

## Begründung

### zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 567 St. Mauritz – Wolbecker Straße / August-Schepers-Straße

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage .....	1
2. Planungsanlass .....	1
3. Geltungsbereich .....	2
3.1 Bestehendes Planungsrecht .....	2
3.2 Räumliche und strukturelle Situation .....	3
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
4. Inhalt des Bebauungsplans .....	3
4.1 Planungsziele .....	3
4.2 Verfahren .....	4
4.3 Bauflächen .....	5
4.4 Private Grünflächen .....	5
4.5 Erschließung .....	6
5. Umweltbelange .....	6
5.1 Immissionen .....	6
5.2 Grünflächen und Artenschutz .....	6
5.3 Altlasten / Altstandorte .....	7
5.4 Denkmalschutz / Archäologie .....	7
6. Gesamtabwägung und Zusammenfassung .....	7
7. Flächenbilanz .....	8
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	8

#### 1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 347: Wolbecker Straße / Umgehungsstraße / Lütkenbecker Weg / Dortmund-Ems-Kanal, rechtskräftig seit dem 14.02.1992 diene vorwiegend dazu, die vorhandenen Kleingartenanlagen, die Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die Erwerbsgärtnerei planungsrechtlich abzusichern. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans sollte die vorhandene Splittersiedlung an der Wolbecker Straße entsprechend dem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Das Baufeld „SO-Gebiet, Zweckbestimmung Hotel“ wurde auf Anregung des Betreibers der Gaststätte Homann im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 347 ausschließlich deshalb eingeplant, um dem bestehenden Gaststättenbetrieb eine Entwicklungsperspektive (Hotel) einzuräumen und damit Möglichkeiten für eine dauerhafte Betriebssicherung zu eröffnen. Da der Betrieb inzwischen aufgegeben wurde, ist dieser Begründungszusammenhang für das angesprochene Baufeld entfallen. Da das Gebäude bereits abgebrochen wurde, ist die Situation auch städtebaulich neu zu bewerten. Dies soll im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplans erfolgen.

#### 2. Planungsanlass

Für das Plangebiet wurde ein Bauantrag (Eingang 19.02.2014) zur Errichtung eines Hotels mit 103 Betten mit Tiefgarage (18 Stellplätze) sowie mit zehn überirdischen Stellplätzen auf den verbleibenden Flächen gestellt. Bauvorhaben in diesem Bereich sind derzeit auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 347: Wolbecker Straße / Umgehungsstraße / Lütkenbecker Weg / Dortmund-Ems-Kanal, in Kraft getreten am 14.02.1992, zu beurteilen. Mit dem vorgenannten

Bauantrag sollte das gemäß Bebauungsplan Nr. 347 noch verbleibende Baufeld (SO-Gebiet) im Südwesten des Grundstücks entsprechend bebaut werden.

Da dieses Vorhaben den nunmehr bestehenden Planungszielen aus o. g. Gründen widerspricht, wurde auf der Grundlage des Ratsbeschlusses (Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 567) die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens am 14.05.2014 für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 567 am 02.04.2014 wurden auch die Voraussetzungen für die Anwendung von Plansicherungsinstrumenten (Zurückstellung von Baugesuchen / Veränderungssperre) geschaffen, um die städtebauliche Zielsetzung zu sichern. Damit die Planungsabsichten nicht behindert oder durch zwischenzeitliche Bauaktivitäten oder Nutzungsänderungen erschwert oder unmöglich gemacht werden, ist eine Veränderungssperre (Ratsbeschluss vom 10.09.2014) gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen worden.

### 3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 567 erstreckt sich im Stadtteil St. Mauritz. Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Wolbecker Straße (L 793) im Norden,
- die August-Schepers-Straße im Nordwesten,
- einen öffentlichen Weg im Südwesten und
- die Grenze zu den Flurstücken 215 (bewaldete Parkfläche) und 216 (Wohnbebauung) im Osten.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:  
Gemarkung Münster, Flur 150, Flurstücke 190, 261 und 262 (teilweise).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

#### 3.1 Bestehendes Planungsrecht

Der neu aufzustellende Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 347: Wolbecker Straße / Umgehungsstraße / Lütkenbecker Weg / Dortmund-Ems-Kanal, in Kraft getreten am 14.02.1992, der nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans für diesen Bereich außer Kraft tritt.

Neben den überwiegenden Grünfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 347 wurde für den Bereich des künftigen Bebauungsplans 567 bisher ein Sondergebiet „Hotel“ mit einer zusätzlichen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt. Beim Maß der baulichen Nutzung wurden auf der nordöstlichen Teilfläche die damals existierenden Gasthausgebäude mit überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert (GRZ 0,4; GFZ 0,8; zweigeschossige Bauweise, 48°+/-3°). Der nordwestliche Bereich stellte die eigentliche Hotel-Erweiterungsfläche dar und erlaubte eine etwas höhere bauliche Ausnutzung (GRZ 0,4; GFZ 1,0; dreigeschossige Bauweise, 45°+/-3°).

Die östlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäude wurden als Allgemeines Wohngebiet durch Baugrenzen mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten bezüglich der Grundfläche festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets wurden seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 347 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt, wobei das nicht mehr genutzte Funktionsgebäude der Tennisplätze ebenfalls durch eine überbaubare Grundstücksfläche als Zubehörgebäude zur Grünfläche planungsrechtlich abgesichert wurde.

### **3.2 Räumliche und strukturelle Situation**

Das Plangebiet befindet sich direkt östlich des Dortmund-Ems-Kanals, der hier eine starke Zäsur zwischen den dicht bebauten Wohnquartieren der südöstlichen Innenstadt (Herz-Jesu-Viertel) und dem hauptsächlich von freizeitleichen und gärtnerischen Nutzungen geprägten Bereich bis zur Umgehungsstraße (B 51) im Südosten bildet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 347 wurden im Jahr 2013 statt des festgesetzten Hotels im Wege der Befreiung von der Art der Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte Homann drei Mehrfamilienhäuser im Anschluss an die bestehenden Siedlungsansätze genehmigt. Die v.g. Bauvorhaben wurden bisher nicht realisiert.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets liegt, durch die August-Schepers-Straße getrennt, das Kanalufer mit einer öffentlichen Grünfläche und einem kanalbegleitenden Fuß- und Radweg. Nördlich schließt sich die stark befahrene Wolbecker Straße an, die das Plangebiet von den nördlich angrenzenden Wohngebieten trennt. Die beschriebene Splittersiedlung mit Wohnbebauung im Osten weist zum Teil villenartige Gebäude mit sehr tiefen Hausgärten und ausgeprägtem Baumbewuchs sowie Hecken auf. Dahinter befindet sich die Kleingartenanlage „Großer Dahlkamp“. Südlich/südwestlich des Plangebiets liegen jenseits eines öffentlichen Weges (Schwarzer Weg) eine Erwerbsgärtnerei, vereinzelte Wohngebäude, sowie mit dem „Kleinen Dahlkamp“ eine weitere Kleingartenanlage. Entlang des Dortmund-Ems-Kanals und der August-Schepers-Straße schließen sich in Richtung Süden weitere Sportanlagen an.

In Bezug auf die Geschossigkeit ist das Umfeld – mit Ausnahme des an der Wolbecker Straße gelegenen Instituts der Feuerwehr (II-V) – weiträumig durch eine meist zweigeschossige Bauweise vorgeprägt.

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planungsbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Dauerkleingärten, Sportplatz und Spielbereich A dar. Die mit der Fortschreibung des FNP 2004 eingearbeiteten Ziele und Grundzüge der Grünordnung werden höherrangig angesehen als die Darstellung einer insular liegenden, kleinen Wohnbaufläche. Daher soll von einer Berichtigung des FNP im Wege der Anpassung (§ 13 a BauGB) abgesehen werden.

## **4. Inhalt des Bebauungsplans**

### **4.1 Planungsziele**

Die übergeordneten Planungsziele sind wie folgt zusammen zu fassen:

- Der Regionalplan weist das Plangebiet als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich aus.
- Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Planungsbereich (sowie südlich und östlich angrenzende Flächen) als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Dauerkleingärten, Sportplatz und Spielbereich A dar.
- Die Grundstücke liegen am nordöstlichen Rand des in der Grünordnung Münster ausgewiesenen Hauptgrünzuges Lütkenbeck-Loddenbach und zugleich am „systemüberlagernden Grünzug Dortmund-Ems-Kanal“. Im Grünsystem/Freiraumkonzept

ist das Gebiet als Vorrangfläche für funktionale Grünanlagen innerhalb des radialen Grünzuges Lütkenbeck-Loddenbach eingetragen.

In Anbetracht dieser übergeordneten Ziele und vor dem Hintergrund der geänderten, unter Punkt 1 und 2 genannten Rahmenbedingungen ist die Situation städtebaulich neu zu bewerten.

Das übergeordnete Planungsziel besteht darin, diesen sensiblen Bereich, der zum einen am Schnittpunkt der beiden Freiraumsysteme Lütkenbeck-Loddenbach und Dortmund-Ems-Kanal und zum anderen am Rande des hochverdichteten Innenstadtbereichs liegt, von Bebauung freizuhalten, soweit möglich, der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen und die Funktionen des Stadtgrüns zur Entfaltung zu bringen. Dies spiegelt sich u.a. auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans wider und gilt auch dann, wenn vorhandene Nutzungen wie Erwerbsgärtnereien oder einzelne Wohngebäude voraussichtlich längerfristig dort Bestand haben werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 347 im Jahre 1992 wurde dieses Ziel im Rahmen einer Abwägungsentscheidung zugunsten einer Erweiterungsmöglichkeit der damals vorhandenen Gaststätte in Form eines Sondergebiets „Hotel“ zurückgestellt, was jedoch als städtebauliche Ausnahme mit dem Ziel der ausschließlichen Betriebsicherung des damals vorhandenen Traditionslokals zu verstehen ist. Durch die Betriebsaufgabe tritt das Ziel der Weiterentwicklung der beiden für Stadtgliederung, Stadtökologie und Erholungsfunktionen bedeutenden Freiraumsysteme wieder in den Vordergrund. Die geplante Dimension und Nutzungsintensität des eingereichten Bauantrags (solitäre, neue Hotelnutzung) würden zu Beeinträchtigungen v.g. Planungsziele zum Schutz des Freiraums führen. Dem entsprechend ist heute – auch vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen – eine andere städtebaulich begründete Entscheidung zugunsten eines Ausgleichs des Grün- und Freiflächendefizits in der dicht bevölkerten südöstlichen Innenstadt zu treffen. Das Sondergebiet „Hotel“ ist somit nicht mehr Teil des Bebauungsplans Nr. 567 und wird daher nicht festgesetzt.

Um jedoch nicht unverhältnismäßig in die bauliche und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks einzugreifen, wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens dem Antrag des Grundstückseigentümers auf Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern à drei Wohneinheiten auf dem nordöstlichen Grundstücksteil zugestimmt, da diese weitgehend (und für die erteilte Befreiung maßgeblich entscheidend) auf den bereits versiegelten Flächen der ehemaligen Gaststätte realisiert werden, die ursprünglichen baulichen Dimensionen aufgreifen und die östlich angrenzende Splittersiedlung städtebaulich sinnvoll und maßvoll abrunden.

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen und von der Genehmigungslage entsprechenden Bauflächen wird den privaten Belangen der Grundstückseigentümerin hinreichend Rechnung getragen.

## 4.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 567 wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Das Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>;
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

### 4.3 Bauflächen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist die Art der baulichen Nutzung und sind die überbaubaren Grundstücksflächen von besonderer Bedeutung.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung stellt eine planungsrechtliche Sicherung der im Jahr 2013 genehmigten drei Mehrfamilienhäuser dar und erlaubt neben der vorrangig angestrebten Wohnnutzung ergänzende Nutzungen, die das Wohnen nicht stören. Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich damit an der Höchstgrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für diese Gebietskategorie, um eine zweckmäßige und effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks sicherzustellen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Höchstmaß von II begrenzt und nimmt damit die Höhenentwicklung der östlich angrenzenden Straßenrandbebauung auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert und greifen weitgehend jene des Bebauungsplans Nr. 347 für den dortigen Bereich auf. Dem entsprechend orientieren sie sich auch an den bereits durch die ehemalige Gaststättenutzung versiegelten Flächen und berücksichtigen die genehmigte Neuplanung.

Für den nordwestlichen Bereich wird aus den o.g. Gründen das Sondergebiet „Hotel“ aufgehoben und stattdessen eine private Grünfläche festgesetzt, sodass nun der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets dieser Kategorie unterliegt. Auf eine Festlegung der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche wurde bewusst verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität des Eigentümers für zukünftige Nutzungsoptionen zu gewährleisten, soweit sie der Hauptnutzung als Grünfläche entsprechen.

Da bereits der Bestand in offener Bauweise realisiert wurde, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer geeigneten Dachform (30°-45° Dachneigung) wird auf die umgebende Bebauung reagiert: Die angrenzende Wohnbebauung hat eine Dachneigung von etwa 45°. Die Lage am Kanal und die städtebauliche Besonderheit eines „Eckgrundstücks“ begründet eine freiere Gestaltung der Dachform. Deshalb wird auf die Festsetzung der Dachform verzichtet.

### 4.4 Private Grünflächen

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird der Teil des Geltungsbereichs, der nicht als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, als private Grünfläche festgesetzt, um die Ziele der Freiraumentwicklung zu sichern und eine Bebauung und Versiegelung der Fläche auszuschließen.

Eine öffentliche Grünfläche wird nicht festgesetzt, da angrenzende Freiräume ebenfalls im angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 347 als private Grünflächen festgesetzt sind. Der Öffentlichkeit stehen die Flächen entlang des Kanals für eine Naherholung zur Verfügung und durch den öffentlichen Weg „Schwarzen Weg“ südlich des Plangebiets sind und bleiben die umliegenden Freiflächen für die Öffentlichkeit erlebbar. Die Funktionen des Stadtgrüns können ebenfalls durch private Grünflächen gewährleistet werden.

Der Eingriff in bisher bestehende, private Baurechte ist vor dem Hintergrund der v.g. Planungsziele auch unter Würdigung der privaten Belange gerechtfertigt. Da die „Sieben-Jahres-Frist“ (§ 42 BauGB) überschritten ist, bestehen keine Entschädigungsansprüche.

Ein vorhandener Baum wird als erhaltenswert festgesetzt, da er sich städtebaulich prägend im Eingangsbereich von Osten befindet.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

#### **4.5 Erschließung**

Von der vielbefahrenen Wolbecker Straße zweigt ein gleichnamiger Wohnstich ab, der das Plangebiet von Norden erschließt. Eine weitere innere öffentliche Erschließung des Plangebiets ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Durch die Bushaltestelle Lohausweg (Buslinien 11, 22, R22, R32, N84), die in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet liegt, ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Um eine Überflutung der Gebäude bei Starkregenereignissen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude im Erdgeschoss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen muss.

### **5. Umweltbelange**

#### **5.1 Immissionen**

Die Wolbecker Straße ist als Landesstraße L 793 klassifiziert und erfüllt dem entsprechend eine übergeordnete Funktion für den Durchgangsverkehr. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsemissionen.

Nach überschlägigen Ermittlungen ist davon auszugehen, dass die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die Baugrenzen zur Wolbecker Straße hin für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 48005 punktuell, jedoch um weniger als 3 dB(A) überschritten werden.

Verträgliche Innenraumpegel, auch zur Wolbecker Straße hin, sind gewährleistet, da der technische Standard der Gebäudefassaden unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften zum Wärmeschutz bereits ausreichende Schalldämmwirkungen entfaltet. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Wohngebäude jeweils über der Schallquelle „Wolbecker Straße“ abgewandte, ruhige Gartenseiten verfügen.

Aktive Schutzmaßnahmen sind aufgrund der geringen Überschreitungen nicht erforderlich und scheiden außerdem aufgrund der exponierten städtebaulichen Situation aus.

Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den Schifffahrtsverkehr auf dem Dortmund-Ems-Kanal bewegen sich im verträglichen Rahmen. Gleiches gilt aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse für die Emissionen, die von den südöstlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen ausgehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den Bereich Wolbecker Straße in den kommenden Jahren umfangreiche Baumaßnahmen im Zuge der Brückenneubauten über den Dortmund-Ems-Kanal (2017) und über die B 51 (2016) zu erwarten sind. Die damit verbundenen Lärmbelastungen sind nur temporär.

#### **5.2 Grünflächen und Artenschutz**

Im Plangebiet befinden sich die geräumten Bauflächen für die bereits genehmigten Mehrfamilienhäuser sowie die Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt werden. In diesen befinden sich die beiden Tennisplätze sowie das Vereinsgebäude. Die Nutzung der Tennisanlagen wurde aufgegeben. Auf den verbleibenden Flächen stehen Laub- und Nadelgehölze. Ein Baum im Westen des Plangebiets ist erhaltungswürdig und wird demgemäß im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Relevante Vorkommen dieser Tierarten sind aufgrund der Struktur des Gebiets auch nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet für die häufigen Tierarten des Siedlungsgebiets als Fortpflanzungs- und Ruheraum sowie als Nahrungshabitat dient. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche bleibt der Charakter dieser Fläche grundsätzlich erhalten. Bei den üblichen gärtnerischen Tätigkeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten, d.h. es dürfen keine Nester zerstört, Tiere getötet werden etc. Eventuell notwendige Fällarbeiten sind aus Gründen des Artenschutzes in der Zeit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Da das ehemalige Vereinsgebäude potenzielle Tagesverstecke für Fledermäuse bietet, werden im Rahmen einer Genehmigung für den Abbruch dieses Gebäudes ggf. Schutzmaßnahmen festgelegt.

Aufgrund der überwiegenden Grünfestsetzungen des Bebauungsplans, auch in dem Bereich, in dem nach bisherigem Planungsrecht ein Hotelneubau möglich gewesen wäre sowie der Begrenzung der Wohnbebauung auf den Bereich, der bereits in der Vergangenheit bebaut und versiegelt war, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Für eine weitergehende Prüfung im Planverfahren bestehen aufgrund der beschriebenen Situation keine Anhaltspunkte.

### **5.3 Altlasten / Altstandorte**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich der im städtischen Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen geführten Fläche 10055.

Untersuchungen wurden auf dem Grundstück durchgeführt, hierbei wurden in verschiedenen Bereichen Auffüllungen und Kontaminationen mit Kohlenwasserstoffen (KW) oberhalb der in den bodenschutzrechtlichen Regelwerken festgesetzten Prüfwerte festgestellt.

Bei künftigen Genehmigungsverfahren muss der Antragssteller durch ein Gutachten nachweisen, dass von den Bodenbelastungen keine Gefahren für die im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definierten Schutzgüter ausgehen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung in den textlichen Festsetzungen.

### **5.4 Denkmalschutz / Archäologie**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG). Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei deren Entdeckung regelt das Denkmalschutzgesetz.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **6. Gesamtabwägung und Zusammenfassung**

Durch die getroffenen Festsetzungen erfolgt eine gerechte Abwägung zwischen den übergeordneten Zielen der Grünordnung und des Freiraumschutzes einerseits sowie den privaten Belangen nach angemessener Inwertsetzung des (Bau-) Grundstückes andererseits.

Im Verfahren entfällt die Erforderlichkeit der Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft; die Wirkung von Eingriffen wurde im Rahmen des Planungsprozesses gleichwohl geprüft und abwägend berücksichtigt.

Die Prüfung der Artenschutzbelange erbrachte keine Hinweise auf planungsrelevante Arten, sodass eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich ist.

## 7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	0,88 ha	100 %
Private Grünfläche	0,65 ha	74 %
Bauflächen (WA)	0,23 ha	26 %

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

## 8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 567:  
St. Mauritz – Wolbecker Straße / August-Schepers-Straße

Münster, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Schultheiß  
Stadtdirektor