

## Begründung

### zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 521:

### Kinderhaus – Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege

|       |                                                                       |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Planungsanlass / Planungsgrundlagen.....                              | 2  |
| 2.    | Geltungsbereich .....                                                 | 2  |
| 3.    | Planungsrechtliche Situation.....                                     | 2  |
| 3.1   | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                         | 2  |
| 3.2   | Bestehendes Planungsrecht.....                                        | 3  |
| 3.2.1 | Landschaftsschutzgebiet.....                                          | 3  |
| 4.    | Räumliche und strukturelle Situation .....                            | 3  |
| 5.    | Planungsziele .....                                                   | 4  |
| 6.    | Inhalte des Bebauungsplans.....                                       | 4  |
| 6.1   | Grundzüge der Planung.....                                            | 4  |
| 6.2   | Bauliche Nutzung und Baugestaltung .....                              | 5  |
| 6.2.1 | Nutzungsart, Nutzungsdichte .....                                     | 5  |
| 6.2.2 | Bebaubare Fläche, Bauhöhe .....                                       | 5  |
| 6.2.3 | Bauweise und Bauform .....                                            | 6  |
| 6.2.4 | Stellplätze, Nebenanlagen .....                                       | 6  |
| 6.2.5 | Freiflächen, Begrünung.....                                           | 7  |
| 6.3   | Verkehrsflächen / Erschließung.....                                   | 7  |
| 6.4   | Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur.....                   | 7  |
| 6.5   | Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur .....                            | 8  |
| 6.6   | Grünflächen .....                                                     | 8  |
| 6.6.1 | Öffentliche Grünflächen .....                                         | 8  |
| 6.6.2 | Ausgleichsflächen (siehe Umweltbericht) .....                         | 8  |
| 6.7   | Immissionsschutz .....                                                | 8  |
| 6.8   | Altlasten / Altstandorte / Bodenschutz .....                          | 9  |
| 6.9   | Denkmalschutz / Archäologie .....                                     | 10 |
| 7.    | Flächenbilanz .....                                                   | 11 |
| 8.    | Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB .....    | 11 |
| 8.1   | Rahmen der Umweltprüfung.....                                         | 11 |
| 8.2   | Kurzdarstellung der Planung .....                                     | 11 |
| 8.3   | Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes .....           | 11 |
| 8.4   | Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose .....       | 12 |
| 8.4.1 | Menschen.....                                                         | 12 |
| 8.4.2 | Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt.....                        | 14 |
| 8.4.3 | Boden .....                                                           | 16 |
| 8.4.4 | Wasser .....                                                          | 17 |
| 8.4.5 | Klima / Luft .....                                                    | 18 |
| 8.4.6 | Orts- und Landschaftsbild .....                                       | 18 |
| 8.4.7 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....                               | 19 |
| 8.4.8 | Wechselwirkungen der Schutzgüter.....                                 | 19 |
| 8.4.9 | Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ..... | 20 |
| 8.5   | Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante) .....          | 20 |
| 8.6   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....                               | 20 |
| 8.7   | Überwachung (Monitoring) .....                                        | 20 |
| 8.8   | Zusammenfassung .....                                                 | 21 |
| 9.    | Durchführungsmaßnahmen .....                                          | 21 |

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Bereits im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde im Bereich westlich der Gasselstiege / nördlich Wilkinghege eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die sensible Ortsrandlage erforderte eine Abwägung der Belange zwischen der städtebaulichen Verträglichkeit einer Wohnbauflächenarrondierung zur Deckung des weiteren Wohnbauflächenbedarfs im Stadtteil Kinderhaus und dem geltenden Landschaftsschutz. Das Ergebnis der Abwägung führte dazu, die Wohnbauflächenarrondierung auf einen schmalen Streifen parallel zur Gasselstiege zu begrenzen.

Mit der Zielsetzung, auf der Fläche in unmittelbarer Nähe zu einem Altenheim und in enger Nachbarschaft zu weiteren Einfamilienhausgebieten innovatives Wohnen mit hoher stadtebaulicher und architektonischer Qualität in einer maßvollen Bebauung zu realisieren, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit architektonischer Vertiefung durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem zur weiteren Bearbeitung empfohlenen Entwurf entwickelt worden. Der Entwurf sieht vier Wohnnachbarschaften vor, die typologisch aus der klassischen Münsterländer Hofstelle abgeleitet wurden.

Es gruppieren sich jeweils bis zu sechs Einfamilienhäuser um einen gemeinsamen Platz - die „Hofstelle“ - der direkt von der Gasselstiege aus erschlossen wird.

Zwischen den Wohnnachbarschaften ist eine Vernetzung der freien Landschaft mit den Hausgärten bis zum Gehölzstreifen an der Gasselstiege vorgesehen.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 521: Kinderhaus – Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege“ liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Kinderhaus angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 20.343 qm.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden wie folgt gebildet:

- Im Nordosten von der Gasselstiege
- Im Südosten von der Straße Wilkinghege
- Im Südwesten von einer gedachten Linie, die von der Straße Wilkinghege zu einem landwirtschaftlichen Weg im Norden führt
- Im Nordwesten von einem landwirtschaftlichen Weg

Innerhalb dieser Grenzen liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 77

Flurstücke: 496, 498, 531-536, Teile der Flurstücke 168, 524, 527

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

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen: Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan überplant z. T. die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 106 Teilabschnitt XXVII „Kinderhaus – Östlich des Idenbrockweges“ und Nr. 185 „Gasselstiege – Idenbrockweg“. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 521 treten diese Pläne, soweit sie vom neuen Bebauungsplan überplant werden, außer Kraft.

#### 3.2.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet westlich der Gasselstiege liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel“ und zudem im Landschaftsschutzgebiet „Altenberger Rücken“. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 521 erfolgt die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes für den Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) westlich der Gasselstiege dargestellten Wohnbaufläche.

Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 21.10.1999 darf ein FNP keine Darstellungen enthalten, die einer Landschaftsschutzverordnung bzw. den Schutzzwecken eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) oder sonstigen Satzungen, z. B. einem Landschaftsplan (LP), widersprechen; anderenfalls wäre die Genehmigung des FNP gem. § 6 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wegen Verstoßes gegen sonstige Rechtsvorschriften zu versagen.

Deshalb wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Fortschreibung des FNP 2003 / 2004 eine Erklärung des Trägers der Landschaftsplanung - das ist in der kreisfreien Stadt Münster der Rat der Stadt - mit der Aussage vorgelegt, dass dieser in einem nachfolgenden Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan den entsprechenden, dem jeweiligen Landschaftsplan entgegenstehenden Festsetzungen der Satzung nicht widersprechen wird (Beschluss des Rates zur Vorlage 325/2003 am 16.07.2003, hier Anlage Nr. 2, Seite 3).

### 4. Räumliche und strukturelle Situation

#### – Lage und visuelle Prägung –

Der Stadtteil Kinderhaus liegt ca. 4,5 km nördlich der Innenstadt Münsters (Altstadtzentrum bis Ortsteilmitte). Das Plangebiet liegt an der Südwestgrenze des Ortsteiles im Übergang zur freien Landschaft.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch einen Gehölzstreifen geprägt, der entlang der Nordostgrenze des Plangebietes parallel zur Gasselstiege verläuft.

Die im südlichen Abschnitt des Plangebietes vorhandenen Wohngrundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut und stark eingegrünt.

#### – Nutzungsstruktur im Gesamtkontext zur näheren Umgebung –

Der Stadtteil Kinderhaus hat etwa 15.400 Einwohner. Für die vielen jungen Familien, die hier leben, gibt es ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Gasselstiege, ehemals eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen Münster und den Niederlanden, wird heute intensiv von Fahrradfahrern, Inlineskatern und Joggern für sportliche Aktivitäten genutzt; sie ist für Fahrradfahrer die schnellste verkehrsberuhigte Wegeverbindung in die Innenstadt.

Das Stadtteilzentrum liegt in etwa 900 m Entfernung vom Plangebiet.

In etwa 1 km Entfernung wird die Steinfurter Straße erreicht, die eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen der Innenstadt und der BAB A1 darstellt.

### – Nutzungsstruktur im Plangebiet –

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum größten Teil als Weideland genutzt. Lediglich im südlichen Abschnitt befinden sich 3 Wohnbaugrundstücke, auf denen Einfamilienhäuser errichtet sind.

### – Nutzungsstruktur im näheren Umfeld –

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Einfamilienhausgebiete mit 1- 2-geschossigen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern.

Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, in die im Westen das ehemalige Missionskloster St. Josef und im weiteren Verlauf das aus dem Mittelalter stammende und zum Hotel umgebaute Schloss Wilkinghege eingebettet liegen.

## 5. Planungsziele

Die Ziele des Bebauungsplanes beinhalten die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes

### – Übergeordnete Ziele –

- Die Wohnbauflächen des Ortsteils Kinderhaus sollen im Westen arrondiert werden
- im Übergang zum Landschaftsraum soll ein der sensiblen Ortsrandlage angemessenes Siedlungsbild entstehen

### – Konkrete Zielsetzungen –

- Zur Arrondierung der Einfamilienhausgebiete im Westen des Ortsteils Kinderhaus sollen ca. 20 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen
- Der bestehende Gehölzstreifen am Ostrand des Plangebietes soll als prägendes Element weitestgehend erhalten und gesichert werden
- Die Erschließung des neuen Wohnquartiers soll durch Erschließungsstiche von der Gasselstiege aus erfolgen. Eine Querverbindung durch das Wohnquartier soll auch für den Fußgängerverkehr vermieden werden

## 6. Inhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Grundzüge der Planung

Für die Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes sind Festsetzungen bezüglich der Grundzüge der Planung erforderlich.

Die Festsetzungen betreffen im einzelnen folgende Planungsbereiche:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Darstellung der überbaubaren Flächen
- Verkehrsflächen
- Grünflächen und Begrünung
- Umweltschutz

## **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

### **6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte**

#### **– Art der baulichen Nutzung –**

Die Baugebiete sind dem Wohnen vorbehalten, damit sich das neue Wohngebiet dem Charakter der angrenzenden Wohnquartiere entsprechend entwickelt. Die Bereiche A und B sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, damit sich das neue Wohngebiet dem Charakter der angrenzenden Wohnquartiere entsprechend entwickelt. Vorrangig soll die bauliche Nutzung durch das Wohnen im Einfamilienhaus als Einzelgebäude oder als Doppelhaus angestrebt werden. Aufgrund der benachbarten Wohngebiete und der Fußwegentfernung vom Ortszentrum einerseits und der Lage am Landschaftsschutzgebiet andererseits sind die gem. § 4 (3) 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Für den Bereich der bestehenden Bebauung, Bereich C, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die vorhandene Hofstelle und die vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand zu schützen und die Ansiedlung störender Betriebe in diesem Bereich zu verhindern. Auf der nordöstlichen Fläche an der Gasselstiege kann noch ein Wohnhausneubau ergänzt werden. Aufgrund der benachbarten Wohngebiete und der Fußwegeentfernung vom Ortszentrum einerseits und der Lage am Landschaftsschutzgebiet andererseits sind – wie in den Bereichen A und B – die gem. § 4 (3) 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

#### **– Maß der baulichen Nutzung –**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf allen Bauflächen auf 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird in den Bereichen A und B auf 0,8 und im Baugebiet C mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen berücksichtigen den der örtlichen Situation angemessenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die sensible Ortsrandlage im Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet C entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zudem der Bestandsituation.

### **6.2.2 Bebaubare Fläche, Bauhöhe**

#### **– Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude –**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. In den Bereichen A und B sind die Baufenster so angeordnet, dass das Bild einer hofartigen Bebauung mit giebel- und traufständigen Gebäuden in lockerer Folge ermöglicht wird. Bei der zukünftigen Aufteilung der Grundstücke soll mit dieser Darstellung der gewünschten, hofbildenden Stellung der Gebäude in diesen Bereichen Rechnung getragen werden. Bei der Festsetzung der Baugrenzen ist der Mindestabstand von den Entwässerungsgräben von 3 m berücksichtigt.

#### **– Zahl der Vollgeschosse –**

Bezug nehmend auf das städtebauliche und bauliche Entwurfskonzept wird für die Bereiche A und B eine typologisch am bäuerlichen Gehöft orientierte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzungen unterscheiden sich nach den Bereichen A und B. Im Bereich A wird eine maximal II- geschossige Bauweise, im Bereich B eine I- geschossige Bauweise festgesetzt.

Um eine familiengerechte Wohnungsgröße zu gewährleisten, darf im Bereich B das Dachgeschoss bei I- geschossiger Bebauung als Vollgeschoss ausgebaut werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.

## – Bauhöhen –

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten A und B ist für alle Gebäude in Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse, der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, der zulässigen Dachneigung und der zulässigen Bautiefe unter Bezugnahme auf die angrenzenden Einfamilienhausgebiete festgesetzt.

Dementsprechend ist auf den Grundstücken, die bestehenden Wohnbaugrundstücken zugewandt sind, Bereich B, eine I- geschossige Bebauung festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen sind in Anlehnung an die Bestandsgebäuden mit TH 4,80 m bzw. mit FH 9,80 m festgesetzt. Auf den übrigen Bauflächen – Bereich A – ist eine maximal II- geschossige Bebauung festgesetzt und die Traufhöhe mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 11,30 m. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden wird in den Bereichen A und B auf 0,30 m festgesetzt, um in diesen Baugebieten Regenwasserrückstauprobleme auf den privaten Grundstücken auszuschließen.

Bei der Festsetzung der Traufhöhen sind die für das Wohnen erforderlichen Geschosshöhen berücksichtigt worden; bei der I- geschossigen Bebauung ist für den Ausbau des Dachgeschosses ein ausreichend hoher Drempel berücksichtigt.

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass das Siedlungsbild insgesamt und insbesondere zum Landschaftsraum eine eher lockere Bebauung zeigt, während die Bebauung auf den der Gasselstiege zugewandten Grundstücken stärker den Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens berücksichtigt; der Spielraum zwischen den Trauf- und Firsthöhen soll individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im begrenzten Rahmen offen halten.

Um auch die Abmessungen der Gebäude dem Standort und dem gewünschten Siedlungsbild entsprechend einzuschränken, werden die Dächer als Satteldächer im Bereich A mit einer Dachneigung von 38°-46°, und im Bereich B mit einer Dachneigung von 42°-48° festgesetzt.

Im Bereich C wird die Traufhöhe mit 4,00 m und die Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt; das entspricht der bestehenden Situation. Die Dächer werden dem Bestand entsprechend als Neigungsdächer mit max. 45° festgesetzt.

Auf allen Bauflächen ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und für die Oberkante Fertigfußboden jeweils die Oberkante der fertig gestellten Erschließungsstraßen, von denen aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

### 6.2.3 Bauweise und Bauform

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit wird in den Bereichen A und B die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs gewährleistet und Bauweisen ausgeschlossen, die dem Ziel der städtebaulichen Planung widersprechen. Ebenso wird die Möglichkeit gegeben, je nach Wunsch des Bauherrn marktgerecht reagieren zu können. Im Bereich C gilt die Bestandssituation; die Festsetzung der Bauweise ist daher nicht erforderlich.

Auf den Bauflächen wird festgesetzt, dass nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig sind; diese Beschränkung soll eine ökologisch verträgliche Haushaltsdichte gewährleisten.

### 6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Sicherung des gewünschten locker bebauten und durchgrüntes Siedlungsbildes wird festgesetzt, dass in allen Bereichen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den für diesen Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Nebenanlagen, außer als rückwärtige Anbauten an Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Fläche von 7,5 qm nicht überschreiten. Nebenanlagen dürfen als rückwärtige Anbauten an Garagen unter Beachtung der max. Grundflä-

che von 7,5 qm die Baugrenze geringfügig überschreiten. Der Abstand zu den Gräben für die Ableitung der Oberflächenwasser darf 3 m nicht unterschreiten.

In den Bereichen A und B sind Nebenanlagen außer Einhausungen für Mülltonnen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Die gebäudeartigen Nebenanlagen sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf die notwendigen, das Wohnen ergänzende Nebenanlagen beschränkt werden. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass sich auch die neben den Hauptgebäuden angeordneten Nebenanlagen in das geplante Orts- und Straßenbild einfügen.

Im Bereich C gilt der Bestandschutz.

### **6.2.5 Freiflächen, Begrünung**

In den Bereichen A und B sind Einfriedungen der Vorgärten als standortheimische Hecken oder als Ziegelmauerwerk im gleichen Material wie das Hauptgebäude bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Diese Höhenbegrenzung soll gewährleisten, dass das locker bebaute Siedlungsbild auch von den Erschließungsstraßen aus erlebbar wird. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche, die zwischen der Erschließungsstraße und der Gebäudevorderfront sowie deren seitlicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze liegt.

Im Bereich C gilt der Bestandschutz

### **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die Wohnbauflächen werden durch 3 geplante 5,00 m breite private Wohnwege, die von der Gasselstiege aus in das Plangebiet führen, erschlossen. Die am Nordwestrand des Baugebietes liegenden Grundstücke werden von dem zur 5,60 m breiten Anliegerstraße ausgebauten privaten Wirtschaftsweg aus erschlossen.

Für Besucher sind Stellplätze in ausreichender Zahl jeweils im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Gasselstiege vorgesehen.

Der parallel zur Gasselstiege vorhandene Fuß- und Radweg bleibt erhalten.

Die Wohnwege werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.

#### **– Öffentlicher Personennahverkehr –**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bushaltestelle Wilkinghege, die sich in unmittelbarer Nähe an der Einmündung zur Wilkinghege befindet; weitere Haltestellen sind nicht vorgesehen.

### **6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur**

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung der Oberflächenwasser (Dach-, Fassaden- und unbebaute Grundstücksflächen) in den Bereichen A und B erfolgt über Mulden als offene Vorflut, die zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angeordnet sind und im Bereich des Gehölzstreifens unterirdisch abgeleitet dem Regenwasserkanal in der Gasselstiege zugeführt werden. Im Bereich B werden die Oberflächenwasser der südlichsten Grundstücke über den vorgelagerten privaten Wohnweg abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird über Kanäle, die in den Erschließungsstraßen angeordnet werden, dem neu anzulegenden Schmutzwassersammler in der Gasselstiege zu geführt.

Da das Befahren der privaten Wohnwege durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeugen nicht vorgesehen ist, müssen die Grundstücksbesitzer ihre Abfallgefäße zur nächsten, vom Abfallfahrzeug befahrenen Straße (Gasselstiege) transportieren.

Im Bereiche C gilt Bestandsschutz.

### **--Versorgungsanlagen --**

Durch die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes sind die Grundnetze und Medien der Versorgungsunternehmen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Durch das Plangebiet verläuft im südlichen Bereich C eine unterirdische Hauptwasserversorgungsleitung DN 600 der Stadtwerke Münster Netzgesellschaft mbH. Für die Leitung wird ein Schutzstreifen von 8,00 m beidseitig von der Leitungsachse gemessen festgesetzt.

### **– Versorgungseinrichtungen –**

Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen sind im Plangebiet wegen der Nähe zum Ortteilzentrum (ca. 900 m) nicht vorgesehen und aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht erforderlich.

## **6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur**

Der Zuwachs von ca. 18 Wohneinheiten in den Bereichen A und B erfordert keine notwendige Erweiterung des vorhandenen Angebotes an Kinder-, Jugend- und sonstigen sozialen Einrichtungen und Schulen.

Der Bedarf an Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung wird weitgehend im übrigen Stadtgebiet gedeckt.

## **6.6 Grünflächen**

### **6.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Der zwischen den Wohnbauflächen und der Gasselstiege verlaufende Gehölzstreifen stellt ein prägendes Landschaftsmerkmal dar; er soll in den durch die Erschließungsstraßen und die Regenwasserkanalführung gebildeten Abschnitten wiederhergestellt und dauerhaft gesichert werden.

### **6.6.2 Ausgleichsflächen (siehe Umweltbericht)**

Die Planung sieht in den Bereichen A und B die Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in vornehmlich zweigeschossiger Bauweise vor. Durch vier Anknüpfungspunkte wird das Wohngebiet mit Erschließungsstraßen an die Gasselstiege angebunden.

Die Umweltauswirkungen entstehen durch die Neuversiegelung landwirtschaftlich genutzter Böden und den Verlust von Teilbereichen einer Hecke an der Gasselstiege.

Die entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter können in erforderlichem Umfang vermieden oder vollständig kompensiert werden, es entsteht nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Münster eine rechnerische Aufwertung des Geländes.

## **6.7 Immissionsschutz**

Im Bebauungsplan sind in den Bereichen A, B und C die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Vorbereitend für die Nutzung des Geländes als Wohngebiet wurde das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster, mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Die Schalltechnische Untersuchung kann im Stadthaus 3 der Stadt Münster eingesehen werden.

Von Bedeutung sind die von den vorhandenen Verkehrswegen, der K7 (Wilkinghege), und der B54 ausgehenden Lärmemissionen und damit die zu erwartende Lärmbelastung an den im Planungsbereich vorhandenen und geplanten Gebäuden.

Der Prognosehorizont der schalltechnischen Untersuchung wurde auf das Bezugsjahr 2020 festgelegt. Die maximalen Beurteilungspegel durch den zukünftigen Straßenverkehrslärm sind

im Verlauf der Wilkinghege K7 mit **63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts** an der südwestlichen Seite der vorhandenen Bebauung (Wilkinghege 100-104) und mit **57 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts** an der südöstlichen Seite in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der geplanten Bebauung zu erwarten. Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte, die für die allgemeinen Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts berücksichtigt wurden, bis zu **8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts** beim Gebäudebestand und **2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts** an den südlichen Baugrenzen der geplanten Bebauung.

An den untersuchten Immissionsarten der geplanten WA-Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist festzustellen, dass die Überschreitungen für beide Beurteilungszeiträume nur in einem geringfügigen Umfang auftreten. Die Überschreitungen sind im Bereich der Neubebauung auch nur für die südliche Baugrenze festzustellen.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung des angemessenen Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die von der Steinfurter Straße – B54 – ausgehenden Lärmbelastungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 521 „Westlich Gasselstiege/ Nördlich Wilkinghege“ nicht relevant.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/07.02 von 55/45 bzw. 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete durch die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm sind zum Schutz gegen den Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109/11.89 zu beachten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen nicht in Betracht, da in Verbindung mit der geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 der Aufwand für einen aktiven Lärmschutz außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck steht. Aufgrund der Erschließung der vorhandenen Bebauung im Zuge der Wilkinghege ist ein aktiver Lärmschutz auch nicht in der Anordnung möglich, wie es die RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) fordert. Notwendige Überstandslängen lassen sich nicht realisieren und im Bereich der Zufahrten würden schalltechnisch unangenehme Lücken entstehen.

Da das Plangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden kann, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung vorgeschrieben sind:

- Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die nach außen abschließenden Umfassungsbauwerke in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 / 11,89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllen.
- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben.

Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in einem Aufenthaltsraum an Außenwänden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

## 6.8 Altlasten / Altstandorte / Bodenschutz

Im Zuge der geplanten Wohnbebauung an der Gasselstiege wurde das Ingenieurbüro Borchert + Lange, Essen mit der Baugrundvoruntersuchung beauftragt, um die Gründungsverhältnisse der geplanten Bebauung sowie die Wasserverhältnisse im Hinblick auf eine Versickerung zu prüfen.

Das Baugrundgutachten kann im Stadthaus 3 der Stadt Münster eingesehen werden.

Die festgestellten Böden der Klasse 4 sind wasser- und bewegungsempfindlich. Dies ist bei den Erdarbeiten zu berücksichtigen. Bei einer Unterkellerung der Wohnhäuser wird die konstruktiv erforderliche Gründungsebene etwa in 2,0 bis 3,0 m Tiefe unter derzeitiger Geländeoberfläche liegen.

Die genannten Bodenarten sind für die Ausführung einer konventionellen Flachgründung im Hinblick auf die zu erwartenden Gebäudelasten grundsätzlich ausreichend tragfähig. Örtlich können jedoch stark verformbare weiche bindige Böden vorliegen. Diese sind ggf. bis auf ausreichend tragfähigen Baugrund durch den Beton der Sauberkeitsschicht zu ersetzen. Alternativ ist auch ein teilweiser Bodenaustausch mit jederzeit verdichtungsfähigem Material möglich. Die örtlich anstehenden Schluffe sind im wassergesättigten Zustand fließfähig. Im Hinblick auf die zu erwartenden erdbautechnischen Probleme ist gegenüber einer Gründung mit Streifen- und Einzelfundamenten die Herstellung einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu bevorzugen.

Die Unterkellerungen liegen im Einflussbereich des Stauwasserbereiches, so dass erhöhte Aufwendungen für die Trockenhaltung erforderlich sind. Grundsätzlich kann die Trockenhaltung über eine kombinierte Ring- und Flächendränung vorgenommen werden. Für die Ableitung des Dränwassers ist jedoch eine ausreichende Vorflut bzw. eine Hebeanlage erforderlich. Wegen der Genehmigungspflicht und den laufenden Gebühren ist daher die Herstellung einer wasserdruckhaltenden Wanne zu bevorzugen. Neben einer abgeklebten „schwarzen Wanne“ oder einer „braunen Wanne“ kommt vor allem eine „weiße Wanne“ aus wasserdichtem Beton in Frage. Bei hochwertiger Nutzung sind außerdem Dampfsperren sinnvoll.

Eine Versickerung von nicht mit Schadstoffen belastetem Niederschlagswasser ist nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung innerhalb der oberflächennah anstehenden Böden nicht anzuraten. Es wird aus gutachtlicher Sicht empfohlen, das Plangebiet an den in der Gasselstiege vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen.

Im Altlastenkataster der Stadt Münster mit Stand August 2002 sind im Planungsbereich keine Altlasten / Verdachtsflächen eingetragen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden in keiner der durchgeführten Aufschlussstellen Hinweise auf das Vorhandensein von Anschüttungen festgestellt. Da durchweg natürlich gewachsene organoleptisch unauffällige Böden angeschnitten wurden, wurde auf eine chemische Analyse der anfallenden Aushubböden verzichtet.

## 6.9 Denkmalschutz / Archäologie

### – Bodendenkmale –

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Bodenkünder im Plangebiet vor. Da im Zuge von Bodeneingriffen jedoch jederzeit archäologische Funde oder Befunde auftreten können, wurde der Hinweis zur Benachrichtigung der Stadt Münster oder der Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, aufgenommen (Hinweis 3.1).

### – Baudenkmale –

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW im Plangebiet. Nähere Auskünfte der städtischen Denkmalbehörde erfolgen ggf. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

## 7. Flächenbilanz

|                                                                    |                |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Plangebietsgröße</b>                                            | <b>2,03 ha</b> | <b>100,0 %</b> |
| Allgemeines Wohngebiet                                             | 1,42 ha        | 70,0 %         |
| Verkehrsfläche                                                     | 0,04 ha        | 2,0 %          |
| Mit Gehrechten, Fahrrechten, Leitungsrechten zu belastende Flächen | 0,13 ha        | 6,4 %          |
| Öffentliche Grünfläche                                             | 0,07 ha        | 3,4 %          |
| Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser                    | 0,04 ha        | 2,0 %          |
| Flächen für Ausgleichsmaßnahmen                                    | 0,33 ha        | 16,3 %         |

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

### 8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a in der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches erstellt.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 521: Kinderhaus – Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege.

Die Umweltprüfung wurde auf Basis vorhandener Daten und auf Grund von Geländeerhebungen durchgeführt. Zusätzlich wurden folgende Gutachten beauftragt und zur Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen:

- Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster August 2008
- Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 521; Ing. ges. nts, Münster, September 2008

Diese Datenlage ist hinreichend, um die notwendige Abschätzung der Umweltfolgen durch die Planung vornehmen zu können.

### 8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 521: Kinderhaus – Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege verfolgt das Ziel, an der Gasselstiege im Ortsteil Kinderhaus die Erschließung neuer Wohnbauflächen zu ermöglichen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

Die Planung sieht die Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in vornehmlich zweigeschossiger Bauweise vor. Durch vier Anknüpfungspunkte wird das Wohngebiet mit Erschließungsstraßen an die Gasselstiege angebunden (Bereiche A + B).

In einem weiteren Bereich C soll der vorhandene bauliche Bestand einbezogen und als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

### 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und -pläne berücksichtigt, die gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7g insbesondere zu berücksichtigen sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen, die in der Abwägung berücksichtigt werden.

#### Fachgesetze

Als wesentliche Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant: Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen sowie DIN 18005, Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz NRW, Bundesbodenschutzgesetz sowie das Landesbodenschutzgesetz.

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Untersuchungsraum werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

#### Fachplanungen und Schutzausweisungen

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan ist das neu zu bebauende Gebiet schon als Wohnbaufläche dargestellt.

Der seit 1998 rechtskräftige Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel“ weist das weitere Plangebiet noch vollständig als unbebauten Außenbereich aus. Als zentrales Entwicklungsziel ist die Erhaltung des abwechslungsreichen Mosaiks der Münsterländischen Parklandschaft genannt.

Die zu verändernde Grenze des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Altenberger Rücken“ entspricht in weiten Bereichen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Gasselstiege. Weitere besonders geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.

Im Planwerk Grünsystem – Freiraumkonzept – der Stadt Münster mit Stand 2005 ist das Plangebiet südwestlich der Gasselstiege im Grünzug Hoppegarten – Edelbach als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Eine Anfrage bei der städtischen Denkmalbehörde bezüglich Bodendenkmäler ist gestellt<sup>1</sup>. Ggf. vorhandene Bodendenkmäler werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose**

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes. Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden in den jeweiligen Kapiteln genannt. Die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Anschließend werden die Nullvariante sowie die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten thematisiert.

Der Untersuchungsraum wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

#### **8.4.1 Menschen**

##### **Derzeitige Umweltsituation**

##### Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet ist insgesamt als landwirtschaftlich genutzte Fläche im Übergangsraum zur freien Landschaft zu bezeichnen. Es handelt sich hier zum einen um die direkt an die Gehölzreihe der Gasselstiege angrenzende intensiv als Acker genutzte Fläche und zum anderen um die weniger intensiv als Mähwiese genutzte Grünlandfläche, die zu den Bereichen des Missionsklosters überleiten.

Zwischen dem Acker und der Gasselstiege befindet sich eine relativ schmale Gehölzreihe aus schnellwüchsigen Arten wie Birken, Eschen, Erlen, Hasel und Hainbuchen auf einer ca. 1 m hohen Geländeböschung.

Nach Norden und Südosten grenzen Privatgärten an die Planungsbereiche an.

Die vorhandenen Bebauungen im Südosten mit den Privatgärten zeigen sich als extensiv genutzte Gärten mit Zierrasenflächen und größeren Gehölzbereichen, die zum Teil allerdings auch als standortfremd zu bezeichnen sind.

<sup>1</sup> Nachfrage per E-Mail am 28.07.2008

### Erholung

Der Planbereich ist für die Erholungsnutzung kaum erschlossen. Über den nördlich angrenzenden unbefestigten Wirtschaftsweg, der lediglich die Anliegerflurstücke erschließt, bestehen jedoch fußläufige Wegebeziehungen in die Bereiche zum Kloster, zu Haus Wilkinghege und durch den Papenbusch. Die Nutzungsintensität ist jedoch nicht sehr hoch, die eigentliche Neubaufäche weist auch keine Hinweise auf unreglementierte Freizeittätigkeiten auf.

Die Zugänglichkeit des Planungsraumes ist aufgrund des Charakters der landwirtschaftlichen Fläche nicht gegeben.

Weiter südöstlich des Vorhabengebietes befindet sich das Missionskloster St. Josef und Haus Wilkinghege.

### Vorbelastung durch Lärmimmissionen

Auf das geplante Baugebiet wirken verkehrliche Immissionen der Wilkinghege (Kreisstraße 7; DTV<sub>2020</sub> 11.700 Kfz/24h) und der Bundesstraße 54 (Steinfurter Straße; DTV<sub>2020</sub> bis 51.900 Kfz/24h) ein.

Während die B 54 mit einem Abstand von ca. 600 m zum Plangebiet nicht relevant zu den Beurteilungspegeln beiträgt, ist durch die Immissionen des Straßenverkehrs auf der K 7 mit einem Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an der vorhandenen Bebauung (Wilkinghege 100-104) zu rechnen.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden für die der K 7 zugewandten Gebäudeseiten der geplanten ersten Gebäudereihe an der südöstlichen Baugrenze ohne Schallschutzmaßnahmen um 3 dB(A) nachts und 2 dB(A) tags überschritten.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden für die der K 7 zugewandten Gebäudeseiten der Bestandsbebauung (Wilkinghege 100-104) ohne Schallschutzmaßnahmen um maximal 9 dB(A) nachts und 8 dB(A) tags überschritten.

### Vorbelastung durch Staubimmissionen

Während der Kartierungen für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden keine Staubemissionen festgestellt. Jahreszeitlich sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bei sehr trockenen Böden und entsprechender Windrichtung kurzzeitig Staubverwehungen von den Ackerflächen nicht aus zu schließen.

### Vorbelastung durch Geruchsmissionen

Die aktuellen Nutzungen im Umkreis des Planungsgebietes führen zu keiner Geruchsmission, die im Planverfahren zu berücksichtigen ist.

### Vorbelastung durch Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Münster mit Stand August 2002 sind im Planungsgebiet keine Altlasten / Verdachtsflächen eingetragen<sup>2</sup>.

## **Auswirkungen der Planung**

### Nutzungsänderungen

Die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch Wohnnutzung und Hausgärten ersetzt.

Die Inanspruchnahme der Biotoptypen durch die vorgesehene Nutzungsänderung wird unter dem Schutzgut Pflanzen und Tiere bewertet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

### Erholung

Die vorhandene Landschaftskulisse wird durch die Planungen in Richtung des Landschaftsraumes zu Haus Wilkinghege / zum Missionskloster nicht beeinträchtigt; vielmehr werden neue

<sup>2</sup> <http://ukat.stadt-muenster.de>; Abrufdatum 25.06.2008

Sichtachsen aus dem Planungsgebiet auf die angegebenen Bereiche geschaffen. Durch den Erhalt der Gehölzreihe an der Gasselstiege und eine Neuanpflanzung kann die Abgrenzung Wohnen - freie Landschaft aufrechterhalten werden, bzw. wird eine neue Grenze geschaffen.

Mit der Anlage der Wohnhäuser wird der Bedarf an Flächen für die Naherholung und Freizeitgestaltung weiter steigen, aufgrund der Lage des Wohngebietes, der geplanten Durchgrünung und der angrenzenden Freiflächen jedoch in geringem Maße.

#### Lärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes werden nur Anliegerverkehre festzustellen sein; auf der Gasselstiege wird deren Fahrzeugaufkommen verträglich abzuwickeln sein.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden nach den lärmtechnischen Berechnungen ohne Schallschutzmaßnahmen um 3 dB(A) nachts für die südwestlichen Gebäudeseiten der geplanten ersten Gebäudereihe an der Neubaugebietsgrenze und um 9 dB(A) nachts für die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten der Bestandsbebauung überschritten.

Durch die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche II-IV, welche als passive Maßnahmen die notwendigen Bauschalldämmmaße der Hausfassaden sicher stellen, werden die Belastungen auf verträgliche Maße gesenkt (siehe auch Kapitel 6.7).

Insgesamt ist somit unter dem Schutzgut Mensch mit keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Weitere für den Menschen relevante Aspekte werden im Folgenden thematisiert.

### **8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt**

#### **Derzeitige Umweltsituation**

Grundlage der Darstellung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist die im Mai 2008 durchgeführte Erfassung der Biotoptypen, anhand derer Rückschlüsse auf die Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Lebensräume gezogen werden können. Darüber hinaus wurden weitere Kartierungen aufgrund der vorliegenden Biotoptypenstruktur nicht durchgeführt. Aufgrund des gesetzlichen Artenschutzes wurde das faunistische Potential analysiert.

#### Biotope und Pflanzen

Das Spektrum der Biotoptypen ist, wie unter dem Kapitel Nutzungen bereits beschrieben, durch die Lage auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Übergang zur freien Landschaft geprägt.

#### *Gehölzreihe, Einzelbäume*

Die Gasselstiege wird mittels einer schmalen Gehölzreihe (3-5 m breit) von der offenen Landschaft abgetrennt. Hier stehen auf einer ca. 1,0 m hohen Böschung hauptsächlich schnell wachsende Gehölze (Stammumfänge 0,1 - 0,2 m) aus Laubbaumarten wie Weide, Erle, Ahorn, Birke. Im Kreuzungsbereich mit dem Idenbrockweg steht eine einzelne Stieleiche (Stammumfang 0,3 m), in Teilbereichen des Beetes ist darunter ein Bodendecker angepflanzt. Die Gehölzreihe weist insgesamt einen dichten Unterwuchs aus den v. g. Arten auf, der zum Fußweg regelmäßig zurück geschnitten wird. Auf der abgewandten Seite wird bis unter die Kronentraufbereiche beackert. Die Gehölze weisen keine Stammschäden auf.

An der Grenze zwischen Acker und Mähwiese findet sich eine zweite, jedoch nur noch fragmentarisch vorhandene lückige Gehölzreihe.

#### *Acker*

Der größte Teil des Plangebietes wird von der Ackerfläche bestimmt. Es handelt sich um eine Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die zurzeit dem Getreideanbau dient.

#### *Mähwiese*

Südwestlich der Ackerfläche liegt eine als Mähwiese genutzte Grünlandparzelle (Fettwiese), die mittels eines Weidezauns und einer fragmentarisch noch vorhandenen weiteren Gehölzreihe vom Acker abgegrenzt ist.

### *Privatgärten*

In den von der Gasselstiege und der Wilkinghege begrenzten Flächen, angrenzend an die Agrarflächen, befindet sich ein neueres Gebäude mit Flachdach und ein älteres (Doppel-) Haus mit Satteldach. Beide Gebäude sind gut eingegrünt, die Gärten weisen mit älteren Bäumen, Rasenbereichen und Zierbeeten eine hohe Strukturvielfalt auf.

### Tiere und Biotopverbund

Insgesamt stellen die Biotoptypen des Planungsraumes vor allem landwirtschaftliche Betriebsflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität dar. Ergänzt werden diese Flächen von zwei Gehölzreihen.

Aufgrund der Biotopstruktur und der intensiven Nutzung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet hauptsächlich durch Siedlungs- (Rand) arten und Kulturfolger besiedelt ist. Die Ortsbegehungen haben diese Einschätzung bestätigt.

Nach der Potentialanalyse zur Fauna und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine essentielle Betroffenheit geschützter Arten aus zu schließen.

### *Biotopverbund*

Unter dem Aspekt des Biotopverbundes ist das Planungsgelände von eher untergeordneter Funktion. Lediglich die Gehölzbereiche an der Gasselstiege können als Vernetzungselemente für die Avifauna gewertet werden. Sie bleiben größtenteils erhalten. Von größerer Bedeutung sind die weniger intensiv genutzten Mähwiesen und Heckenstrukturen außerhalb des Planungsgebietes.

## **Auswirkungen der Planung**

### **Biotope**

Baubedingte Eingriffe, die über die anlagebedingten hinausgehen, sind nicht zu erwarten bzw. vermeidbar. Im Bauablauf wird durch eine fachgerechte Sicherung eine Gefährdung und Beschädigung der zu erhaltenden Gehölze an der Gasselstiege, insbesondere der Eiche ausgeschlossen. Die Überläufe der Sickermulden müssen an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Daher ist hier eine Inanspruchnahme der Hecke notwendig. Die Bereiche oberhalb der Entwässerungsleitungen werden - soweit möglich - neu nachgepflanzt.

Anlagebedingt kommt es (durch die Zufahrten zum Baugebiet) zu einer Inanspruchnahme von einzelnen Bereichen der Hecke.

Um die Raumwirksamkeit der Hecke nicht durch die Inanspruchnahmen zu zerstören, wird die gesamte Hecke im Planungsbereich gepflegt, landschaftsfremde Nadelgehölze werden entnommen (vgl. Landschaftsbild).

Hauptsächlich erfolgt die Inanspruchnahme auf landwirtschaftlich intensiv genutzter Ackerfläche.

Die geplante Siedlung grenzt an eine geplante Extensivwiese mit Obsthochstämmen.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Ackerflächen und der geplanten Bebauung in der Nähe von Leitstrukturen (Hecke an der Gasselstiege) wären potentielle Jagdgebiete bzw. Nahrungshabitate von Fledermäusen und Vögeln betroffen. Die Tiere werden vorwiegend in den Privatgärten und in den angrenzenden Bereichen jagen, so dass die Habitatqualität hier gegenüber der Ackerfläche nicht beeinträchtigt wird; für die als Kulturfolger bezeichneten Arten wird das Nahrungsangebot verbessert. Als weitere Ausweichräume stehen genügend Bereiche zwischen Uppenberg und Papenbusch zur Verfügung. Durch die Ausweisung und Gestaltung der Flächen wird insgesamt die Qualität des Jagd-/ Nahrungshabitates deutlich angehoben, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht prognostiziert werden kann.

Die Abgrenzungshecke und die geplanten Obstbäume werden als neue Leitlinie wahrgenommen werden.

Wesentlich neue betriebsbedingte Belastungen der freien Landschaft sind mit der Anlage der Siedlung nicht verbunden. Die vorhandenen Wege und Bereiche werden durch die Siedlungsverdichtung in unerheblichem Maße stärker frequentiert werden.

Insgesamt ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen als Eingriff in anthropogen geprägte Biotoptypen ein zu stufen. Die Konfliktsituationen können ausreichend vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden.

### Eingriffsbilanzierung

Nach der im Landschaftspflegerischen Fachgutachten vorgenommenen Gegenüberstellung von Bestand und Planung entsprechend dem Bewertungsverfahren der Stadt Münster, hier „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 4 LG im Stadtgebiet von Münster“ ergibt sich zusammen mit Aufwertungen aus weiteren Vorhaben<sup>3</sup> eine rechnerisch nachweisbare Aufwertung des Planungsraumes für Natur und Landschaft:

Im Bestand werden 68.976 Werteinheiten erreicht, hiervon sind 11.083 Werteinheiten dem Umwidmungsbereich (C) zuzuordnen.

Im Bebauungsplan Nr. 521 werden durch die neue Siedlung und die Kompensationsmaßnahmen (= Bereiche A+B) 54.502 Werteinheiten erreicht.

Das Defizit wird im Bebauungsplan Nr. 500 Sudmühle / Dyckburgstraße / Kamillusweg auf dort noch nicht für Ausgleichsmaßnahmen beanspruchten und nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen in einer Größenordnung von 723 m<sup>2</sup> erbracht. Gesamtstädtisch ergibt sich mit diesen Flächen ein Ausgleich der Belastungen durch einen Überschuss von +112 Werteinheiten.

Für die Flächen der planungsrechtlichen Umwidmung (Bereich C) ergibt sich durch die rechtlich zulässigen Eingriffe durch Bebauung (vergrößerte Versiegelung und Überbauung) ein rechnerisches Defizit von rd. 900 m<sup>2</sup>. Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 521 liegende Kompensationsfläche in einer Größenordnung von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (innerhalb der Parzelle \_\_\_\_\_ der Gemarkung \_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_) übernimmt Ausgleichsfunktion für Eingriffe durch Bebauung innerhalb der mit Buchstaben „C“ gekennzeichneten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 521 und wird diesen Eingriffen als Ausgleichsfläche zugeordnet.

## 8.4.3 Boden

### Derzeitige Umweltsituation

Die natürlicherweise anstehenden Böden des Bearbeitungsgebietes bestehen hauptsächlich aus Braunerde-Pseudogley.

Insgesamt weisen die natürlicherweise anstehenden Böden des Plangebietes eine mittlere Ertragszahl um 60 auf, es handelt sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Böden, eine Schutzwürdigkeit wird ihnen jedoch nicht zugewiesen.

Die Böden werden vom Umweltkataster Münster „mittel“ bezüglich der Filter- und Pufferfunktion eingestuft. Auch der Nährstoff- und der Wasserhaushalt sind als „mittel“ zu bezeichnen.

### Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel). Die generelle Notwendigkeit des Nachweises weiterer Wohnflächen in Münster wird in der Begründung des fortge-

<sup>3</sup> vgl. Landschaftspflegerisches Fachgutachten

schriebenen Flächennutzungsplanes dargelegt. Diesbezüglich wird auf diese Ausführungen verwiesen.

Durch die geplante Nutzung kommt es zu Versiegelungen durch Bebauung, Verkehrsflächen und Flächenbefestigung in Form von Nebenanlagen und somit zu einer Reduzierung der Bodenfunktionen wie z.B. der Biotopentwicklung.

Mit weitergehenden baubedingten Eingriffen ist unter Beachtung geltender Gesetze und Regeln der Technik zum Schutz des Bodens nicht zu rechnen, da sich die Baustelleneinrichtungen kleinteilig innerhalb der späteren Bebauung verteilen werden.

Anlagebedingt ist mit einer Inanspruchnahme der Lebensraumfunktion des Bodens von 4.450 m<sup>2</sup> (für das Neubaugebiet) zu rechnen. Für das Umwidmungsgebiet ist mit der GRZ 0,4 eine Versiegelung von 1.168 m<sup>2</sup> zulässig.

Es kommt somit zu einer Inanspruchnahme potentieller Biotopstandorte.

Die nicht befestigten oder überbauten Flächen werden zukünftig als Gartenland oder Entwässerungsmulden genutzt. Somit wird es betriebsbedingt zu einer Anreicherung der Auflageschicht eines Gartenbodens kommen. Im Bereich der neuen Verkehrstrassen wird es in geringem Umfang zu einer Schadstoffanreicherung durch den Kfz-Verkehr kommen.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen.

#### 8.4.4 Wasser

##### Derzeitige Umweltsituation

###### Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen keine natürlichen Oberflächengewässer. Südlich des Planungsbereiches verläuft das Gewässer 33.28.000.98 an der K 7, welches aus der Gräfte von Haus Wilkinghege zusammen mit dem Igelbach in den Kinderbach entwässert.

###### Grundwasser

Das Grundwasser wird in dem Geschiebelehm /-mergelbereich bei Tiefen im Mittel bei 2 m unter Geländeoberkante an zu treffen sein und in westlicher bis nordwestlicher Richtung Kinderbach fließen. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 200 bis 300 mm je Jahr.

Aufgrund der Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten ist eine Versickerung anfallenden Niederschlages nicht vorgesehen.

Eine besondere Funktion im Landschaftswasserhaushalt mit dem Entwicklungspotential wassergeprägter Biotoptypen ist nicht gegeben.

##### Auswirkungen der Planung

Bei einem Grundwasserflurabstand um 2 m unter Geländeoberkante ist mit einem baubedingten, zeitlich befristeten Eingriff durch Wasserhaltungsmaßnahmen in das Grundwasser auszugehen, sofern Kellerbauten vorgesehen sind. Die nur bauzeitlich abzupumpenden Wasser können unschädlich abgeführt werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden sich die vorhandenen Grundwasserverhältnisse wieder einstellen.

Durch die anlagebedingte Versiegelung von Boden kommt es zu Eingriffen in die Grundwasserneubildung. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Mulden der Ableitung zugeführt. Die Folge ist eine Reduzierung der natürlichen Infiltration durch die Ableitung in die Kanalisation und durch die größere Verweildauer an der Geländeoberfläche und die damit einhergehende Erhöhung der Verdunstungsrate.

Das Schmutzwasser wird über eine Kanalisation im Trennsystem dem vorhandenen Kanal in der Gasselstiege zugeführt.

Von weiteren bau- oder betriebsbedingten Gefährdungen des Grund- oder Oberflächenwassers durch die Planung ist nicht auszugehen.

Insgesamt stellt die veränderte Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar.

#### 8.4.5 Klima / Luft

##### Derzeitige Umweltsituation

Die zu beplanende Fläche liegt innerhalb des Belüftungskorridors, der den Luftaustausch zwischen dem inneren Stadtgebiet und dem umgebenden Freiland sichert bzw. verbessert. Als Kaltluftentstehungsgebiet oder -leitbahn fungiert die Fläche nicht. Sie ist jedoch als Randbereich des klimaökologischen Ausgleichsraumes zu bezeichnen und trägt insoweit zur Minderung der städtischen Wärmeinsel bei.

Die Fläche ist kaum durch Hausbrand und Kleingewerbe der umliegenden Siedlungsräume vorbelastet. Bei der insgesamt eher im Übergang von ländlichen Gebieten zu städtischen Bereichen liegenden Fläche ist die autochtone Gesamtbelastung durch Luftschadstoffe als gering zu bewerten. Belastungen der Luft durch Kfz-Verkehr, im Besonderen durch Kohlenwasserstoffe und Stickoxide, sind in nur geringem Maße durch die Gasselstiege und die Wilkinghege vorhanden. Belastungen durch lokale Emittenten sind nicht gegeben.

##### Auswirkungen der Planung

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

Die Veränderungen des Mikroklimas durch anlagebedingte Erhöhung der Versiegelung sind aufgrund des bioklimatisch unproblematischen Raumes nachrangig. Auch wenn anhand der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades theoretisch Temperaturerhöhungen von ca. 1 °C auftreten können<sup>4</sup>, werden diese durch die Lage im Landschaftsraum bei geringer Flächenausdehnung praktisch nicht wahrnehmbar sein. Auswirkungen auf die bestehende Bebauung können ausgeschlossen werden. Die anlagebedingte Zunahme von Luftschadstoffen ist mit dem Betrieb der Heizungen von Wohnhäusern untergeordnet verbunden. Ebenso ist aufgrund der geringen Gebäudehöhen (Firsthöhe an der Gasselstiege max. 11 m) und der Vermeidung von komplexen Gebäuderiegeln von keinen wesentlichen Auswirkungen auf die lokalen Windverhältnisse auszugehen.

Es ist mit zu vernachlässigenden betriebsbedingten Auswirkungen durch verstärkte Verkehrsströme zu rechnen. Bei dem insgesamt gut durchlüfteten Raum und dem Fehlen von dichten Straßenschluchten ist nicht mit Schadstoff- und Feinstaubbelastungen in Grenzwertnähe zu rechnen<sup>5</sup>.

Eine aktive Solarenergienutzung ist möglich und wird in der weiteren Planung durch den Investor geprüft. Die Einhaltung von Wärmedämmstandards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird gewährleistet.

Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

#### 8.4.6 Orts- und Landschaftsbild

##### Derzeitige Umweltsituation

Der Planungsraum stellt einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft dar. Es handelt sich um einen mittel strukturierten, mäßig reliefierten, zum großen Teil landwirt-

<sup>4</sup> nach Stadtklima-Fibel Baden-Württemberg

<sup>5</sup> APUG, NRW 2005

schaftlich intensiv genutzten Raum, der durch Einzelbäume (außerhalb des Planungsbereiches) gegliedert und von Gehölzstreifen an der Gasselstiege bzw. außerhalb des Planungsgebietes durch Waldbereiche begrenzt wird.

Als Besonderheiten im Osten des Stadtteiles Kinderhaus sind die Gebäude des Missionsklosters St. Josef und die gut eingegrünt Bereiche von Haus Wilkinghege mit der Gräfte an zu führen.

Sämtliche Gehölzstrukturen stellen gliedernde oder belebende Strukturen dar, denen je nach Geschlossenheit und Höhe zusätzlich eine abschirmende Funktion zukommt.

Insgesamt ist im Umkreis des Bauvorhabens von einer geringen Störintensität auszugehen, lediglich die verkehrlichen Immissionen der K 7 (Wilkinghege) bzw. in geringerem Umfang der B 54 stellen einen limitierenden Faktor dar.

### **Auswirkungen der Planung**

Die bau- und anlagebedingte Gefährdung der Gehölzgruppen als Elemente des Orts- und Landschaftsbildes ist bereits unter 8.4.2 erfasst.

Erhebliche negative anlagebedingte Auswirkungen der Planung sind kaum zu befürchten. Die Überbauung der bisherigen Ackerflächen stellt durch die private Grünflächen, die Gärten und die ortsbildgerechte Gestaltung der Häuser (zweigeschossige Einfamilienhäuser, Höhe max. 11 m) keine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsraumes dar. Es werden umfangreiche neue Sichtbezüge geschaffen. Die nordöstlichen Teilbereiche der neuen Siedlung bleiben durch den weitgehenden Erhalt der markanten Gehölzreihe an der Gasselstiege eingegrünt, bzw. die südwestlichen Gebäudereihen werden durch die geplanten landschaftsgerechten Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft abgegrenzt.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beschränkt sich auf die Entnahme von kleinen Gehölzbereichen aus der Hecke an der Gasselstiege; die raumbildende Hecke wird hierdurch beeinträchtigt. Die Leitlinie als visuelle Grenze bleibt jedoch durch die Länge der vorhandenen Hecke erhalten. Soweit möglich, soll die Hecke innerhalb der Baubereiche für die Entsorgungsleitungen nachgepflanzt werden. Um die einheitliche Raumwirkung weiterhin zu erhalten, wird an der gesamten Hecke im Planungsbereich eine Pflegemaßnahme durchgeführt und ortsfremde Nadelgehölze werden entnommen.

Baubedingt ist mit einer kurzfristigen unerheblichen Belastung angrenzender Bereiche durch Baulärm zu rechnen.

Darüber hinausgehende, betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

### **8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### **Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung**

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW im Plangebiet. Eine Anfrage bei der städtischen Denkmalbehörde bezüglich des Vorkommens von Baudendenkmälern ist gestellt; nähere Auskünfte erfolgen ggf. im Zuge des Verfahrens.

### **8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben.

Mit entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

#### **8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung durchzuführende Ermittlung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wurde in einem landschaftspflegerischen Fachgutachten nach dem Münsteraner Modell erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsverringering bleiben bei Planungen wie der vorliegenden durch den Verlust von landwirtschaftlich geprägten Lebens- und Teillebensräumen kaum Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bestehen. Im Hinblick auf die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen ist die Überbauung von produktiven Böden zu vermerken.

Hinsichtlich des Bodenschutzes und des Schutzes der Hecke verbleiben in die Abwägung einzustellende Umweltauswirkungen.

#### **8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)**

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen fortgeführt worden wäre.

Eine Verbesserung des ökologischen Zustandes des Geländes ohne weitere Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

#### **8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes kommen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Hinsichtlich der Wahl des Standortes kämen angesichts der geringen Größe des Plangebietes zwar Alternativen in Betracht. Im Hinblick darauf, dass mit der Planung eine Arrondierung des Stadtteils angestrebt wird, die an vorhandene Erschließungsstrukturen anknüpft, werden jedoch keine Alternativen zur vorliegenden Planung befürwortet.

Innerhalb des Plangebietes wurde die Ausrichtung der Häuser auf eine gute Sonnenorientierung und der Abstand der geplanten Baukörper zu den Gehölzbeständen entlang der Gasselstiege optimiert.

Der Unterbrechung der Hecke wurde in der Gesamtabwägung aller Belange der Vorzug vor einer umfangreichen Parallelerschließung gegeben.

Weitere Planungsalternativen werden bei Bedarf im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet und geprüft, bzw. sind im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes schon verworfen worden.

#### **8.7 Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die Anlage, Gestaltung, Pflege und Entwicklung der Flächen ist in Zusammenarbeit mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster als Untere Landschaftsbehörde zu realisieren und so eine Umsetzung der Maßnahmen zu überwachen.

Durch die Detailschärfe der vorliegenden Planung, die in Auftrag gegebenen Fachgutachten bestehen gegenwärtig nur geringe Prognoseunsicherheiten. Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß BauGB vorgesehen, dass die Behörden die Kommune über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

## **8.8 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 521: Kinderhaus – Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege verfolgt das Ziel, an der Gasselstiege im Ortsteil Kinderhaus die Erschließung neuer Wohnbauflächen zu ermöglichen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. zwei Hektar.

Die Planung sieht die Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in vornehmlich zweigeschossiger Bauweise vor. Durch vier Anknüpfungspunkte wird das Wohngebiet mit Erschließungsstraßen an die Gasselstiege angebunden. Zudem sollen die planungsrechtlichen Ausweisungen einiger angrenzender Flächen den tatsächlichen Nutzungen angepasst werden.

Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich durch die Neuversiegelung landwirtschaftlich genutzter Böden und den Verlust von Teilbereichen einer Hecke an der Gasselstiege.

Die entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter können in erforderlichem Umfang vermieden oder vollständig kompensiert werden, es entsteht nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Münster eine rechnerische Aufwertung des Geländes.

## **9. Durchführungsmaßnahmen**

In einem städtebaulichen Vertrag werden zwischen der Stadt und dem Grundeigentümer für die Realisierung der Planung weiterführende Regelungen getroffen, z. B. die architektonischen Gestaltungsvorstellungen für I-eingeschossige und II-geschossige Musterentwürfe sowie zu den Kosten und der Durchführung der Erschließung.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 521: Kinderhaus – Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege

Münster, \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Schultheiß

Stadtdirektor