B e g r ü n d u n g

zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353: Kinderhaus – Südlich des Bröderichweges für den Bereich zwischen Regina-Protmann-Straße und Salzmannstraße

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 1
2. Geltungsbereich 2
3. Planungsrechtliche Situation 2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen 2
4. Räumliche und strukturelle Situation 3
5. Planungsziele 3
6. Inhalte des Bebauungsplans 4
6.1 Grundzüge der Planung 4
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 4
6.2.1 Art der baulichen Nutzung 4
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 4
6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 5
6.2.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 5
6.2.5 Bauliche Gestaltung 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 / Private Grünflächen 7
6.6.2 Ausgleichsflächen 8
6.7 Artenschutzprüfung 8
6.8 Immissionsschutz 10
6.9 Altlasten / Altstandorte 11
7. Denkmalschutz / Archäologie 11
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 11
Anhang - Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011 13

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 353 setzt für das Plangebiet entsprechend den umgebenden Nutzungen „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO fest.
Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht eines Vorhabenträgers, innerhalb des Plangebietes eine Wohnbebauung mit ca. 150 Wohneinheiten zu realisieren.
Da für die bisher festgesetzte Nutzung keine Nachfrage besteht, soll mit der Änderung des Bebauungsplanes zur Deckung des derzeit bestehenden dringenden Bedarfs nach Wohnraum die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Arning GmbH hat als Vorhabenträgerin einen Antrag auf eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen, und wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 353 „Südlich des Bröderichweges“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung” im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs, verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, 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.
Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353 liegt im Osten des Ortsteils Kinderhaus und umfasst ca. 1,5 ha. Innerhalb dieses Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke: Gemarkung Münster, Flur 101, Flurstücke 340, 341 und 342.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 353 sind in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen festgesetzt. Die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmen mit den Grenzen der Bebauungsplanänderung überein.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2013) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung Gemischte Baufläche dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 353, der am 15.03.1991 in Kraft getreten ist, wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Plangebietes als Verwaltungsschwerpunkt zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet der 1. Änderung Kerngebiet gem. § 7 BauNVO mit einer maximal viergeschossigen, offenen Bauweise, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 fest.
Damit das Planungsziel, auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen, realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Westlich an den Bebauungsplan Nr. 353 grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 an, welcher hauptsächlich Festsetzungen als „Reines Wohngebiet“ trifft.
Östlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 197 an, welcher „Dauerkleingärten“ festsetzt.

NATURA 2000

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet („Rieselfelder Münster“, DE-3911-401) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 2,5 km in nordöstlicher Richtung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Emsaue“, DE-3711-301) befindet sich ebenfalls in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von rund 6 km. Erhebliche, nachteilige Beeinträchtigungen der beiden Europäischen Schutzgebiete durch das Vorhaben können u.a. aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich 4 km nördlich der Innenstadt von Münster.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird im Norden durch das Lettische Centrum begrenzt. Im Osten bildet die Regina-Protmann-Straße die Grenze, im Süden ein bestehender Fuß- und Radweg mit sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen als Bestandteil des Grünrings der Stadt Münster. Im Westen wird der Geltungsbereich durch eine Hofstelle, eine Kletterhalle mit Parkplatz und angrenzendem Hochseilgarten sowie die Salzmannstraße begrenzt.
Die weitere Umgebung ist überwiegend durch mehrgeschossige Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude sowie Schulen geprägt. Nordwestlich befindet sich ferner ein Wohngebiet und östlich der Regina-Protmann-Straße der Mitarbeiterparkplatz einer Versicherung sowie eine Kleingartenanlage.

Das Plangebiet stellt sich derzeit im östlichen Bereich als Weide mit einem Aufwuchs typischer Pioniergehölze und im westlichen Bereich nördlich der Kletterhalle als Brachfläche dar. Die westliche Fläche ist vollständig eingezäunt und weist einen kleinen Unterstand für die Schafhaltung auf. Aufgrund der Beweidungsdichte z. Zt. der Bestandserfassung (Juli 2015) und des Gehölzaufwuchses ist insgesamt von einer extensiven Nutzung auszugehen.

Die Grevener Straße (B 219) verläuft westlich des Plangebietes. Sie ist über die Regina-Protmann-Straße und den angrenzenden Bröderichweg vom Plangebiet aus in ca. 700 m erreichbar. Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind im Zentrum von Kinderhaus (Am Burloh) in ca. 1,5 km Entfernung vorhanden.

5. Planungsziele

Ziel der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des Plangebietes eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen. Die geplante städtebauliche Struktur soll sich in das bestehende Bild der Umgebung einfügen und deren Maßstäblichkeit aufgreifen.

Insgesamt werden zehn Mehrfamilienhäuser mit ca. 160 barrierefreien Wohneinheiten realisiert. Entlang der Regina-Protmann-Straße bilden drei Baukörper (A1/A2, A3/A4 und C1-C3) in drei- bis viergeschossiger Bauweise eine kompakte Bebauungskante und definieren den Straßenraum. Im nördlichen Bereich (Gebäude C3) wird zudem eine Kindertagesstätte mit nach Norden ausgerichteter Außenfläche und eingeschossigem Anbau errichtet, um den sich durch die Planung des neuen Wohnquartiers ergebenden Bedarf an Einrichtungen der Kinderbetreuung zu decken.
In den rückwärtigen Bereichen der Gebäude A1-A4 und C1-C3 entsteht demgegenüber eine aufgelockerte Bebauung aus vier zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Südwesten (D1-D4) bzw. drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Nordwesten (B1-B3).
Während die Gebäude B2 und C1-C3 unterkellert sind, weisen alle anderen Baukörper Tiefgaragen auf.
Die Erschließung ist über die Regina-Protmann-Straße und eine sich daran anschließende öffentliche Verkehrsfläche im Norden bzw. eine durch Fahrrecht gesicherte Fläche weiter südlich sowie eine Tiefgaragenzufahrt (Gebäude B3) von der Salzmannstraße vorgesehen. Vier Tiefgaragen sowie festgesetzte Stellplätze sichern den Stellplatzbedarf der Bewohner und

Besucher im Plangebiet (s. Pkt. 6.2.4 und 6.3). Die nordwestliche Tiefgarage unter Gebäude B3 wird direkt von der Salzmannstraße angebunden (s.o.), alle weiteren Tiefgaragen von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Regina-Protmann-Straße. Die Wohnhäuser werden über Fußwege erschlossen.
Der Spielflächenbedarf wird über die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes gedeckt.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, stellen die Festsetzungen bezüglich

- der Nutzungsart und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Bauweise sowie überbaubaren Flächen
- und der öffentlichen Verkehrsflächen

die Grundzüge der Planung dar.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 12 Abs. 3 BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung zu sichern. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung führen.

Grundsätzlich sind innerhalb des Plangebietes gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und der zulässigen Gebäudehöhen definiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem konkreten Vorhaben. Die Grundflächenzahl wird entsprechend in dem südlichen Teilbereich des Plangebietes mit 0,5, in den nordöstlichen und nordwestlichen Teilbereichen mit 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig ist, um für die geplante Wohnbebauung das notwendige Stellplatzangebot sowie die Unterbringung der Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen etc.) sicherstellen zu können.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben werden für die Grundstücke unterschiedliche Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes wird eine Geschossflächenzahl von 1,2, im Süden von 1,4 festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO der Grundflächen- und Geschossflächenzahl für „Allgemeine Wohngebiete" in Teilen des Plangebietes überschritten.
Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet im Norden von Grünstrukturen gesäumt wird, die im Rahmen der Planung als „zu erhalten" gesichert werden und im Süden unmittelbar an den Freiraum angrenzt, sind gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet auch bei Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahl im vorliegenden Fall gegeben, zumal die Obergrenzen des § 17 BauNVO für „Mischgebiete" gem. § 6 BauNVO, in denen ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse bestehen, durch die Planung unterschritten werden.
Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitungen ebenfalls nicht zu erwarten. Die Oberflächenversiegelung wird durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage (siehe Pkt. 6.6.1), die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima auswirkt, gemindert. Ergänzt wird dies durch die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Wallhecke) und die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) im Norden sowie die Fläche zur Anpflanzung im Süden des Plangebietes, welche unmittelbar an den Freiraum angrenzt.
Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahl daher in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in Münster als verträglich eingestuft.

Geplant ist eine Wohnbebauung, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll, dabei variiert die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Geländebeschaffenheit. Die Höhe der geplanten Wohngebäude wird in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
Die Höhe der viergeschossigen baulichen Anlagen entlang der Regina-Protmann-Straße wird für die Gebäude A1 und A2 mit max. 68,5 m ü. NHN, für die Gebäude A3 und A4 mit max. 69,0 m ü. NHN und für die Gebäude C1-C3 mit max. 69,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei allen geplanten Wohngebäuden einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 12,50 m.
Die Höhe der dreigeschossigen baulichen Anlagen im Westen des Plangebietes der 1. Änderung wird für das Gebäude D1 bis D4 mit max. 67,50 m ü. NHN und für die Gebäude B1-B3 mit max. 68,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei allen geplanten Wohngebäuden einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 11,00 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von maximal 1 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu überbaubaren Flächen und Baugestaltung (siehe Punkt 6.2.5) zielen darauf ab, ein städtebaulich homogenes Siedlungsbild zu sichern und das neue Baugebiet als Ergänzung der bestehenden Bebauung angemessen in die vorhandene Struktur einzupassen.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ eng gefasst, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m für Terrassen und Balkone zulässig.

6.2.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze (St) sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den entsprechend mit „St" gekennzeichneten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung

von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze gewährleistet. Offene, ebenerdige Stellplätze (St) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden.

6.2.5 Bauliche Gestaltung

Das geplante Wohnquartier soll in einer einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Vorgesehen ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach (A1-A4, C1-C2) bzw. flach geneigten Dächern und eine rote Klinkerfassade.
Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.
Gestalterische Festsetzungen sind in der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes daher entbehrlich.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung der nördlichen Wohngebäude erfolgt zum einen von der Regina-Protmann-Straße über eine 6,25 m breite Stichstraße im Norden und zum anderen über eine Tiefgaragenzufahrt (Tiefgarage unter Gebäude B3) von der westlich gelegenen Salzmannstraße. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist sowohl die Tiefgaragenzufahrt unter Gebäude B1 als auch die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Stellplätze, die in Teilen auch der Kindertagesstätte dienen, erreichbar.
Die Zufahrt zu den südlichen Wohngebäuden erfolgt über zwei Tiefgaragenzufahrten an der Regina-Protmann-Straße im Osten.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Anwohner sind durch die Tiefgaragen und die festgesetzten Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sichergestellt. Für Besucher sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Die Erreichbarkeit der im Südwesten/ Westen gelegenen Mehrfamilienhäuser ist über ein Wegenetz gewährleistet und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sichergestellt. Des Weiteren stellt eine mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger im Nordwesten die Anbindung an die Salzmannstraße sicher. Das Gehrecht zugunsten der Anlieger schließt ein Fahrrecht für Fahrradfahrer ausdrücklich mit ein. Für den motorisierten Fahrverkehr bleibt diese Wegeverbindung geschlossen, um Durchgangsverkehre auszuschließen. Die öffentliche Mitnutzung dieser privaten Geh- und Leitungsrechtsflächen und somit die Durchlässigkeit des Quartiers, wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung gesichert.

Im Bereich der Salzmannstraße erfordert die beabsichtigte Ausdehnung der Wohnbebauung in Richtung Süden eine verkehrssichere Anbindung, indem der Gehweg ab der Einmündung in Höhe Helgolandweg in Richtung Süden verlängert wird.
Der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 353 festgesetzte Wendehammer ist aus verkehrlicher Sicht nicht mehr erforderlich. Als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt verbleibt lediglich die Straßenfläche der Salzmannstraße, die von Norden kommend in Richtung des Ermlandwegs führt. Um bis zur Tiefgarageneinfahrt an der Salzmannstraße künftig einen Gehweg von insgesamt 2,50 m Breite realisieren zu können, wird darüber hinaus ein ca. 1,25 m breiter Streifen entlang der Salzmannstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (69 m² Fläche des Flurstücks 341). Der Kfz-Verkehr des neuen Wohngebietes erhält keine direkte Anbindung an die Salzmannstraße, es erfolgt lediglich eine Tiefgaragenanbindung für das Gebäude B3.

Das Plangebiet ist direkt an den Stadtbusverkehr an der Regina-Protmann-Straße (Linie 15, Haltestelle Regina-Protmann-Straße) angeschlossen. Des Weiteren gibt es in ca. 400 m Entfernung die Haltestelle Salzmannstraße am Bröderichweg, welche von drei Stadtbuslinien (Linie 8, 15, 17) angefahren wird.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung für die geplante Wohnbebauung kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

Entwässerungsplanung

Das Regenwasser des Plangebietes kann gedrosselt mit einer genehmigten Einleitungsmenge von 20 l/sec. in den Regenwasserkanal der Regina- Protmann-Straße eingeleitet werden.

Die Rückhaltungen sind ausschließlich auf den privaten Flächen in Form von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen und Rigolen herzustellen.

Das Schmutzwasser wird in die bestehenden, ausreichend dimensionierten Kanalisationsanlagen eingeleitet.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit den Medien für Gas, Wasser, Telekommunikation, etc. erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster durch Erweiterung bestehender Netze.
Um die Stromversorgung gewährleisten zu können, wird im Norden anschließend an die Stellplatzanlage (südlich des Gebäudes C3) eine Fläche für Ver- und Entsorgung für eine Ortsnetzstation festgesetzt.

6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Durch die Planung des neuen Wohnquartiers ergibt sich der Bedarf einer zweizügigen Kindertagesstätte (KITA), die mit einem entsprechenden Außenbereich nördlich im Plangebiet realisiert wird. Aufgrund der guten Versorgungslage in Kinderhaus entsteht kein weiterer Betreuungsbedarf bzw. keine Notwendigkeit zur Errichtung eines Jugendtreffs für Kinder über 6 Jahren.

Der durch die Planung ausgelöste Mehrbedarf an öffentlichen Spielflächen kann durch den Bestand im Umfeld nicht gedeckt werden. Im Plangebiet ist ein Spielplatzbedarf von 400 qm erforderlich. Der Bedarf wird im Norden des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, südlich der Wallhecke, entsprechend gedeckt.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche / Private Grünflächen

Im Bebauungsplan wird die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke gem. § 9 (1) Nr. 25b als Fläche mit Erhaltungsbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. In diesem Bereich sind Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen unzulässig. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern hierdurch die geschützte Wallhecke nicht unvertretbar beeinträchtigt wird.
Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Da das Plangebiet unmittelbar an den Naherholungsraum im Süden angrenzt, ist die Ausweisung von weiteren öffentlichen oder privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.
Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ein 1,50 m breiter Streifen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um das Plangebiet zum angrenzenden namenlosen Gewässer entsprechend einzugrünen. Die festgesetzte Fläche ist vollflächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster) zu bepflanzen.

Um in Hinblick auf die großflächige Versieglung durch die Tiefgarage die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu verringern, wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.6.2 Ausgleichsflächen

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 353 „Südlich des Bröderichweges“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung” im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.7 Artenschutzprüfung

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW[1] ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich derzeit im östlichen Bereich als Weide mit einem Aufwuchs typischer Pioniergehölze u.a. der Gattung *Salix*, *Betula* und *Sambucus* dar. Die Fläche ist vollständig eingezäunt und weist einen kleinen Unterstand für die Schafhaltung auf. Aufgrund der Beweidungsdichte z.Zt. der Bestandserfassung (Juli 2015) und dem Gehölzaufwuchs ist insgesamt von einer extensiven Nutzung (ohne bzw. mit unregelmäßiger Mahd) auszugehen. Die Nährstoffverhältnisse des Bodens sind augenscheinlich – zumindest in Teilbereichen aufgrund des schütteren Bewuchses – als relativ nährstoffarm einzustufen. Diese Einschätzung wird durch den vorliegenden Bodentyp (Graubrauner Plaggenesch, geringe Bodenwertzahlen) bestätigt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze besteht eine alte Wallhecke aus Eichen (*Quercus robur*), die Zeugnis einer menschlich geprägten Kulturlandschaft ist. Durch die frühere Nutzung („auf den Stock“ setzen) haben sich hier in den vergangenen Jahrzenten u.a. dicke, mehrstämmige Gehölze entwickelt. Die Wallhecke ist durch einen bestehenden Trampelpfad vorbelastet.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes zwischen dem Parkplatz der Kletterhalle und der nördlich befindlichen Wallhecke ist im Wesentlichen als Brachfläche anzusprechen. Diese hat sich offenbar aus einer ehemaligen Obstwiese entwickelt. Im Bereich der Salzmannstraße besteht ein Gehölzaufwuchs, mitunter aus immergrünen Nadelgehölzen. Hier besteht eine Vorbelastung durch den Parkplatz der Kletterhalle und die Salzmannstraße.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes besteht ein dichter Gehölzaufwuchs durch Arten der Gattung *Salix*. Die Gebäuderückseite der Kletterhalle ist z.T. mit Ziergehölzen eingegrünt. Südlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Regina-Protmann-Straße mit der Salzmannstraße verbindet. Die unmittelbar am Fuß- und Radweg liegenden Grünflächen

[1] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

wurden mit sommergrünen, heimischen Gehölzen (u.a. *Carpinus betulus*) bepflanzt und werden intensiv gepflegt, während ein in nördlicher Richtung anschließender Brachestreifen ungenutzt ist. Östlich des Plangebietes verläuft die Regina-Protmann-Straße, an die sich ein ca. 15 m breiter Gehölzstreifen anschließt, welcher den Mitarbeiterparkplatz einer Versicherung eingrünt.

Potentielles Artenvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems[2] (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 4011 (Quadrant 2), 29 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, vegetationsarme oder -freie Biotope, Äcker, Weinberge, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Magerwiesen und -weiden, Gebäude, Fettwiesen und -weiden) 10 Fledermaus-, 18 Vogel- und 1 Reptilienart (s. Tab. 1, Anhang). Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der -größe eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

Fledermäuse

In Bezug auf die potentiell denkbaren Fledermausarten gem. FIS kann eine unmittelbare Betroffenheit ausgeschlossen werden, da innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Strukturen – weder für Gebäude- noch für Waldfledermäuse – bestehen, die als potentielle Sommer-, Winterquartiere bzw. Wochenstuben geeignet wären und somit durch das Planvorhaben negativ betroffen wären. Der als Unterstand für die Schafe gedachte Schuppen ist für eine Besiedlung von Gebäudefledermäusen konstruktionsbedingt („offene Bauweise“, d.h. zugig, zu hell) ungeeignet und die bestehenden alten Eichengehölze im Bereich der Wallhecke werden planungsrechtlich gesichert. Weitere alte Baumbestände mit einem geeigneten Höhlenangebot sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Flächen im Plangebiet könnten in dieser Hinsicht lediglich eine Funktion als Teilnahrungshabitat für Fledermäuse übernehmen, die in benachbarten Strukturen wie z.B. der Wallhecke Sommerquartiere haben. Eine Überbauung des Plangebietes hätte demnach ggf. einen Verlust von Nahrungshabitaten zur Folge, wobei im Sinne einer Prognose[3] davon ausgegangen werden kann, dass es sich dabei um eine „bloße Verschlechterung der Nahrungssituation“ und nicht um den vollständigen Verlust eines essentiellen Nahrungshabitates handelt[4], so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Vögel

Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten können im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Biotopstrukturen die Lebensraumansprüche einiger planungsrelevanter Vogelarten potentiell erfüllen. Dazu gehören beispielsweise die eulenartigen Vögel, insbesondere der Steinkauz, der im Bereich der benachbarten Hofstelle ein Brutrevier haben könnte und für den das Plangebiet dann ein essentielles Nahrungshabitat darstellen könnte. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Verboom (Ansprechpartner AG

[2] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2014: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW.
[3] Vgl. S. 6, Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
[4] Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA), 2010: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (TMLFUN), Oberste Naturschutzbehörde, Erfurt.

Eulenschutz, Nabu Münster) vom 13. Juli 2015 ist ein entsprechendes Steinkauzvorkommen für diesen Bereich jedoch nicht bekannt.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass planungsrelevante Greifvögel (Sperber, Mäusebussard, Turmfalke) im Bereich des Plangebietes ein Teilnahrungshabitat haben können. Eine essentielle Bedeutung kann daraus jedoch – aufgrund der i.d.R. ausgedehnten Reviergrößen dieser Vögel – nicht abgeleitet werden. Geeignete Horstbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Typische Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz) und an Gewässer gebundene Arten (Eisvogel, Bekassine, mitunter Nachtigall) finden mit hoher Wahrscheinlichkeit keine geeigneten Biotopstrukturen vor, so dass ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. An Totholz und Bruthöhlen gebundene Vogelarten (Kleinspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz) könnten höchstens im Bereich der Wallhecke potentiell geeignete Habitate vorfinden. Diese wird jedoch im Bebauungsplan festgesetzt. Kulturfolger, wie die Mehl- bzw. Rauchschwalbe, sind lediglich im Bereich der Hofstelle denkbar, allerdings nicht innerhalb des Plangebietes. Insektenreiche Gewässer und offene Agrarlandschaften, die den beiden Arten u.a. als wichtige Nahrungshabitate dienen, sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse bzw. Eiablageplätze sind im Plangebiet unwahrscheinlich, da hierfür sonnenexponierte und vegetationsfreie Bereiche, häufig auf Sandflächen, notwendig wären.

Artenschutzrechtliche Verbote gegenüber weiteren potentiell vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Vermeidungsmaßnahmen

Unter Einhaltung folgender Vermeidungsmaßnahmen sind unter Beachtung der vorliegenden Informationen über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen im Sinne der vorliegenden „worst-case-Betrachtung“ keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu erwarten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber europäischen Vogelarten sind Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres gem. § 39 BNatSchG verboten. Durch diese Maßnahme wird gleichzeitig auch sichergestellt, dass widererwartend vorhandene und besetzte Sommerquartiere von Fledermäusen zerstört werden.

6.8 Immissionsschutz

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans ein Immissionsgutachten erstellt, welches die Gewerbelärmeinwirkungen des östlich an die Regina-Protmann-Straße angrenzenden Parkplatzes sowie die Freizeitlärmeinwirkungen der westlich angrenzenden Kletterhalle mit Hochseilgarten und Parkplatz untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung der Immissionsorte an den geplanten Wohngebäuden hat ergeben, dass die mit der Eigenart des geplanten Bauvorhabens verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen durch Gewerbeanlagen erfüllt werden. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen dabei mindestens 10 dB. Die Immissionsorte liegen somit nach Ziffer 2.2 der TA Lärm

nicht im Einwirkungsbereich der gewerblichen Nutzung. Für die untersuchten Immissionsorte wurden gemäß Ziffer 6.5 der TA Lärm Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt. Eine Nutzung des Mitarbeiterparkplatzes zur Nachtzeit findet i. d. R. nicht statt und kann daher unberücksichtigt bleiben. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für die Tageszeit (IRWT +30 dB) wird an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Aufgrund der Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit um mehr als 6 dB kann zudem nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung verzichtet werden.
Lärmmindernde Maßnahmen bzw. textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan auf Grund von Gewerbelärm sind in Bezug auf die geplante Wohnbebauung entlang der Regina-Protmann-Straße nicht erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung zu den Freizeitanlagen hat ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte und die Spitzenpegelkriterien zur Nachtzeit für die geplanten Gebäude B1-B3 an den südlichen sowie an Teilen der westlichen und östlichen Fassaden überschritten werden. Um eine Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen zu gewährleisten, ist es daher erforderlich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen. Im Bereich der mit B1 bis B3 gekennzeichneten Wohngebäude ist der Immissionsschutz der geplanten Wohnnutzung durch folgende technische/ grundrisstechnische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) an den gekennzeichneten Fassaden durch eine geeignete Grundrissgestaltung,
- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den gekennzeichneten Fassaden durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen und / oder
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

6.9 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 zu informieren. Ein Entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. 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, 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. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt vorhabenbezogen. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen u. ä.) werden im Rahmen des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger getroffen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 29.06.2016 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 353: Kinderhaus – Südlich des Bröderichweges für den Bereich zwischen Regina-Protmann-Straße und Salzmannstraße

Münster, den 30.06.2016

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

Anhang - Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4011, Juli 2015. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier, ZQ = Zwischenquartier. XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentielles Vorkommen. Für Abkürzungen der Lebensraumtypen s. Kap. 6.7.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	KlGehoel	oVeg	Aeck	Saeu	Gaert	MagW	Gebaeu	FettW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name										
Säugetiere											
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G-	X				XX	X	WS/WQ	X
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	S+	X			(X)	X	(X)	(WQ)	(X)
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Art vorhanden	U	X			X	X		WS/WQ	
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Art vorhanden	G	X		(X)		(X)	(X)	WS/(WQ)	X
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X				X	(X)	(WQ)	(X)
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	X			(X)	(X)	(X)	X/WS/WQ	(X)
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	WS/WQ	(X)	(X)	(X)	X	(X)	(WQ)	(X)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G							(WS)/(WQ)	
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX				XX	(X)	WS/WQ	(X)
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X			X	X	X	WS/(WQ)	X
Vögel											
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X		(X)	X	X	(X)		(X)
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U-			XX	X		XX		XX
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G		XX			(X)			
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	XX			(X)	X	(X)		(X)
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-	XX		(X)	X	X	XX	X	XX
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	X		X	X		(X)		(X)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U			(X)	X	X	(X)	XX	(X)
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U	X				X	(X)		(X)
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X		X	X	X	(X)	X	X
Gallinago gallinago	Bekassine	rastend	G		XX						
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U			X	X	X	X	XX	X
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	XX			X	X			
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	X		X	X	X	X		X
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S			XX	XX	X	X		X
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U	X				X	X		X
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X			(X)	X	(X)	X	(X)
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	X		X	XX	X	X	X	X
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	U-			XX			(X)		X
Reptilien											
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G	X	(X)	X	XX	X	X	(X)	