

Ziele und Zwecke der Planung

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 589

St. Mauritz – Maikottenweg / Umgehungsstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass/Planungsgrundlagen.....	2
2. Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation.....	3
3.1. Flächennutzungsplan	3
3.2. Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	4
4. Räumliche und strukturelle Situation	4
4.1. Nutzungsstruktur im näheren Umfeld.....	4
4.2. Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	4
5. Planungsziele	5
6. Inhalte des Bebauungsplans.....	5
6.1. Grundzüge der Planung/Städtebauliches Konzept	5
6.2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung	6
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	6
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	7
6.2.4. Nebenanlagen, ruhender Verkehr	7
6.2.5. Begrünung, Anpflanzung- und Erhaltungsgebote	8
6.3. Verkehrsflächen/Erschließung	8
6.3.1. Äußere Erschließung	8
6.3.2. Innere Erschließung.....	8
6.3.3. Baustellenverkehr	9
6.4. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	9
6.5. Soziale Infrastruktur	9
6.6. Freiflächen, Begrünung.....	9
6.6.1. Öffentliche / private Grünflächen	9
6.6.2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....	10
6.6.3. Ausgleichsflächen	10
6.7. Immissionsschutz.....	10
6.8. Altlasten / Altstandorte	11
6.9. Bodendenkmäler	11
7. Flächenbilanz.....	12
8. Auswirkungen auf die Umwelt	12
8.1. Schutzgebiete	12
8.2. Menschen/menschliche Gesundheit.....	12
8.3. Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	13
8.3.1. Artenschutz	13
8.3.2. Eingriff in Natur und Landschaft / Eingriffsbilanzierung	14
8.4. Fläche und Boden	14
8.5. Wasser	15
8.6. Klima / Luft.....	15
8.7. Landschaft / Ortsbild	15
8.8. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	16

1. Planungsanlass/Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 589 - St. Mauritz – Maikottenweg / Umgehungsstraße soll in Kombination mit der 77. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, ortsteilnahen Wohngebiets in Münsters Osten schaffen.

Angesichts der sehr guten Entwicklungsperspektiven wird für die Stadt Münster eine auch langfristig positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert und damit einhergehend eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Um die bereits gegenwärtig angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen, bedarf es daher einer Angebotsausweitung durch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete zur Stabilisierung der Miet- und Baulandpreise. So hat der Rat der Stadt Münster mit Beschluss des Baulandprogramms 2015-2020 vom 16.09.2015 entschieden, zukünftig eine Bauleistung von 2.000 Wohneinheiten/jährlich anzustreben. Unter Berücksichtigung der perspektivischen Wohnungsbedarfe infolge der demografischen Entwicklung, ist entsprechend der Abschätzung des Landes NRW zur regionalen Wohnungsbaunachfrage von einem Bedarf noch oberhalb dieses Wertes auszugehen. Durch die Bereitstellung neuer, qualitativ hochwertiger Wohnbauflächen im Rahmen des Baulandprogramms 2016-2025 soll die Stadt Münster als Wohnstandort gestärkt werden, damit eine Verdrängung der Einwohner in die Umlandregion vermieden wird und dem Bedarf der Münsteraner(-innen) und zuziehenden Neubürgern und Neubürgerinnen an städtischem Wohnraum Rechnung getragen werden kann.

Im Baulandprogramm 2016-2025 ist der Bereich am Maikottenweg zwischen der B 51, dem ehemaligen Café Maikotten und der Straße „Zum Guten Hirten“ bereits als Wohnbaupotentialfläche dargestellt. Im Zuge der am 11.05.2016 durch den Rat der Stadt Münster beschlossenen Einleitung des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (FNP), wird die Wohnbaupotentialfläche Nr. 712-02 um eine Grundstückszeile westlich des Maikottenweges, sowie um die Flächen des Café Maikotten ergänzt.

Daneben weist der Landschaftsraum am Maikotten eine hohe Bedeutung für die Naherholung und Freizeitgestaltung der Münsteraner Bürgerinnen und Bürger im östlichen Innenstadtbereich auf. Aus diesem Grund ist der Bereich Maikotten im Zielkonzept „Freizeit und Erholung“ der Grünordnung der Stadt Münster als ein wesentlicher Bestandteil des geplanten Landschaftsparks „Mauritzheide“ ausgewiesen. Durch den Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals im Bereich der Stadtstrecke Münster und den derzeitigen, vierspurigen Ausbau der Bundesstraße 51 wird der Landschaftsraum im Bereich der östlichen Innenstadt in den nächsten Jahren umfassenden Veränderungen unterworfen.

Vor diesem Hintergrund wird ein freiraumplanerisches, städtebauliches und verkehrliches Gesamtkonzept für den gesamten Landschaftsraum im Bereich Maikotten erarbeitet, das die öffentlichen Ziele und privaten Belange für die weitere räumliche Entwicklung ganzheitlich betrachtet und in Einklang bringt. Zwischenzeitlich konnte eine partnerschaftliche Entwicklung mit dem Eigentümer des Landschaftsraums vereinbart werden, die sowohl - das gemäß Baulandprogramm 2016-2025 vom Rat der Stadt Münster zur Aktivierung beschlossene neue Baugebiet „Maikottenweg“ - als auch die weiteren Maßnahmen und Regelungen im Rahmen des vorgenannten landschaftlichen Gesamtkonzepts für den Bereich Maikotten umfasst.

Die Grundzüge des Gesamtkonzepts „Landschaftsraum Maikotten“ wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen in seiner Sitzung am 22.09.2016 vorgestellt. Der Ausschuss nahm die vorgestellte Planung zustimmend zur Kenntnis. Damit verbunden ist die Freigabe für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wird im Vollverfahren mit Darstellung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht gem. § 2a BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Münster-Ost, Stadtteil St. Mauritz, nordwestlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 589 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Bestandsbebauung entlang des Maikottenwegs/ Zum Guten Hirten
- im Osten durch die Bundesstraße 51
- im Westen bis Schwarzer Weg/den Ackerflächen des Flurstücks 123
- im Norden bis zum Graebach

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 132 Flurstücke 44, 96, 97 (teilweise)

Flur 133 Flurstücke 16 (teilweise), 48, 117, 118, 123 (teilweise), 124, 169 (teilweise), 170 (teilweise) 194 (teilweise)

Flur 135 Flurstücke 552, 613, 614

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 83.800 m² und ist im Plan durch einen grauen, gestrichelten Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet in weiten Teilen als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot wird mit Aufstellung des Bebauungsplans insofern Rechnung getragen. Lediglich der Randbereich des Plangebietes westlich des Maikottenwegs sowie ein nördlich gelegener Teil des Plangebietes (Café Maikotten) sind gegenwärtig als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt und machen somit in diesen Teilbereichen eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 77. Änderung des

Flächennutzungsplanes für den Bereich Mauritz-Ost – Maikottenweg (B 51/ Maikottenweg/ Graelbach) wurde am 11.05.2016 vom Rat der Stadt Münster gefasst.

3.2. Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Baugebietes geschaffen werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplans 1 – Werse der Stadt Münster.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 8,3 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Münster-Ost, Stadtteil St. Mauritz, im Landschaftsraum Maikotten. Die Innenstadt und der Hauptbahnhof befinden sich ca. 2 km westlich des Plangebietes. Das Stadtteilzentrum von St. Mauritz ist ca. 500 m östlich gelegen und damit sehr gut erreichbar. Die nächste Grundschule (OGS Pleisterschule) befindet sich ca. 500 m entfernt. Kindertagesstätten sind ebenfalls im näheren Umkreis vorzufinden (KiTa Sankt Konrad, ca. 500 m; KiTa Johannes-Busch-Haus ca. 600 m; KiTa Paul-Schneider-Haus ca. 1.000 m). Diese sind jedoch nach Auskunft des Jugendamtes der Stadt Münster stark ausgelastet/überlastet, sodass eine Unterversorgung besteht. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Bushaltestellen der Linien 11 und 14, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum von Münster verbinden.

4.1. Nutzungsstruktur im näheren Umfeld

In der näheren Umgebung südöstlich des Plangebietes befinden sich größere, durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägte, zusammenhängende Siedlungsbereiche. Südlich der Straße „Zum Guten Hirten“ ist die Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 59 planungsrechtlich gesichert, große Teile des weiteren Wohnumfeldes liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Größtenteils sind Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäuser vorzufinden, in geringerem Umfang auch Mehrfamilienhäuser.

Über die südlich gelegene Straße „Zum Guten Hirten“ besteht über die Pleistemühlenwegbrücke eine direkte Verbindung in Richtung Münster-Zentrum/Hauptbahnhof. Über den Maikottenweg sind in südlicher Richtung die B 51 und die L793 (Wolbecker Str.) zur Anbindung in alle Richtungen erreichbar. Östlich angrenzend stellt die B 51 eine städtebauliche Zäsur dar. Für den Fuß- und Radwegeverkehr gibt es jedoch mehrere Quermöglichkeiten im Bereich des Prozessionsweges, der Straße Zum Guten Hirten und über den sogenannten Jägersteg am Café Maikotten. Im Nordwesten des Plangebietes schließt sich der offene Landschaftsraum Maikotten mit Acker- und Waldflächen an.

4.2. Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit durch baum- und gehölzbestandene Grünlandbrachen, Wiesenflächen, einen nicht mehr genutzten Sportplatz mit abgängigen baulichen Anlagen,

nicht mehr genutzte Schuppen sowie das ehemalige Café Maikotten mit Nebengebäuden, welches nach Brandschäden nicht mehr genutzt werden kann, gekennzeichnet.

Der Teilbereich westlich des Maikottenweges wird in Form von Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

5. Planungsziele

Das übergeordnete Planungsziel besteht darin, Wohnbauland für die Stadt Münster zur Deckung des Wohnraumbedarfes zu schaffen. Dabei sollen vielfältige Angebote im Wohnbereich für verschiedene Zielgruppen vor allem aber für Familien geschaffen werden.

Der vorliegende Planbereich wird unter der Nr. 712-02 „Mauritz-Ost – Maikottenweg“ als zur Aktivierung vorgesehene Baugebiet im Baulandprogramm 2016-2025 geführt. Voraussetzung für die Aufnahme der Fläche in das Baulandprogramm 2016-2025 ist neben der Eignung zur Umsetzung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele die planungsrechtliche Sicherung durch den Regionalplan (REP) und den Flächennutzungsplan (FNP). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 589: St. Mauritz – Maikottenweg / Umgehungsstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung von rd. 280 Wohneinheiten geschaffen werden. Dabei wird die vorhandene Nutzungsstruktur mit Einfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der Umgebung fortgesetzt und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von St. Mauritz gewährleistet. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und des Wohnraummangels in Münster wird eine Durchmischung mit Wohnformen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Das Wohnungsangebot soll sich aufgrund seiner attraktiven, ruhigen und doch zentrumsnahen Lage angrenzend an den Landschaftsraum Maikotten schwerpunktmäßig an Familien richten. Das städtebauliche Konzept ermöglicht durch variierende Grundstücksgrößen die Realisierung verschiedener Einfamilienhaustypologien (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) ermöglichen. Ergänzt wird das Angebot durch geförderten und freifinanzierten Geschosswohnungsbau, so dass insgesamt die vielfältigen Ansprüche unterschiedlicher Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen Berücksichtigung finden.

Im Zuge der Mitwirkung am Konzept der sozialgerechten Bodenordnung der Stadt Münster (SoBoMü) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch bezahlbare Baugrundstücke sowie geförderte Mietwohnungen geschaffen, die nach den Vergabekriterien der Stadt Münster vergeben werden sollen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1. Grundzüge der Planung/Städtebauliches Konzept

Wesentliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Realisierung eines attraktiven, familienfreundlichen, verkehrssarmen Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität und Vernetzung mit dem angrenzenden Freiraum. Städtebauliches Leitmotiv ist dabei, in Anlehnung an einen nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hof (ehem. Hof Konermann), die

Ausbildung von vier hofähnlichen Gebäudeensembles zur Förderung von Wohnnachbarschaften, um einen gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum als Ort der Kommunikation und sozialen Interaktion zu schaffen (o.ä.).

Im Bereich des Hofensembles am Café Maikotten sollen besondere Wohnformen entstehen. Vorstellbar sind hier beispielsweise Wohnformen mit seniorengerechter Ausstattung und ergänzenden Service- oder Pflegeangeboten. Das konkrete Angebot wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgestaltet. Weiterhin ist eine gastronomische Nutzung im Bereich des Maikotten geplant. Es können dabei positive Synergien zwischen diesen Einrichtungen und dem Café entstehen.

Um die Höfe herum sollen unterschiedliche Bautypologien aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, und Reihenhäusern entstehen, die in ihrer Maßstäblichkeit den angrenzenden bestehenden Wohngebieten entspricht und diese qualitativ fortsetzt. Raster und Orientierung der gleichmäßigen Baustruktur ermöglichen gute Besonnungsverhältnisse und günstige Grundstückszuschnitte.

Der Maikottenweg, der bis zum Café Maikotten als Wohnstraße ausgebaut wird, wird zum Landschaftsraum hin mit Einfamilienhäusern bebaut. In Richtung Wohngebiet/B51 bilden einzelne Mehrfamilienhäuser ergänzend die Eingänge zu den weiteren, untergeordneten Erschließungsstraßen.

Weiterhin wird im Südwesten des Plangebietes an der Kreuzung Maikottenweg / Zum Guten Hirten die Realisierung einer fünfgruppigen Kindertagesstätte mit Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Die Kindertagesstätte soll nicht nur dem Bedarf aus dem neuen Wohngebiet Rechnung tragen, sondern auch der Verbesserung des Betreuungsangebotes für die umliegenden Wohnquartiere dienen. Die Verortung an der Schnittstelle zwischen bestehender Wohnbebauung und Plangebiet fördert die Verflechtung und Kommunikation zwischen neuen und alten Anwohnern des Stadtquartiers.

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Entwurfes ist die Umsetzung eines im Sinne des Bodenschutzes flächensparenden Erschließungskonzeptes. Die Haupteerschließung des Wohngebietes soll über den Maikottenweg mit Anbindung an die Straße „Zum Guten Hirten“ erfolgen. An die Haupteerschließung gliedern sich zwei Erschließungsringe als Mischverkehrsfläche an. Die Erschließung einzelner Grundstücke in zweiter Reihe erfolgt über öffentliche Stichstraßen oder private Zufahrten.

Zentral im Gebiet (rd. 1.260 m²) ist außerdem ein großzügiger Kinderspielplatz vorgesehen.

6.2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung sollen die Bauflächen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, eröffnen jedoch auch die Möglichkeit für nicht störende Dienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässige Nutzungen. Diesen ist beispielsweise das ehemals bestehende und geplante Café Maikotten zuzuordnen.

Weiterhin ist es Ziel, mit der geplanten Kindertagesstätte nicht nur dem Betreuungsbedarf des neuen Wohngebietes Rechnung zu tragen, sondern auch einen Beitrag zur Verbesserung des Betreuungsangebotes in den benachbarten Quartieren zu leisten. Entsprechende Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die auch über die Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes hinausgehen, sind in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Um das wesentliche Ziel einer hohen, störungsarmen Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen und sich somit auch am Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete zu orientieren, sollen die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) für das Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt werden. Solche Nutzungen sind aufgrund des erhöhten Publikumsverkehrs in der Regel mit einem erhöhten Störgradpotential und einem erhöhten Flächenbedarf verbunden, die den städtebaulichen Zielen für das Wohngebiet entgegenstehen.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das vorrangige Planungsziel eines Beitrages zur Deckung des Wohnraumbedarfes, soll unter Berücksichtigung des gesetzlichen Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB und der städtebaulichen Intention einer flächensparenden Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung für das Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt werden. Für Bereiche, in denen die städtebauliche Planung Mehrfamilienhäuser vorsieht, soll bei einer GRZ von 0,4 eine GFZ von 1,2 bei maximal dreigeschossiger Bebauung zulässig sein. Dies gilt ebenfalls für den Bereich der geplanten KiTa. Mit dieser Festsetzung werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eingehalten und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen.

6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vor. Diese Bauformen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen definiert werden. Die Baufenster sind dabei vornehmlich in Südost-, Südwest-, oder Westrichtung orientiert, um den privaten Freibereichen eine günstige Ausrichtung und den Gebäuden eine optimale Belichtung und Orientierung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen in Ergänzung zur festgesetzten Grundflächenzahl so bemessen werden, dass die städtebauliche Struktur entsprechend des Rahmenplanes gesichert wird, zum anderen jedoch auch Flexibilität bei der Ausdehnung des Baukörpers auf den Grundstücken verbleibt.

6.2.4. Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 48 BauO NRW 2018) anzuwenden. Die Richtzahlen zu Kfz-Stellplätzen darin können aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung über die Bushaltestellen der Linie 14 (Kehre Maikottenweg, Kopernikusweg) und der Linie 11 (An der Konradkirche) um 10 % reduziert werden.

Für Besucher sollen im Straßenraum 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je 30 m² Wohnfläche zusätzlich ein Fahrradstellplatz nachzuweisen (zzgl. 20% Besucheranteil).

6.2.5. Begrünung, Anpflanzung- und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet befindet sich teilweise ein prägender und identitätsstiftender Baumbestand. Dieser wurde von einem zertifizierten Baumgutachter untersucht und bewertet. Im Ergebnis ist ein Großteil der Bäume als nicht erhaltenswert zu beurteilen (218 von 338). Es gibt jedoch einige erhaltenswerte Baumgruppen und Einzelbäume. Diese sollen möglichst in das städtebauliche Konzept integriert und aufgrund der gestalterischen Bedeutung dauerhaft erhalten werden. Insbesondere zu nennen ist die markante, solitär stehende Stieleiche im nördlichen Plangebiet.

Darüber hinaus soll eine raumbildende Baumreihe in den nordwestlich angrenzenden Vorgärten entlang des Maikottenweges als Pflanzgebot festgesetzt werden. Bestehende erhaltenswerte Bäume entlang des Maikottenweges werden dabei wenn möglich erhalten und in die Baumreihe integriert. Auch der Baumbestand nördlich der angrenzenden Wohnbebauung im Süden soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

6.3. Verkehrsflächen/Erschließung

6.3.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Straße „Zum Guten Hirten“, die das Wohngebiet an das örtliche Straßennetz anbindet. Diese weist als Sammelstraße grundsätzlich eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs auf.

6.3.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den auszubauenden Maikottenweg als Haupterschließung und zwei angegliederte Erschließungsringe, teilweise als Mischverkehrsflächen ausgebildet, die die Wohnhöfe miteinander vernetzen und durch Fußgänger, Fahrradfahrer sowie Kraftfahrzeuge unter gegenseitiger Rücksichtnahme gemeinsam genutzt werden können. Die Erschließung in zweiter Reihe erfolgt über öffentliche Stichstraßen oder private Zufahrten.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht eine zusätzliche Erschließung über die Brücke „Jägersteg“ über die B 51 in Richtung St. Mauritz – Stadtteilzentrum und über Landschaftswege in Richtung Westen / Dortmund-Ems-Kanal durch den Landschaftsraum Maikotten und zur Warendorfer Straße. Die Brücke Jägersteg wird im Rahmen des Ausbaus der B 51 rückgebaut und an gleicher Stelle neu errichtet.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann der Hauptbahnhof von Münster über die Buslinien 14 (Haltestelle Kopernikusweg) und 11 (Haltestelle An der Konradikirche) innerhalb von 15 min erreicht werden. Zudem wird im südlichen Eingangsbereich die Realisierung einer temporären Buswendeschleife (Endhaltestelle Kehre Maikottenweg) zur Aufrechterhaltung eines geordneten Busverkehrs während des Ausbaus des Dortmund-Ems-Kanals und des damit bedingten Neubaus der Pleistermühlenwegbrücke vorgesehen.

Im weiteren Verfahren werden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Baugebiets im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Erschließung gutachterlich untersucht.

6.3.3. Baustellenverkehr

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs stellt ein sehr zentrales Thema dar. Aufgrund des Ausbaus des Dortmund-Ems-Kanals, im Zuge dessen die Pleistermühlenwegbrücke saniert wird, unterliegt der Baustellenverkehr nicht unerheblichen Einschränkungen in der Anbindung an die nächsten Sammelstraßen.

Um Engpässen während der Sanierung der Pleistermühlenwegbrücke entgegenzuwirken, wird derzeit geprüft, wie insbesondere der Baustellenverkehr verträglich abgewickelt werden kann. Bis zum Satzungsbeschluss wird hier eine entsprechende Klärung erfolgen.

6.4. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Für das Baugebiet wird die Entwässerung über ein Trennsystem vorgesehen. Hierzu ist die Herstellung neuer Schmutz- und Regenwasserkanäle im Baugebiet erforderlich. Die umliegende Kanalisation im Planbereich weist bereits heute eine hohe Auslastung auf. Im Plangebiet werden daher ein zentraler, naturnah gestalteter Rückhalte- und Versickerungsteich sowie oberflächennahe Retentionsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Dabei ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen.

Insgesamt ist für Rückhaltmaßnahmen eine Fläche von ca. 10 % der abflusswirksamen Flächen des Plangebietes nördlich des Plangebietes vis a vis des Café Maikotten vorgesehen. Auch die Idee einer Reaktivierung der historischen Teichlandschaft im Umfeld des Haus Grael soll im Zuge des Entwässerungskonzeptes geprüft werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Kanalisation der Straße Zum Guten Hirten zum Pumpwerk Wolbecker Str. geführt und über den Mediendücker in Richtung Kläranlage abgeleitet.

Im weiteren Verfahren werden hydrogeologische Untersuchungen vorgenommen und ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet entwickelt.

6.5. Soziale Infrastruktur

Im Eingangsbereich des Maikottenweges ist die Errichtung einer fünfgruppigen Kindertagesstätte innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Dies ist im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig und ermöglicht Wohnnutzungen in den Obergeschossen der KiTa. Die KiTa wird so dimensioniert, dass neben dem planbedingten Bedarf an Plätzen auch bestehende Nachfrageüberhänge im Umfeld des Plangebietes gedeckt werden können.

6.6. Freiflächen, Begrünung

6.6.1. Öffentliche / private Grünflächen

Im Plangebiet ist ein großzügiger ca. 1.260 m² großer Kinderspielplatz vorgesehen.

Weitere öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht geplant. Gleichwohl sind, durch die direkt angrenzenden Flächen des Landschaftsraumes Maikotten und der geplanten

Aufwertung dieser Flächen u. a. durch die Schaffung eines neuen Rundweges, eine Vielzahl von unterschiedlichen Grün- und Erholungsräumen in nächster Nähe erreichbar.

6.6.2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet befindet sich teilweise ein prägender und identitätsstiftender Baumbestand. Dieser wurde von einem zertifizierten Baumgutachter begutachtet und bewertet. Im Ergebnis ist ein Großteil der Bäume als nicht erhaltenswert zu beurteilen (218 von 338). Es gibt jedoch einige erhaltenswerte Baumgruppen und Einzelbäume. Diese sollen möglichst in das städtebauliche Konzept integriert und aufgrund der gestalterischen Bedeutung dauerhaft erhalten werden. Insbesondere die markante, solitärstehende Stieleiche im nördlichen Plangebiet soll erhalten werden.

Bestehende erhaltenswerte Bäume entlang des Maikottenweges sollen nach Möglichkeit erhalten und durch Anpflanzungen als Baumreihe fortgeführt werden. Auch der Baumbestand nördlich der angrenzenden Wohnbebauung im Süden soll soweit möglich erhalten werden und wird entsprechend planungsrechtlich gesichert.

6.6.3. Ausgleichsflächen

Die Planung stellt aufgrund der Neuversiegelung von Freiflächen einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen ist, werden über die Minimierung ökologischer Beeinträchtigungen hinaus auch entsprechende Anforderungen an die Behebung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft gestellt.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes werden die planungsbedingten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermittelt und Möglichkeiten zum Ausgleich in der näheren Umgebung festgelegt.

Für diesen Ausgleich sind weitere Flächen im Landschaftsraum Maikotten zur Schaffung einer Streuobstwiese am Schwarzen Weg und für Aufforstungsmaßnahmen vorgesehen.

6.7. Immissionsschutz

Die Lärmimmissionen im Plangebiet werden im Wesentlichen durch die östlich verlaufende B51 verursacht. Mit zunehmender Entfernung von der Schallquelle nehmen die Verkehrsgeräusche deutlich ab. Im Osten des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (WA) jedoch tagsüber und nachts deutlich überschritten. Zur Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung wurde ein Schallgutachten erstellt.

Im Ergebnis ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse entlang der Bundesstraße eine 5,50 m hohe Lärmschutzwand (gemessen von der Fahrbahnoberkante der B 51) herzustellen. Diese ist in Richtung B 51 hochabsorbierend auszubilden, um auch die gegenüberliegende Wohnbebauung vor Schallreflexionen zu schützen.

Weiterhin sind die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß DIN 4109 als passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, in denen erhöhte Schalldämmmaßansprüche an die Umfassungsbauteile, wie z.B. Fenster gestellt werden. Schlafräume sind im Einzelfall

zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern diese in Bereichen liegen, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

Für den Lärmquellen abgewandte Gebäudeseiten kann entsprechend der DIN 4109 bei offener Bebauung der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden auch die planinduzierten Emissionen durch die zusätzlichen Verkehre untersucht. Grundlage dafür ist das derzeit noch in Aktualisierung befindliche Verkehrsgutachten, das unter anderem die Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet prognostiziert.

6.8. Altlasten / Altstandorte

Zur Untersuchung von Baugrund/Tragfähigkeit, Versickerung und Altlasten wurde ein orientierendes Bodengutachten erstellt.

Ausweislich der untersuchten Bodenproben sind hinsichtlich des Wirkungspfad es Boden-Mensch für die Nutzungsszenarien Kinderspielflächen und Wohngebiete keine erhöhten Schadstoffgehalte festzustellen. Die entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung werden unterschritten.

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes mit Schlacken-/Aschenbelag bestand der Anfangsverdacht einer Dioxinbelastung, da dieses Material aus kieselrothaltiger Kupferschlacke bestehen kann. Die Untersuchung von Bodenproben in diesem Bereich ergab keine Anhaltspunkte für eine Belastung des Bodens.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schadstoffe aus dem Boden kann nach gutachterlicher Einschätzung folglich ausgeschlossen werden.

6.9. Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. 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 und Fossilien) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan wird einen entsprechenden Hinweis enthalten.

7. Flächenbilanz

Plangebiet	<u>83.834 m²</u>
Nettobaufläche	54.169 m ²
Verkehrsfläche	12.212 m ²
Lärmschutzeinrichtungen	3.084 m ²
Kinderspielplatz	1.260 m ²
Regenrückhaltebecken/Eingrünung des Regenrückhaltebeckens	8.208 m ²
Bestandsareal Café Maikotten	4.901 m ²

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Die möglichen Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zusammenfassend ermittelt und im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erläutert sowie Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Vorab werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die zu berücksichtigen Schutzgüter Menschen/menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Ortsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter dargestellt.

8.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Gebieten des förmlichen Landschaftsschutzes wie z.B. Naturschutzgebieten, FFH-Gebieten oder geschützten Biotopen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplanes 1: Werse der Stadt Münster.

8.2. Menschen/menschliche Gesundheit

Durch die nahegelegene B 51 entstehen erhöhte Verkehrsemissionen. Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurde ein Schallgutachten erstellt, das verschiedene aktive und passive Maßnahmen zur Reduktion der Schallimmissionen aufführt, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete hergestellt werden können. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Weitere negative Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit sind nicht zu erwarten.

8.3. Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

8.3.1. Artenschutz

Nach den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu töten, zu verletzen, bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Darüber hinaus ist es verboten, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten zu stören. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung wurden die vorkommenden Arten und die Konflikte, die im Zuge der Baugebietsentwicklung auftreten können, erfasst und bewertet.

Im Plangebiet sind ein Kleingewässer und eine Grabenaufweitung vorzufinden die potentiell einen Lebensraum für Amphibien darstellen könnten. Aufgrund von stark schwankenden Wasserständen und oftmals vorkommenden längeren Trockenphasen kann eine Eignung für Amphibien und deren Fortpflanzung ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für seltene oder bedrohte Amphibienarten. Bei Kartierungen im Rahmen einer Amphibienuntersuchung im Jahr 2017 wurden keine Amphibien aufgefunden.

Im Jahr 2017 wurde ebenfalls eine avifaunistische Untersuchung, mit separater Fledermausuntersuchung, durchgeführt. Im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden insgesamt 30 verschiedene Vogelarten festgestellt. Davon ist die Mehrzahl häufig, anpassungsfähig und weit verbreitet. Infolgedessen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote unter Beachtung der Bauzeitenregelung ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden. Für die übrigen häufigen, anpassungsfähigen und ungefährdeten Arten gilt, dass im Umfeld quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Die von der Gehölzrodung betroffenen Arten können diese besiedeln. Dies gilt auch für den Sumpfrohrsänger als Brutvogel offener Hochstaudenfluren. Für den bundesweit gefährdeten Star wurde die Beeinträchtigung der beiden festgestellten Reviere prognostiziert. Die artenschutzrechtlichen Verbote können für diese Art vermieden werden, wenn durch das Anbringen von insgesamt sechs handelsüblichen Nistkästen im unmittelbaren Umfeld geeignete Brutplätze geschaffen werden. Werden die Hinweise zur Baufeldfreimachung und die CEF-Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Nistkästen) berücksichtigt sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Zur Einschätzung der vorhabenbedingten artenschutzrechtlichen Betroffenheit planungsrelevanter Fledermausarten wurden im Jahr 2017 Fledermauserfassungen durchgeführt.

Auf Grundlage der Erfassungen sind gelegentlich genutzte Einzel- bzw. Zwischenquartiere gebäudebewohnender Arten an den abzubrechenden Gebäuden nicht auszuschließen. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang langfristig zu sichern und einer fortschreitenden Abnahme des Quartierpotenzials im Siedlungsbereich entgegenzuwirken, wird an dieser Stelle bereits empfohlen, einen potenziellen Quartierverlust vorsorglich durch die Installation von zehn Ersatzquartieren in auf der Fläche geplanten Neubauten oder an Gebäuden im näheren Umfeld auszugleichen.

In Gehölzen im Plangebiet wurden teilweise geeignete Quartierstrukturen entdeckt. Um Verbotstatbestände auszuschließen sind zu rodende Bäume auf das Vorhandensein von

Baumhöhlen und –spalten zu untersuchen. Gehen durch Rodungen potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse verloren, sind Ausgleichsmaßnahmen in Form künstlicher Ersatzquartiere an Bäumen im näheren Umfeld erforderlich.

Um baubedingte Tötungen während des Gebäudeabbruchs zu vermeiden sind Bauzeitbeschränkungen und vorhergehende Kontrollen potentieller Quartiersstrukturen durch eine Fachperson erforderlich.

Um eine Beeinträchtigung der Funktionalität der - für Fledermäuse bedeutenden - Orientierungslinie entlang des Graelbaches an der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes zu vermeiden, ist der Bereich vor geplanter Beleuchtung abzuschirmen.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen für die planungsrelevanten Fledermausarten, sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

8.3.2. Eingriff in Natur und Landschaft / Eingriffsbilanzierung

Zur Darstellung des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. §§ 14 und 18 BNatSchG wird im weiteren Verfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan erstellt. Darin werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Maßnahmen ermittelt, beschrieben und bewertet. Außerdem wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit einer Kompensationsflächenberechnung durchgeführt. Zur Minderung, Vermeidung werden grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die externen Ausgleichsflächen sollen einen Beitrag zur Aufwertung und Gestaltung des Landschaftsraumes leisten.

8.4. Fläche und Boden

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Bodenuntersuchung erstellt. Gemäß der Untersuchung liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich quartärer Grundmoränenablagerungen. Sie sind durch tonig, schluffige Mergel gekennzeichnet und werden von äolischen Ablagerungen bedeckt. Hierbei handelt es sich um feinsandig-schluffige Lössböden, häufig in Wechsellagerung mit gröberen Sandschichtungen.

Die Fläche im Plangebiet ist bis auf den Gebäudebestand und dessen Zuwegungen, den Maikottenweg mit Buswendeschleife und den verdichteten Sportplatz, unversiegelt.

Aufgrund der anthropogenen Nutzung sind natürliche Bodenverhältnisse nicht zu erwarten. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet ist der vorherrschende Bodentyp Gley-Podsol bzw. Typischer Gley. Als Bemessungswasserstand kann ein maximaler Grundwasserstand von ca. 56,0 m ü. NHN angenommen werden, was in Teilbereichen nur ca. 40 cm unter der Geländeoberkante (GOK) liegt. Temporär ist bei starken Niederschlagsereignissen aufgrund der geringdurchlässigen Lössböden mit Staunässebildung bis zur Geländeoberkante (GOK) zu rechnen.

Die Speicher- und Reglerfunktion der Böden für Nährstoff und Wasserhaushalt ist sehr gering.

Die Geländeoberfläche weist nur ein unwesentliches Gefälle in nordöstliche Richtung aus. Die GOK bewegt sich zwischen 57,0 m ü. NHN im Südwesten und 56,4 m ü. NHN im Nordosten.

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes mit Schlacken-/Aschenbelag bestand der Anfangsverdacht einer Dioxinbelastung, da dieses Material aus kieselrothaltiger Kupferschlacke bestehen kann. Die Untersuchung von Bodenproben in diesem Bereich ergab keine Anhaltspunkte für eine Belastung des Bodens.

8.5. Wasser

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Oberflächengewässer vorzufinden. Temporär bilden sich in einer Grabenaufweitung und in einer Senke im Plangebiet kleinere Wasserflächen.

Zur Minderung des Eingriffs in den natürlichen Wasserkreislauf ist vorgesehen, das Niederschlagswasser gem. Landeswassergesetz zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist dies jedoch voraussichtlich nicht uneingeschränkt möglich, sodass eine Regenrückhaltung nördlich des Café Maikotten vorgesehen werden soll. Auch die Möglichkeit einer Reaktivierung der historischen Teichlandschaft im Umfeld des Haus Grael soll im Zuge der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes geprüft werden.

Eine Ausweisung als Wasserschutzgebiet besteht nicht. Ca. 400 m westlich des Plangebietes verläuft der Dortmund-Ems-Kanal.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

8.6. Klima / Luft

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an den nicht bebauten Landschaftsraum Maikotten an. Östlich und Südlich schließen sich unmittelbar bebaute Strukturen an.

Aufgrund der geringen geplanten Gebäudehöhen von ca. 12 m (bei III-Geschossigkeit) und den angrenzenden Bebauungsstrukturen ist allenfalls mit einer kleinräumigen Veränderung der Luftströme und des Mikroklimas zu rechnen. Die linearen Strukturen entlang des Maikottenweges und entlang des Graelbachs werden jedoch beibehalten, um eine Durchlüftung zu fördern.

Gemäß Grünordnung Münster „Teilplan Freiraumkonzept“ wird das Plangebiet bereits als Siedlungsbereich dargestellt, sodass keine Funktion als klimaökologischer Ausgleichsraum für die Stadt und ihre Siedlungskörper vorliegt bzw. vorgesehen ist.

8.7. Landschaft / Ortsbild

Die im Plangebiet bestehenden, teilweise baum- und gehölzbestandenen Freiflächen werden zukünftig großteils baulich genutzt. Dadurch erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes der Kulturlandschaft.

Durch die Beibehaltung der linearen Strukturen entlang des Maikottenweges und der Öffnung des Areals in Richtung Landschaftsraum Maikotten, verbunden mit den dortig vorzunehmenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, ist insgesamt eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen, wie die Ausbildung eines Rundweges (nicht Bestandteil des Planverfahrens) werden den Landschaftsraum zusätzlich auf.

Die baulichen Strukturen berücksichtigen die ortsbildprägenden Hofanordnungen (z.B. des Hofes Konermann) und setzen diese fort.

8.8. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.