STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 1
2. Geltungsbereich 3
3. Planungsrechtliche Situation 3
   3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans 3
   3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen 3
4. Räumliche und strukturelle Situation 4
5. Planungsziele 4
6. Inhalte des Bebauungsplans 5
   6.1 Grundzüge der Planung 5
   6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 5
      6.2.1 Art der baulichen Nutzung 5
      6.2.2 Maß der baulichen Nutzung 6
      6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 7
      6.2.4 Stellplätze 7
      6.2.5 Material, Farbgebung 8
   6.3 Verkehrsflächen / Erschließung 8
   6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 9
   6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur 10
   6.6 Grünflächen / Begrünung 10
   6.7 Immissionsschutz 11
   6.8 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel 12
   6.9 Denkmalschutz / Archäologie 14
7. Auswirkungen auf die Umwelt 14
   7.1 Mensch 15
   7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt 15
   7.3 Boden 18
   7.4 Wasser 19
   7.5 Klimaschutz / Luft 19
   7.6 Landschaft 20
   7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 20
   7.8 Wechselwirkungen 20
   7.9 Zusammenfassung 20
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 22

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung sowie steigender Bevölkerungszahlen, besteht für die Stadt Münster im Vergleich zu anderen deutschen Städten ein überdurchschnittlicher und dringender Bedarf an Wohnraum. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumange-

botes mittels Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ist ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung. Für die Wohnraumentwicklung sind insbesondere die stadtnahen Lagen von Bedeutung.

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 ist die Absicht der Vorhabenträgerin, eine stadtnahe, neue Wohnentwicklung auf der ca. 0,79 ha großen Fläche südwestlich des Gescherwegs mit 61 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

Das schon derzeit auf dem Gelände befindliche Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum (MuM) und der Jugendtreff des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien sollen in einem Neubau auf dem Grundstück erhalten werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf der ergänzend einbezogenen Fläche eine dreigruppige Kita zu errichten.

Das Plangebiet ist bereits im aktuellen Baulandprogramm der Stadt Münster unter der Bezeichnung „518-07: Gievenbeck - Gescherweg“ enthalten. Mit dem Baulandprogramm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife bestimmt, mit denen die wohnungs- und stadtpolitischen Ziele am besten erreicht werden können[1]. Somit liefert die vorliegende Planung einen wichtigen Beitrag zur flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.

Der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 375 „Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)“ in der Fassung der 1. Änderung setzt für das Plangebiet der 2. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ fest.

Die Wohn + Stadtbau GmbH hat als Vorhabenträgerin einen Antrag auf eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans gestellt. Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zu dessen Durchführung innerhalb bestimmter Fristen und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 „Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)“ 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 2. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplans 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 nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

[1] Stadt Münster: Vorlage zum Baulandprogramm 2019-2025 (V/0224/2019)

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 liegt nordwestlich der Innenstadt im Stadtteil Gievenbeck und umfasst ca. 0,79 ha. Er wird begrenzt

- im Nordwesten durch einen Wohnweg,
- im Osten durch den Gescherweg,
- im Südosten durch einen Fuß- und Radweg (Toppheideweg)
- und im Südwesten durch eine Parkanlage mit Ballspielplatz.

Innerhalb des Plangebiets liegt das folgende Grundstück:

Gemarkung Münster, Flur 60, Flurstück 284 (teilweise).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 sind in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich im Südwesten eine sonstige einbezogene Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsbereiches liegt. Sie wurde in den Bebauungsplan mit einbezogen, um in diesem Bereich den möglichen Bau einer KiTa oder andernfalls Wohnbebauung planungsrechtlich zuzulassen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Münsterland[2] stellt die Fläche des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung als Wohnbaufläche dar. Ergänzend wird das Planzeichen *Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten* dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 375 i.d.F. der 1. Änderung, der am 23.11.2001 in Kraft getreten ist, setzt für das gesamte Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 fest.

Der Änderungsbereich ist von dem insgesamt ca. 24 ha großen Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 375, 1. Änderung, „Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)“ im Nordwesten und Westen umgeben.

[2] Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2013

Im Osten direkt angrenzend an den Gescherweg schließt der Bebauungsplan Nr. 231 an, der in einem Sondergebiet den Standort des Bildungs- und Wissenschaftszentrums der Bundesfinanzverwaltung planungsrechtlich sichert. Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 248 an, welcher überwiegend Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet festsetzt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 0,79 ha große Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung befindet sich ca. 4 km nordwestlich der Innenstadt von Münster, westlich des Gescherwegs. Die Steinfurter Straße (B 54) verläuft nordöstlich in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung wird im Nordwesten durch einen Wohnweg und daran anschließende zwei- bis dreigeschossige Wohnnutzung begrenzt. Im weiteren nördlichen Verlauf befindet sich das Bildungs- und Wissenschaftszentrum der Bundesfinanzverwaltung. Im Osten grenzt der Gescherweg an, auf dessen gegenüberliegender Straßenseite das zweigeschossige Zollfahndungsamt Essen liegt. Südlich wird das Plangebiet durch einen Fuß- und Radweg begrenzt, der eine Verbindung zwischen dem Gescherweg und dem Wohngebiet Toppheide darstellt. Südlich dieses Fuß- und Radweges ist Wohnnutzung des Studierendenwerks Münster in fünf- bzw. sechsgeschossiger Bauweise vorzufinden. Der Änderungsbereich schließt südwestlich mit einem Fußweg ab, der an eine zentrale Grünanlage mit einem Ballspielplatz und Spielplätzen grenzt.

Das nördliche Plangebiet ist durch ein aus den 1930er Jahren stammendes Barackengebäude der ehemals militärisch genutzten Fläche geprägt, welches derzeit durch das Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum („MuM“) und den Jugendtreff des Fachwerk Gievenbeck genutzt wird. Der Süden des Plangebietes ist durch dichten, waldartigen Bewuchs von Pioniergehölzen sowie einzelne ältere Bäume gekennzeichnet. Die Fläche erfüllt eine Biotopfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind sowohl am Heekweg (Nahversorgungszentrum Gievenbeck - Heekweg), als auch rund um die Michaelkirche (Stadtteilzentrum Gievenbeck - Mitte) im direkten Umfeld vorhanden.

Über die Hensenstraße ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Straßen- und ÖPNV-Netz angeschlossen.

5. Planungsziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnbebauung, eines Gebäudes für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum, Jugendtreff, ambulanter Dienst) und einer Kindertagesstätte zu schaffen bzw. zu sichern.

Mit der vorhabenbezogenen Änderung soll das derzeit mindergenutzte Gebiet u.a. einer Wohnnutzung zugeführt werden. Städtebaulich ergänzt diese geplante Nutzung die im Nordwesten und Süden angrenzenden Wohnbereiche.

Das vorliegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines Qualifizierungsverfahrens. Die neu entstehende städtebauliche Struktur soll sich in das bestehende Bild der Umgebung einfügen und deren Maßstab aufgreifen. Innerhalb eines einheitlichen Siedlungscharakters sollen Mehrfa-

milienhäuser in drei- bis viergeschossiger Bauweise mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden zudem ein Gebäude für das Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum „MuM“ und den Jugendtreff mit nach Südwesten ausgerichteten Außenflächen sowie für einen ambulanten Dienst errichtet, um die bisher im Plangebiet verorteten Nutzungen weiterhin dort beherbergen zu können und das vorhandene Angebot zu erweitern.

Gemäß dem politischen Beschluss der Stadt Münster zur sozialgerechten Bodennutzung[3] werden die Ziele zur Schaffung eines Wohnraumangebots nach sozialen Kriterien berücksichtigt. Bei Errichtung des neuen Wohnquartiers ist für die Mehrfamilienhausbebauung ein Anteil von 60 % der Wohnfläche für geförderte Wohnungen sowie 40 % für frei finanzierte Wohnungen vorgesehen. Somit liegt der Anteil der geförderten Wohnungen über den Anforderungen der Förderrichtlinien zum öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Der Gescherweg östlich des Plangebiets ist vollständig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, sodass eine Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Er kann die Erschließungsfunktion für das neue Wohnquartier übernehmen.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt sich im zentralen Bereich des Plangebietes befindet.

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 Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Bauweise

die Grundzüge der Planung dar.

Die in der vorhabenbezogenen Änderung 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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird als zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet” gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung führen. Ausnahmsweise werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

[3] Stadt Münster, Sozialgerechte Bodennutzung in Münster, SoBo Münster, Ratsbeschluss vom 02.04.2014

zugelassen, um den ambulanten Dienst sowie die Errichtung und den gewerblichen Betrieb von Photovoltaikanlagen im Plangebiet zu ermöglichen. Das im Südosten geplante Gebäude für den MuM e.V., den Jugendtreff und den ambulanten Dienst ist im Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig.

Grundsätzlich sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Auch im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB im Südwesten des Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 2. Änderung wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung zu sichern. Eine mögliche Bebauung mit einer Kindertagesstätte ist im Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Vorhabenbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem konkreten Vorhaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit 0,45 im WA 1 festgesetzt.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Wegeverbindungen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im Vorhabenbereich (WA 1) zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die geplante Tiefgarage, in der die privaten Stellplätze untergebracht werden sollen, zu realisieren und die Unterbringung der Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, etc.) sicherstellen zu können.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um für die geplante Wohnbebauung das notwendige Stellplatzangebot sicherzustellen und die gewünschte Dichte im Plangebiet zu sichern.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung auch deshalb nicht zu erwarten, weil die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage und die teilweise festgesetzte Begrünung der Dachflächen (s. Pkt. 6.6), die sich positiv auf das Kleinklima auswirkt, gemindert wird.

Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in Münster als verträglich eingestuft.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im WA 1 auf 1,2 begrenzt.

Geplant ist eine Wohnbebauung, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll. Die umliegende Wohnbebauung besteht aus überwiegend zwei- bis viergeschossigen Baukörpern. Die maximal zulässige Höhe der geplanten Baukörper wird in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Die Höhe der Baukörper 1 - 4 im WA 1 wird mit max. 85,50 m ü. NHN festgesetzt, was einer zulässigen maximalen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 12,76 m entspricht. Für den Baukörper 5 im WA 1 wird eine maximale Höhe von 82,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von ca. 9,76 m. Die Höhe des Baukörpers „MuM“ im WA 1 ist mit einer maximalen Höhe von 83,70 m. ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe der baulichen Anlage von ca. 10,98 m entspricht.

Es gilt die offene Bauweise, d.h. die Baukörper sind mit Grenzabstand zu errichten.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile sowie für bauliche Anlagen für Solaranlagen ist um maximal 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Sonstige einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

Im Bereich der sonstigen einbezogenen Fläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) im WA 2 mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlage im WA 2 wird mit max. 80,40 m ü. NHN festgesetzt, was einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 7,50 m entspricht.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile sowie für bauliche Anlagen für Solaranlagen ist um maximal 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (§ 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 sind relativ eng gefasst und werden baukörperbezogen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept entsprechend umgesetzt wird. Die Abstandsflächen gemäß BauO NRW werden eingehalten.

Für die Festlegung von Baulinien besteht keine städtebaulich begründete Notwendigkeit.

6.2.4 Stellplätze

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze[4] des Vorhabenbereiches (WA 1) ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt werden in der Tiefgarage 49 KFZ-Stellplätze und 125 Fahrrad-Stellplätze, davon 12 Stellplätze für Sonderfahrräder (z. B. Lastenräder), nachgewiesen. Oberirdisch werden weitere 52 Fahrradstellplätze (teilweise überdacht) in den Freianlagen realisiert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im zentralen Bereich des Plangebietes vom Gescherweg aus (siehe unten). Tiefgaragen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze gewährleistet.

[4] Satzung der Stadt Münster für den Nachweis notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze V/0940/2019/1 (Ratsbeschluss vom 11.12.2019)

Die für den Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen im WA 2 bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter der Kita werden ebenfalls in der Tiefgarage des WA 1 nachgewiesen.

6.2.5 Material, Farbgebung

Das geplante Wohnquartier soll in einer einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Vorgesehen ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Flachdach und 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 Bebauungsplans daher entbehrlich.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Zu-und Abfahrt zu den geplanten Baukörpern im Vorhabenbereich erfolgt im Nordosten des Plangebietes über eine Tiefgarageneinfahrt am Gescherweg (Baukörper B4). Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine einspurige Rampe mit einer Neigung von 15 %, die für die Anwohner eine verkehrssichere Nutzung ermöglicht. Am Rampenkopf und Rampenfuß wird die Neigung jeweils auf 10 % Neigung abgeflacht. Die Rampe ist zudem mit einer Ampelschaltung ausgestattet und verfügt über eine Fußgänger- und Fahrradschiebespur auf einem erhöhten Seitenstreifen. Am Rampenkopf ist eine Aufstellfläche für PKW (ca. 5-6 m Länge) auf dem eigenen Grundstück vorgesehen, um einen Rückstau in die öffentliche Verkehrsfläche am Gescherweg zu vermeiden.

Die Prüfung der Sichtdreiecke für ausfahrende Pkw auf den Gescherweg hat gezeigt, dass die Ausfahrtbedingungen vor dem Hintergrund des Baumbestands im Gehweg und im Parkstreifen vor der Zufahrt aus Sicht der Verkehrssicherheit optimiert werden sollte. Entsprechende Maßnahmen sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Der Bereich vor der Tiefgaragenzufahrt am Baukörper B4 dient zudem als Aufstellfläche für die Drehleiter der Feuerwehr und wird entsprechend befestigt und gekennzeichnet. Der Bordstein wird in diesem Bereich auf voller Länge abgesenkt. Zudem wird nördlich angrenzend an die Tiefgaragenzufahrt zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg ein Schotterrasenbereich eingefügt, auf welchem ein unbefugtes Parken (und damit eine Behinderung der Feuerwehraufstellfläche) auf Grund der geringen Größe inkl. einer Abgrenzung mit Pollern sowie der Errichtung eines Hochbords zur Fahrbahn vermieden wird.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Münster erforderlichen Stellplätze für die Anwohner (siehe oben) sind durch die Tiefgarage sichergestellt. Fahrradstellplätze (auch für Sonderfahrräder) werden sowohl in der Tiefgarage, als auch oberirdisch (teilweise witterungsgeschützt) in den Außenanlagen angeboten.

Im Verlauf des Gescherwegs besteht genügend Raum für Stellplätze bzw. Haltemöglichkeiten, um den Hol- und Bringverkehr der KiTa sicherzustellen. Geplant ist dafür eine Parkzeitbeschränkung (sog. Kiss-and-ride-Zone) für 2-3 Stellplätze im Straßenraum des Gescherwegs (gem. Stellplatzsatzung 1 Stellplatz je 20-30 Kinder, mind. 2 Stellplätze). Der nicht motorisierte Hol- und Bring-Verkehr zur KiTa erfolgt über den Fuß- und Radweg „Toppheideweg“ im Süden des Plangebietes. Auf dem Gelände der KiTa sind ca. 12 Fahrradstellplätze vorgesehen, darunter auch Stellplätze für Sonderfahrräder.

Durch die Realisierung von Feuerwehrzufahrten und der Zufahrt zur Tiefgarage entfallen zwei PKW-Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Gescherwegs. Die jetzige Zufahrt zum Gebäude MuM/Jugendtreff/Pflegedienst entfällt jedoch künftig, sodass ein neuer Stellplatz am Gescherweg gewonnen wird. Da im direkten Umfeld bei der Erweiterung des Bildungs- und Wissenschaftszentrums der Bundesfinanzverwaltung derzeit ein Parkdeck mit ca. 900 Stellplätzen geplant wird, welches ebenfalls für Kunden und Besucher zur Verfügung stehen wird, ist anzunehmen, dass dies den Parkdruck im Gescherweg zukünftig reduzieren wird.

Die fußläufige Erschließung der Baukörper 1, 2 und 4 erfolgt über den Gescherweg und den Wohnweg im Norden des Vorhabenbereichs. Der Wohnweg, der eine Breite von mind. 5,50 m aufweist, wird entsprechend befestigt, sodass dieser auch als Feuerwehrzufahrt dient. Die Baukörper 3 und 5 werden fußläufig über den Innenhof erschlossen. Die fußläufige Erschließung erfolgt verzweigt durch das gesamte Plangebiet. Wegeverbindungen vom Quartier zur westlich gelegenen Parkfläche sind gegeben.

Der im Norden des Vorhabenbereiches verlaufende Wohnweg ist mit einer Geh- und Fahrrecht gesicherten Fläche festgesetzt, um den nördlich angrenzenden Anwohnerinnen und Anwohnern auch künftig die fußläufige Erschließung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist in ca. 250 m Entfernung an den Stadtbusverkehr am Toppheideweg und der Hensenstraße (Linien 11 und 22, Haltestellen Toppheide und Twenteweg) sowie in ca. 600 m Entfernung an den Stadtbusverkehr am Rüschhausweg (Linie 5 Haltestelle Rüschhausweg) angeschlossen.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung für die geplante Wohnbebauung kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung auf dem Baugrundstück ist nicht möglich[5]. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher vollständig in die Regenwasserkanalisation im Gescherweg eingeleitet.

Um möglichen Überflutungen bei Starkregenereignissen vorzubeugen, darf die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden im WA 1 bei den Baukörpern B 1 bis B 5 eine Höhe von 72,74 m ü. NHN (Normalhöhennull); bei dem Baukörper MuM eine Höhe von 72,72 m ü. NHN sowie bei dem Baukörper im WA 2 eine Höhe von 72,78 m. ü. NHN nicht unterschreiten.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes wird ein entsprechender Überflutungsnachweis erarbeitet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im Vorhabenbereich den neu zu erstellenden Schmutzwasserkanälen zugeführt und in das bestehende Netz am Gescherweg eingeleitet.

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

[5] GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH 2020: Geotechnischer Bericht. Projektnummer 20-3876 vom 16.04.2020

Der Löschwassergrundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann über zwei Hydranten im Gescherweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Abstand von ca. 75 m zu den am weitesten entfernt liegenden Gebäuden (B2, B3) sichergestellt werden. Einen darüber hinaus gehenden Objektschutz muss der Eigentümer selbst veranlassen.

Auf Grund des hohen Energiebedarfs durch das geplante Vorhaben wird eine neue Ortsnetzstation (Trafostation) erforderlich. Diese wird im nordöstlichen Plangebiet errichtet und im Bebauungsplan entsprechend als „Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Innerhalb des Baukörpers 5 ist zudem die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) geplant, um die fünf Wohngebäude im WA 1 mit Nahwärme zu versorgen. Des Weiteren ist eine spätere Anschlussmöglichkeit für das WA 2 an das Blockheizkraftwerk geplant. Das im WA 1 befindliche Gebäude des MuM wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt.

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden ist zulässig. Geplant ist, die obersten Dachflächen für Photovoltaik vorzurüsten.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Der mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Trotzdem wurde im vorgeschalteten Qualifizierungsverfahren festgelegt, dass die im Plangebiet mit WA 2 gekennzeichnete Teilfläche als Reservefläche für eine dreigruppige KiTa vorgehalten werden soll.

Das sich bisher im Plangebiet befindliche Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum (MuM) und der Jugendtreff sollen durch einen Neubau mit entsprechenden Freiflächen in den Vorhabenbereich integriert werden. Darüber hinaus wird ein ambulanter Dienst in das MuM-Gebäude integriert.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Wartburg-Grundschule (Toppheideweg 91) und ist in ca. 500 m fußläufig vom Plangebiet erreichbar.

6.6 Grünflächen / Begrünung

Der Plan sieht eine qualitätvolle Freiflächengestaltung vor. In fußläufiger Entfernung westlich zum Plangebiet befindet sich eine weitläufige öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Spielmöglichkeiten (Spielplätze, Ballspielplatz). Ergänzend dazu bietet der Hof eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

Als wichtige freiraumplanerische Maßnahme wird festgesetzt, dass die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Teile der Tiefgarage sowie der Flächen für die Erschließung und Flächen für Terrassen und sonstige Nebenanlagen mit einem Regelaufbau mit einer Aufbauhöhe von mindestens 60 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind. Es erfolgt die Festsetzung eines „Regelaufbaus“, da noch keine technische Detailplanung vorliegt und die Festsetzung einer Mindesthöhe eines Vegetationssubstrats daher nicht zielführend ist. Dies könnte im späteren Genehmigungsverfahren zu Problemen führen bzw. es könnten Befreiungsanträge erforderlich werden.

Mit dieser festgesetzten Begrünung werden mögliche negative Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes auf das Kleinklima gemindert. Hierzu dient u. a. auch der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im zukünftigen Innenhof (westlich Baukörper B4)

vorgesehene großkronige Laubbaum im Bereich der Tiefgarage. Für die Pflanzung ist ein großzügiges Pflanzbeet geplant, welches bauseits in die zukünftige Tiefgarage integriert ist. Um die Ausfahrt der Tiefgarage realisieren zu können, muss ein Baum am Gescherweg, der außerhalb des Plangebietes liegt, entfallen. Als Ersatzpflanzung wird weiter nördlich des Gescherwegs eine Baumpflanzung vorgenommen. Diesbezüglich erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung sind die Dachflächen mit Ausnahme der Dachterrassen und der Rettungswege mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten.

Die erhaltenswerten Bäume innerhalb des Plangebietes werden mit einem Erhaltungsgebot dauerhaft planungsrechtlich gesichert und mit dem realen Kronendurchmesser in der Planzeichnung festgesetzt. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

Baumschutz

Von den im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzten acht Bäumen sind innerhalb des Plangebietes sieben Bäume erhalten. Mit dem Wettbewerbsentwurf ist bereits der Verlust eines Baumes im Nordwesten des Plangebietes (unter Baukörper 2) verbunden.

Für den innerhalb des Plangebietes befindlichen erhaltenswerten Baumbestand wurde ein Baumgutachten einschließlich eines Schutzkonzeptes[6] erarbeitet. Hierzu wurden die potentiell durch das geplante Bauvorhaben betroffenen Bäume begutachtet und der aktuelle Zustand, einschließlich der Verkehrssicherheit und der Erhaltenswürdigkeit bewertet. Zudem wurden Schutzmaßnahmen genannt, die vor und während der Bauphase einzuhalten sind. Im Ergebnis können die begutachteten Bäume unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit sowie Kronenteileinkürzungen und Schadensbegrenzungsmaßnahmen erhalten werden. Lediglich ein Baumstandort (Hainbuche) westlich des zukünftigen Baukörpers B5 wird nach Ansicht des Fachgutachters unmittelbar durch die Baumaßnahme im Wurzel- und Kronenbereich beeinträchtigt. Eine abschließende Begutachtung des Baumsachverständigen unter Einbeziehung der vor Ort abgesteckten Gebäudekanten hat ergeben, dass der Baum nicht erhalten werden kann. Es ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 ist aufgrund der räumlichen Nähe zu dem westlich angrenzenden Ballspielplatz „Toppheideweg“ durch Lärmemissionen belastet. Daher wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung[7] durchgeführt, die die von dem Ballspielplatz ausgehenden Lärmemissionen ermittelt und bewertet.

Es wurde davon ausgegangen, dass eine Nutzung Werktags (Mo.-Sa.) zwischen 10.00 - 20.00 Uhr mit 6 Stunden sowie an Sonn- und Feiertagen mit gleicher Nutzungszeit gegeben sein wird.

[6] Grüner Zweig GmbH 2020: Baumgutachten incl. Schutzkonzept für den bestehenden Baumbestand während der Umsetzung eines geplanten Neubaus am Gescherweg 87 in der Stadt Münster vom 25.03.2020

[7] Planungsbüro für Lärmschutz 2020: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 375 - vorhabenbezogene 2. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan – Erläuterungsbericht Projekt-Nr.: 70 461 /20 vom Mai 2020

Damit sind die als kritisch aufgezeigten mittäglichen Ruhezeiten (13.00 - 15.00 Uhr) in die Beurteilung einbezogen. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde ergänzend überprüft, welche Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 375 zu erwarten ist, wenn die Nutzung des Ballspielplatzes auch auf die Ruhezeit zwischen 20.00 - 22.00 Uhr mit 1,5 h ausgedehnt wird.

Aufgrund der auf dem Gebiet der Stadt Münster vorliegenden Erfahrungswerte hinsichtlich der Auslastung von Ballspielplätzen, wurde von einem Spielbetrieb mit 10 Spielern im Alter von 12 bis 15 Jahren und damit einem anlagenbezogenen Schallleistungspegel von LWA = 97 dB(A) für das Ballspiel ausgegangen. Mit einer 8-stündigen Nutzung des Ballspielplatzes (6 h außerhalb / 1,5 h innerhalb Ruhezeit) ergeben sich an dem nächstgelegenen Baufenster die maximalen Lärmbelastungen mit 55 dB(A) außerhalb und 59 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten an Haus 3.

Innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit ergibt sich eine zu erwartende Lärmbelastung von 58,4 dB(A) und damit eine Überschreitung um 3,4 dB(A).

Zusammenfassend wird der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) außerhalb der Ruhezeiten eingehalten und innerhalb der Ruhezeit bis zu 4 dB(A) überschritten.

Mit dieser Überschreitung der Richtwerte bis zu 4 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten sind noch immer dem Wohnen verträgliche Lärmbelastungen nachgewiesen. Hinsichtlich der Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) kann mit Bezug auf die aktuelle Rechtsprechung eine höhere Lärmbelastung (< 62 dB[A]) als zumutbar definiert werden, so dass hier ebenfalls kein Immissionskonflikt gegeben ist. Zudem hat das VGH Baden-Württemberg mit Urteil vom 26.3.2018 (5 S 1886/17) bestätigt, dass Nachbarn mit Verweis auf § 22 Abs. 1a BImSchG den Lärm von Kindern auf einem Ballspielplatz im Wohngebiet dulden müssen, da dies im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Am angrenzenden Ballspielplatz ist eine Beschilderung vorhanden, die eine Nutzung für Kinder bis 14 Jahre vorgibt. Damit ist das Lärmprofil des Ballspielplatzes mit dem eines Kinderspielplatzes vergleichbar. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anlage missbräuchlich genutzt werde – etwa durch Jugendliche und Erwachsene zum "Bolzen" oder in den Nachtstunden –, dem sei aber allgemein durch die Benutzungsordnung und mit den Mitteln des Ordnungsrechts zu begegnen.

Durch die vorhabenbezogenen Mehrverkehre der geplanten Wohneinheiten werden im Wohnumfeld keine unverträglichen Lärmimmissionen verursacht. Die durch das Vorhaben überplante Kita-Nutzung ist als optionale Nutzung weiterhin im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die geplante Kita-Nutzung werden somit im Vergleich zum Ist-Zustand keine Mehrverkehre ausgelöst. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete im Umfeld tagsüber eingehalten werden. Auch nachts kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte ausgegangen werden, da die Räumlichkeiten von MuM, Jugendtreff und ambulantem Dienst sowie der Kindergarten nachts nicht genutzt werden. Somit entstehen zur Nachtzeit keine relevanten Immissionen. Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 nicht erforderlich.

6.8 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel

Im Planbereich befindet sich die im städtischen Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster geführte Fläche Nr. 55, auf der sich ehemals ein Standortmunitionslager befunden hat. Nach 1945 soll die Munition unsachgemäß gesprengt und dabei im umliegenden Gelände verteilt worden sein. Eine

Kampfmittelräumung wurde in Teilbereichen durchgeführt. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung ist mit verfüllten Bombentrichtern (Auffüllungen) zu rechnen. Daher wurde ein Boden- / Schadstoffgutachten[8] in Auftrag gegeben, welches insgesamt 15 Baggerschürfen zur Entnahme und Untersuchung von Bodenproben auf dem Vorhabengrundstück durchgeführt hat. Die Untersuchung hat in zwei Abschnitten (Bezeichnung im Gutachten: Teilfläche „Waldfläche“ im Südosten und Teilfläche „Außenbereich Kita“ rund um das Bestandsgebäude) stattgefunden.

Aus dem mit den Baggerschürfen aufgeschlossenen Aushubmaterial der anthropogenen Auffüllungen wurden teilflächenbezogen Mischproben über den gesamten Auffüllungshorizont gebildet.

In der Waldfläche wurden in den Schürfen humose Sande mit stark wechselnden Bauschuttanteilen angetroffen. Die Mischprobe des Auffüllungsmaterials auf der Waldfläche mit einem mittleren Bauschuttanteil von > 10 % wird anhand der Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie für Recyclingbaustoffe / nicht aufbereiteten Bauschutt (LAGA-Bauschutt, 1997) bewertet. Die Mischprobe der Auffüllung im Bereich der Waldfläche ergab eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA-Bauschutt (1997) und LAGA-Boden (2004). Im Ergebnis wurden aufgrund des vorhandenen Bauschutts und weiterer Rückstände des Bestandsgebäudes höhere Schadstoffbelastungen vorgefunden. Für die geplante Nutzung dieser Fläche als Kita-Spielfläche sowie als Außenbereich von MuM e.V. und Jugendtreff ist eine Bodensanierung notwendig. Ansonsten ist das Gelände mit einer Einfriedung zu sichern. Eine Sanierungsverpflichtung wird über den Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt.

Im Außenbereich um die vorhandene Bebauung (künftig größtenteils Fläche für die Wohnbebauung) wurde in den Schürfen ein umgelagerter Mutterboden angetroffen, in dem teilweise sehr geringe Bauschuttanteile enthalten sind. In einem der Schürfe wurde eine 0,25 m dicke Schicht aus Betonbruch festgestellt, welche augenscheinlich nicht verunreinigt ist. In der Mischprobe aus dem Außenbereich um die vorhandene Bebauung wurden Bauschuttgehalte von < 10 % festgestellt, daher wurde hier nur eine Untersuchung und Bewertung gem. der LAGA-Boden (1997 und 2004) vorgenommen. Das Auffüllungsmaterial im Außenbereich der Kita ist auf Grundlage der Ergebnisse der physikalisch – chemischen Untersuchungen gemäß LAGA-Boden (2004) in die Einbauklasse Z 2 einzustufen. Die Einstufung gemäß LAGA-Boden (1997) erfolgt in die Einbauklasse Z 1.1. Die Schadstoffbelastung der Flächen rund um das bestehende Gebäude ist als gering zu sehen. Die Errichtung einer Wohnbebauung wird an dieser Stelle als unkritisch angesehen. Eine Bodenentsorgung bzw. ein Bodenaustausch oder Schutzmaßnahmen sind voraussichtlich nicht bzw. nur punktuell notwendig.

Im Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB daher eine Kennzeichnung der Flächen als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

In einem Schurf (Waldfläche) wurde roter Splitt angetroffen, der auf Hexachlorbenzol (HCB) und Kupfer untersucht wurde. Aus den Untersuchungsergebnissen ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Dioxinen.

Geruchliche Auffälligkeiten, die auf einen Eintrag von Mineralölkohlenwasserstoffen, leicht flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) oder leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) hindeuteten, konnten in dem Aushubmaterial nicht festgestellt werden.

[8] Umweltlabor ACB GmbH 2019: Baggerschürfen zur Entnahme und Untersuchung von Bodenproben – BV Gescherweg 87, Münster

Eine Untersuchung auf Kampfmittel hat bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst stattgefunden. Die Auswertung hat ergeben, dass für das Plangebiet eine Kampfmittelbeeinflussung nicht erkennbar ist und somit keine weiterführenden Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen erforderlich sind, sofern keine ergänzenden Kenntnisse vorliegen.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen. Die Empfehlungen der BG Bau sind zu beachten.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetzes NRW.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch ein ehemaliges Militärlager der Wehrmacht, mit dessen Bau nach Aktenlage 1935 begonnen wurde. Das Lager, das für die Unterbringung von 400 Soldaten ausgelegt war, bestand aus 10 Steingebäuden und 17 Holzbaracken, die bis in die Mitte der 1970er Jahre hinein noch genutzt wurden. Im ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Gescherweg 87) ist heute der Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum e.V. untergebracht. Das Lager ist über Luftbilder sicher verortet und im Bestand bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass sich von diesem Lager im Boden noch Relikte erhalten haben, die Denkmalwert haben.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 „Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplans 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 nicht zu erwarten. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich. Gleichwohl werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargelegt.

7.1 Mensch

Eine Bebauung des Plangebietes ist bereits im Rahmen des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 375 vorgesehen. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 fest.

Im Umfeld zum Plangebiet bestehen Wohnnutzungen, ebenso wie ein Spielplatz mitsamt Ballspielfläche. Östlich des Plangebietes befindet sich das Zollfahndungsamt.

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 ist aufgrund der räumlichen Nähe zu dem westlich angrenzenden Ballspielplatz „Toppheideweg“ durch Lärmimmissionen belastet. Daher wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung[9] durchgeführt, die die vom Ballspielplatz ausgehenden Lärmemissionen ermittelt und bewertet. Zusammenfassend wird der zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) außerhalb der Ruhezeiten eingehalten und innerhalb der Ruhezeit um bis zu 4 dB(A) überschritten. Mit dieser Überschreitung der Richtwerte bis zu 4 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten sind noch immer dem Wohnen verträgliche Lärmbelastungen nachgewiesen. Hinsichtlich der Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) kann mit Bezug auf die aktuelle Rechtsprechung eine höhere Lärmbelastung (< 62 dB[A]) als zumutbar definiert werden, so dass hier ebenfalls kein Immissionskonflikt gegeben ist.

Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Nutzungen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags eingehalten werden. Auch nachts kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte ausgegangen werden, da die Räumlichkeiten von MuM, Jugendtreff und ambulantem Dienst sowie der Kindergarten nachts nicht genutzt werden. Somit entstehen zur Nachtzeit keine relevanten Immissionen. Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 nicht erforderlich.

7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

- **Arten- und Biotopschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW[10] 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.

Die im Plangebiet vorhandenen planungsrelevanten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) wurden durch ein externes Gutachterbüro erfasst und die Auswirkungen der Planung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens[11] geprüft. Im Ergebnis der

[9] Planungsbüro für Lärmschutz 2020: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 375 - vorhabenbezogene 2. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan – Erläuterungsbericht Projekt-Nr.: 70 461 /20 vom Mai 2020

[10] 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.

[11] Ökoplanung münster (17. / 18.11.2020): Faunistischer Fachbeitrag und Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 375 „Gievenbeck – Toppheide“ der Stadt Münster. Münster.

faunistischen Erfassungen wurden keine planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld festgestellt. Am Gebäude (Gescherweg 87) und in den südlich liegenden Gehölzen wurden lediglich Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten (Haussperling, Dohle, Fitis, Gimpel) festgestellt.

Im Ergebnis der Fledermauserfassungen konnten im Plangebiet Zwerg- und Breitflügelfledermäuse nachgewiesen werden. Das Gebäude übernimmt dabei eine ganzjährige Quartiersfunktion für Zwergfledermäuse. Der Gutachter geht im Jahresverlauf von einer Nutzung durch bis zu 20 Tiere aus. Das Gebäude stellt einen Teil eines Quartierverbundes innerhalb des Stadtteils Münster-Gievenbeck dar. Der Quartierstandort hat nach gutachterlicher Einschätzung eine sehr hohe Bedeutung für die Zwergfledermaus.

Da mit der Realisierung des Planvorhabens sowohl ein Abbruch des bestehenden Gebäudes als auch die Entfernung von Gehölzen erfolgt, sind zum Schutz europäischer Vogelarten und der nachgewiesenen Fledermausarten folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Die geplanten Abbrucharbeiten können nur im Zeitraum vom 01.08.-15.11. eines Jahres durchgeführt werden. Während der Findungszeit der Wochenstuben und der sommerlichen Hauptwochenstubenzeit (16.05.-31.07.) sowie während der Winterruhe (15.11.-15.03.) ist eine Durchführung der Abbrucharbeiten aufgrund des Vorkommens der Zwergfledermaus nicht möglich. Im Zeitraum vom 01.03.-31.07. eines Jahres ist eine Durchführung der Abbrucharbeiten aufgrund des Vorkommens europäischer Vogelarten nicht möglich. Ein Abbruch der Gebäude ist auch außerhalb der Sperrzeiten nur unter Aufsicht und Begleitung durch eine ökologische Baubegleitung möglich. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten ist hierbei mittels Detektorerfassungen die genaue Lage von Fledermausquartieren zum Abbruchzeitpunkt zu erfassen. Die Öffnung des Daches kann dann ggfs. nur in Handarbeit und ohne den Einsatz schwerer Maschinen erfolgen. Vorhandene Hohlräume dürfen hierbei nicht komprimiert werden. Gegebenenfalls sind verletzte Fledermäuse zu evakuieren.
- Die erforderlichen Schnitt- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines jeden Jahres durchzuführen.
- Sind in den zur Fällung vorgesehenen Gehölzen, entgegen der derzeitigen Annahme, Spalten oder Höhlen vorhanden, die tief genug sind, um Quartiere von Fledermäusen zu beherbergen, sind die entsprechenden Bäume kurz vor der Fällung durch einen geeigneten Fachmann auf einen Besatz mit Fledermäusen hin zu kontrollieren.

Neben den vorgenannten Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nach fachgutachterlicher Ansicht **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** i.S. von CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens 15 für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld des zum Umbau vorgesehenen Gebäudes (ca. 1 km Radius) fachgerecht zu errichten. Es sind für Wochenstubenverbände geeignete Großraumquartiere zu verwenden. Mindestens sechs der Quartierhilfen (zwei pro Standort) haben eine Eignung als Ganzjahresquartier aufzuweisen. Die Quartierhilfen sind zur Verbesserung der Funktionalität der Maßnahme auf drei Standorte mit jeweils fünf Quartierhilfen zu verteilen. Weitere Details sind dem vorlie-

genden Fachgutachten (Ökoplanung Münster, 18.11.2020) zu entnehmen. Eine Absicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten liegen für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor. Aufgrund seiner derzeitigen Ausgestaltung und Lage im Siedlungsraum bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Darüber hinaus sind die Standorte planungsrelevanter Pflanzenarten i.d.R. bekannt und auf wenige Schutzgebiete beschränkt.

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet „Rieselfelder Münster“ (DE-3911-401) liegt in einer Entfernung von ca. 6 km, sodass eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes nicht gegeben ist.

- **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist in vorliegendem Fall ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich. Unabhängig davon schafft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 375 „Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)“ für das gesamte Plangebiet Baurecht mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 einschließlich Überschreitung. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird jedoch durch das geplante Vorhaben künftig in Teilbereichen (WA 1) überschritten (GRZ einschließlich Überschreitung: 0,8). Auch die Entfernung eines bislang nördlich des Toppheidewegs rund 15 m breiten Gehölzstreifens aus heimischen Bäumen und Sträuchern ist mit einer nachfolgenden Planumsetzung verbunden. Zur Vermeidung einer Betroffenheit von Tieren i.S. der Eingriffsregelung enthält das erstellte Artenschutzgutachten (Ökoplanung Münster, 18.11.2020) u.a. allgemeine Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen einer Umsetzung einzuhalten sind (vgl. Kap. 7.2). Darüber hinaus wird eine Betroffenheit durch die erforderliche ökologische Baubegleitung vermieden.

Um etwaige negative Umweltauswirkungen zu minimieren, erfolgt im Zuge der Planumsetzung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, mit Ausnahme von Dachterrassen und Rettungswegen, eine extensive Begrünung der zukünftigen Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation. Auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und der Flächen für Terrassen und sonstige Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgarage mit einem Regelaufbau von mindestens 60 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Des Weiteren wird ein Großteil der bislang planungsrechtlich gesicherten Einzelbäume im Bereich der „Fläche für Gemeinbedarf“ auch zukünftig erhalten / in die Planung integriert und im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen 2. Änderung erneut als zu erhalten festgesetzt (s. Pkt. 6.6).

Ausweislich des vorliegenden Grünkonzeptes[12] werden zusätzliche Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen, die insgesamt geeignet sind, erheblich negative Umweltauswirkungen zu vermeiden.

- **Wald**

Forstliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein rund 15 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 375 setzt für das gesamte Plangebiet „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

7.3 Boden

Eine Bebauung des Plangebietes ist bereits im Rahmen des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 375 vorgesehen. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 fest. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird planungsrechtlich durch das geplante Vorhaben künftig in Teilbereichen (WA 1) überschritten (GRZ einschließlich Überschreitung: 0,8), so dass eine zusätzliche Bodenversiegelung entsteht.

Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung liegen voraussichtlich keine ungestörten Bodenverhältnisse, -profile mehr vor, so dass baubedingt nicht von einer weiteren, anthropogenbedingten Überformung des Bodens auszugehen ist.

Im Planbereich befindet sich die im städtischen Altlasten- / Verdachtsflächenkataster geführte Fläche Nr. 55, auf der sich ehemals ein Standortmunitionslager befunden hat.

In der Waldfläche wurden in den Schürfen humose Sande mit stark wechselnden Bauschuttanteilen angetroffen. Die Mischprobe der Auffüllung im Bereich der Waldfläche ergab eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA-Bauschutt (1997) und LAGA-Boden (2004). Im Ergebnis wurden aufgrund des vorhandenen Bauschutts und weiterer Rückstände des Bestandsgebäudes höhere Schadstoffbelastungen vorgefunden. Für die geplante Nutzung dieser Fläche als Kita-Spielfläche sowie als Außenbereich von MuM e.V. und Jugendtreff ist eine Bodensanierung notwendig. Ansonsten ist das Gelände mit einer Einfriedung zu sichern. Eine Sanierungsverpflichtung wird über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Im Außenbereich um die vorhandene Bebauung (künftig größtenteils Fläche für die Wohnbebauung) wurde in den Schürfen ein umgelagerter Mutterboden angetroffen, in dem teilweise sehr geringe Bauschuttanteile enthalten sind. Das Auffüllungsmaterial im Außenbereich der Kita ist auf Grundlage der Ergebnisse der physikalisch – chemischen Untersuchungen gemäß LAGA-Boden (2004) in die Einbauklasse Z 2 einzustufen. Die Einstufung gemäß LAGA-Boden (1997) erfolgt in die Einbauklasse Z 1.1. Die Schadstoffbelastung der Flächen rund um das bestehende Gebäude ist als gering zu sehen. Eine Bodenentsorgung bzw. ein Bodenaustausch oder Schutzmaßnahmen sind voraussichtlich nicht bzw. nur punktuell notwendig (vgl. Kap. 6.8).

[12] nts Ingenieurgesellschaft mbH 2020: Freianlagenplan (Lageplan) zur Wohnbebauung Gescherweg vom 11.05.2020.

7.4 Wasser

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster[13] liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des Kinderbachs. Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind nicht vorhanden. Oberflächengewässer liegen im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vor. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Im Plangebiet selbst ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen; diese wird aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelungen weiter reduziert. Darüber hinaus können Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen – z. B. durch Bauverkehre – entstehen. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes – z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe – jedoch nicht anzunehmen. Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Eine Versickerung auf dem Baugrundstück ist nicht möglich (s. Pkt. 6.4). Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig in die Regenwasserkanalisation im Gescherweg eingeleitet. Das Schmutzwasser wird im Vorhabenbereich den neu zu erstellenden Schmutzwasserkanälen zugeführt und in das bestehende Netz am Gescherweg eingeleitet.

Um möglichen Überflutungen bei Starkregenereignissen vorzubeugen, werden für die zukünftigen Baukörper (Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden) im Bebauungsplan einzuhaltende Mindesthöhen ü. NHN festgesetzt, die nicht unterschritten werden dürfen.

7.5 Klimaschutz / Luft

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl als Maß der zukünftigen Versiegelungen im Sinne der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit 0,45 im WA 1 und mit 0,4 im WA 2 festgesetzt. Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Wegeverbindungen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im Vorhabenbereich (WA 1) zulässig ist. Folglich ist mit Umsetzung des Planvorhabens im Bereich der vorgenannten Teilfläche eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl erforderlich, um die geplante Tiefgarage, in der die privaten Stellplätze untergebracht werden sollen, realisieren und die Unterbringung der Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, etc.) sicherstellen zu können. Diese Festsetzung erfolgt in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in Münster. Um mit der beabsichtigten Überschreitung der Obergrenzen keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen auszulösen und gleichzeitig dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, wird die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage und die teilweise festgesetzte Begrünung der Dachflächen (s. Pkt. 6.6), die sich positiv auf das Kleinklima auswirkt, wiederum reduziert. Detaillierte freiraumplanerische Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Freiflächengestaltung liegen vor und stellen durch die Begrünung der Tiefgaragen und der Dachflächen auch eine unter Klimaschutzaspekten angepasste Planung dar.

[13] Stadt Münster (o.J.): Umweltkataster. Online unter: https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster . Abgerufen: September 2020.

7.6 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar. Dementsprechend sind mit Umsetzung des Planvorhabens auch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prognostizieren.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vor. Innerhalb des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetzes NRW (s. Pkt. 6.9). Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch ein ehemaliges Militärlager der Wehrmacht, mit dessen Bau nach Aktenlage 1935 begonnen wurde. Das Lager, das für die Unterbringung von 400 Soldaten ausgelegt war, bestand aus 10 Steingebäuden und 17 Holzbaracken, die bis in die Mitte der 1970er Jahre hinein noch genutzt wurden. In dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Gescherweg 87) ist heute das Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum e.V. untergebracht. Das Lager ist über Luftbilder sicher verortet und im Bestand bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass sich von diesem Lager im Boden noch Relikte erhalten haben, die Denkmalwert haben.

Dennoch sind im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeit bauliche Nutzung (Barackengebäude) sowie der im Süden des Plangebietes bestehende waldartige Bewuchs von Pioniergehölzen sowie einzelnen älteren Bäumen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese unmittelbaren ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht anzunehmen. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen, so dass mit Umsetzung des Planvorhabens indirekte Umweltauswirkungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, nicht zu prognostizieren sind (z. B. Absenken des Grundwasserspiegels mit erheblichen Auswirkungen auf Sonderbiotope / Extremstandorte; Entstehung relevanter (Stick-) stoffbelastungen mit Überschreitung lebensraumspezifischer Grenzwerte (critical loads) in umliegenden Natura-2000 Gebieten).

7.9 Zusammenfassung

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 ist die Absicht einer Vorhabenträgerin, eine stadtnahe, neue Wohnentwicklung auf der ca. 0,79 ha großen Fläche südwestlich des Gescherwegs mit 61 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu errichten.

Für das Plangebiet liegt der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 375 „Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)“ i.d.F. der 1. Änderung vor. Dieser setzt für das Plangebiet der 2. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ fest.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375 „Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung” im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Dementsprechend ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Gleichwohl werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargelegt.

Aufgrund der Tatsache, dass für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Fläche bereits derzeit – insbesondere im nördlichen Teilbereich – bebaut ist, aber auch aufgrund der Lage im Siedlungsraum, sind mit der vorliegenden Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten, die nicht im Rahmen der vorliegenden Planung sachgerecht berücksichtigt werden können.

Etwaige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden aufgrund eines an das Plangebiet angrenzenden Ballspielplatzes gutachterlich in Form einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Zusammenfassend sind mit dem Wohnen verträgliche Lärmbelastungen nachgewiesen. Lärmschutzmaßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht erforderlich.

Die artenschutzfachlichen Anforderungen i.S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden durch die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages (Stufe II) berücksichtigt. Im Ergebnis können unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen – die Entfernung von Gehölzen und den Abbruch des Gebäudes betreffend – sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung betroffener Zwergfledermäuse artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

Für die Bewertung und die Prüfung des Erhalts der bestehenden Bäume erfolgte ebenfalls eine gutachterliche Untersuchung. Hiernach können die begutachteten Bäume unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit sowie Kronenteileinkürzungen und Schadensbegrenzungsmaßnahmen erhalten werden. Lediglich ein Baumstandort westlich des zukünftigen Baukörpers Nr. 5 wird nach Ansicht des Fachgutachters unmittelbar durch die Baumaßnahme im Wurzel- und Kronenbereich beeinträchtigt. Eine abschließende Begutachtung des Baumsachverständigen unter Einbeziehung der vor Ort abgesteckten Gebäudekanten hat ergeben, dass der Baum nicht erhalten werden kann. Es ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist mit Umsetzung des Planvorhabens eine stellenweise höhere Bodenversiegelung zu erwarten. Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung und auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens liegen jedoch im Plangebiet keine ungestörten Bodenverhältnisse/ -profile mehr vor, so dass baubedingt nicht von einer relevanten Überformung des Bodens auszugehen ist. Für die geplante Nutzung der südlichen Plangebietsfläche als Kita-Spielfläche sowie als Außenbereich von MuM e.V. und Jugendtreff ist eine Bodensanierung notwendig. Eine Sanierungsverpflichtung wird über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Im Plangebiet ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen. Diese wird aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelungen

weiter reduziert. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher vollständig in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das Schmutzwasser wird im Vorhabenbereich den neu zu erstellenden Schmutzwasserkanälen zugeführt und in das bestehende Netz am Gescherweg eingeleitet.

Um mit dem beabsichtigten Vorhaben keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf den Luft- und Klimaschutz auszulösen, wird die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzten Begrünungen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, reduziert. Detaillierte freiraumplanerische Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Freiflächengestaltung liegen vor und stellen durch die Begrünung der Tiefgaragen und der Dachflächen auch eine unter Klimaschutzaspekten angepasste Planung dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar. Dementsprechend sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prognostizieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter mit entsprechender architektonischer Bedeutung vor. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Dennoch sind im Fall von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt vorhabenbezogen. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen u. ä.) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin getroffen.

Die Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **29.09.2021** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)

Münster, den **30.09.2021**

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