

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 583: Kinderhaus – Östlich Grevener Straße / Südlich Ermlandweg

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0495/2017

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen .....	2
2. Geltungsbereich .....	2
3. Planungsrechtliche Situation .....	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen .....	3
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	4
5. Planungsziele .....	4
6. Inhalte des Bebauungsplans .....	5
6.1 Grundzüge der Planung .....	5
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung .....	5
6.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	6
6.2.4 Bauliche Gestaltung .....	6
6.2.5 Stellplätze, Nebenanlagen .....	6
6.2.6 Freiflächen, Begrünung .....	6
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung .....	6
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....	7
6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur .....	7
6.6 Grünflächen / Begrünung .....	7
6.6.1 Öffentliche Grünflächen .....	7
6.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote .....	7
6.6.3 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
6.6.4 Ausgleichsflächen .....	8
6.7 Immissionsschutz .....	8
6.8 Altlasten / Altstandorte .....	9
6.9 Denkmalschutz / Archäologie .....	9
7. Flächenbilanz .....	9
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltprotokoll .....	9
8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung .....	9
8.1.1 Menschen .....	9
8.1.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt .....	10
8.1.3 Boden und Wasser .....	11
8.1.4 Klima / Luft .....	12
8.1.5 Landschaft / Ortsbild .....	12
8.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	13
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	13

---

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Als beliebter Wohnstandort verzeichnet die Stadt Münster seit Jahren eine anhaltend steigende Bevölkerungsentwicklung. Der Planung und Erschließung neuer Baugebiete kommt vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach Wohnraum eine wichtige Bedeutung zu, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung sollen aus siedlungsstrukturellen und ökologischen Gründen vorrangig Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Bei dem für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehenen Standort östlich der Grevener Straße / südlich des Ermlandwegs handelt es sich um einen bereits verkehrlich erschlossenen, integrierten Standort am Ortseingang von Münster-Kinderhaus, der mit der umliegenden Bebauung einen Zusammenhang bildet. Durch die Bebauung soll der vorhandene Siedlungsrand arrondiert werden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs, verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, durch die Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan (FNP) sowie im städtischen Baulandprogramm wurde das Entwicklungsziel der Stadt Münster, auf dieser Fläche ein Wohngebiet zu errichten, bereits vor dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens dokumentiert.

## 2. Geltungsbereich

Der Umgriff des Plangebietes umfasst einen östlich an der Grevener Straße angrenzenden Teil des Ermlandwegs (hier die Flurstücke 149 und 152, Flur 101, Gemarkung Münster, und einen Teil des Flurstücks 1027, Flur 93, Gemarkung Münster), das südlich des Ermlandwegs gelegene Flurstück 342, Flur 104, Gemarkung Münster, sowie einen nördlich an den Ermlandweg angrenzenden Teil des Flurstücks 308, Flur 101, Gemarkung Münster. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt insgesamt eine Fläche von ca. 1,11 ha ein. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2013) ist die Fläche des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ festgelegt.

---

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden an die Wohnbaufläche angrenzend, befindet sich gemäß Grünordnung Münster der 2. Grünring, dessen Flächen zur Sicherung der Freiraumfunktionen frei von baulichen Entwicklungen zu halten sind. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

### **3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen**

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets grenzen im Norden (Katharinenkloster) und im Osten (Wohngebäude am Ermlandweg) an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) an. Die angrenzenden Nutzungsarten umfassen Wohnen sowie Gemeinbedarfsnutzungen für kirchliche Zwecke. Das Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung variiert zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung südlich des Ermlandwegs und der dreigeschossigen Bebauung des Katharinenklosters im Norden.

Im westlich an die Greverer Straße angrenzenden Bereich gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106 XI „Kinderhaus – Rektoratsweg / Greverer Straße“. Abgetrennt von einer straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche setzt der Bebauungsplan an dieser Stelle ein Gewerbegebiet fest, in dem nur solche Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als Maß der baulichen Nutzung sind in diesem Gewerbegebietsteil drei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Im Einzelfall kann darüber hinaus gemäß Bebauungsplanfestsetzung ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl hierbei nicht überschritten wird. Als Dachform sind Flachdächer und als Ausnahme flachgeneigte Dächer zulässig.

Der westliche Teil des Plangebiets wird von Bebauungsplan Nr. 76, Teilabschnitt II „Greverer Straße“, überlagert, der als alleinigen Inhalt die Greverer Straße sowie den westlichen Teil des Ermlandwegs als öffentliche Wegefläche festsetzt (einfacher Bebauungsplan).

Festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.06.1990 befindet sich das Plangebiet innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Münster-Kinderhaus“. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Schutzzone sind die Verbote und Genehmigungspflichten der o. a. Verordnung zu beachten.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 583 erstreckt sich mit seinem Geltungsbereich zu einem großen Teil auf Flächen des rechtskräftigen Landschaftsplans „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel“ (LP 2). Hiervon abweichend sieht der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster an dieser Stelle eine Wohnbaufläche vor. Demzufolge wird eine Änderung und Anpassung des Landschaftsplanes an die Vorgaben der Bauleitplanung erforderlich. Die durch den Bebauungsplan überplanten Flächen sind aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes zu entlassen.

Das erforderliche Landschaftsplanänderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans abgewickelt. Die Änderung erfolgt als sog. „Klauselverfahren“ gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (Anpassungsklausel nach dem Landesnaturschutzgesetz). Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der

---

Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Landschaftspläne sind gemäß § 9 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu unterziehen. Dies gilt für die Aufstellung und Änderung von Landschaftsplänen. Dabei werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen aufgrund der Realisierung von Plänen und Programmen im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge ermittelt, beschrieben und bewertet. Im vorliegenden Fall werden die Flächen des Bebauungsplans Nr. 583 aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 entlassen. Daraus resultieren keine weitergehenden Darstellungen und Festsetzungen im Landschaftsplan. Eine SUP ist deshalb nicht durchzuführen.

#### **4. Räumliche und strukturelle Situation**

Das ca. 1,11 ha große Plangebiet befindet sich etwa 2,5 km nördlich der Innenstadt von Münster und 1,2 km entfernt vom nordwestlich gelegenen Stadtteilzentrum Kinderhaus.

Westlich des Plangebiets verläuft die Grevener Straße in welche der Ermlandweg mündet. Nördlich des Ermlandwegs befindet sich das Katharinenkloster mit seiner parkartigen Grünanlage. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Bestandteil des Grünrings der Stadt Münster sind.

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle von Siedlungsraum zu Freiraum und wird visuell durch markante Hecken- und Grünstrukturen sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Der Ermlandweg war bisher auf gesamter Länge eine Privatstraße.

Auf der westlichen Seite der Grevener Straße befindet sich ein Gewerbegebiet mit einem Nahversorgungsstandort. Neben der Gemeinbedarfsnutzung des Katharinenklosters wird das Plangebiet durch benachbarte Wohngebiete geprägt.

#### **5. Planungsziele**

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, auf der Fläche östlich der Grevener Straße / südlich des Ermlandwegs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Insgesamt sind fünf Baufelder in Zeilenform für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die in ihrer Höhenentwicklung von der Bestandsbebauung im Osten von II-III Vollgeschossen zur Grevener Straße im Westen auf zwingend IV Vollgeschosse ansteigen.

Der überwiegende Teil der Hecke südlich des Ermlandwegs wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In erforderlicher Anzahl werden im Plangebiet Flächen festgesetzt, auf denen oberirdische Stellplätze errichtet werden können. Die Fläche des westlichen Teils des Ermlandwegs wird als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept zielt darauf ab, den Ortseingang von Kinderhaus baulich zu fassen. Die städtebauliche Figur basiert auf fünf Gebäudezeilen, die sich in Nord-Süd-Richtung zum Freiraum des Grüngürtels hin orientieren. Bei der Höhenentwicklung der neuen Gebäude werden die vorhandene Bebauungsstruktur und die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung insofern aufgegriffen, als das Maß der baulichen Nutzung von Osten nach Westen ansteigend gestaffelt wird.

### **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

#### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 583 werden zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

„Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass ein Wohnquartier mit hoher Wohnumfeldqualität entsteht, die nicht durch Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen oder Lärmemissionen beeinträchtigt wird.

#### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Anzahl der Geschosse und der zulässigen Gebäudehöhen definiert.

Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hierdurch soll eine der hohen Lagegunst des Standorts angemessene dichte Bebauung ermöglicht werden.

Straßenbegleitend an der Grevener Straße sind zwingend IV Vollgeschosse festgesetzt, im Bereich der sich daran nach Osten anschließenden drei Baukörper III-IV Vollgeschosse. Hierdurch soll eine von der Grevener Straße aus wahrnehmbare Gebäudekubatur realisiert werden, die den Ortseingang von Kinderhaus städtebaulich betont.

Im Bereich der östlichsten Gebäudezeile hingegen werden II-III Vollgeschosse festgesetzt, wodurch ein verträglicher baulicher Übergang zur vorhandenen Bebauung am Ermlandweg geschaffen werden soll.

Ergänzend zur Geschossigkeit werden zur Regelung der Höhenentwicklung maximale Bauhöhen der Gebäude (BH max.) als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, die in der Planzeichnung aufgeführt sind. Ausnahmsweise können zur Förderung von Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien bauliche Anlagen für Solaranlagen und andere technische Aufbauten die festgesetzten Bauhöhen um maximal 1,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

### **6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen maximale Bautiefen von 15,0 m auf, wodurch einerseits ein ausreichender architektonischer Gestaltungsspielraum eröffnet, andererseits die städtebauliche Figur mit ihren fünf Gebäudezeilen, die sich zum Freiraum im Süden hin orientieren, gesichert wird.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Als Bauweise wird aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Ausformung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt.

### **6.2.4 Bauliche Gestaltung**

Das geplante Wohnquartier soll in einer einheitlichen Bauform errichtet werden. Als Dachform werden daher im gesamten Gebiet Flachdächer (FD) festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW). Auf eine weitergehende Detaillierung gestalterischer Festsetzungen wird verzichtet, um ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit zu gewährleisten.

### **6.2.5 Stellplätze, Nebenanlagen**

Stellplätze (St) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den entsprechend mit „St“ gekennzeichneten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Fläche zulässig. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze gewährleistet. Offene, ebenerdige Stellplätze (St) – sowohl in den Baugebieten als auch innerhalb der mit GFL-AE bezeichneten Fläche – dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden.

### **6.2.6 Freiflächen, Begrünung**

Um trotz der kompakten Bebauung eine hohe Freiraumqualität sicherzustellen, werden folgende Regelungen zur Freiflächengestaltung Bestandteil des Bebauungsplans: Je sechs ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Auf der mit GFL-AE bezeichneten Fläche ist je sechs Stellplätze eine mindestens 8 m<sup>2</sup> große Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über eine Anbindung an die Grevener Straße. Der westliche Teil des Ermlandwegs wird hierzu als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einem nördlich angrenzenden Gehweg mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt. Der östliche Teil des Ermlandwegs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern dieser verbleibt als private Anliegerstraße.

---

Die interne Erschließung der fünf Gebäudezeilen erfolgt über eine private, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belastende Fläche, die über zwei Anbindungen an den Ermlandweg erschlossen ist. Stellplätze für den Besucherverkehr sind in erforderlicher Anzahl auf der mit GFL-AE gekennzeichneten Fläche nachzuweisen. Für eine sichere fußläufige Erreichbarkeit des neuen Wohnquartiers ist im Einmündungsbereich des Ermlandwegs auf die Grevener Straße auf der Südseite des Ermlandwegs ein Gehweg vorgesehen, der das Baugebiet mit dem Gehwegnetz an der Grevener Straße verbindet.

Die Haltestelle „Ermlandweg“, westlich des Plangebiets direkt an der Grevener Straße gelegen, wird durch die Busse der Stadtwerke Münster sowohl im Tages- als auch im Nachtbusbetrieb angefahren. Somit ist eine gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehrs sichergestellt.

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

Die Versorgung mit den Medien für Gas, Wasser, Telekommunikation etc. erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Münster durch Erweiterung bestehender Netze.

Für die Entwässerung des Plangebiets sind im westlichen Bereich des Ermlandwegs ein Regenwasser- sowie ein Schmutzwasserkanal herzurichten. Der Regenwasserkanal soll ausschließlich der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen dienen, die Entwässerung der Baugrundstücke soll durch Versickerung vor Ort gewährleistet werden. Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind insbesondere die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Süden des Plangebiets vorgesehen. Zum Schutz dieser für die Errichtung von Versickerungsanlagen vorgesehenen Flächen soll, ausgehend von der südlichen Grundstücksgrenze, ein Streifen von mindestens 6 m Breite, einschließlich sonstiger für den Einbau der Versickerungsanlagen vorgesehener Bereiche, von jeglicher Nutzung freigehalten und entsprechend gesichert werden.

Durch die an zwei Punkten mit dem Ermlandweg verknüpfte GFL-AE-Fläche entsteht eine Ringerschließung. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge etc. ist daher nicht erforderlich.

#### **6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur**

Durch die Planung des neuen Wohnquartiers, aber darüber hinaus auch zur Bedarfsabdeckung im Einzugsbereich des Plangebiets, ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit voraussichtlich drei Gruppen erforderlich. Ansonsten besteht im Plangebiet kein Bedarf an sozialer Infrastruktur.

#### **6.6 Grünflächen / Begrünung**

##### **6.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Die südlich des Ermlandwegs gelegene Hecke wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Abgesehen von zwei für die Erschließung des neuen Baugebiets erforderlichen Stichen bleibt die vorhandene Gehölzstruktur somit erhalten.

##### **6.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote**

Zur partiellen Eingrünung des Wohnquartiers sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die vollflächig mit standortgerechten,

---

heimischen Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster) zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Darüber hinaus wird zur Sicherung der vorhandenen Hecke am südlichen Rand des Plangebiets eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

### **6.6.3 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Übergangsbereich zwischen der geplanten Bebauung und dem Freiraum wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ziel dieser Festsetzung ist es, diesen Teil des Plangebiets ökologisch aufzuwerten und das Landschaftsbild des zweiten Grünrings um zusätzliche Gehölzstrukturen zu ergänzen.

### **6.6.4 Ausgleichsflächen**

Die Stadt Münster beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 583 auf der Grundlage des § 13 a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **6.7 Immissionsschutz**

Durch die unmittelbar angrenzende Grevener Straße wirkt Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet ein. Trotz dieser der Lage am Ortseingang von Kinderhaus geschuldeten Lärmeinwirkung ist es, auch vor dem Hintergrund des im Baugesetzbuch verankerten Vorrangs der Innenentwicklung, städtebauliches Ziel der Stadt Münster, an diesem siedlungsstrukturell integrierten Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen.

Anhand der verkehrlichen Lärmimmissionskarten der Stadt Münster (2012) können die Lärmeinwirkungen der Grevener Straße auf das Plangebiet eingeschätzt werden. Am westlichsten Baufenster sind verkehrsbezogene Lärmpegel durch die Grevener Straße von bis zu 67 dB(A) zu erwarten (Beurteilungspegel Tag nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, 1990). Um ein zu den privaten Grundstücken geöffnetes, aufgelockertes Straßenbild zu bewahren, wird aus städtebaulichen Gründen auf die Errichtung von aktivem Lärmschutz, etwa einem Lärmschutzwall bzw. einer Lärmschutzwand, verzichtet. Durch die straßenparallele Baukörperstellung in geschlossener Bauweise werden von der Grevener Straße abgewandt ruhige Gebäudeseiten und Außenwohnbereiche geschaffen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan an den betroffenen Fassadenseiten oder Teilen davon Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gekennzeichnet, in denen Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Vorgaben dieser Norm auszuführen sind.

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.

---

## 6.8 Altlasten / Altstandorte

Für den Planbereich ist keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6.9 Denkmalschutz / Archäologie

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

## 7. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 583 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

Plangebiet gesamt	1,11 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14 ha	13 %
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha	6 %
Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	0,11 ha	10 %
Bauflächen (WA)	0,79 ha	71 %

## 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltprotokoll

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde das Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt. Im Rahmen der beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung entfallen die formale Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die wesentlichen Umweltbelange werden im vorliegenden Umweltprotokoll zusammengefasst dargestellt.

### 8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

#### 8.1.1 Menschen

##### Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Von der Grevener Straße gehen Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet von bis zu 67 dB(A) am Tag aus. Der Orientierungswert der DIN 18005/07.02 liegt bei 55 dB(A) am Tag für Allgemeine Wohngebiete und wird damit um bis zu 12 dB(A) überschritten. Auf die Errichtung von aktivem Lärmschutz (Lärmschutzwall oder -wand) wird aus städtebaulichen Gründen ver-

---

zichtet (siehe Punkt 6.7). An der straßenabgewandten Fassade sind deutlich geringere Lärmwerte zu vermuten. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III bis IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als passive Lärm-schutzmaßnahmen festgesetzt.

Die gewerblichen Lärmimmissionen durch die Grundstücke westlich der Grevener Straße sind aufgrund der Entfernung von über 50 m zum Plangebiet nicht erheblich und müssen daher nicht quantifiziert werden.

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (Acker) entfällt.

### **8.1.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

#### **Derzeitige Umweltsituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen Acker mit geringer ökologischer Bedeutung. Im Norden wird das Plangebiet durch eine ca. 125 m lange und 3-5 m breite Baumhecke aus Hainbuchen und einzelnen Feld- und Bergahornexemplaren und Haseln begrenzt. Charakteristisch sind hier zwei alte und markante Bergahornbäume. An der Südgrenze des Plangebietes verläuft eine Strauch-/ Baumhecke aus Bergahorn, Hasel, Linde, Pfaffenhütchen und Holunder auf einer Länge von rund 105 m und 2-3 m Breite. Die Hecke verläuft im Bestand nicht durchgängig bis zur Grevener Straße.

Diese Heckenstrukturen sind als ökologisch sowie landschaftlich wertvoll und erhaltenswert einzustufen. Die Grevener Straße wird von Einzelbäumen (Linden) gesäumt.

#### **Artenschutzprüfung**

Die Artenschutzprüfung wurde für das Plangebiet bis einschließlich der Hecke an der südlichen Plangebietsgrenze erstellt (Faunistisches Gutachten, 2016). Im Ergebnis der Artenschutzprüfung kommen im genannten Untersuchungsraum keine planungsrelevanten Arten vor. Es wurden ausschließlich häufige und ungefährdete Brutvogelarten festgestellt, wie Ringeltaube, Amsel, Blau- und Kohlmeise usw.

Fledermausquartiere konnten nicht festgestellt werden. Von zwei Baumhöhlen in einem der Bergahorne der Baumhecke im Norden stellte sich eine als ungeeignet für Fledermäuse heraus, die andere konnte aufgrund der Höhe nicht kartiert werden. Da dieser Baum gemäß der vorgelegten Planung erhalten bleibt, ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen der Planung**

Die vorhandene Baumhecke im Norden des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Erhalt der Bäume wird damit, mit Ausnahme von zwei erforderlichen Durchstichen, gesichert. Die Baumhecke stellt einen geeigneten Abschluss des Plangebiets nach Norden dar.

Im Süden erfolgt eine Eingrünung des Plangebiets durch eine Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bis zum Beginn der vorhandenen Hecke. Diese wird teilweise in einem Erhaltungsgebot festgesetzt und bleibt weiter östlich als Teil einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten. Diese Hecke wird zukünftig eine Eingrünungsfunktion für das Plangebiet zur Landschaft hin übernehmen.

---

Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen Oktober und Februar, durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis mit Ausschlusszeiten für Gehölzentnahmen. Der oben beschriebene Bergahorn, bei dem eine Fledermaushöhle nicht ausgeschlossen ist, bleibt erhalten.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da im angewandten Verfahren nach § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Zur erforderlichen Änderung des Landschaftsplans „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel“ siehe Punkt 8.1.5 (Landschaft).

### **8.1.3 Boden und Wasser**

#### **Derzeitige Umweltsituation**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Münsterländer Kiessandzugs mit einer sehr hohen Ergiebigkeit und Qualität des Grundwasserleiters. Der Bereich ist als Zone III des Wasserschutzgebiets Münster-Kinderhaus ausgewiesen.

Gemäß vorliegenden Untersuchungen (Hinz Ingenieure GmbH, 2016) liegt der Grundwasserstand bei 5 m unter der Geländeoberfläche. Geologisch gesehen lagern entlang des Ermlandwegs und im Baugebiet Ablagerungen des Münsterländer Kiessandzugs im Verzahnungsbereich mit fluviatilen Terrassenablagerungen in Form von Sand und Schluff. Diese sind oberflächennah aufgefüllt bzw. anthropogen umgelagert.

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Altlasten-/ Verdachtsflächen sind gemäß Umweltkataster im Plangebiet nicht bekannt.

#### **Auswirkungen der Planung**

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung vor Ort. Während der Bauausführung darf der Untergrund im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen nicht durch dynamische Belastungen oder schwere Auflasten (Überfahrungen oder Nutzung als Lagerfläche) verdichtet werden. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenerdige Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) befestigt werden.

Der Boden wird durch die Versiegelung und Überbauung nachhaltig beeinträchtigt. Im vorliegenden Fall des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft einschließlich Boden erfolgt nicht.

Zu Bodendenkmälern siehe Punkt 8.1.6 (Kulturgüter).

#### **8.1.4 Klima / Luft**

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

###### **Klima**

Das Plangebiet liegt gemäß Umweltkataster innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums. Hierbei handelt es sich um Freiflächen, die durch ihre Lage innerhalb oder am Rande der Innenstadt lokalklimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen können, z. B. zur Minderung von Wärmeinseleffekten.

Das Plangebiet liegt in dem schmalen verbliebenen Freiflächenkorridor zwischen der nördlichen Innenstadt und Münster-Kinderhaus. Diesem vorhandenen Freiflächenstreifen kommt eine Schlüsselfunktion als klimatischer Puffer zwischen den vorhandenen versiegelten Bereichen im Norden und Süden zu. Mit dem neuen Plangebiet verbleiben rund 180-260 m bis zur nächsten Bebauung im Süden.

Die städtebauliche Planung innerhalb des schmalen Freiraumkorridors findet mit der vorliegenden Planung ihren Abschluss, welcher auch durch die Bepflanzung im Süden und die Festsetzung der Maßnahmenfläche für Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebiets dokumentiert wird. Südlich des aktuellen Plangebiets weist die Grünordnung den zweiten Grünring sowie eine Vorrangfläche Freiraumsicherung aus, die keine bauliche Entwicklung zulässt. Dieser Teil verbleibt auch im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel“, der dort das Entwicklungsziel „Sicherung der Freiraumfunktion“ darstellt (siehe Punkt 8.1.5).

###### **Energie**

Der Bebauungsplan weist insgesamt eine hohe Kompaktheit der Wohngebäude auf und ist aufgrund der Ausstattung fast aller Gebäude mit Flachdächern für eine Solarnutzung sowohl mit Solarkollektoren als auch Photovoltaik-Anlagen gut geeignet. Die Nutzung passiver solarer Gewinne ist angesichts der Ausrichtung nur eingeschränkt möglich. Auf Grund der Kompaktheit der Gebäude sind energetisch hochwertige Dämmstandards für die Gebäude gut umsetzbar. Die Möglichkeiten der Nutzung von Solaranlagen sind in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **8.1.5 Landschaft / Ortsbild**

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

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Ackerfläche, die nach Norden durch eine Baumhecke aus Hainbuche und Bergahorn mit mittlerem bis starkem Baumholz sowie nach Süden überwiegend durch eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen begrenzt wird. Die Fläche liegt innerhalb eines Freiraums aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, die durch Hecken begrenzt werden und damit einen typischen Ausschnitt aus der Münsterländer Parklandschaft bilden.

Die Baumhecke am Ermlandweg bildet einen Abschluss des Plangebiets nach Norden, sie wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Südwesten des Plangebiets erfolgt eine Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster) in Ergänzung der vorhandenen Hecke (siehe Punkt 8.1.2).

---

## **Landschaftsplan Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel (LP 2)**

Der Landschaftsplan „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel“ (LP 2) erstreckt sich gemäß § 7 Landesnaturschutzgesetz auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts. Der Landschaftsplan stellt das Entwicklungsziel 2-1.1.1 „Sicherung der Freiraumfunktion“ dar. Es beinhaltet die Sicherung und Erhaltung des Freiraums zwischen der Innenstadt und den Stadtteilen Kinderhaus und Coerde unter Erhaltung bestehender landschaftlicher Strukturen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 583 erstreckt sich mit seinem Geltungsbereich vollständig auf Flächen des rechtskräftigen Landschaftsplans. Die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauflächen im Zuge der Bauleitplanung widerspricht den Zielen des Landschaftsplans.

Demzufolge wird eine Änderung und Anpassung des Landschaftsplans an die Vorgaben der Bauleitplanung erforderlich. Die durch den Bebauungsplan überplanten Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans entlassen.

Das erforderliche Landschaftsplanänderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgewickelt. Die Änderung erfolgt als sog. „Klauselverfahren“ gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz (Anpassungsklausel nach dem Landesnaturschutzgesetz). Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits vollzogen, der wirksame FNP weist im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche aus.

Wie unter Punkt 8.1.2 ausgeführt, erfolgt keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, da im angewandten Verfahren nach § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### **8.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes im Plangebiet. Für den Fall der Entdeckung von Bodendenkmälern enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis (siehe Punkt 6.9).

## **9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden erforderlich. Die Verwirklichung des Bebauungsplans berührt zwar die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Plangebietes lebenden Menschen, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 12.07.2017 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 583: Kinderhaus – Östlich Grevener Straße / Südlich Ermlandweg.

Münster, den 13.07.2017

**Markus Lewe** (L.S.)  
Oberbürgermeister