich des Nahversorgungszentrums entsprechend zu gewährleisten. Die Begrünung dient hier vor allem der Gestaltung und Gliederung dieser Anlagen, so ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in einer offenen Vegetationsfläche von 6,50 qm zu pflanzen.

Weiterhin ist geregelt, dass Stellplätze (St) und Garagen (Ga) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäusern wird detailliert geregelt, um zum einen die Errichtung dieser Anlagen zu ermöglichen und zum anderen das Siedlungsbild möglichst einheitlich zu gestalten. Sie werden in der zulässigen Grundfläche von 7,50 qm und in Bezug zum Standort auf dem Grundstück, außerhalb der Vorgartenbereiche und einem Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrs- und Grünflächen, begrenzt.

6.2.5 Freiflächen, Begrünung

Insbesondere entlang der Verkehrsflächen und vor allem bei den Stellplatzanlagen im Mischgebiet werden Festsetzungen mit einer Durchgrünung vorgesehen, um die Nutzungsstruktur aufzulockern und den Außenraum zu gestalten. Darüber hinaus ist in dem Mischgebiet der eingeschossige Baukörper des Lebensmitteldiscountmarktes zu begrünen.

Darüber hinaus wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine bestehende Birkenreihe als zu erhalten festgesetzt, um diese entsprechend zu sichern.

6.2.6 Werbeanlagen

Bezüglich der Werbeanlagen besteht Regelungsbedarf, um ein 'ausufern' im Hinblick auf die Gestaltung zu vermeiden. Daher werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die in erster Linie nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulassen. Zusätzlich sind im Bereich der Zufahrt zu dem Plangebiet bzw. im Mischgebiet zwei freistehende Werbeanlagen in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig, die eine Höhe von 6,00 m und eine Größe von 5 qm nicht überschreiten dürfen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Stichstraße, die an das Straßennetz von der Wolbecker Straße aus anknüpft. Diese wird entsprechend ausgebaut und dient als Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet. Die Stellplatzanlage für den Discounter wird über diese Stichstraße erschlossen. Die Einfahrt liegt ca. 55 m vom Mündungsbereich in die Wolbecker Straße entfernt. Diese vorhandene Straße wird bis zur Einfahrt des Nahversorgungszentrums dreispurig mit einem Querschnitt von 12,50 m ausgebaut. Dabei sind jeweils Fußgängerwege mit einer Breite von 1,50 und 2,00 m vorgesehen. Damit wird auf die vorgesehene Nutzung als Nahversorgungszentrum und gleichzeitig als Zufahrt in das neue Wohngebiet reagiert. Nach der Zufahrt wird die Straße als zweispurige Straße mit Längsparkern und beidseitigen Nebenanlagen mit einem Querschnitt von 10,50 m weitergeführt.

Die Anbindung der nördlichen Wohnbebauung erfolgt über eine Privatstraße, die parallel zur Wolbecker Straße verläuft. Westlich der MI-Flächen verzweigt sich die Haupteerschließung in eine westliche und südliche Schlaufe. Die erforderlichen Besucherstellplätze sind entweder als Längsparker oder innerhalb der öffentlichen Wendeanlagen angeordnet.

Je Wohneinheit sind 0,2 Stellplätze als Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche können insgesamt ca. 30 öffentliche Parkplätze angeordnet werden, so dass für den Besucherverkehr auch das Parken gewährleistet wird.

Die in der Wolbecker Straße regelmäßig verkehrenden Stadtbuslinien sind vom Plangebiet aus auf kurzem Wege zu erreichen.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Versorgung mit den Medien für Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, etc. erfolgt in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Durch entsprechende Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Ergänzung dieses Erschließungssystems über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entlang der B51 und der Wolbecker Straße mit einer Breite von 4,5 m, kann die Wartung des in der Böschung geführten Regenwasserkanales problemlos erfolgen.

Der Wendehammer am Ende der nördlichen Erschließungsstraße besitzt einen Radius von 6 m und ist gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ für Fahrzeuge (3-achsiges Müllfahrzeug) bis zu einer Länge von 10 m geeignet. Das Gleiche gilt für den süd-westlichen Wohnhof. Die zukünftigen Eigentümer, deren Erschließung an den nördlichen sowie an den südwestlichen privaten Erschließungsstraßen liegt, werden angehalten, ihre Müllbehälter zu noch zu planenden Müllsammelanlagen zu bringen.

Die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Anbindung der Schmutzwasserentwässerung erfolgt an den bestehenden Kanal in der Wolbecker Straße. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes einem zentralen Rückhaltebecken zugeleitet, dort gesammelt und gedrosselt dem Lohausbach zugeführt, da die Böden eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht ermöglichen. Darüber hinaus wird dem Regenrückhaltebecken aus dem Klosterbach und dem Lohausbach Wasser zugeleitet. Vorgesehen ist die Errichtung einer zentralen Rückhaltefläche im süd-westlichen Plangebiet (siehe 8. Umweltbericht bzw. 8.4.4). Dem Regenrückhaltebecken fließt das Niederschlagswasser aus der städtischen Kanalisation und aus dem geplanten Baugebiet zu. Um Regenwasserrückstauprobleme für die privaten Grundstücke zu vermeiden, wird die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss der geplanten Gebäude mit 0.30 m über Straßenhöhe festgelegt (s. TF 1.4). Für die Verlegung des Lohausbaches bzw. die Aufgabe des Klosterbaches sind die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren eingeleitet.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Im Bereich des Übergangs der Bebauung in die Landschaft ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Dieser wird gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Münster in der Ausführung B/C (d.h. ohne Bolzplatz) angelegt und umfasst eine Fläche von ca. 800 qm. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich und vorgesehen.

6.6 Grünflächen / Begrünung

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Grünflächen geplant: die öffentliche Grünfläche mit dem Spielplatz, Verkehrsgrün entlang der Verkehrsachsen B 51 und der Wolbecker Straße sowie private Grünflächen in Form von Pflanzgebieten im Mischgebiet.

Von den bestehenden Grünstrukturen durch die Baumschule und dem Baumbestand entlang des Lohausbaches werden nur wenige Bäume erhalten, die entsprechend als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden. Grund dafür ist unter anderem die geplante Verlegung der beiden Bachläufe (Lohausbach und Klosterbach) und eine Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Eine Begrünung innerhalb des Plangebietes erfolgt entlang der Verkehrsflächen und vor allem bei den Stellplatzanlagen im Mischgebiet (siehe 6.2.4 und 6.2.5), sowie durch die Gartengestaltung der privaten Baugrundstücke.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist unterschiedlichen Immissionen insbesondere durch Verkehrsbelastungen ausgesetzt. So ist mit erhöhtem Verkehrslärm und erhöhter Staubbelastung durch die Umgebungsstraße B 51 und die Wolbecker Straße zu rechnen.

Zur Untersuchung der vorhandenen und zukünftigen Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes wurde ein Schallgutachten angefertigt, das für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen den geplanten Ausbauzustand der äußeren Verkehrsflächen bzw. des Knotenpunktes B 51/ Wolbecker Straße für das Jahr 2020 zugrunde legt.

Nach dem Gutachten werden durch den Verkehr die gebietsspezifischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit innerhalb des gesamten Plangebietes überschritten. In Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes werden bei der Realisierung der Bebauung in den die Orientierungswerte überschreitenden Bereichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit werden die aktiven Schallschutzmaßnahmen, d.h. die Höhe und die Lage der notwendigen Lärmschutzwände, auf die Einhaltung der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte im Erdgeschoss ausgelegt. Als Ergebnis der Untersuchung wird entlang der B 51 bzw. der gesamten westlichen Plangebietsgrenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 5 m festgesetzt und nahtlos in einen Lärmschutzwall ($h = 6\text{m}$) geführt. Entlang der Wolbecker Straße bzw. der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4 m festgesetzt. Die vorgesehene Wand wird bis an den neu geplanten 6-geschossigen Baukörper herangeführt. Die angesprochene Schallschutzwand wird überwiegend der Verkehrsgrünfläche geführt. Der Lärmschutzwall liegt innerhalb der Fläche für das geplante, zentrale Regenrückhaltebecken. Die Lärmschutzeinrichtungen müssen vor Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser realisiert sein.

Der darüber hinaus notwendige Schallschutz für die Innenbereiche wird durch passive Maßnahmen an den Baukörpern erfüllt, um die Aufenthaltsräume zu schützen. Insbesondere wird im Bereich der nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze der für Aufenthaltsräume maßgebliche Lärmpegel überschritten. Für die betroffenen Bereiche bzw. Gebäude, die entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz (in Form von einzuhaltenden Lärmpegelbereichen bzw. durch schallgedämmte Fenster und/oder Lüftungen) für Aufenthaltsräume bzw. Schlafräume getroffen.

Im Umfeld der Umgehungsstraße B 51 (bis 50 m) ist neben der Lärmbelastung gleichzeitig mit leicht erhöhten Schadstoffbelastungen durch Schwermetalle wie Blei usw. durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs zu rechnen. Die geplanten Lärmschutzwände vermindern den Eintrag von diesen Schadstoffen in das Plangebiet, so dass hier keine relevanten Belastungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Ferner ist mit Immissionen durch den nahegelegenen Fernmeldeturm zu rechnen. Der Funkmeldeturm verursacht zum einen eine Verschattung von Teilbereichen des Plangebietes im Laufe des Tages, zum anderen wurde eine mögliche Strahlenbelastung, die von den Funkanlagen ausgeht, untersucht. Die gemessenen Strahlungsbelastungen liegen innerhalb der zulässigen Grenzwerte.

Weitere Aussagen zu dem Bereich des Immissionsschutzes werden im Umweltbericht unter dem Punkt 8.4 Umweltbeschreibung und Umweltbewertung (insbesondere unter 8.4.1) getroffen.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Die WESSLING Beratende Ingenieure GmbH ist mit der Durchführung einer historischen Recherche beauftragt worden. Hierzu ist eine Ortsbegehung vorgenommen worden und es wurden die historischen Karten des Landesumweltamtes und die Bauakten im Archiv der Stadt Münster eingesehen. Vor der Errichtung der Baumschule wurde das Grundstück stets landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt. Altlastenrelevante Informationen während der Nutzung als Baumschule liegen nicht vor. Lediglich die alten Wege sind mit PAK belasteten Material befestigt worden. Das Material ist aufzunehmen und entsprechend zu entsorgen. Außerdem sind Baustoffe in den Gebäuden sowie zur Abgrenzung von Beete verbaut worden, die Schadstoffe enthalten können. Diese sind vor dem Abbruch zu separieren und entsprechend zu entsorgen. Aus gutachtlicher Sicht sind keine weiteren Untersuchungen im Hinblick auf Altlasten notwendig.

Die vorhandenen Böden sind durch die bestehende intensive gärtnerische Nutzung entsprechend mit Dünger und Pestiziden belastet. Besondere Belastungen durch Altlasten oder sonstige Verunreinigungen bestehen jedoch nicht.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Da Flusssufer in der Frühzeit jedoch zu den bevorzugten Siedlungsplätzen gehören, gelten sie generell als archäologisch hochsensible Bereiche. Bei Bodeneingriffen auch in der näheren Umgebung ist daher stets mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden sowie der Entdeckung von Bodendenkmalen zu rechnen.

7. Flächenbilanz

Plangebiet	5,17 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1,69 ha	32,7 %
Mischgebiet	0,69 ha	13,3 %
Verkehrsflächen	0,75 ha	14,5 %
Verkehrsgrün	0,36 ha	7,0 %
Regenrückhalteflächen	1,60 ha	31,0 %
Spielplatz	0,08 ha	1,5 %

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Die in 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 im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Für die Belange des Immissionsschutzes fußt der Umweltbericht auf den Ergebnissen des Gutachtens des Planungsbüros Uppenkamp und Partner (Ahaus 2007/ 2008). Die Eingriffsregelung beruht auf den Ergebnissen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Das Vorhaben mit den getroffenen Festsetzungen ist in den Punkten 1 bis 7 der Begründung erläutert. Der Geltungsbereich erfasst im Wesentlichen die Flächen der Baumschule Niederbeckmann sowie Teile der Wolbecker Straße. Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 52000 qm Fläche. Das Planungskonzept beinhaltet die Bereitstellung von Bauflächen für die Nutzung Wohnen und für einen Bereich Nahversorgung der als Mischgebiet ausgewiesen wird.

Der als Mischgebiet ausgewiesene Teil dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im vorliegenden Bereich ist der Betrieb einer Verkaufsstätte (Lebensmitteleinzelhandel, Discounter) geplant. Das Wohngebiet weist eine GRZ von 0,4 und das Mischgebiet eine GRZ von 0,8 und bis zu 6 Geschossen aus.

Die Erschließung erfolgt über neu zu erstellende Anliegerstraßen, die an das vorhandene Straßennetz (Wolbecker Straße) anknüpfen. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet einem zentralen Rückhaltebecken zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Sonstige Versorgungseinrichtungen wie Telefon, Strom, Wasser usw. sind gesichert.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Bedeutende Ziele des Umweltschutzes bestehen in den Vorgaben durch die Fachgesetze und Fachpläne. Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Für den Bereich bzw. das Umfeld des Plangebietes existieren relevante Ziele von Gesetzen, technischen Vorgaben und Fachplänen:

Menschen / Gesundheit

Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der TA-Lärm und der DIN 18005, Teil 1, DIN 4109 (technisches Regelwerk) zu prüfen. Auf das Kapitel Schutzgut Mensch wird verwiesen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz auf Grundlage des Baugesetzbuches hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Ebenso sind die streng geschützten Arten des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den FFH- Richtlinien zu beachten. Auf das Kapitel Schutzgut Pflanzen und Tiere wird verwiesen.

Boden

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Auf das Kapitel Schutzgut Boden wird verwiesen.

Wasser

Nach Landeswassergesetz NRW besteht bei einer Neuversiegelung von Böden die Pflicht zur Rückhaltung und soweit möglich zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Regelungen des Wasserhaushaltgesetzes (§31) sind zu beachten. Auf das Kapitel Schutzgut Wasser wird verwiesen.

Klima / Luft

Zu beachten ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG), 22 BImSchG.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Mischgebietsfläche aus.

Für das Umfeld des Plangebietes existieren relevante Ziele von Fachplänen nur in Form der Landschaftsplanung. Anderweitige Fachpläne z.B. aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind nicht vorhanden.

Der Landschaftsplan LP Werse (LP 1 der Stadt Münster) erfasst das Plangebiet in Teilen. Als Darstellungen sind im Landschaftsplan für das Plangebiet angegeben:

1-1.2.5 Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandssituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Vorstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

8.4.1 Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungsfunktion.

Die heutige Nutzung des Plangebietes ist ausschließlich durch die Strukturen des Baumschulbetriebes geprägt. Das beinhaltet die Betriebsstätte, Verkaufseinrichtungen, Gewächshäuser, Lagerhallen und Lagerflächen, das private Wohngebäude sowie die Nachzuchtflächen. Randlich sind kleinere Gehölzflächen (Böschungsbereiche Wolbecker Straße und Umgehungsstra-

ße) und Saumbereiche erfasst. Die südlich angrenzenden Bereiche werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Erholungsstrukturen liegen nicht vor.

Westlich der Umgehungsstraße B 51 befinden sich öffentliche Grünanlagen mit Kleingärten. Hier sind ausreichend nutzbare Grünanlagen vorhanden. Darin integriert sind mehrere Kleingartenanlagen, ein größerer Spielplatz und Wege und Ruheanlagen. Innerhalb der Grünflächen verläuft der Lohausbach, der in einem Teilabschnitt bereits renaturiert wurde. Eine Verbindung zum Planbereich besteht nur über die Wolbecker Straße.

Im Hinblick auf Wohnnutzungen sind die östlich und nördlich angrenzenden Siedlungsteile des Stadtteils Mauritz, die durch eine meist 3 - 4 geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit großen Freianlagen geprägt sind, zu nennen. Aufgrund der Lage im Raum liegen hier günstige Wohnumfeldbedingungen (Lage zur Innenstadt, Nahversorgung, Schule, Kindergarten usw.) vor.

Vorbelastungen

Für das Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch den Verkehr. So sind zum einen die durch den Verkehr erzeugten Belastungen von der Umgehungsstraße, die als regionale Verbindungsachse sich mit ihrem Lärm (Prognose nach Ausbau der B51 rund 50600 Kfz/24h durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge im Jahr 2020) als auch die Verkehrsbelastungen der Wolbecker Straße (27400 – 29110 Kfz/24h durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge 2020) zu nennen (vgl. Schallgutachten Uppenkamp und Partner, Ahaus vom 09.11.2007 und 12.06.2008). Daneben bestehen auch weitere Belastungen durch Immission (Abgase, Stäube) der B 51 und Wolbecker Straße. Weitere besondere Lärmbelastungen liegen nicht vor. Der Erschließungsbereich von der Wolbecker Straße weist nur geringe Verkehrsmengen (2500 Kfz/24h) auf. Belastungen durch Gewerbelärm bestehen nicht. Die Lärmbelastungen sind aufgrund der derzeitigen bzw. prognostizierten Verkehrsmengen als gravierend zu bezeichnen.

Zusammenfassung und Beurteilung der Lärmtechnischen Untersuchung:

Auszug aus dem Gutachten:

Das Planungsgebiet wird nördlich von der Wolbecker Straße und westlich von der B51 begrenzt. Im Zuge des Aus- und Neubaus der B51 / B481n ist das Planfeststellungsverfahren für diesen Knotenpunkt weit fortgeschritten. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung innerhalb des Plangebietes wird daher der seitens Straßen NRW zu diesem Zeitpunkt vorgesehene Ausbauzustand für das Jahr 2020 zugrunde gelegt. Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch die angrenzenden Geräusche aus dem Straßenverkehr und des geplanten Gewerbebetriebes (Nahversorgungszentrums) für die angrenzende bestehende und die innerhalb des Bebauungsplangebietes geplante Wohnbebauung sicherzustellen, hat die Holz GmbH im Rahmen der Bauleitplanung das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Ergebnisse Straßenverkehr

Wie die Berechnungen zeigen, werden die gebietsspezifischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit innerhalb des gesamten Plangebietes überschritten.

In Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes werden bei der Realisierung von Wohnbebauung in den die Orientierungswerte überschreitenden Bereichen nach den Maßgaben der DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit werden die aktiven Schallschutzmaßnahmen, d. h. die Höhe und die Lage der notwendigen Lärmschutzwände, auf die Einhaltung der für WA-Gebiete geltenden Orientierungswerte im Erdgeschoss ausgelegt. Der darüber hinaus notwendige Schallschutz für die Innenbereiche wird durch passive Maßnahmen an den Baukörpern erfüllt. Die im Anhang des Gutachtens dargestellten Lärmpegelbereiche der farbigen Karte „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (siehe Anhang VIII, Abb. 9 im Gutachten) geben Aufschluss über die notwendigen Bauschalldämmmaße (passive Maßnahmen) der Hausfassaden in dem Plangebiet, die den Lärmschutz im Innenbereich gewährleisten.

Gewerbelärm

Wie die Ergebnisse der Berechnung zeigen, werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte für ALLGEMEINE WOHNgebiete (WA) und MISCHgebiete (MI) zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bedingungen eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 4 dB. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten.

Für die Warenanlieferung im Bereich Gewerbelärm sind die durch den Gutachter vorausgesetzten Regelungen zu den Anlieferungszeiten im weiteren Verfahren festzuschreiben.

Vorbelastung

Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen des geplanten Geschäftshauses ist nach Inaugenscheinnahme der Örtlichkeiten keine gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Zuzurechnender Fahrverkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Die Zu- und Abfahrt zu dem Parkplatz des Nahversorgungszentrums findet über die Wolbecker Straße statt. Da die gemäß TA-Lärm genannten Voraussetzungen, die organisatorische Maßnahmen zur Minderung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen zur Folge hätten, nicht erfüllt werden, kann eine Beurteilung des An- und Abfahrtverkehrs entfallen.

Abschirmeinrichtungen

Zur Verminderung der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr werden folgende im Anhang IX, Abb. 3 bzw. im Rechtsplan dargestellten Lärmschutzwände erforderlich:

- Lärmschutzwand Rampe 1: Wandlänge ca. 115 m; Wandhöhe 5 m über Rampenniveau.
- Lärmschutzwand abknickend ca. 70 m entlang des Regenrückhaltebeckens, Wall- bzw. Wandhöhe 6 m.
- Lärmschutzwand Rampe 1 / Wolbecker Straße: Länge ca. 120 m; Wandhöhe 4,0 m bei Rampengradiente (H=63 m), dann in gleich bleibender Höhe an den Discounter anschließen.

Bei der Schallschutzwand kommen u. a. Holz-Systeme, Ziegel- oder Betonsysteme sowie teilweise transparente Systeme (Glas, Kunststoff) in Frage. Eine Kombination zwischen den genannten Systemen ist ebenfalls möglich. Zu beachten ist generell, dass die Wandkonstruktion schalltechnisch dicht ausgeführt wird. Die Schallschutzwand muss den Anforderungen der ZTV_LSW 88 entsprechen.

Im vorliegenden Fall wird insbesondere im Bereich der nordöstlichen und nordwestlichen Planbegrenzung der für Aufenthaltsräume maßgebliche Außenlärmpegel überschritten.

Aufgrund der verbleibenden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Aufenthaltsräume (gemäß Definition der DIN 4109) zu schützen. Hierzu können folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Z. B. Wohnungsgrundrissgestaltung und Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (In der Einführungsbekanntmachung des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW zur Norm DIN 4109 (MBL.NRW Nr. 48 vom 18. Sept. 2002) sind „maßgebliche Außenlärmpegel“ genannt, bei deren Erreichen bzw. Überschreiten der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich ist.). Die Schalltechnischen Erfordernisse sind, soweit sie baurechtliche Regelungen erfordern, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Funkturm

Aus Sicht der neuen Nutzer der Fläche bestehen potentielle Belastungen durch den Funkturm. Zum einen besteht eine Beschattung des Planbereiches.

Im Tagesverlauf wandert der Schatten des Turmes über das Wohngebiet. Das betrifft den Planbereich in unterschiedlichem Ausmaß und Bereichen. Der Schatten des Turmes ist aufgrund der schlanken Form des Bauwerks relativ schmal (Turmbereich unterhalb der Kuppel ca. 15 – 10 m, oberhalb der Kuppel ca. 3 m Schattenbreite) und führt daher nur zu kurzen Beschat-

tungszeiten. Der Kuppelbereich (Durchmesser 40 m) zeigt dagegen einen größeren Schattenwurf.

In den Sommermonaten ist die Wirkung des Schattenwurfes - insbesondere des Kuppelbereich - im Tageslauf relativ gering auf den südöstlichen Teil (etwa im Umfeld des Spielplatzes) beschränkt.

In den Wintermonaten verläuft der Bereich des Schattenwurfes und hier insbesondere des Kuppelbereiches etwa in der südlichen Hälfte des Plangebietes.

Zum anderen sind ein veränderter Windverlauf (Verwirbelung) und Tropfenfall denkbar. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen sind aber vorrangig die Bestandsbereiche an der Wolbecker Straße / Stephanweg betroffen. Insgesamt dürfte diese Beeinträchtigung aber nur marginal sein.

Für den Funkturbereich liegen entsprechend hochleistungsfähige Funkanlagen vor. Die Strahlungsquelle befindet sich oberhalb des Betriebsraumes (Durchmesser 40 m) in mindestens 108 m Höhe. Auf dem Turm befinden sich unter anderem mehrere Radio-Sendeanlagen, Sprechfunkumsetzer für den BOS-Funk und Basisstationen für Mobilfunkanwendungen. Ortsfeste Sendeanlagen müssen den Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 26. BImSchV) vom 16.12.1996 (BGBl. I S. 1966) entsprechen. Diese Verordnung enthält Grenzwertfestsetzungen für den Betrieb ortsfester Hoch- und Niederfrequenzanlagen zum Schutz von Personen vor nicht ionisierender Strahlung. Die Grenzwerte basieren auf Empfehlungen der Strahlenschutzkommission.

Der Nachweis über die Konformität mit den Grenzwerten wird durch die Standortbescheinigung der RegTP erbracht. Eine Standortbescheinigung für die Betriebsanlagen des Funkturmes liegt vor (Standortbescheinigungsnummer 590011 mit Ausstellungsdatum 08.09.2003, Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Außenstelle Münster).

Strahlungsbelastungen und oder Belastungen durch magnetische Felder gemäß BEMFV (Regelungen der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder auf der Grundlage des § 12 des Gesetzes über Funkanlagen und Telekommunikations-einrichtungen vom 31. Januar 2001 (BGBl. I S. 170) für das Plangebiet liegen nicht vor.

Luftschadstoffe

Es bestehen im Bestand Belastungen für das Plangebiet aus dem Straßenverkehr. Grundsätzlich nehmen etwaige Schadstoffkonzentrationen mit zunehmendem Abstand von der Straße rasch ab. Die geplante Lärmschutzeinrichtung vermindert den Eintrag von Schadstoffen in das Plangebiet zusätzlich, so dass hier keine relevanten Belastungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage im Grenzraum zur freien Landschaft besteht insgesamt eine gute Durchlüftung des Plangebietes, so dass auch mit weiteren Beeinträchtigungen (zum Beispiel aus Gewerbebetrieben) nicht zu rechnen ist.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet steht als private Fläche der Erholungsnutzung zurzeit nicht zur Verfügung. Hinsichtlich der Erholungsnutzung werden sich die Bedingungen nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes durch das Grünflächenangebot (Spielplatz und Wegeverbindung) verbessern.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst rund 5,17 ha Fläche mit der fast ausschließlichen Nutzung als Baumschulfläche.

Angrenzend an das Plangebiet sind im

Norden -	die Wolbecker Straße
Süden -	ackerbaulich genutzte Flächen
Westen -	Umgehungsstraße B 51
Osten -	Wohnbauflächen in mehrgeschossiger Bauweise
Südosten-	Fernmeldeturm mit ergänzenden Betriebsgebäuden der Deutschen Telekom

Eine Teilfläche des Plangebietes ist versiegelt und wird als Betriebsfläche mit Wohn- und Lagergebäuden, Gewächshäusern, Wegen, Schauplätzen genutzt. Die Strukturvielfalt ist entsprechend der Nutzungsintensität aus Sicht der Biotopfunktion gering. Es erfolgt eine mechanische und chemische Unkrautbekämpfung. Daher wird der Kulturbereich regelmäßig umgebrochen, um das Verfestigen einer Grasnarbe auf den Kulturflächen zu verhindern. Das Artenspektrum ist gering und umfasst überwiegend einjährige, schnellwüchsige Arten oder relativ widerstandsfähige Dauerunkräuter (z.B. Stiefmütterchen, Kamille, Große Miere, Großer Ampfer, Löwenzahn, Beinwell).

In das Plangebiet eingeschlossen sind Teilflächen des Kreuzungsbereiches an der Wolbecker Straße und kleine Anteile der Saumbereiche an der Umgehungsstraße B 51. Im mittleren Plan- teil verlaufen der Lohausbach sowie der Klosterbach. Beide Gewässer sind stark begradigt und in Teilbereichen verrohrt. Der Bewuchs ist durch standortfremde Baumschulgehölze gekennzeichnet. Standortgerechte Gehölze kommen kaum vor. Im südöstlichen Plangebiet stehen am Gewässer Lohausbach einige alte Buchen. An der südlichen Grenze zur freien Landschaft befindet sich eine Birkenreihe.

Im Bereich der Böschungen an der Wolbecker Straße und auch an der Umgehungsstraße befinden sich teilweise größere Gehölzbestände in Breiten von 2 m – 20 m („Ohrbereiche“), die jedoch nicht oder nur im geringen Umfang Teil des Plangebietes sind. Der Gehölzbestand dieser Grünstrukturen ist recht gleichförmig und umfasst typische Pflanzungsstrukturen aus stand- ortheimischen Sträuchern und Einzelbäumen. Linden, Eichen, und Ahorn sind als Solitäre mit Einzeldurchmessern von 15 – maximal 50 cm gepflanzt. Als Sträucher sind überwiegend Hart- riegel, Hainbuche, Liguster, Schlehe, Hasel, Brombeere und Weiden vorhanden. In der Kraut- schicht fehlt in den Kernflächen der Bewuchs (Laubstreu) und in den Randflächen sind meist gepflegte und gemähte Bereiche mit Gräsern und Brennnessel vorhanden. Vereinzelt kommen Goldnessel, Efeu, Gilbweiderich und Goldrute vor.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft i.S.d. §§ 20 ff LG NW sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Angrenzend an den Planbereich sind die Säume und Gehölzpflanzungen an der Wolbecker Straße und nördlich der Umgehungsstraße als schutzwürdige Biotope im Umweltkataster der Stadt Münster dargestellt.

Für den Untersuchungsraum besteht ein rechtsverbindlicher Landschaftsplan - LP1 „Wer- se“. Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und den Gesamttraum Haus Lütkenbeck als Entwicklungsziel für die Landschaft die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Land- schaft mit gliedernden und belebenden Elementen aus (1-1.2.5). Der Landschaftsplan wird entsprechend angepasst.

An Tierarten konnten innerhalb der Baumschulflächen einige Vögel zumindest als Nahrungs- gäste nachgewiesen werden. Dazu zählen Grünfink (sehr zahlreich), Buchfink, Amsel, Drossel, Rotkehlchen, Wildtauben sowie verschiedene Meisenarten. Einzelne Arten dürften das Gelände mit Anzuchtflächen, Einzelbäumen und Gehölzhecken als Bruthabitat nutzen.

Ebenso ist hier der Wanderfalke zu nennen, der den Funkturm als Bruthabitat nutzt. Das Nah- rungshabitat des Falken ist sehr groß und umfasst weite Bereiche des östlichen Stadt- und Landschaftsraumes. Nach Auskunft der Baumschule nutzt der Greifer den „Luftraum“ als Jagd- gebiet, wobei offensichtlich Tauben im Flug geschlagen werden. Der Wanderfalke (*Falco pe- regrinus*, Tunstall 1771) VSRL-Art-Code: A103 ist für NRW in der Kategorie 1N. Das heißt die Art ist vom Aussterben bedroht und nur mit Naturschutzmaßnahmen im Bestand zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den Brutplatzschutz, da es kaum (geschützte) natürliche Brutplätze gibt. (<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>) Als Jagdraum ist das Plangebiet als auch der Bereich Lütkenbeck, Loddenheide und das Wersetal festgestellt worden.

Eine Beeinträchtigung des Brutplatzes durch das Planvorhaben kann vollständig ausgeschlos- sen werden. Eine Beeinträchtigung des Jagdgebietes des Wanderfalken wird ebenso nicht gesehen. Da der Wanderfalke den Luftraum als Jagdgebiet nutzt sind die Strukturen am Boden

für die Art von relativ geringer Bedeutung. Vielmehr ist neben dem Brutplatz das Angebot an Nahrungsarten entscheidend. Hier sind leicht negative Entwicklungen zu erwarten, da ein Teil des Lebensraumes insbesondere für Wildtauben verloren geht (Verlust von Einzelbäumen als Brut- und Schlafplatz). Bezogen auf die Gesamtfläche des Nahrungshabitats des Wanderfalken ist hier jedoch keine besondere Gefährdung oder Beeinträchtigung zu erkennen.

Für den Bereich der Birkenreihe im südlichen Plangebiet ist das Vorkommen als Nahrungshabitat der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, SCHREBER 1774) bekannt. Die Art ist in der Roten-Liste Deutschland als ‚gefährdet‘ (RLD 3), in NRW RL 3 als geschützt nach Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) sowie Anhang IV der FFH-Richtlinie ‚streng geschützt‘ nach Bundesnaturschutzrecht (BNatG), FFH-Art-Code: 1309

Die Zwergfledermaus besiedelt natürlicherweise sehr unterschiedliche Lebensräume wie Wälder, offenes Gelände, Kulturland, Parkanlagen, Moore, oft in Gewässernähe. Die Art ist aber als synanthrop einzustufen und siedelt verstärkt in urbanen Bereichen. Unterschlüpfe in Gebäuden - mit Vorliebe in schmalen Ritzen, z. B. unter Dachziegeln oder in Mauerspalt - Bäumen oder Nisthöhlen (Schlafplätze, Sommerquartiere, Wochenstuben), im Winter auch in Gesteinsspalten in Höhlen und Stollen (Winterquartiere). Der Siedlungsrand, bzw. der besiedelte Bereich als auch die Bereiche um Haus Lütkenbeck stellen für die Art den Siedlungsschwerpunkt dar; Wochenstuben sind wohl ebenfalls nur im besiedelten Bereich in ausreichendem Maße verfügbar; Winterquartiere sind vermutlich nicht vorhanden.

Bei einer Jagdgebietsgröße ca. 19 ha und einem Aktionsraum max. 1,3 km² sind keine Beeinträchtigungen für die Fledermäuse erkennbar:

http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000/arten/ffh-arten/arten/saeugetiere/pipistrellus_pipistrellus_steckb.htm

Einem Hinweis auf das Vorkommen von Nachtaktiven Greifern (Schleiereule) wurde nachgegangen. Ein Brutplatz im Bereich der Betriebsgebäude konnte jedoch nicht bestätigt werden (Eigene Erhebungen und Befragung der Mitarbeiter des Baumschulbetriebes).

Darüber hinaus sind neben dem für viele Tiere wichtigen Baumbestand insbesondere die Säume entlang der Straßen zu nennen, die insbesondere für Heuschrecken und Schmetterlinge als Lebensraum relevant sind, jedoch auch entsprechenden Belastungen aus dem Verkehr ausgesetzt sind.

Vorbelastungen

Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen heute durch den hohen Grad an gärtnerischer / landwirtschaftlicher Nutzung und durch die verkehrlichen Beeinträchtigungen. Regelmäßige Störungen durch die Betriebsabläufe lassen das Vorkommen von störungsempfindlichen Arten nicht zu.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Bei den für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Wirtschaftsflächen mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Durch die Beschränkung der geplanten Bebauung auf bisher intensiv genutzte Flächen ist eine nachhaltige Gefährdung von in NRW regelmäßig auftretenden planungsrelevanten „Streng geschützten Arten“ und Europäische Vogelarten gemäß Aufstellung des LANUV nicht zu erwarten. Selbst im Falle einer temporären Inanspruchnahme der Flächen durch geschützte Arten, z.B. zur Nahrungsaufnahme der Fledermäuse, besteht die Möglichkeit, dass die Tiere auf bereits vorhandenen Flächen in der Nachbarschaft ausweichen bzw. die neu geschaffenen Grünstrukturen am Lohausbach und am Rückhaltebecken nutzen. Eine Gefährdung von örtlichen Populationen gefährdeter Arten ist sicher auszuschließen.

Mit dem Vorhaben sind folgende voraussichtliche Auswirkungen auf die Fauna verbunden: Kleinräumig können im Bereich des neuen Wohngebietes Störungen der Lebensraumbeziehungen zwischen den Teillebensräumen Ackerfläche, Gehölzflächen am Haus Lütkenbeck, Kleingartenflächen Damaschke, Große und Kleine Dahlkamp, Flora, Münster Ost auftreten. Die

Planfläche ist hier eine Trittsteinfläche. Zukünftig ist im Bereich des geplanten Wohngebietes unter Vernetzungsaspekten eine leichte Verschlechterung der Lebensraumbeziehungen und im Bereich des Regenrückhaltebeckens keine wesentliche Änderung festzustellen.

Die erhaltungswürdigen Gehölze sind im Bebauungsplan bzw. im Planteil zum ökologischen Fachbeitrag dargestellt. Das umfasst insbesondere eine Buchengruppe im südlichen Planbereich mit Stammdurchmessern von bis zu 70 cm. Diese Gehölze sind nicht mehr als Baumschulware zu betrachten und können auf Dauer erhalten werden. Das Alter der Gehölze wird auf ca. 50 – 70 Jahre geschätzt.

Im Böschungsbereich zur Wolbecker Straße wird ein kleiner Teil der Bestandsgehölze durch das Plangebiet erfasst. Die Flächen werden gerodet und nach Herstellung der neuen Böschungen und der Lärmschutzwand wiederbepflanzt.

Alle Gehölze des weiteren Plangebietes sind als Baumschulware zu betrachten. Der Verlust an „natürlichen“, standortgerechten Gehölzen ist relativ gering. Hier sind die Gehölze am Lohausbach zu nennen (1 x Baumweide, 1x Eiche) und an der Umgehungsstraße (1 x Birke, 1 x Hainbuche). Die Birkenreihe an der südlichen Grenze bleibt erhalten, da sie sowohl für den Fledermausschutz als auch für das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung aufweist.

Zur Minderung vorgenannter Auswirkungen im Bereich Fauna und Flora entsteht eine neue, dauerhafte Grünverbindung die zwischen ca. 30 m und 130 m Breite hergestellt wird. Wesentlicher Teil dieser Grünfläche ist dabei ein Rückhaltebecken in der Kernzone. Nach Süden wird der Lohausbach entlang der Grenze verlegt. Der Ausbau erfolgt in naturnaher Weise entsprechend der "Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnaher Ausbau der Fließgewässer in NRW".

Die neue Grünverbindung wird durch dauerhafte Gehölzpflanzungen, einer lockeren Baumbepflanzung und einer extensiven Grünflächennutzung die Verknüpfung zwischen den Biotopstrukturen deutlich verbessern, zumal der Lohausbach in Teilabschnitten bereits renaturiert wurde.

Die Gehölzpflanzungen am Rückhaltebecken entsprechen den Zielen des Landschaftsplanes zur Herstellung von Elementen zur Anreicherung. Die Sicherung und Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen am Rückhaltebecken und am Lohausbach erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung und die mit der Realisierung des Bebauungsplanes einhergehenden Verluste von Biotopstrukturen und Teillebensräumen, der damit verbundenen Unterbrechung bzw. der genannten Einschränkung von Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Biotopstrukturen sowie die Überbauung von bisher offenen Flächen stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz dar. Neben der Inanspruchnahme der intensiv genutzten Flächen kommt es in Teilen zu einer Beseitigung von Gehölzvegetation. Auch innerhalb der geplanten Retentions- und Renaturierungsmaßnahmen kommt es zu Eingriffen in das Fließgewässer des Lohausbaches und des Klosterbaches. Die Eingriffsermittlung umfasst sowohl die geplante Bebauung als auch die Verlegung des Lohausbaches und die Herstellung des Rückhaltebeckens. Entsprechend erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für alle Eingriffe zusammengefasst.

Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Integration der Landschaftselemente in die öffentlichen Flächen bzw. durch die Erhaltungsfestsetzungen wurde der gesetzlichen Vorgabe der Eingriffsvermeidung weitgehend entsprochen. Insbesondere die Naturnahe Umgestaltung des Lohausbaches mindert den Eingriff. Zusätzlich erfolgt durch die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen an den Straßen und auf Stellplätzen sowie die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der Böschungen an der Lärmschutzwand eine Eingriffsminderung.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf

Eine vergleichende Bewertung der vorhandenen Bestandswertigkeit mit der ökologischen Wertigkeit der Planung führt trotz der erwähnten eingriffsmindernden Maßnahmen und unter Berücksichtigung des innerhalb des Geltungsbereiches anrechenbaren Kompensationspotentials zu einem Defizit von rd. 9.400 Werteinheiten.

Da der Ausgleichsflächenbedarf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes nicht nachgewiesen werden kann, wird der Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes nachgewiesen. Hierzu werden Flächen herangezogen und aufgewertet. Vorgesehen ist eine Teilfläche des Flurstücks 1112 der Flur 6 Gemarkung Handorf, die im Bestand als Grünfläche genutzt wird. Auf der Fläche werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorgenommen, die im Detail im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegt werden. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

8.4.3 Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen

Die ursprünglich dem Untersuchungsraum unterliegenden Bodentypen (meist Pseudogley-Braunerde, Gleye(G6)) sind aufgrund der gärtnerisch / landwirtschaftlichen Tätigkeit umgewandelt in Böden mit hohem Humusgehalt und veränderter Wasserführung. Kleinflächig bestehen im gesamten Planbereich Übergängen zwischen den genannten Bodenarten wie z.B. im Westen als Gley – Braunerde ((s)B6) (geplanter RRB- Bereich). Insbesondere in den oberen Schichten ist der Boden relativ inhomogen. Teilflächen sind durch Auffüllungen mit bis zu 0,40 m Stärke überdeckt.

Die durch den Baugrundgutachter de Reuter aus Altenberge ermittelten Oberbodenhorizonte bestehen aus einem ca. 0,10 m – 0,50 m starken A-Horizont. Der Unterboden ist relativ gleichmäßig bis zur Tiefe von 1,70 m bis 2,60 m Schluff bis stark schluffiger Feinsand. Auf diese Sande folgen Mergelschichten mit eingelagerten sandige / feinsandigen stark schluffigen Schichten. Der Boden besitzt einen stark eingeschränkten Durchlässigkeitseffizient von $k_f = 2.0 \times 10^{-7}$ m/s. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,50 m. Ein Anstieg auf – 1,00 m ist möglich. Eine Versickerung ist im gesamten Planbereich nicht möglich.

(Dipl. Ing. Wolfgang De Reuter, Altenberge, 24.10.2007: Baugrundgutachten Münster, Niederbeckmann ergänzt 09.11.2007).

Gemäß den Bodenkarten (nach Umweltkataster) der Stadt Münster sind für die Böden im Bereich Niederbeckmann folgende Eigenschaften des Bodens gegeben (Bewertung anhand einer fünfstufigen Scala):

Filterfunktion – hoch

Pufferfunktion – sehr gering

Speicher und Reglerfunktion Nährstoffhaushalt – gering

Speicher und Reglerfunktion Wasserhaushalt – sehr gering

Schutzwürdige Böden – keine

Die vorhandenen Böden sind durch die bestehende intensive gärtnerische Nutzung entsprechend mit Dünger und Pestiziden belastet. Besondere Belastungen durch Altlasten oder sonstigen Verunreinigungen sind bislang nicht bekannt.

Historische Recherche

Durch den Gutachter Wessling, Beratende Ingenieure GmbH aus Altenberge (Wessling, Oststraße 7, 48341 Altenberge, Juli 2008) wurde eine historische Recherche durchgeführt.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

„...Hierzu ist eine Ortsbegehung vorgenommen worden und es wurden die historischen Karten des Landesumweltamtes und die Bauakten im Archiv der Stadt Münster eingesehen. Vor der Errichtung der Baumschule wurde das Grundstück stets landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt. Altlastenrelevante Informationen während der Nutzung als Baumschule liegen nicht vor. Lediglich die alten Wege sind mit PAK belasteten Material befestigt worden. Das Material ist aufzunehmen und entsprechend zu entsorgen. Außerdem sind Baustoffe in den Ge-

bäuden sowie zur Abgrenzung von Beete verbaut worden, die Schadstoffe enthalten können. Diese sind vor dem Abbruch zu separieren und entsprechend zu entsorgen. Aus gutachtlicher Sicht sind keine weiteren Untersuchungen im Hinblick auf Altlasten notwendig.“

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen der Minderung

Durch das projektierte Vorhaben findet eine Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden statt.

Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserverhältnisse und um eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung zu gewährleisten ist das Plangebiet insgesamt um bis zu 1,00 m anzuheben. Dazu kann der Aushub des Rückhaltebeckens verwendet werden, so dass ein Abfahren von Bodenmassen nicht erforderlich ist. Ebenso kann Aushubmaterial für die neuen Böschungsbereiche zur Umgehungsstraße verwandt werden.

Eine Wiedernutzung oder Nachverdichtung im Sinne des §1 BauGB kann mit dem Bebauungsplan nicht erzielt werden. Über die festgesetzte Grundflächenzahl (0,4) wird das Maß der zulässigen Versiegelung in dem für ein Wohngebiet üblichen Maß beschränkt. Im Bereich des Mischgebietes erfolgt dagegen eine relativ hohe Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 bei einem Gebäude. Der verbleibende Eingriff in den Boden wird im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert.

Entlastungen entstehen durch die Umnutzung der intensiv genutzten Flächen in Rückhaltebecken / Dauergrünfläche und der Pflanzbereiche.

8.4.4 Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser wurde durch den Baugrundgutachter in allen Bohrungen ermittelt. Es wurde ein Grundwasserstand zwischen 1,2 m und 1,8 m unter GOF festgestellt. Nach intensiven Niederschlagsereignissen ist mit einem befristeten Anstieg des Stauwassers zu rechnen, so dass sich dann ein Flurabstand von ca. 1,0 m unter GOF einstellen wird.

Besondere Funktionen für den Landschaftswasserhaushalt liegen nicht vor.

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Besonders ergiebige, geschützte oder schützenswerte Grundwasservorkommen liegen nicht vor, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Sofern im Zuge der Bauarbeiten die schützende Deckschicht abgetragen und der Schichtwasserleiter erreicht wird, besteht bei Baubedingtem Eintrag von Schadstoffen ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser. Qualitativ ist aufgrund der Art der Bebauung des Plangebietes keine Beeinträchtigung des Grundwassers erkennbar.

Durch die Erschließung und die zunehmende Versiegelung ist eine Verminderung der Grundwasserneubildung unvermeidlich. Die fehlende Eignung des Gebietes für das Versickern des Niederschlagswassers lässt eine unmittelbare Kompensation für das Schutzgut Grundwasser nicht zu. Die verminderte Grundwasserneubildung wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und fließt in die Ermittlung des Ausgleichs mit ein.

Aufgrund der vollständigen Abdichtung des Rückhaltebeckens, gegen drückendes Grundwasser, sind qualitativen Beeinträchtigungen des Grundwassers in diesem Bereich nicht möglich.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser kann im gesamten Plangebiet nicht versickert werden. Die Böden des Planbereichs erreichen Durchlässigkeitskoeffizienten von $k_f 2,0 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$. Der vorgeschriebenen Grenzdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ wird somit nicht überschritten.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Aufgrund der Höhenlage im Plangebiet ist auch trotz einer Flächenanhebung kein ausreichender Abstand zum Oberen Grundwasserhorizont herstellbar, so dass insgesamt in Verbindung mit dem sehr schlechten Versickerungsverhalten des Bodens eine Regenwasserversickerung gemäß ATV im gesamten Plangebiet nicht infrage kommt.

Die Sohle des Regenrückhaltebeckens wird etwa 2,00 m unter GOF liegen. Quantitativ sind aufgrund der offenen Wasserhaltung und der Abdichtung des Beckens keine Beeinträchtigungen des Grundwassers erkennbar.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Lohausbach. Das Gewässer verläuft etwa im südlichen Drittel. Der Verlauf des Gewässers ist weitgehend begradigt und trapezförmig ausgebaut. Die Uferbereiche sind steil (ca. 1:1 – 1:1,5). Der Lohausbach besitzt als Gewässer II. Ordnung die Nummer 20000. Das Gewässer weist keine regelmäßige Wasserführung auf. Der Wasserstand ist sehr stark niederschlagsabhängig und schwankt beträchtlich. Eine Unterwasservegetation ist nicht vorhanden. Fische und Amphibien wurden nicht festgestellt. Die Ufer sind in den Gehölzfreien Bereichen Grasbewachsen. Innerhalb von Gehölzbereichen / Ufersäumen sind die Ufer mit spärlicher Gras- und Krautvegetation bewachsen. Der Gehölzbestand am Gewässer ist bis auf eine Baumweide (*Salix alba*, Stammdurchmesser ca. 1,5 m und ca. 12 m Kronenbereich) sowie einer größeren Eiche sehr untypisch mit standortfremden Baumschulgehölzen wie Magnolie, Essigbaum, Rhododendron, Edeltanne, Kiefer, Mammutbaum, Zeder, Wacholder und Kugelahorn bestanden. Im südlichen Gewässerlauf stehen mehrere ältere Buchen (*Fagus sylvatica* – Sorten - Durchmesser bis 0,70 m) und eine Eiche (*Quercus robur* - Durchmesser 0,40 m) unmittelbar am Ufer. Anschließend verlässt das Gewässer den Planbereich und fließt durch eine kleine naturnahe Gewässeraufweitung nach Süden in den Honebach und anschließend in die Werse. Die Gewässergüte beträgt II - III (mäßig belastet).

Als zweites Gewässer befindet sich mit einem Ost-West-Verlauf der Klosterbach im Planbereich. Der Klosterbach (Nummer 21000) mündet an vorgenannter Baumweide in den Lohausbach. Das Gewässer ist in weiten Bereichen verrohrt und weist, wie der Lohausbach, in Bezug auf die Wasserführung eine ebenso starke Abhängigkeit von den örtlichen Niederschlägen auf. Die Uferbereiche des Klosterbaches sind mit Baumschulgehölzen bepflanzt. Eine Gewässergüte ist nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Für den Lohausbach ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Veränderung der Lage erforderlich, der Klosterbach soll die Gewässereigenschaften verlieren. Zum Schutz des Lohausbaches ist ein zentrales Regenrückhaltebecken geplant. Die wasserrechtlichen Verfahren werden zurzeit in Abstimmung mit der Stadt Münster erarbeitet. Das Konzept gliedert sich wie folgt:

- Die beiden Einleitungen aus der städtischen Regenwasserkanalisation in den Klosterbach werden aufgegeben. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch einen Verbindungskanal, der im Fuß der Böschungen der B 51 bzw. der Wolbecker Straße liegt und im geplanten Regenrückhaltebecken enden soll, geleitet.
- In das geplante Regenrückhaltebecken fließen die Niederschlagswässer aus der städtischen Kanalisation und aus dem geplanten Baugebiet. Die Drosselabflussmenge wird ca. 120 l/s betragen. Das erforderliche Speichervolumen wurde überschlägig mit 6200 m³ für eine Einstauhäufigkeit von n=0,2 ermittelt.
- Um das Regenrückhaltebecken an der vorgesehenen Stelle realisieren zu können, muss der Lohausbach verlegt werden. Dafür wird der Durchlass unter der B 51 nach Südwesten bis an die Grundstücksgrenze verlegt und von dort das Gewässer in östliche Richtung geführt, bis das vorhandene Gewässerbett wieder erreicht wird. Voraussetzung dafür ist die gleichzeitige Verlegung des Lohausbaches auch westlich der B 51. Die Planungen befinden sich zurzeit in der Abstimmung durch die Stadt Münster.
- Das Regenrückhaltebecken wird als offenes Erdbecken (Trogbecken) geplant. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist eine Abdichtung erforderlich. Das Becken wird vollständig eingezäunt.
- Der Lohausbach wird gemäß der „Blauen Richtlinie“ verlegt.

Aufgrund der Verlegung des Lohausbaches und der Aufhebung des Klosterbaches erfolgt eine Verkürzung der Fließgewässerstrecke innerhalb des Plangebietes. Der Eingriff in die Gewässer

wird innerhalb der Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan bilanziert. Der Lohausbach wird in naturnaher Ausbauweise mäandrierend und mit standortgerechter Bepflanzung hergestellt. Hinweis: Das noch durchzuführende wasserrechtliche Verfahren hat die naturnahe Verlegung des Lohausbaches westlich und östlich der B 51 zum Gegenstand. Innerhalb dieses Verfahrens ist anzustreben die Fließstrecke insgesamt gesehen nicht zu verkürzen.

8.4.5 Klima / Luft

Der Planbereich ist keiner besonderen Klimafunktion zugeordnet. Das Klima im Untersuchungsraum wird entsprechend der Bestandssituation durch die Freiflächen klimatisch geprägt. Wesentlich für den Planbereich und den umgebenden Landschaftsraum ist die Freiflächensituation mit entsprechender Kaltluftentstehung welche dem zur Erwärmung tendierenden Siedlungsklima entgegenwirkt.

Der landwirtschaftliche Bereich um Haus Lütkenbeck wirkt insgesamt als klimaökologischer Ausgleichsraum.

Der Bereich Luftschadstoffe wird im Kapitel Schutzgut Mensch behandelt.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Klimatisch nachteilig wirken sich zukünftig die Versiegelungen der Verkehrswege und der Wohnbauflächen aus. Aufgrund der weitläufigen Struktur des Gebietes sind diese Auswirkungen eher gering.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen keine nennenswerte über das Plangebiet hinaus gehende Veränderung durch die Bebauung der klimatischen Situation zu erwarten.

Die geringfügige klimatische Beeinträchtigung wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und fließt in die Ermittlung des Ausgleichs mit ein. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich erwünscht, besondere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

8.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich ist im Übergangsbereich der bebauten Flächen in die freie Landschaft. Die Plangebietsfläche zeichnet sich durch einen relativ harmonischen Übergang von der freien Landschaft in den dicht bebauten Siedlungsraum aus, wobei die Fläche selbst dem Siedlungsraum zuzurechnen ist. Der Planbereich ist aufgrund der Nutzung als abgeschlossener Erlebnisraum zu allen Seiten deutlich abgegrenzt. Westlich wird er durch die Umgehungsstraße und nördlich durch Gehölzstrukturen an der Wolbecker Straße und östlich durch die Siedlungsfläche an der Wolbecker Straße begrenzt.

Aufgrund der (Struktur-) Elemente im Untersuchungsraum von charakteristischen Solitär- und Einzelbäumen, kleinen Hecken und Säumen, aber auch Betriebswegen kann eine mittlere Vielfalt und Ausstattung festgestellt werden.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Während der Bautätigkeiten ist im Planbereich mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu rechnen. Nach Bauabschluss wird die neu entstehende Regenrückhaltefläche mit extensiven Saumbereichen, Baumgruppenpflanzungen und Heckenbereichen sowie der mit Gehölzen bestandene Wall / Böschungsbereich zur Umgehungsstraße und Wolbecker Straße den Landschaftsraum neu strukturieren. Die heutige Kulissenwirkung der Gehölzbestände aus südlicher Richtung (Baumgehölzreihen, markante Einzelbäume) bleibt bis auf die prägende Birkenreihe jedoch nicht erhalten.

Die Lärmschutzwandanlagen werden im inneren Bereich weitgehend landschaftsgerecht eingegrünt. Der Böschungsbereich an der Wolbecker Straße und an der Umgehungsstraße wird mit heimischen Feldhecken bepflanzt, so dass hier eine gute Einbindung mit geringen Maueransichten möglich ist. Im Südbereich entsteht eine ausreichende Begrünung am Lärmschutzwand, so dass insgesamt die „Innenwirkung“ der Lärmschutzeinrichtung deutlich gemildert wird. Aufgrund der Erhöhung des Plangebietes um rund 1,00 m sind in den Bereichen ohne Böschungsflächen aus innerer Sicht Mauerhöhen von rund 4,00 m einzubinden.

Insbesondere von der Umgehungsstraße gesehen bestehen deutliche Maueransichten von bis zu 5 m Höhe. Die Außenflächen der Schutzeinrichtung werden durch eine Wandbegrünung in den Landschaftsraum eingebunden werden. Aus Süden gesehen wird die Lärmschutzwand kaum wahrgenommen, da sie hier durch die Wallanlage und ergänzende Gehölzpflanzungen ersetzt wird.

Die verbleibenden Eingriffe in das Landschaftsbild werden im Zuge der Eingriffskompensation ausgeglichen.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Bau- oder Bodendenkmäler, Kultur- oder sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Aus Sicht der Landwirtschaft / des Gartenbaues gehen nutzbare Flächen auf Dauer verloren. Heute als Baumschulfläche genutzte Flächen werden dauerhaft als Siedlungsraum und für die Wasserregulierung genutzt werden. Eine Inanspruchnahme ist bei der Realisierung der Planung unvermeidbar.

Zusammenfassend sind für die Kultur- und Sachgüter hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Hinsichtlich der möglichen Auffindung von Bodendenkmälern enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis zur Berücksichtigung der Kulturgüter.

8.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen wurden in den einzelnen Fachkapiteln beschrieben. Darüber hinaus gehen besondere Wechselwirkungen von erheblicher Relevanz zwischen den Schutzgütern nicht erkennbar.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Aufgrund des Strukturwandels im Baumschulsektor und aufgrund der relativ kleinen Betriebsgröße ist ein dauerhafter Verbleib des Betriebes an diesem Standort nicht gesichert. Der Betrieb würde kurz bis mittelfristig aus wirtschaftlicher Sicht umgesiedelt oder aufgegeben werden müssen, so dass die Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden müssten. Dabei käme eine gewerbliche Nachnutzung oder auch - wie im vorliegenden Fall - eine wohnbauliche Nachnutzung in Frage. Eine landwirtschaftliche Nutzung wäre für den südlichen Teil (Fläche Rückhaltebecken) denkbar. Die beschriebenen Beeinträchtigungen der Umwelt könnten im Vergleich zum Planungsfall zum Teil vermieden werden.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundlegende Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erörtert worden. Bezüglich räumlicher Alternativen besteht für die geplanten Nutzungen aufgrund der besonderen Zielplanung keine Alternativfläche. Der Vorhabenträger hat im Vorfeld entsprechende Standortalternativen geprüft, die jedoch aufgrund unterschiedlichster Konstellation weniger geeignet erschienen.

Anderweitige Standortalternativen kommen hier insofern schon aufgrund der Vorstrukturierung des Plangebietes, auch im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen, nicht in Betracht.

Zur Abstimmung mit den Interessen der Stadt Münster wurden zahlreiche Entwürfe vorgelegt. Ergänzt wurde das Verfahren um einen Wettbewerb auf dessen Ergebnis das vorliegende Bauleitplanverfahren fußt.

In Bezug auf die internen Alternativen zur Ausgestaltung des Plangebietes ist festzuhalten, dass seitens des Vorhabenträgers ebenso verschiedene Varianten untersucht wurden. Insbesondere die Abstimmung hinsichtlich des Ausbaues der Bundesstraße B 51 fanden hier ihre Berücksichtigung. Das vorliegende Konzept ist als die optimale und umweltverträglichste Lösung ausgewählt worden. Wertvolle Strukturen werden dabei planerisch berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

Durch die weitgehende Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind weitergehende Ausführungen entbehrlich.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen wird vom städtischen Amt für Grünflächen und Umweltschutz durchgeführt. Besondere Monitoringmaßnahmen oder begleitende Überwachungsmaßnahmen der Schutzgüter über den genannten Bereich hinaus sind im Hinblick auf die geplanten Nutzungen (überwiegend Wohnen) derzeit nicht erkennbar.

8.8 Zusammenfassung

Das Ziel, das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt wird, ist ein harmonisches Siedlungsgefüge unter Einbeziehung des Siedlungsbereiches Mauritz und der Nachbarbereiche

zu entwickeln. Die Gesamtfläche umfasst eine Größe von ca. 5,2 ha. Erstellt werden soll ein Wohngebiet mit rund 72 Einheiten und einem Bereich für die Nahversorgung. Ein wesentlicher Teilbereich des Plangebietes wird für ein Rückhaltebecken benötigt um die Gewässer Lohausbach und Klosterbach zu entlasten.

Der Umweltbericht fasst die geprüften Umweltauswirkungen der Planung zusammen und bewertet diese umweltfachlich. Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne Baugesetzbuches.

Die Gestaltung und Eingrünung mit Landschaftsgehölzen unter Erhalt wichtiger Bestandsstrukturen erfolgt entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes. Der öffentliche Grünraum steht der Allgemeinheit zur Verfügung. Langfristig sind Erholungs- und Grünvernetzungen nach Süden (Haus Lütkenbeck) geplant.

Die Herstellung eines Rückhaltebeckens führt zu einer Entlastung für den Naturhaushalt im Bereich der Wasserführung des Kloster- und Lohausbaches.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Biotope, Flora, Fauna, Landschaftsbild) sind in Bezug auf die Bestandflächen durch die Festsetzung zum Erhalt und zur Neuanlage von Frei- und Gehölzflächen festgesetzt worden.

Die zunächst als erheblich festgestellten Umweltauswirkungen im Bereich des Lärmschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand im nördlichen und westlichen Planbereich und als Lärmschutzwall im südwestlichen Planbereich) und ergänzenden Festsetzungen zu einzelnen Baufeldern gemindert worden.

Damit kann eine wirksame Reduzierung der Lärmpegel erreicht werden, so dass in den Erdgeschosses die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Die Überschreitungen im Gebiet sind durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und entsprechende Bautechnischen Regelungen als aktive und passive Maßnahmen minimierbar.

Nach Einschätzung des Lärmgutachters bestehen somit aus schallschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Realisierung von Wohnbauflächen.

Im Hinblick auf eine verträgliche Nachbarschaft von Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung an der Wolbecker Straße (Gewerbelärm) wurde keine Überschreitung der Werte der TA Lärm festgestellt.

Der mit der Planung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere die Neuversiegelung von rund 12000 qm wird neben den Maßnahmen im Plangebiet durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert.

Die vorgesehene Fläche für den Ausgleich außerhalb des Plangebietes befindet sich in Münster-Handorf als Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Handorf, Flur 6, Flurstück 1112. Da der Vorhabenträger nicht Eigentümer dieser Fläche ist, ist die Verfügbarkeit vertraglich zu sichern und im Durchführungsvertrag der Stadt nachzuweisen. Vorgesehen sind auf der Fläche verschiedene Aufwertungsmaßnahmen wie z.B. die Herstellung von Hecken- und Gehölzanpflanzungen im Wechsel mit offenen Sukzessions-, extensiven Hochstauden- und Grasstrukturen.

Es ist somit sichergestellt, dass die aufgezeigten Auswirkungen durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen weitgehend vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

9. Gesamtabwägung

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und bilanziert worden. Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird mit geeigneten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Allerdings ist das Gebiet auch nach Realisierung der geplanten Schutzmaßnahmen insbesondere in den Obergeschossen bzw. deren Außenräumen wie Balkone und Terrassen Immissionsbelastungen ausgesetzt, die im Wesentlichen aus der bestehenden Vorbelastungssituation resultieren. Diese Auswirkung ist in Abwägung zu dem Belang in innenstadtnaher Lage familiengerechten Wohnraum schaffen zu können tolerierbar.

10. Realisierung der Planung/ Durchführungsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, - insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer - wurden die zuständigen Fachämter und Träger öffentlicher Belange vor der Offenlegung des Bebauungsplans beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren sind keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich, die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Übernahme der durch das Vorhaben bedingten Kosten durch den Vorhabenträger enthält.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 506: St. Mauritz – südlich Wolbecker Straße / östlich B 51

Münster,
Der Oberbürgermeister
I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor