STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

B e g r ü n d u n g

zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327: Zwischen Südpark und Clevornstraße im Bereich östlich Dahlweg / südlich Südpark

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0170/2019

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 2
   1.1. Planungsanlass und Planverfahren 2
   1.2. Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens 3
2. Geltungsbereich 4
3. Planungsrechtliche Situation 5
   3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
   3.2. Bestehendes Planungsrecht 5
   3.3. Grünordnung 5
   3.4. Sonstige Satzungen, Verordnung 6
4. Räumliche und strukturelle Situation 6
5. Planungsziele 7
6. Inhalte des Bebauungsplans 7
   6.1. Grundzüge der Planung 7
   6.2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung 7
      6.2.1. Nutzungsart(en), Nutzungsdichte 7
      6.2.2. Bebaubare Flächen, Bauhöhe 9
      6.2.3. Bauweise und Bauform 12
      6.2.4. Dachform 13
      6.2.5. Material, Farbgebung 13
      6.2.6. Stellplätze, Nebenanlagen 13
   6.3. Verkehrsflächen / Erschließung 14
      6.3.1. Verkehrliche Situation, Erschließung 14
      6.3.2. ÖPNV-Anbindung 15
      6.3.3. Verkehrsflächen 16
   6.4. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 16
      6.4.1. Ver- und Entsorgungssituation / technische Infrastruktur 16
   6.5. Grünflächen / Begrünung 16
      6.5.1. Öffentliche Grünflächen 16
      6.5.2. Private Grün- und Freiflächen 16
      6.5.3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote 16
      6.5.4. Ausgleichsflächen 17
   6.6. Immissionsschutz 18
      6.6.1. Schallimmissionen 18
      6.6.2. Luftschadstoffimmissionen 19
   6.7. Altlasten / Altstandorte 19
   6.8. Denkmalschutz / Archäologie 22
   6.9. Artenschutz 22
7. Flächenbilanz 23
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB 23
   8.1. Mensch und menschliche Gesundheit 23
   8.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 24
   8.3. Boden 24
   8.4. Wasser 25
   8.5. Klima/Luft 25

8.6. Landschaft 25
8.7. Kultur- und Sachgüter 25
8.8. Zusammenfassen der Umweltauswirkungen 25
8.9. Denkmalschutz / Archäologie 26
8.10. Artenschutz 26
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 26

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planverfahren

Mit ihrem unverwechselbaren Stadtbild in einem Umfeld mit hohen Natur- und Freizeitqualitäten und aufgrund ihrer Bedeutung für Handel, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur ist die Stadt Münster ein attraktiver Lebensstandort, der im Vergleich zu anderen deutschen Städten eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum aufweist. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes in der Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ist daher ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung.

Für die Wohnraumentwicklung sind insbesondere die Innenstadtlagen und zentrumsnahen Standorte von Bedeutung. Angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven der Stadt Münster ist langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen. Um Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, wird eine jährliche Wohnungsneubauleistung von rd. 2.000 Wohneinheiten in Münster erforderlich, von denen etwa die Hälfte über Umnutzungen und Reaktivierungen von Gebäuden und Grundstücken oder Nachverdichtungen realisiert werden sollen. Mit Auswertung und Bewertung von Potenzial- und Reserveflächen für Wohnbauland über das Baulandprogramm 2015 – 2020[1] sind diese Zielsetzungen in langfristiger Perspektive über die Stadt Münster ausgewiesen. Die ausgewiesenen Flächen sind zudem in der Kategorie „Baureif“ in entsprechenden Entwicklungszeiträumen zusammengefasst.

Übergeordnet wird die Planung und Umnutzung des vorliegenden Geltungsbereiches innerhalb des Baulandprogramms unter den Kennzeichnungen 331-01 „Mitte - östlich Dahlweg / Südpark“ sowie der Kategorie „Baureif 2018“ geführt und erfüllt somit die Maßgaben der Stadt Münster für eine langfristige gezielte und kontrollierte Entwicklung des Baulandangebotes in Münster. Darüber hinaus werden mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die Zielaussagen (Gleichbehandlung, Transparenz, Investitionssicherheit zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus) des am 02.04.2014 über den Rat der Stadt Münster beschlossenen Modells der sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBO Münster) vollumfänglich umgesetzt. Das dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahren zugrundeliegende Plangebiet sowie das städtebaulich-architektonische Konzept entspricht somit den benannten städtischen Zielsetzungen.

Die Stiftung Rudolph von der Tinnen möchte ihren Wohnungsbestand langfristig sichern. Da jedoch der aus den 1950er- und 1980er-Jahren stammende Gebäudekomplex in einem stark sa-

[1] **STADT MÜNSTER, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung**: Öffentliche Beschlussvorlage V/0088/2015/2.Erg., Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2014 und Fortschreibung des Baulandprogramms 2015 - 2020; Münster 08.09.2015

nierungsbedürftigen Zustand ist, fiel die Entscheidung zu Gunsten eines Rückbaus und Ersatz durch eine Neubebauung mit einem zeitgemäßen Wohn- und Energiestandard.

Um einen bestmöglichen städtebaulich-architektonischen Entwurf für die besondere städtische Lage am Südende des Südparks zu erhalten, wurde im Sommer 2015 ein beschränkter Realisierungswettbewerb durchgeführt im Zuge dessen aus sechs Wettbewerbsarbeiten ein Siegerentwurf ausgewählt wurde. In Aufstellung des Planverfahrens und Fortgang der Hochbauplanungen ist das Hochbaukonzept unter Beibehalt der grundsätzlichen Entwurfszüge des Wettbewerbsergebnisses konkretisiert und weiterentwickelt worden.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen des derzeitigen Planungsrechtes nicht gegeben, so dass eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 für den Teilbereich erforderlich ist.

Das Verfahren wird als vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit einer Größe des Plangebiets von rd. 0,29 ha und dem Umstand, dass erhebliche Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind sowie eine UVP-Pflicht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter nicht bestehen, liegen Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vor. In Umsetzung der Vorhabenplanung erfolgt die Aufstellung in Kombination mit einem Durchführungsvertrag.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 327 „Östlich Dahlweg / südlich Südpark“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung vom 28.09.2016. Der Aufstellungsbeschluss mit dem Verweis auf das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Münster am 07.10.2016 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 19.04.2016 im Wilhelm-Hittorf-Gymnasium in Münster durchgeführt, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

1.2. Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet ist geprägt durch seine direkte Lage am nördlich angrenzenden Südpark. Es fungiert als Schnittstelle zwischen dem innerstädtischen öffentlichem Grünraum „Südpark“ und der südlich angrenzenden Blockrandbebauung zur Augustastraße und zum Dahlweg. Die geplante Neuorganisation des Grundstücks mittels dreier parallel zum Dahlweg ausgerichteter Baukörper definiert die städtebaulich wichtige Schnittstelle zwischen Wohnen und Park qualitativ neu und führt sowohl zur Aufwertung des Wohnquartiers als auch der Raumkante zum Südpark.

Die Geschossigkeiten sowie Gebäudehöhen der durchweg mit einem Flachdach ausgestatteten neuen Gebäude sind aus den Höhen der umliegenden Bebauung abgeleitet. Das markante Kopfgebäude am Dahlweg nimmt die bestehende Traufhöhe der südlich anschließenden Blockrandbebauung mit einer Dreigeschossigkeit sowie die Firsthöhe über eine Fünfgeschossigkeit auf.

Sich in die bestehende Blockrandbebauung einfügend, formt der westliche Baukörper einen neuen Abschluss der Randbebauung und bildet sogleich einen markanten Hochpunkt zum

Südpark. Zwei weitere - parallel stehende - Gebäude führen die Wohnbebauung nach Osten, sie ordnen sich parkseitig mit vier Geschossen dem Kopfgebäude unter. Nach Süden zum Gebäudebestand der Augustastraße reduziert sich die Anzahl auf drei Vollgeschosse.

Das Hausensemble formt somit die Kante des Blockrands und öffnet zugleich den Blick zum Südpark für die anliegenden Grundstücke im Süden des Grundstücks. So erhalten nicht nur nahezu alle Bewohner der neuen Bebauung, sondern auch die meisten Bewohner des bestehenden Blockrandes einen direkten Blickbezug zum Südpark und zur Josephskirche. Mit dem Verzicht von oberirdischen Stellplätzen zugunsten privater und gemeinschaftlicher Außenbereiche lässt die Grün- und Freiflächengestaltung der Vorhabenplanung den Grünraum des Parks in den Block „fließen“.

Die gewählte Ost-Westausrichtung der Gebäude ermöglicht helle und gut belichtete Wohnräume – direkte Einblicke in die Wohnungen der bestehenden Blockrandbebauung werden darüber hinaus durch die gewählte Ausrichtung weitestgehend vermieden.

Neben den Wohnnutzungen ist im Erdgeschoss des Gebäudes am Dahlweg eine Kindertageseinrichtung / Großtagespflege geplant.

Zur qualitätsvollen Gestaltung der Außenräume wird der ruhende Verkehr der drei geplanten Wohngebäude in einer zusammenhängenden eingeschossigen Tiefgarage untergebracht, die über eine zentrale Zu- und Abfahrt am Dahlweg erschlossen wird. Neben PKWs wird auch ein Großteil der Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage angeordnet. Fahrräder und PKWs werden über die Rampe direkt über den Dahlweg in die Tiefgarage gelenkt, ohne die fußläufige Erschließungsebene zu tangieren.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 „Südlich Südpark / östlich Dahlweg“ umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 327 „Zwischen Südpark und Clevornstraße“ und hier dargestellten allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich umgrenzt eine Fläche von rd. 0,29 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 470 und 1129,
- im Osten durch die abgerundete östliche Grenze des Flurstückes 1129 und die im Süden verspringende östliche Grenze des Flurstückes 469,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 469 und nach Norden verspringend über die südliche Grenze des Flurstücks 471,
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 472, 473 und 474 sowie westliche Grenze der Flurstücke 470 und 471.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 umfasst die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Münster, Flur 181, Flurstücke 469, 470, 471 und 1129

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster vollständig als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen. Der nördlich an den Geltungsbereich anschließende Südpark ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ dargestellt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 liegt im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 327 „Zwischen Südpark und Clevornstraße“ mit Rechtskraft vom 29.12.1993. Dieser erstreckt sich auf den Bereich zwischen dem über den Bebauungsplan Nr. 69 gesicherten Südpark, der Friedrich-Ebert-Straße, der Clevornstraße, der Plöniesstraße, der Augustastraße und dem Dahlweg. Westlich und östlich des Planungsrechtes bestehen keine Festsetzungen über die verbindliche Bauleitplanung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 327 sind neben den öffentlichen Verkehrsflächen und zur Erschließung von Baufeldern festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausschließlich Allgemeine (WA) und Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplans (siehe Kapitel 2) überlagert in Teilen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 327. Mit Inkrafttreten des Änderungsplans werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen durch den neuen Rechtsstand überlagert.

3.3. Grünordnung

Der nördlich an das Plangebiet anschließende Stadtteilpark „Südpark“ ist ein für das Stadtgebiet wichtiger, prägender und gliedernder Grünraum, der in den 1960er Jahren aus der Konversion von Flächen der Bundesfinanzverwaltung sowie der Bundeseisenbahnvermögen, als städtebauliche Sanierungsmaßnahme entstanden ist.

In seiner Bedeutung für stadtökologische sowie soziale und freizeittechnische Belange ist er in der Grünordnung Münster „Grünsystem, Freiraumkonzept, Vorrangflächen zur Freiraumsicherung“ als 2. Grünring als Vorrangfläche zur Freiraumsicherung „Vorhandene funktionale Grünanlagen (Parks, Sport- und Spielplätze, Kleingärten, Friedhöfe)“ gekennzeichnet. In der Funktion Stadtpark für die umliegenden Quartiere ist der Grünraum zudem über die Grünverbindungen innerhalb des Stadtgebietes ein wichtiges funktionales Vernetzungselement.

Das südliche Stadtgebiet wird in seinen grünräumlichen Abgrenzungen und Funktionen in den Landschaftsplan 4 „Davert und Hohe Ward“ der Stadt Münster eingebunden, der derzeit in Bearbeitung ist.

Im Geltungsbereich des Verfahrens befinden sich keine prägenden Grünelemente.

3.4. Sonstige Satzungen, Verordnung

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind von der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 nicht betroffen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Stadtbezirks Münster-Mitte am östlichen Rand des Stadtteils Südstadt. Das Gebiet ist derzeit mit insgesamt vier Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baujahrs bebaut und mit Ausnahme kleinräumiger gemeinschaftlicher Grünflächen weitestgehend versiegelt. Prägend sind die beiden in den 1950er Jahren erbauten dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach am Dahlweg, die in Kombination mit den hier südlich angrenzenden Gebäuden, mit durchlaufender Trauf- und Firsthöhe, die westliche Blockrandbebauung bilden.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes bestehen zwei zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach sowie ein größerer L-förmiger dreigeschossiger Wohnkomplex mit Flachdach aus den 1980er Jahren. Die Gebäude treten mit der hochgewachsenen südlichen Randeingrünung des Südparks sowie der baulichen Höhe des Blockrandes und der schmalen Zufahrt nördlich des Gebäudes Dahlweg 7 optisch in den Hintergrund.

Mit dem angrenzenden Südpark ist ein attraktiver öffentlicher Grün- und Freiraum unmittelbar an den Geltungsbereich angeschlossen und stellt bei sehr guter Erreichbarkeit einen wichtigen Freizeit- und Erholungsraum dar.

Über bestehende Einrichtungen der Nah- und Grundversorgung ist eine gute Versorgungssituation gewährleistet. Mit einer Entfernung von rd. 200 m ist die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster[2] als Typ „Cityergänzungsstraße“ geführte Hammer Straße sowie die als Typ „kompaktes Ergänzungszentrum“ geführte Friedrich-Ebert-Straße in einer Entfernung von rd. 500 m fußläufig erreichbar. Die Stadtbereichszentren der Kategorie B bieten einen vielfältigen Besatz an Grundversorgungs-, Dienstleistungs- und sonstigen Infrastrukturangeboten und somit ein Angebot in allen Bedarfsstufen. Die Innenstadt Münster ist lediglich rd. 1.500 m entfernt.

Im Umkreis befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführende Schulen. Nächstgelegene Grundschule zum Plangebiet ist die Hermannschule am Dahlweg, nächstgelegene weiterführende Schule das Wilhelm-Hittorf-Gymnasium an der Turmstraße.

Die umliegenden gewachsenen Stadtstrukturen entlang der Augustastraße und dem Dahlweg sind überwiegend über eine geschlossene Straßenrandbebauung aus III- bis IV-geschossigen – teilweise V-geschossigen Gebäuden verschiedener Epochen mit Sattel- oder Mansarddächern geprägt. Neben der Wohnnutzung gibt es im Quartier auch Ladennutzungen in den Erdgeschosszonen, darüber hinaus auch gewerbliche Betriebe in den Blockinnenbereichen.

[2] **STADT MUENTSTER, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung**: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, Fortschreibung 2009; Auflage 1000, Münster Juli 2009

5. Planungsziele

Die Stiftung Rudolph von der Tinnen beabsichtigt, die derzeitig in Entstehungszeit und visueller Ausprägung unterschiedlichen Wohngebäude durch ein architektonisch einheitlich erscheinendes Gesamtensemble zu ersetzen (vgl. Kapitel 1.2). Neben der hochwertigen Gestaltung steht vor allem der soziale Gedanke im Vordergrund des Grundstückseigentümers. Mit dem Projekt soll ein Angebot barrierefreier (rd. 60%) und familiengerechter Wohnungen unterschiedlicher Größenordnungen entstehen. Von diesem Prozentansatz wird ein Anteil von 50 % öffentlich gefördert und 50 % förderfähig ausgebaut. Darüber hinaus soll die Wohnnutzungen um eine Kindertagespflege / Großtagespflege im Gebäude am Dahlweg ergänzt werden.

Mit der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 wird das auf dem Realisierungswettbewerb von 2014 basierende Konzept in die verbindliche Bauleitplanung übertragen. In Umsetzung der Entwicklungsziele der vorhabenbezogenen Änderung wird den politischen Zielsetzungen der Stadt Münster für eine Wohnbaulandentwicklung gemäß dem durch die Gremien beschlossenen Baulandprogramm 2015-2020 entsprochen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der Neubaumaßnahme eine Ausweitung und Qualitätsverbesserung des Wohnungsangebotes, eine verbesserte Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei gleichzeitiger Entlastung des öffentlichen Straßenraums und eine deutliche Aufwertung der privaten Freiräume im Stadtquartier erwirkt.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1. Grundzüge der Planung

Das dem Änderungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist aus dem Maßstab der angrenzenden Stadtstruktur entwickelt. Über die Anordnung der Gebäude als offene Bebauung im Hinterhof und dem geschlossenen Anbauen an den Blockrand soll eine zeitgemäße Bebauungsdichte am Standort erreicht werden. Der motorisierte Verkehr bzw. ruhende Verkehr wird ausschließlich in der zusammenhängenden Tiefgarage abgewickelt, so dass die oberirdischen Freibereiche über private und gemeinschaftliche Außenbereiche qualitativ hochwertig gestaltet werden können. Das Konzept berücksichtigt in der städtebaulichen Dichte und Ausgestaltung die Maßgaben eines flächensparenden innerstädtischen Wohnquartiers sowie der bestehenden Stadtstruktur im Umfeld.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB und § 86 BauO NRW zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit der geplanten Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen. Neben den Festsetzungen der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 werden weitergehende Regelungen zur Ausgestaltung der Gebäude sowie verkehrlichen und grünräumlichen Belangen über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

6.2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1. Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Die **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete sind in weitergehend in WA 1 und WA 2 gegliedert.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund ihrer Störwirkung insbesondere über die mit den Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit den Festsetzungen werden ausschließlich die über das städtebaulich-architektonische Konzept und über die Stadt Münster formulierten Entwicklungsziele für das Gebiet als Wohnstandort aufgenommen. Über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sind alle Arten von störenden und abwertenden Nutzungen, die einer Aufwertung des Standortes entgegenwirken, ausgeschlossen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** für die Baugebiete WA 1 und WA 2 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer

- maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,45 festgesetzt.

Dieses überschreitet die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO geringfügig um 0,05. Mit der besonderen städtebaulichen Lage und Nachverdichtung eines knappen innerstädtischen Grundstückes unter Aufnahme und Akzentuierung der Blockrandbebauung sowie Neugliederung und Betonung der neuen nördlichen Raumkante zum übergeordneten städtischen Grünraum ist die geringfügige Überschreitung im Sinne des § 17 Abs. 2 BauGB aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 ff BauNVO darf für die Umsetzung der geplanten Tiefgarage mit ihrer Zu- und Abfahrt, Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und damit verbunden Versiegelungsanteile

- die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ff BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die Festsetzungen orientieren sich am Maß der baulichen Nutzung der umliegenden gewachsenen Stadtstruktur. Im näheren Umfeld des Vorhabens, entlang des Dahlwegs und der Augustastraße, liegen die Grundflächen- und Geschossflächenzahl aufgrund der teils knappen Grundstückszuschnitte und III- bis V-geschossigen Bauweise bei bis zu 0,81 (GRZ) und 2,67 (GFZ). Im Durchschnitt aller angrenzenden Grundstücke liegen die Kennwerte bei 0,53 (GRZ) und 1,79 (GFZ), ohne Berücksichtigung versiegelter Außenbereiche. Tiefgaragen sind im Bereich der Bestandsbebauung ebenfalls nicht vorhanden. Mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Aktivierung eines derzeit mindergenutzten innerstädtischen Grundstückes zu einem hochwertigen Wohnquartier mit vielseitigen Wohnraumangeboten bei gleichzeitiger Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind die besonderen städtebaulichen Gründe nach § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben. Die geringfügige Überschreitung der GRZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,05 bis auf eine Grundflächenzahl von 0,45 und weitere Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO in geringfügigem Ausmaß auf eine Grundflächenzahl von 0,85 führt zu keiner unverträglichen Dichte oder unverträglichen Ausnutzung des Grundstückes im Vergleich zum bestehenden Umfeld. Die bauliche Dichte ist in dem vorliegenden urbanen Zusammenhang insbesondere durch die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Fahrzeuge als auch Fahrräder) in unterirdischen Garagenanlagen begründet. Diese führen zudem zu einer nachhaltigen und nachweisbaren Entlastung des öffentlichen Straßenraums über den, im Gegensatz zur Bestandssituation, vollständigen Nachweis des erforderlichen Stellplatzbedarfes des Vorhabens in der Tiefgarage (siehe auch Kapitel 6.2.6. und 6.3.1).

Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben der Grundflächenzahl über die zwingende Anzahl an Vollgeschossen in Kombination mit einer zwingenden Gebäudehöhe in Fortführung der bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Gebäudebestandes ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist damit entbehrlich, da die Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch die Festsetzung der Geschossigkeit und Baukörperhöhe in Verbindung mit den das Vorhaben abbildenden überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend definiert ist.

Gleichwohl wird die nach § 17 Abs. 1 definierte Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für ein allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Anlehnung an die Bestandbebauung mit einen Kennwert von 1,76 überschritten. Dies entspricht der im Durchschnitt der angrenzenden Bebauung vorliegenden Grundflächenzahl von 1,79. In Aufnahme der wesentlichen städtebaulichen Merkmale (Gebäudehöhe, Straßenrandbebauung, Bebauungsdichte, etc.) und damit einhergehende Abschluss der Blockrandbebauung sowie Definition der nördlichen Raumkante zum Südpark ist eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gegeben, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gemäß den Maßgaben des BauGB erfüllt. Mit der zielgerichteten Entwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Grundstücks werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl für das Vorhaben als auch im Bestand nicht beeinträchtigt. Unverträglichkeiten gegenüber der Bestandbebauung sind aus der Vorhabenplanung nicht abzuleiten.

Die gesetzlichen Abstandflächen nach § 6 BauO NRW zur Sicherstellung von Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialfrieden untereinander und insbesondere zu den Nachbargrundstücken sind eingehalten.

6.2.2. Bebaubare Flächen, Bauhöhe

Abgeleitet aus dem städtebaulich-architektonischem Konzept wird die Anordnung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen über die Festsetzung **überbaubarer Grundstücksflächen** in Form von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO vorgegeben. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Im Baugebiet WA 1 wird ein Baufenster mit einer Regeltiefe von 16,00 m und Länge von 25,50 m in Verlängerung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung (Dahlweg 13 und 15) festgesetzt. Mit dem Ziel einer geschlossenen Straßenrandbebauung und Ausbildung einer gegliederten Raumkante zum Südpark wird das Baufenster zum Dahlweg, Südpark und zur Bestandsbebauung über eine Baulinie definiert. Nach Osten wird das Baufenster über eine Baugrenze abgegrenzt.

- Im Baugebiet WA 2 werden zwei Baufenster mit einer Regeltiefe von 16,00 m und Länge von 25,50 m bzw. 31,50 m in Aufnahme der neuen nördlichen Raumkante des Baufensters WA 1 festgesetzt. Die Fortführung der prägenden nördlichen Raumkante und Aufnahme von südlichen Gebäudefluchten zwischen den drei Einzelgebäuden werden über Baulinien im Norden und Süden der Baufenster festgesetzt. Nach Osten und Westen definieren Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche.

- Mit dem Ziel der Aufnahme von Gebäudefluchten zwischen den Einzelgebäuden und Abbildung des architektonischen Konzeptes werden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 Geschossabgrenzungen über Baulinien und Baugrenzen in den Obergeschossen festgesetzt.

- Die Festsetzung erdgeschossiger Gebäudeeinschnitte des westlichen und östlichen Gebäudes über Baugrenzen und Baulinien in den Obergeschossen bildet das architektonische Konzept eines zurückversetzen Erdgeschosses und auskragenden Obergeschossen ab. Gleichzeitig gewährleistet der Luftraum eine uneingeschränkte Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt auf dem Geltungsbereich.

Um eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Gebäudeplanung sicherzustellen wird festgesetzt, dass zur Gliederung der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO:

- Im Baugebiet WA 1 ein Zurücktreten von der westlichen Baulinie durch vertikale Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss bis zur Hälfte der Baulinienlänge und einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig ist.
- Ein Überschreiten der westlichen Baulinie im Baugebiet WA 1 unzulässig ist.
- Die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und / oder Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden dürfen.
- Ein Vortreten von den festgesetzten Baulinien ausschließlich für Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m nach Norden zulässig ist.

Insgesamt wird mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen das städtebaulich-architektonische Konzept in den Gebäudestellungen und prägenden Entwurfsmotiven, wie der neuen Raumkante und der Aufnahme von Gebäudefluchten zwischen den Einzelgebäuden, abgebildet. Gleichwohl bieten Festsetzungen einen Entwicklungsspielraum für die Ausführung. Die grundlegende Maßstäblichkeit des Vorhabens bleibt entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) unberührt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO über die zwingende Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zwingenden Gebäudehöhe (H) im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe die mit 63,06 m über NHN angegebene und in der Planzeichnung eingetragene Kanaldeckelhöhe in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Dahlweg (Höhe Hausnummer 24) festgesetzt.

Für auskragende Gebäudeteile in den Obergeschossen ist eine Mindestdurchgangshöhe (LH) über Bezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzung ist insbesondere zur Gewährleistung der uneingeschränkten und barrierefreien Feuerwehrzufahrt vom Dahlweg (vgl. Kapitel 6.3.1) aus erforderlich.

Als Gebäudehöhe (H) ist die oberste Attikakante des Flachdachs bzw. die oberste Kante der Brüstung / aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Vollgeschosses sowie als Durchgangshöhe (LH - „Lichte Höhe“) die Unterkante des jeweiligen auskragenden Gebäudeteils definiert.

In Bezug auf vorhandene Trauf- und Firsthöhen im südlichen Anschluss am Dahlweg sowie im umliegenden Bestand wird entsprechend der Vorhabenplanung

- für das Baugebiet WA 1 eine zwingende Gebäudehöhe (H) von 16,00 m bei fünf Vollgeschossen, von 13,00 m bei vier Vollgeschossen und von 10,00 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt.

Über die getroffenen Höhenbegrenzungen werden die südlich angrenzenden bestehenden Trauf- und Firsthöhen der Straßenrandbebauung aufgenommen und eine optische Verknüpfung mit dem Bestand hergestellt. Unerwünschte Höhenversprünge werden vermieden sowie eine harmonische Eingliederung der Flachdachgebäude erreicht. Die variierende Dachform zum Bestand betont zudem - unter Wahrung des Zusammenhalts der Blockrandbebauung - den „Blockkopf“ zum Südpark.

- für das Baugebiet WA 2 eine zwingende Gebäudehöhe (H) von 12,55 m bei vier Vollgeschossen und von 9,30 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt.

  Mit den Gebäudehöhen in Kombination mit der Anzahl der Vollgeschosse werden die Gebäude in zweiter und dritter Reihe optisch hinter die Blockrandbebauung des Dahlwegs und der Augustastraße zurückgesetzt und gleichzeitig zum Südpark als neue prägnante Raumkante platziert. Im Übergang zu den angrenzenden Bestandsgebäuden wird eine Höhenstaffelung geschaffen.

Die Höhenfestsetzungen entsprechend den Entwicklungszielen der Vorhabenplanung und sichern eine geordnete städtebauliche Einbindung des Konzeptes in der gewachsenen Bebauungsstruktur. Mit dem Planungsziel der Integration einer Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss der Straßenrandbebauung am Dahlweg und damit notwendigen Geschosshöhe zur Gestaltung der Spiel-, Sport- und Gruppenräume sowie dem Einbau notwendiger technischer Anlagen sind die Gebäudehöhend um rd. 0,45 m bis 0,70 m höher als für die Bebauung im WA 2.

Aufgrund gegebenenfalls notwendiger bautechnischen Anpassungen im Zuge der Ausführungsplanung zum Baugenehmigungsverfahren können die zwingenden Gebäudehöhen

- um bis zu 30 cm geringfügig über- bzw. unterschritten werden.

  Abseits der möglichen bautechnischen Anpassungen der Gebäudehöhe ist die Außenwand des dreigeschossigen Gebäudeteils am Dahlweg höhengleich an die Traufhöhe des südlichen Nachbargebäudes (Dahlweg Nr.13) anzuschließen. Über die Traufhöhe hinausgehende Fassadenteile sind von der Hauptfassade zurückzusetzen und im Material der darunterliegenden Außenwand abzusetzen.

Neben den getroffenen Festsetzungen können die Gebäudehöhen

- durch zulässige technische Anlagen und technisch, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate oder Solarpanelle und Photovoltaikanlagen bis maximal 2,00 m ausnahmsweise überschritten werden. Die Anlagen sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt anzuordnen. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die bauordnungsrechtliche Umsetzung der Vorhabenplanung hinsichtlich Anordnung, Lage und Kubatur der Gebäude sowie Anordnung und Ordnung der notwendigen technischen Anlagen. Eine maßstäbliche und funktionale Einpassung der Bebauung in die bestehende Stadtstruktur ist gegeben.

Das heutige Grundstück ist durch den Gebäudebestand im hinteren Bereich mit seinem tieferliegenden Garagengeschoss gegenüber den ursprünglichen Geländehöhen verändert. Der Garagenhof liegt heute in einer Senke mit 61,77 m über NHN und ist teilweise mit Betonstützwänden vom übrigen Freiflächenniveau abgegrenzt. Mit Umsetzung der Vorhabenplanung soll das

Gelände auf eine einheitliche Höhe angehoben und wieder auf das Maß der angrenzenden Grundstückshöhen angeglichen werden. Das neue Geländeniveau ist daher gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO als

- Mindesthöhe der Oberkante des Geländes ($OK_{Gelände}$ min.) von 63,10 m über NHN festgesetzt.

Mit dem Verzicht auf ebenerdige Stellplätze und Festsetzung einer großflächigen zusammenhängenden Tiefgarage wird die uneingeschränkte Nutzung der oberirdischen Freiräume ermöglicht und die Basis für qualitätsvolle private und gemeinschaftliche Grün- und Freiräume hergestellt. Erschlossen wird die eingeschossige Tiefgarage über eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe entlang der südlichen Grundstücksgrenze vom Dahlweg. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und mit den Verkehren verbundene Schallimmissionen ist die Rampe außerhalb von Hochbauten überbauten Bereichen vollständig einzuhausen (vgl. Kapitel 6.6.1). Zur verträglichen Einpassung der Einhausung sowohl zu dem Nachbargrundstück als auch zu den geplanten Grün- und Freiräumen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass

- die Einhausung der Tiefgaragenrampe an Grundstücksgrenzen bis zur einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 2,00 m sowie mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig ist.

  Als Höhe der baulichen Anlage gilt der höchste Punkt der Oberkante Attika / Oberkante des aufsteigenden Mauerwerks.

Mit der Reglementierung der baulichen Höhe der geplanten Tiefgaragenrampeneinhausung an der Grundstücksgrenze werden unverträgliche bauliche Anlagen zu den angrenzenden Grundstücken ausgeschlossen. Die maximale Höhe von 2,00 m an der Grundstücksgrenze entspricht der Höhe einer üblichen Gartenmauer. Von der Einhausung gehen somit Wirkungen wie von einer Gartenmauer aus. Vor dem Hintergrund das bereits im Bestand Mauern entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorhanden sind, ist mit Errichtung der Einhausung keine wesentliche Veränderung der Situation zu erwarten.

Insgesamt sichern die Festsetzungen die Umsetzung der Entwicklungsziele unter gleichzeitiger Achtung der Belange des Schutzes der anliegenden Nachbargrundstücke. Die gesetzlichen Abstandflächen nach § 6 BauO NRW zur Sicherstellung von Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialfrieden untereinander und insbesondere zu den Nachbargrundstücken sind uneingeschränkt eingehalten.

6.2.3. Bauweise und Bauform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die **Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Für das Baugebiet WA 1 die geschlossene Bauweise (g).
- Für das Baugebiet WA 2 die offene Bauweise (o).

Mit den Festsetzungen wird den Entwicklungszielen des Vorhabens sowie den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort entsprochen. Die geschlossene Bauweise für das Gebäude am Dahlweg sichert die Errichtung des Gebäudes ohne seitlichen Grenzabstand und damit die Aufnahme der bestehenden geschlossenen Straßenrandbebauung und Fortfüh-

rung bis an den Südpark. Die offene Bauweise für die Bebauung in zweiter und dritter Reihe ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand. Dies erreicht für weite Teile der bestehenden geschlossenen Straßenrandbebauung der Augustastraße Nr. 19, 21, 23, 25, 27 und 29 eine gewisse Transparenz der Bebauung zum Südpark.

6.2.4. Dachform

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Errichtung eines urbanen Wohnquartiers in zeitgemäßer Architektursprache vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW als **Dachform**

- ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

Mit der über das architektonische Konzept aufgezeigten Dachform im Anschluss an eine vorwiegend durch Satteldächer geprägte Blockrandbebauung wird eine Akzentuierung der Bebauung zum Südpark erreicht. Die Flachdachgebäude gestalten ein neues urbanes Wohnquartier und bilden einen spannenden Kontrast zum Gebäudebestand, der dennoch gezielt städtebaulich eingebunden wirkt.

Durch den Entfall der Dachschrägen entstehen für Wohnzwecke besser nutzbare Dachräume, die Belichtungsmöglichkeiten sind großzügiger, daneben bieten große Außenterrassen eine deutlich gesteigerte Wohnqualität.

6.2.5. Material, Farbgebung

Entsprechend der Entwicklungsziele zur Errichtung eines städtebaulichen Gesamtensembles soll die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers innerhalb ablesbarer städtebaulicher und architektonischer Gestaltungsvorgaben erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Reduzierung der Fassadenmaterialien auf ein Hauptmaterial ein wesentliches Element zur Sicherung einer Gestaltqualität. Vor dem benannten Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW für den Geltungsbereich

- als ausschließlich zulässiges Hauptmaterial der Fassaden Verblendmauerwerk festgesetzt. Untergeordnet können zur Gebäudeakzentuierung Putz, Fassadenplatten, Sichtbeton, Holz- oder Aluminiumpaneele sowie Metall, Glas und Naturstein verwendet werden.

Mit der Festsetzung des Hauptmaterials wird ein einheitliches und hochwertiges Gesamterscheinungsbild des Vorhabens im eher heterogenen Umfeld sichergestellt. Gleichzeitig ist über die unterschiedliche Beschaffenheit und Farbigkeit des Verblendmauerwerks und über die zulässige untergeordnete Verwendung ergänzender Materialien eine weitergehende Differenzierung der Fassaden sowie Flexibilität des Bauherren in der Ausführungsplanung innerhalb ablesbarer Gestaltungsleitlinien gegeben. Weitergehende Vorgaben zur Farbgebung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift sind im Bebauungsplan nicht erforderlich und werden nicht getroffen.

6.2.6. Stellplätze, Nebenanlagen

Das Vorhabenkonzept sieht zur qualitätsvollen Gestaltung der Außenräume die ausschließliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer zusammenhängenden eingeschossigen Tiefgarage mit **42 Stellplätzen** und einer Zu- und Abfahrt am Dahlweg vor. Neben PKWs soll auch ein Großteil der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage angeordnet werden. Zur

Planungsrechtlichen Sicherung des Parkraumkonzeptes ist / sind im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 und 6 BauNVO

- PKW-Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig.
- die Errichtung einer Tiefgarage (TG) einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ausschließlich im als „Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der mit „$TG_{Ein-/Ausfahrt}$“ festgesetzten Fläche zulässig.

Mit der Tiefgaragenfläche wird die Anordnung der Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs entsprechend dem vorliegenden Parkraumkonzept planungsrechtlich sichergestellt. Die ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Tiefgaragenrampen / Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten achtet bereits im Zuge des Planungsrechtes die Belange zu Schallimmissionen (siehe Kapitel 6.7.1). Der Verzicht auf ebenerdige Stellplätze ermöglicht die Gestaltung hochwertiger privater und gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen und uneingeschränkte Nutzung der oberirdischen Bereiche. Darüber hinaus kann die Verkehrssicherheit auf den privaten Grundstücksflächen unter Ausschluss des motorisierten Verkehrs verbessert und der Verkehrsabfluss über eine zentrale Zu- und Abfahrt verbessert und verkehrssicher gestaltet werden.

Nebenanlagen, insbesondere im Übergangsbereich privater Bereiche zu angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen, bestimmen neben Stellplatzflächen in einem nicht unerheblichen Maße das Erscheinungsbild von Wohnquartieren. Zur Sicherung einer Gestaltqualität der privaten Freiräume wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass

- im Geltungsbereich Fahrradabstellanlagen sowohl in der Tiefgarage als auch als ebenerdige Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der Tiefgarage - innerhalb der Abgrenzung für Tiefgaragen - zulässig sind. In den südlich und östlich der im Osten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Abgrenzung für Tiefgaragen (TG) sind Fahrradabstellanlagen unzulässig.

Die Festsetzung entspricht den Erfordernissen nach den dem Baugebiet dienenden Fahrradabstellanlagen (Nebenanlagen) im Sinne des § 14 BauNVO. Weitergehende Festlegungen zur Ausgestaltung und Anordnung der Fahrradabstellflächen werden im Grün- und Freiflächenplan sowie den städtebaulichen Vertrag getroffen und verbindlich vereinbart.

6.3. Verkehrsflächen / Erschließung

6.3.1. Verkehrliche Situation, Erschließung

Das Vorhaben wird gleich der Bestandssituation über den Dahlweg erschlossen. Mit Umsetzung der Entwicklungsziele werden die bestehenden oberirdischen Stellplätze und Garagen zu Gunsten einer **Tiefgarage** mit 42 PKW-Stellplätzen sowie rd. 100 Fahrradstellplätzen überplant. Die Zu- und Abfahrt der zukünftigen Tiefgarage erfolgt im Anschluss an das bestehende Gebäude Dahlweg 13. Mit vollständigem Nachweis und Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf

den privaten Grundstücksflächen wird den Stellplatzanforderungen der Stadt Münster[3,4] entsprochen. Die Regelungen weisen differenzierte Stellplatzschlüssel in Bezug auf Wohnungsgrößen, Zentrumsnähe, ÖPNV-Anbindung und Zuschläge für Radverkehr aus.

Eine Neubewertung der künftigen **Verkehrssituation** bzw. Auswirkungen des Planvorhaben auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsraum erscheint mit dem vollständigem Nachweis der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage und damit verbundenen zielgerichteten Verkehren und Minderung des Parksuchverkehrs sowie des Parkdrucks im Quartier nicht erforderlich. Die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehre und damit verbundenen Schallimmissionen (siehe Kapitel 6.6.1) werden über eine Zu- und Abfahrt gebündelt und direkt am Dahlweg abgeführt. Mit Einrichtung der Tiefgarageneinfahrt und erforderlichen Feuerwehrzufahrt im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt ist der Wegfall von zwei Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum verbunden. Negative Auswirkungen auf den Bestand werden jedoch auch mit der Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten (Bestand 35 WE - Vorhaben rd. 55 WE) und Entfall von zwei Stellplätzen insbesondere auf Grund der Ordnung und vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage nicht erwartet. Im Vergleich zur bestehenden Parkraumsituation mit rd. 20 Stellplätzen wird der Anteil an Stellplätzen im Geltungsbereich deutlich erhöht. Die heute oft schwierige Parksituation im Quartier wird durch die Errichtung der Tiefgarage nachweislich entlastet, da derzeit 19 Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können und somit im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

Neben der Erschließung der Tiefgarage im südlichen Geltungsbereich ist zur Gewährleistung des Rettungsweges, für die zwei zurückliegenden Gebäude, eine Feuerwehrzufahrt nördlich der Gebäude und östlich des letzten Hofgebäudes vorgesehen. Feuerwehrfahrzeuge fahren vom Dahlweg ausgehend über die entsprechend ausgebaute Zuwegung nach Osten. Überbaubare Grundstücksgrenzen sowie Mindesthöhen der auskragenden Gebäudeteile sind entsprechend den Erfordernissen festgesetzt. Darüber hinaus gehende bautechnische Anforderungen der Feuerwehr wie z.B. notwendige Aufstellflächen und Ausbauklassen des Rettungsweges werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Der Ausbau und die Anordnung der Aufstellflächen ist im Grün- und Freiflächenplan in seinen Grundzügen dargestellt.

Verkehrliche Belange stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 nicht entgegen.

6.3.2. ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die die Haltestellen „Alter Schützenhof A“, „St. Joseph-Kirche“, „Augustastraße“ und „Timmerscheidtstraße“ besteht Anschluss an Stadtbus-, Regionalbus sowie Nachtbuslinien. Mit einer Entfernung von unter 500 m zu allen Haltestellen ist eine gute Erreichbarkeit sichergestellt.

[3] **STADT MUENSTER, Bauordnungsamt**: Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Kraftfahrzeuge (Kfz), Richtzahlen Kraftfahrzeug (Kfz)-Stellplätze; Münster Juni 2016

[4] **STADT MUENSTER, Bauordnungsamt**: Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Regelungen über den Nachweis von Fahrradabstellplätzen, Richtzahlen Fahrradabstellplätze; Münster Juni 2016

6.3.3. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Vorhabengrundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Dahlweg“ im Westen (vgl. Kapitel 6.3.1). Die innere Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt ebenerdig ausschließlich fußläufig oder mit dem Fahrrad über private Grundstücksflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit das Vorhabengrundstück ist grundsätzlich über eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche erschlossen. Die Erschließung der Vorhabennutzung ist somit uneingeschränkt gewährleistet. Der Bebauungsplan enthält **keine Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen** entsprechend § 9 Abs. 11 BauGB.

6.4. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

6.4.1. Ver- und Entsorgungssituation / technische Infrastruktur

Die bestehenden Wohngebäude im Geltungsbereich sind heute über den Dahlweg erschlossen. **Ver- und Entsorgungsleitungen** für Wasser, Strom und Gas sowie Telekommunikation werden mit Entwicklung des Gebietes in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern vom Dahlweg aus neu hergestellt. Der bestehende Trafostandort nördlich der geplanten Feuerwehrzufahrt - außerhalb des Geltungsbereiches - bleibt unverändert bestehen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend einer gesonderten Vereinbarung des Vorhabenträgers mit den Entsorgungsbetrieben (AWM- Abfallwirtschaftsbetriebe Münster). Hierbei werden die Abfallbehälter über die Mitarbeiter des Entsorgers aus dem zentralen Müllraum nördlich der Tiefgaragenzufahrt am Dahlweg zum Zeitpunkt der Entsorgung entnommen. Eine gesonderte Aufstellfläche am Dahlweg ist nicht erforderlich.

Belange der Ver- und Entsorgung stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 nicht entgegen.

6.5. Grünflächen / Begrünung

6.5.1. Öffentliche Grünflächen

Mit dem östlich an das Plangebiet grenzenden Südpark (außerhalb des Geltungsbereiches), ist bereits ein attraktiver öffentlicher Grün- und Erholungsraum mit verschiedenen Spielbereichen für alle Altersklassen vorhanden. Für den durch das Wohngebiet entstehenden Bedarf sind keine ergänzenden öffentlichen Spielbereiche der Kategorien A und B/C vorgesehen. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden nicht getroffen.

6.5.2. Private Grün- und Freiflächen

Die Umsetzung der Entwicklungsziele erfolgt in Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit entsprechender Gestaltung der privaten Freiräume. Eine Ausweisung privater Grün- und Freiflächen ist nicht notwendig. Weitergehende Festlegungen zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen werden über den Grün- und Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans getroffen.

6.5.3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote

In Umsetzung der Vorhabenplanung als neues urbanes Wohnquartier in einer gewachsenen, dichten Siedlungsstruktur sind im Hinblick auf die zukunftsorientierte Ausrichtung der Planung

besondere Ansprüche an die Gestaltung von Flachdächern zu stellen. Entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan sind / ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- die Hauptdächer der Gebäude unter Ausschluss von Dachterrassen mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- die Decke der festgesetzten Tiefgarage „TG“ außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan als Grünflächen (vollständig überdeckt mit einer Substratschicht in mind. 50 cm Aufbauhöhe) oder Terrassenflächen zu gestalten und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- die Decke der Einhausung der festgesetzten Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünungen können im stark versiegelten Stadtkörper positive Wirkungseffekte auf das Kleinklima sowie die Regenrückhaltung bzw. Abflussdrosselung im Quartier erzielen. Neben den positiven ökologischen Effekten tragen die gestalteten Dach- und Freiflächen im Quartier - insbesondere mit Blick aus den Obergeschossen auf die begrünten Flächen - gleichzeitig zu einer Steigerung der Wohnqualität bei.

Grundstückseinfriedungen sind als begleitende Gestaltungselemente für private Freiräume von erheblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind

- Grundstückseinfriedungen entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan als Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen auch in Kombination mit z.B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun oder Stabgitterzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung ist auf eine maximale Höhe von 2,00 m für Hecken und eine maximale Höhe von 1,40 m für Zäune begrenzt.
- neben den Einfriedungen über Hecken oder Hecken-Zaunkombinationen zu den östlich, südlich und westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken ergänzend Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Über die getroffenen Festsetzungen sind die grundlegenden Maßgaben des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt und ein Übergang zum benachbarten baulichen Bestand und insbesondere zum nördlich angrenzenden Südpark bei gleichzeitigem Schutz der Privatheit gewahrt.

Insgesamt sichern die Anpflanzungsfestsetzungen eine hochwertige grünräumliche Gestaltung der Grün- und Freiflächen und tragen zur Entwicklung eines lebenswerten urbanen Wohnquartiers bei. Weitergehende Details zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreibereiche sind im Grün- und Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt.

6.5.4. Ausgleichsflächen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit dem Vorhaben kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB verbunden der Maßnahmen zum Ausgleich erfordert.

Insgesamt wird das Quartier durch die Gestaltung der gemeinschaftlichen Freiräume über Pflanz-, Wiesen und Rasenflächen sowie der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in den privaten Gartenbereichen und in den Hofbereichen aufgewertet.

6.6. Immissionsschutz

6.6.1. Schallimmissionen

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele soll nach dem Abriss der Bestandsbebauung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohngebäudegruppe mit rd. 55 Wohneinheiten und einer Tiefgarage errichtet werden (vgl. Kapitel 1.2 und 5).

Für das neue Wohngebiet sind zwei Immissionsquellen relevant, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[5] durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge beurteilt worden sind.

- Eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen und eingehauster Ein-/Ausfahrt am Dahlweg. Es wurde pro Fahrzeug von 4 Bewegungen tags und 2 Bewegungen nachts ausgegangen.
- Vier Speckbrettplätze im nördlich angrenzenden Südpark. Es wurde von einem durchgehenden Spielbetrieb zwischen 9.00 und 22.00 Uhr auf allen 4 Plätzen ausgegangen, aber auch eine Variante mit der Belegung von nur 2 Plätzen geprüft, was der beobachteten Nutzung eher entspricht.

Die Beurteilung basiert auf den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung DIN 18005. Danach liegen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55 dB tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB nachts (22.00 bis 6.00 Uhr). Für Sport- und Freizeitlärm gelten darüber hinaus 50 dB während der Ruhezeiten - nach 18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung: werktags 6.00 bis 8.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr - und 40 dB nachts. Da es sich um eine Bestandanlage handelt, gilt nach § 5 Abs. 4 18. BImSchV ein „Altanlagenbonus“ von 5 dB. Von einer Einschränkung der Betriebszeiten kann abgesehen werden, wenn die Richtwertüberschreitung weniger als 5 dB beträgt.

Der Verkehrslärm wurde im Bereich des Hauses Dahlweg 28 gemessen, der Sportlärm an drei Punkten entlang der nördlichen Baugrenze sowie am Dahlweg 22 (Bestand).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Einwirkungsbereich der eingehausten Rampe zur Tiefgarage sind tagsüber maximal 45 dB und nachts maximal 31 dB zu erwarten. Damit werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten.
- Die gleichzeitige Nutzung aller Speckbrettplätze an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten ergab für 2 Messpunkte 58 bzw. 57 dB(A). Am Sonntag wurden ganztägig 58 dB(A) gemessen. Am Dahlweg 22 (Bestand) ist die Lärmbelastung um rund 1 dB(A) geringer.

[5] **PLANUNGSBÜRO für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH**: Erläuterungsbereich der schalltechnische Untersuchung zur vorhabenbezogenen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 327 „Östlich Dahlweg / südlich Südpark“, Senden, April 2018

- Berücksichtigt man den „Altanlagenbonus“, so werden die Richtwerte an allen Tagen außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. An Sonn- und Feiertagen werden die Werte in der mittäglichen Ruhezeit jedoch an allen Messpunkten überschritten. Werden nur 2 der 4 Plätze belegt, verringert sich die zu erwartende Lärmbelastung lediglich am Bestand um 1 dB(A).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich, da schon im Bestand die Richtwerte überschritten werden und der Konflikt nicht durch die vorliegende Planung ausgelöst wird. Das Nebeneinander von Sport und Wohnen kann grundsätzlich zu Konflikten führen, macht aber auch die Qualität von gewachsenen Stadtquartieren aus. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden daher nicht getroffen. Die Gutachter empfehlen stattdessen eine Einschränkung des Spielbetriebs an Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr. Der Vorschlag wird als Hinweis in den Städtebaulichen Vertrag übernommen und ist mit einer entsprechenden Beschilderung vor Ort umzusetzen.

Unter dieser Voraussetzung stehen Belange des Schallschutzes der Umsetzung der Entwicklungsziele der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 nicht entgegen.

6.6.2. Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Luftreinhalteplan Münster vom 01. Juli 2014 für den innerstädtischen Bereich ausgewiesenen Umweltzone. Es liegt somit keine lufthygienisch kritische Belastungssituation mit Grenzwertüberschreitungen vor.

Belange aus Luftschadstoffimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 nicht entgegen.

6.7. Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine bereits über den Bebauungsplan Nr. 327 verzeichnete Altlastenfläche, deren Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Vor diesem Hintergrund wurden mit bestehender Wohnnutzung und damit verbundenen Schutzansprüchen bereits Untersuchungen für Teilbereiche des Plangebietes durchgeführt und zuletzt durch das Umweltbüro ACB im Konzept für die weitere Vorgehensweise[6] zusammengefasst. Bei dem zum Zeitpunkt der durchgeführten Untersuchungen als Wohngrundstück genutzten Gelände handelt es sich um eine Fläche, die Vornutzungen durch eine Färberei, Wäscherei und Reinigung (ehemals Fa. Heger & Sohn, ca. 1921 - 1968) aufweist. Die Fläche ist im städtischen Altlastenkataster unter der Nummer AL V 180 eingetragen.

Dazu haben in der Vergangenheit Untersuchungen stattgefunden, die bis in das Jahr 1991 zurückreichen und in einem Teilbereich des Grundstücks Beeinflussungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt haben.

[6] **UMWELTLABOR ACB GMBH**: Konzept für die weitere Vorgehensweise Grundstück Dahlweg 7 - 7h, Münster - Einsicht und Auswertung der vorhandenen Unterlagen - . Projekt-Nr. 00066GA14; Münster, 16.10.2014

Da die Voruntersuchungen keine zusammenhängenden Charakter aufwiesen sowie aufgrund des zum Teil „hohen Alters“ der Untersuchungen wurden in den Jahren 2016[7] und 2017[8] zum vorliegenden Planverfahren neue Untersuchungen des Bodens- und der Bodenluft durch die Umweltlabor ACB GmbH durchgeführt. Diese Untersuchungen sind Grundlage für die weiterführende baugrund- und altlastentechnische Untersuchung sowie das durch die Umweltlabor ACB GmbH erstellte Sanierungskonzept[9] für das Baugrundstück Dahlweg 7 und 11. Primäres Ziel der altlastentechnischen Untersuchungen war die horizontale sowie vertikale Eingrenzung und Gefährdungsbeurteilung der LCKW-Verunreinigung, wobei mit der aktuellen Untersuchung auch der LCKW-Einzelparameter Vinylchlorid bestimmt wurde.

Insgesamt wurden für die Bodenntersuchungen 22 Rammkernsondierungen sowie für die Überprüfung der Kluftgrundwassersituation eine Grundwassermessstelle niedergebracht, wobei auch Bohrungen innerhalb des Gebäudes Nr. 7a bis c durchgeführt wurden. Mit den im Zuge der Untersuchungen ermittelten Ergebnissen und Erkenntnisse der Boden- und Bodenluft- sowie Grundwasseruntersuchung sind im Rahmen der Gefährungsbeurteilung und als Basis für die Aufstellung der Sanierungsziele nachstehende Sachstände festzuhalten.

Boden

Im Zuge der Untersuchungen auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe wurden im Wesentlichen LCKW-Gehalte unterhalb bzw. im Bereich der LAWA-Prüfwerte (1 bis 5 mg/kg) bzw. Maßnahmenschwellenwerte (5 bis 25 mg/kg) identifiziert. Der maximal gemessene LCKW-Gehalt lag bei 11,9 mg/kg, in tieferen Bodenschichten, sowie 7,41 mg/kg, in oberen Bodenschichten. In Teilen konnten die Belastungen nicht in vertikaler Richtung eingegrenzt werden, da die Rammkernsondierung nicht tiefergeführt werden konnte.

Aufgrund der Tiefenlagen der festgestellten LCKW-Gehalte bestand für die damalige Nutzung keine akuten Schutzgutgefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch durch direkten Kontakt.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen im Sohlbereich der Aushubgrube gegebenenfalls verbleibende Verunreinigungen werden im Folgenden mit der Sohle der Tiefgarage überdeckt und der Wirkungspfad Boden - Mensch über den direkten Kontakt somit unterbrochen. Gefährdungen lassen sich daher für den Wirkungspfad mit der geplanten Entwicklung auch für die festgestellten tieferen Flächenbereiche mit LCKW-Gehalten > 1 mg/kg nicht ableiten. Ergänzend werden jedoch auch die im Schadenszentrum festgestellten LCKW-Verunreinigungen - soweit bautechnisch mit verhältnismäßigem Aufwand möglich - aufgenommen und einer externen Entsorgung zugeführt (Hot-Spot-Sanierung).

Bodenluft

[7] **UMWELTLABOR ACB GMBH**: Gutachten zur Durchführung von Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) - Grundstück Dahlweg 7+11, Münster - . Projekt-Nr. 00137GA16-2; Münster, 18.11.2016

[8] **UMWELTLABOR ACB GMBH**: Durchführung von Altlastenuntersuchungen - Grundstück Dahlweg 7+11, Münster - . Projekt-Nr. 00137GA16-8; Münster, 09.11.2017

[9] **UMWELTLABOR ACB GMBH**: Sanierungskonzept für das Baugrundstück - BV Dahlweg 7+11, Münster -. Projekt-Nr. 00137GA16; Münster, 30.04.2018

Die in den Bohrlöchern entnommenen und auf den Parameter LCKW untersuchten Bodenluftproben wiesen Maximalgehalte des Summenparameters LCKW von 38,2 mg/m³ sowie der relevanten Einzelparameter Tetrachlorethen von 21,2 mg/m³, Trichlorethen von 10,3 mg/m³ und cis-Dichlorethen von 7,27 mg/m³ auf. Die Werte überschreiten die LAWA-Prüfwertebereiche von 1 bis 5 mg/kg unterschreiten jedoch die LAWA-Maßnahmenschwellenwerte von 50 mg/kg.

Für eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich möglicher Migrationen und Anreicherungen von LCKW-haltiger Bodenluft in die spätere Tiefgarage können die Arbeitsplatzgrenzwerte (AGW) der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 900: Arbeitsplatzgrenzwerte; 2017) herangezogen werden. Die mit der Bodenluftuntersuchungen festgestellten Werte unterschreiten den AGW von 138 mg/m³ Tetrachlorethen bzw. 800 mg/m³ Σ cis-und trans-Dichlorethen sowie den SCOEL-Grenzwert (Wissenschaftlicher Ausschuss für Grenzwerte berufsbedingter Exposition) von 54,7 mg/m₃ Trichlorethen jeweils deutlich. Zudem ist davon auszugehen, dass durch die mit dem Aushub sowie der Hot-Spot-Sanierung verbundene Entfernung der LCKW haltigen Horizonte der im Untergrund verbleibende Boden im Folgenden ein deutlich geringeres Gasbildungspotenzial aufweisen wird. Die Gefahr einer Anreicherung von LCKW-Gehalten in bedenklichen Größenordnungen über eine Migration in die Raumluft der späteren Tiefgarage sowie die angrenzenden Abstellräume, kann nicht erkannt werden, da davon auszugehen ist, dass mit der Errichtung einer natürlich belüfteten Tiefgarage eine kontinuierliche Be- und Entlüftung stattfindet. Potenzielle LCKW Einträge in die Tiefgarage werden somit fortlaufend ausgetragen. Eine bedrohliche Ameicherung dieser in die Raumluft wird nicht stattfindet.

Grundwasser

Im Zuge der Altuntersuchungen wurde die Grund- / Stauwassersituation in den quartären Sedimenten in drei auf dem Grundstück befindlichen Grundwassermessstellen untersucht. Eine Grundwassermessstelle (B1) befand sich hierbei im Bereich des Schadenszentrums. Bei diesen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass es sich bei den in den Grundwassermessstellen ermittelten Wasserständen nicht um einen hydraulisch zusammenhängenden Grundwasserkörper, sondern lediglich um eingestaute Grundwasserhorizonte handelte. Dieses wurde durch einen 9-tägigen Pumpversuch bestätigt. Hierbei konnte für den oben genannten Zeitraum in der Messstelle B1 mit 8 m³ lediglich eine sehr geringe Grundwassermenge gefördert werden. Die Messungen der Wasserstände in den weiteren Messstellen und einzelnen Bodenluftpegeln ließen zudem keinen direkten Zusammenhang erkennen, der auf hydraulische Kontakte zwischen den einzelnen Messstellen hindeutete. Die Untersuchungen des quartären Stauwassers ergaben somit trotz zum Teil lokal erhöhter LCKW-Gehalte keine akute Grundwassergefährdung, da die oben genannten Sedimente zudem eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die tieferen Aushubmaßnahmen im Bereich des Schadenszentrums (Hot-Spot-Sanierung) der Schadstoffdruck auf das Stau- / Grundwasser deutlich reduziert wird.

Die zusätzlichen, im Schadenszentrum durchgeführten Untersuchungen des Kluftgrundwassers wiesen keine Hinweise auf Beeinflussungen und Gefährdungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen auf.

Fazit

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse für die betrachteten Wirkungspfade geht der Gutachter davon aus, dass das Grundstück bei Erstellung eines unterkellerten Baukörpers mit dem

damit verbundenen Aushub der oberflächennahen LCKW-haltigen Horizonte in Verbindung mit einem vorsorglichen tieferen Aushub im Bereich des Schadenszentrums einer weiteren langfristig unbedenklichen Folge- bzw. Weiternutzung als Wohngebiet zugeführt werden kann.

Durch den baubedingten Aushub der LCKW-haltigen Horizonte unterhalb der späteren unterkellerten Gebäudesubstanz und im Bereich der Arbeitsgruben sowie die zusätzliche tiefere Aufnahme der Horizonte im LCKW-Schadenszentrum wird der Hauptanteil der auf dem Grundstück vorhandenen LCKW von der Fläche entfernt.

Damit verbleiben lediglich in Teilbereichen lokale Restgehalte, die sich jedoch in deutlich geringeren Größenordnungen befinden als die vormals im Schadenszentrum vorhandenen Gehalte. Von diesen verbleibenden Restgehalten lassen sich keine Gefährdungen für die unterschiedlichen Schutzgüter ableiten.

Durch den Aushub wird der Schadstoffdruck auf die unterschiedlichen Medien entfernt bzw. deutlich minimiert, so dass im Folgenden weitere Ausbreitungen und Emissionen von LCKW in die umgebenden Bereiche unterbunden werden.

6.8. Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und 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, Einzelfunde 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.

6.9. Artenschutz

Mit den vorliegenden Entwicklungszielen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers unter vollständigem Rückbau der bestehenden Gebäude und Überformung der vorhandenen Grundstücksstrukturen wurde entsprechend der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung[10] zum Bebauungsplan erstellt. Im Ergebnis der durchgeführten Stufe 1 der Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen mit Entwicklung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) sicher auszuschließen sind:

- Bauzeitenregelung 1. April bis 31. Juli (Gebäudeabriss Hausrotschwanz, Mauersegler)
- Bauzeitenregelung 1. Dezember bis 28./29. Februar (Gebäudeabriss Fledermäuse)

[10] **ÖKON** : Artenschutzrechtliche Prüfung zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 „Südlich Südpark / Östlich Dahlweg. Münster, 13.06.2016

- Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabriss“
- Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Gebäuden
- Gehölzfällung im Winter

Hinweise zum Artenschutz betreffend Baugenehmigung und Gebäudeabriss wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Belange des Artenschutzes stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 nicht entgegen.

7. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	0.29 ha	100 %
Bauflächen (WA)	0.29 ha	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

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

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 327 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (siehe. Kapitel 1.1). Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB entfällt für das Planverfahren das Erfordernis eines Ausgleichsnachweises im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB. Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG ist für das geplante Wohnquartier eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht gegeben. Zudem führt die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Da die in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes vor allem unter dem Aspekt der Umweltvorsorge dennoch in die Abwägung einzustellen sind, werden im Folgenden die relevanten Belange kurz beschrieben.

8.1. Mensch und menschliche Gesundheit

Die überplanten Flächen sind bereits durch wohnbauliche Nutzung geprägt. Die kleinen umliegenden Gartenflächen sind überwiegend durch Zierrasen, kleine Sträucher und randliche Gehölzbaumreihen geprägt. Durch die Abgeschlossenheit der Gartenflächen innerhalb der Blockbebauung und des angrenzenden Parkes ist eine hohe Erholungsfunktion für die Anwohner gegeben. Die Neuplanung von Wohngebäuden mit Gärten erhält die Erholungsfunktion bzw. bewirkt keine wesentliche Veränderung.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches bleibt weitestgehend unverändert von Westen über den Dahlweg. Im Zuge der Umsetzung wird eine Tiefgarage erbaut, die eine direkte Zufahrt zum Dahlweg erhält.

Lärmimmissionen in das Plangebiet entstehen durch die nördlich gelegenen Speckbrettplätze innerhalb des Südparks sowie zukünftig durch die Nutzung der Tiefgarage in das Plangebiet und die umliegende Wohnbebauung[5]. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Verkehrslärm (Tiefgarage) ist nicht gegeben.

In Bezug auf die Sportanlage kommt es zu einer Überschreitung der Richtwerte um mehr als 5 dB(A) in der mittäglichen Ruhezeit an Sonntagen (und Feiertagen), dieses nicht nur im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 327, sondern auch an der Bestandsbebauung westlich des Dahlwegs.

Da die Baugrenzen südlich der Speckbrettplätze weiterhin den gleichen Abstand zu den Speckbrettplätzen aufweisen werden, wie im bestehenden Bebauungsplan wird mit der Umsetzung des Vorhabens kein neuer Immissionskonflikt herbeigeführt oder ein bereits bestehender Konflikt weitergehend verschärft. Dennoch wird empfohlen, den Spielbetrieb auch an Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr einzuschränken[5].

Zu **sonstigen Immissionen** liegen keine Informationen vor.

8.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans weist mit Rasenflächen, kleinen Beetflächen, Strauchbewuchs und Einzelbäumen geringen bis mittleren Alters keine hochwertigen Biotope auf. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist vorrangig aus stadtklimatischen Gründen erhaltenswert. Die nördlich gelegenen dichten Baumhecken zum Südpark sind außerhalb des Änderungsbereiches und bleiben somit unberührt.

Eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades findet ausschließlich in geringem Maße statt. Im Zuge der Änderung werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen voraussichtlich vollständig entfernt und gärtnerisch neu gestaltet. Der Verlust ist auf Grund der vorgefundenen Struktur wie auch der vorgefundenen Gehölzarten artenschutzrechtlich irrelevant, sofern die Entfernung der Gehölze im Winter stattfindet.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Funktionserhalt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Kapitel 6.9).

8.3. Boden

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Er bildet Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, ist mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen Bestandteil des Naturhaushalts und dient als Filter und Puffer dem Schutz des Grundwassers. Daneben erfüllt er Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte (z.B. fossile Böden wie Moorböden oder Plaggenesche als Dokument historischer Wirtschaftsformen).

Durch die vorhabenbezogene Änderung wird eine Neuversiegelung von Boden ermöglicht. Mit der besonderen städtebaulichen Lage und aufgrund des knappen innerstädtischen Grundstückes überschreitet die Grundflächenzahl zukünftig die Obergrenze für allgemeine und reine Wohngebiete in geringem Maße um maximal 0,05. Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze führt jedoch zu keiner unverträglichen Ausnutzung des Grundstückes im Vergleich zum bestehenden Umfeld und der vorhandenen Nutzung.

Darüber hinaus sind mit Umsetzung des Planvorhabens aufgrund der Beeinflussung durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe gemäß den Maßgaben des Sanierungskonzeptes[9]

umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet notwendig. Durch den Aushub wird der Schadstoffdruck auf die unterschiedlichen Medien entfernt bzw. deutlich minimiert, so dass im Folgenden weitere Ausbreitungen und Emissionen von LCKW in die umgebenden Bereiche unterbunden werden. Bei Umsetzung des Konzeptes sind keine negativen Auswirkungen durch Altlasten zu erwarten.

8.4. Wasser

Durch die Änderungen im Plangebiet werden keine Oberflächengewässer beansprucht oder verändert. Eine Neuversiegelung von Flächen findet ausschließlich in geringem Maße statt, dadurch verursachte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie z.B. die Herabsetzung der Grundwasserneubildung oder die Erhöhung des oberflächlichen Regenwasser-Abflusses sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Sanierung der Altlastenflächen im Zuge der Umsetzung ist eine Kontaminierung des Grundwassers nicht zu erwarten.

8.5. Klima/Luft

Mit der geringfügigen Erhöhung der Versiegelungsanteile sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Klimatische Ausgleichsräume oder bioklimatische Wirkungen werden nicht verändert, Belüftungsschneisen nicht beeinträchtigt.

8.6. Landschaft

Der Änderungsbereich des Plangebiets liegt im innerstädtischen Siedlungsbereich Münsters im Stadtteil Schützenhof. Die Blockrandbebauung zum Dahlweg wird im Gestaltungskonzept neu aufgegriffen. die Form der weiteren geplanten Wohnbebauung weicht von der aktuellen Bebauung ab, wodurch aber keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

8.7. Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden. An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches ist ein Ein-Personen-Bunker vorhanden, der überplant wird. Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, die durch die Planung nicht in ihrem Bestand und ihrer Funktion gefährdet sind.

8.8. Zusammenfassen der Umweltauswirkungen

Bei der geplanten vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 327 entfallen anlagebedingte Wirkungen wie die Ermöglichung einer zusätzlichen deutlichen Versiegelung von Boden und die Zerstörung hochwertiger Biotope mit ihren Wechselwirkungen auf Tiere und Pflanzen, das Grundwasser sowie die Luft- und Klimaregulation. Die überplanten Vegetationsstrukturen sind artenschutzrechtlich von geringer Relevanz. Altgehölze oder flächige Bestände sind nicht betroffen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Maßnahmen zur Minderung und zum Funktionserhalt für Gebäude bewohnende Fledermausarten und für die sogenannten Allerweltsvogelarten vorgesehen.

Durch die Sportanlage im Norden kommt es zu einer Überschreitung der Richtwerte der 18. BImSchV im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 327 und an der Bestandsbebauung westlich des Dahlweg. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird allerdings kein neuer Immissionskonflikt herbeigeführt oder ein bereits bestehender Konflikt weitergehend verschärft.

Vorhabenbezogen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

8.9. Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und 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, Einzelfunde 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.

8.10. Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 wurde eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an europäische Vorgaben vorgenommen. In der Folge sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten (siehe dazu: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010).

Ein Hinweis zum Artenschutz betreffend Baugenehmigungen und Gebäudeabrissarbeiten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Belange des Artenschutzes stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans nicht entgegen.

9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden 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 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **03.04.2019** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327: Zwischen Südpark und Clevornstraße im Bereich Östlich Dahlweg / Südlich Südpark

Münster, den **05.04.2019**

Markus Lewe **L.S.**
Oberbürgermeister