

Begründung

zur vorhabenbezogenen

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0143/2026

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409:

Technologiepark Steinfurter Straße

im Bereich Johann-Krane-Weg

Inhalt	Seite
1 Planungsgrundlagen	2
1.1 Planungsanlass und Planverfahren	2
1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens	3
1.3 Hinweis zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	4
2 Geltungsbereich	5
3 Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht	6
3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen, rechtliche Vorgaben	7
3.5 Grünordnung	7
4 Räumliche und strukturelle Situation	7
5 Planungsziele	8
6 Inhalte des Bebauungsplans	9
6.1 Grundzüge der Planung	9
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	9
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen	12
6.2.5 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung	13
6.2.6 Solarenergienutzung auf Dachflächen	14
6.2.7 Werbeanlagen	15
6.2.8 Material, Farbgebung	15
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	16
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	18
6.5 Immissionsschutz	19
6.6 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel	23
6.7 Denkmalschutz / Archäologie	24
7 Auswirkungen auf die Umwelt	24
7.1 Mensch	24
7.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	25
7.3 Boden	28
7.4 Wasser	29
7.5 Klimaschutz / Luft	29
7.6 Landschaft	30
7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	30
7.8 Wechselwirkungen	30
7.9 Zusammenfassung	31
8 Referenzliste der Quellen / Gutachten	33
9 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	34
Anhang – Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011	35

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Planverfahren

Aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung und einer hohen Wohn- und Lebensqualität 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 Wohnraumangebotes in der Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ist ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung. Für die Wohnraumentwicklung sind insbesondere die stadtnahen Lagen von Bedeutung.

Münster ist ein attraktiver Hochschulstandort mit rund 55.000 Studierenden. Trotz der Bemühungen der vergangenen Jahre um Wohnraum für Studierende besteht weiterhin ein starker Bedarf an adäquatem Wohnraum, auch für Auszubildende.

Die Umgestaltung des Gesamtbereichs der ehemaligen Eissporthalle mit angrenzendem Schnellrestaurant an der Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg ist im Jahr 2018 Gegenstand eines Wettbewerbsverfahrens gewesen. Der prämierte Entwurf sieht eine Überplanung der gesamten Fläche mit vier Baukörpern vor. Für drei dieser Baukörper – das Projekt „Leoland“ für studentisches Wohnen – wurde bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 durchgeführt. Diese ist am 05.02.2021 in Kraft getreten und die Planung wurde inzwischen realisiert.

Eine Überplanung des gesamten Areals in einem Bauleitplanverfahren war zunächst nicht möglich, da die liegenschaftlichen Verhandlungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Vorhabenträgerin ist inzwischen verfügungsberechtigt über die Plangebietsfläche und beabsichtigt die Vervollständigung des städtebaulichen Konzeptes mit dem vierten Baukörper.

Das geplante Gebäude soll an diesem exponierten Standort an der Steinfurter Straße Ecke Johann-Krane-Weg eine gemischte Nutzung aus Gastronomie, Dienstleistungs- und/ oder Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen für Auszubildende und Studierende (Wohnheim) in den Obergeschossen umsetzen (siehe Punkt 1.2). Der architektonisch prägnante Gebäudeentwurf orientiert sich dabei an dem städtebaulichen Maßstab des benachbarten Leonardo-Campus sowie den projektierten Leoland-Gebäuden.

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 ist der Antrag der Vorhabenträgerin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese stadtnahe, neue Entwicklung auf der insgesamt ca. 0,38 ha großen Fläche am Johann-Krane-Weg zu schaffen. Die Leos Gate 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 einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 „Technologiepark Steinfurter Straße“ auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (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 3. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs,

verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², 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 (BNatSchG) sind ebenfalls 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.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben bildet den letzten Baustein der neuen Entwicklung im Kreuzungsbereich Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg und komplettiert die bereits bestehenden angrenzenden drei Gebäude im Nordwesten, Südwesten und Westen (siehe Punkt 1.1). Für das Vorhaben ist eine gemischte Nutzung aus Gastronomie, Dienstleistungs- und/oder Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen für Auszubildende und Studierende (Wohnheim) in den Obergeschossen geplant. Das Konzept umfasst einen fünfgeschossigen Gebäudekörper mit Innenhof.

Im Erdgeschoss zur Steinfurter Straße ausgerichtet wird mit ca. 500 m² Nutzfläche weiterhin die – nach Abrisse neu zu integrierende – Filiale des derzeit auf dem Grundstück ansässigen Fast-Food-Restaurants mit Drive-in-Spur ansässig sein (24-Stunden-Betrieb). Rückseitig ist eine weitere Gewerbeeinheit mit ca. 200 m² Nutzfläche für gastronomische Zwecke, Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung vorgesehen (ggfs. Teilung in zwei Einheiten), die sich Richtung westlich angrenzender Nachbarbebauung orientiert. Des Weiteren werden im Erdgeschoss Technikräume und Fahrradabstellflächen errichtet.

In den Obergeschossen wird ein Wohnheim für Auszubildende und Studierende mit insgesamt 124 Einzelappartements (31 Appartements je Geschoss) und einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.750 m² realisiert. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Flächen sind zentral im 1. Obergeschoss vorgesehen. Diese umfassen einen Aufenthaltsraum, Sanitäranlagen, sowie Lagerflächen und Schließfächer. Im Bereich des ruhigen und vollständig umschlossenen Innenhofes befindet sich auf dem Dach des 1. und 2. Obergeschosses ergänzend ein Dachgarten als attraktiver Aufenthaltsbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Intern wird das Gebäude über zwei Treppenhäuser inkl. Aufzug barrierefrei erschlossen.

Nördlich und östlich im Vorhabengebiet befinden sich 42 oberirdische Kfz-Stellplätze. Diese sichern den Stellplatzbedarf für Gäste der Gastronomiebetriebe bzw. Gewerbeeinheiten, der Bewohner und Besucher. Die im Innern des geplanten Gebäudes vorgesehenen Fahrradstellplätze (inkl. Sonder- bzw. Lastenrad-Stellplätze) werden durch überdachte Fahrradabstellplätze unterhalb der Auskragung im südöstlichen Bereich des Baukörpers ergänzt (siehe Punkt 6.2.4).

Die Planung fügt sich, sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von den Gebäudehöhen her, in die Umgebung ein. In seiner Höhenentwicklung ordnet sich das Vorhaben dem angrenzenden und städtebaulich herausragendem Leonardo-Campus unter (siehe Punkt 6.7).

Der Johann-Krane-Weg ist vollständig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, sodass eine Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Er kann die Erschließungsfunktion für das Plangebiet weiterhin übernehmen. Lediglich ein kleiner Teilbereich des vorhandenen Gehwegs im Kreuzungsbereich Johann-Krane-Weg und Steinfurter Straße wird in das Plangebiet als „öffentliche Verkehrsfläche“ integriert (siehe Punkt 2).

1.3 Hinweis zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu, den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern.

Die Ziele des BRPH sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Auch vor Inkrafttreten des BRPH waren die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, bei der Aufstellung der Bauleitpläne grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine – wie nun mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH vorgesehene – allgemeine Prüfpflicht der Belange des Hochwasserschutzes geht über § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinaus. § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten. Die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind folgende Ziele für den Bebauungsplan zu beachten bzw. berücksichtigen:

- Ziel I.1.1: Allgemeines: Hochwasserrisikomanagement
- Ziel I.2.1: Allgemeines: Klimawandel und -anpassung

Hochwasserrisikomanagement – Ziel I.1.1:

Das Vorhabengebiet und sein Umfeld befinden sich gemäß Kommunensteckbrief Münster¹, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko besteht demnach nicht.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenkarte der Stadt Münster² zeigt, dass im Bereich der nördlichen, südöstlichen und westlichen Fläche sowohl bei einem seltenen (30-jährliches Ereignis, hN = 37-40 mm/h) als auch bei einem außergewöhnlichen Ereignis (100-jährliches

¹ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Münster. Dezember 2021, online unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/kommunensteckbriefe-regierungsbezirk-muenster> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025).

² Stadt Münster (2024): Starkregen: Gefahrenkarte, online unter: <https://www.stadt-muenster.de/wasser/starkregengefahrenkarten> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

Ereignis, $hN = 44-48 \text{ mm/h}$) und einem extremen Ereignis ($hN = 90 \text{ mm/h}$) Überschwemmungen bis 0,3 m entstehen können.

Mit Ausnahme des westlichen Bereiches liegen die Bereiche mit Überschwemmungen in den Frei- bzw. Außenanlagen des Vorhabens, sodass von Überschwemmungen in diesen Teilflächen keine Gefahr ausgeht.

Die Situation im westlichen Bereich wird sich zukünftig gänzlich ändern: Im Rahmen des Vorhabens wird das Bestandsgebäude abgerissen. Damit einher gehen Veränderungen der Geländetopografie, sodass vorhandene Senken zukünftig nicht mehr vorhanden sein werden.

Zudem erhält der Neubau eine Flachdachbegrünung (siehe Punkt 6.2.5), die Regenwasser zurückhält und sich damit positiv auf den Wasserablauf auswirkt: Die örtliche Kanalisation wird durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet. Negative Auswirkungen durch Starkregenereignisse werden dadurch verringert.

Als weitere Maßnahme darf zum Zwecke des Überflutungsschutzes die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) eine Höhe von 59,90 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) nicht unterschreiten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird zudem ein Überflutungsnachweis für extremere Niederschläge für die private Planungsfläche gemäß DIN 1886-100 erbracht.

Klimawandel und -anpassung – Ziel I.2.1

Der Geltungsbereich ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung und die fast vollständige Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen, die anliegenden Straßenverkehrsflächen sowie den angrenzenden Siedlungsbereich stark vorgeprägt. Negative Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse sind mit Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Eher kann durch die geplanten Maßnahmen – wie z.B. Dachbegrünung, Regenwasserrückhalt [5 l/m^2 Grundstücksfläche], Verwendung von Rasengittersteinen für Stellplätze – eine Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser herbeigeführt werden.

In Achtung der Einflüsse des Klimawandels – wie z. B. in Form von Starkregenereignissen und Hitzeperioden – sowie in Förderung einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung Festsetzungen zu Begrünung von Freiflächen und Flachdächern sowie zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt im Stadtteil Sentrup und setzt sich aus den Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin als sogenannter Vorhabenbereich und Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Teilflächen an der nordwestlichen, südwestlichen und östlichen Plangrenze zusammen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,38 ha, wobei sich diese auf den Vorhaben- und Erschließungsplan (0,36 ha) und die ergänzend einbezogenen Flächen außerhalb (ca. 0,02 ha) aufteilen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 3. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 409 sind in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen festgesetzt, die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Plan durch eine violette Grenze festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Steinfurter Straße (B 54),
- im Südosten durch den Johann-Krane-Weg und
- im Südwesten und Nordwesten durch Wohngebäude.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen folgende Flurstücke: Gemarkung Münster, Flur 66, Flurstücke 241 (teilweise), 299 und 302.

Im Nordwesten, Südwesten und Osten des Plangebiets werden auf Grund geänderter liegenschaftlicher Rahmenbedingungen (Flächentausch), zur Vermeidung von „Lücken“ im Planungsrecht zwischen der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans und zur Sicherung der vorhandenen Erschließung (Gehweg am Johann-Krane-Weg) gemäß § 12 Abs. 4 BauGB drei einzelne Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 180 m² außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in diese vorhabenbezogene 3. Änderung einbezogen (Gemarkung Münster, Flur 66, Flurstücke 301, 303, 304, 305 sowie teilweise Flurstück 241). Gleichzeitig wird im Rahmen des vorgenannten Flächentauschs zur Grenzbegradigung des Vorhabengrundstücks auch eine kleine Teilfläche der bereits in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 überplant.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

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

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege einer Berichtigung.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409 in der Fassung der am 28.12.2006 in Kraft getretenen 1. Änderung setzt für das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet (SO) „Sport/Gastronomie“ und ein Sondergebiet (SO) „Sport“, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest.

Die Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen der rechtskräftigen Festsetzungen nicht möglich. Daher werden diese mit dem anstehenden Verfahren zur 3. Änderung angepasst. Mit Inkrafttreten des Änderungsplans werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen durch den neuen Rechtsstand überlagert.

Nordwestlich, westlich und südwestlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409 in der Fassung der am 05.02.2021 in Kraft getretenen 2. Änderung an. Dieser setzt ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 fest.

Direkt nordöstlich angrenzend an das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 230, in dem die Steinfurter Straße festgesetzt ist. Gegenüberliegend der Steinfurter Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 423 an, welcher überwiegend Festsetzungen als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet trifft.

3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen, rechtliche Vorgaben

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Münster³. Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die dem Schutzstatus dieser Satzung unterliegen.

3.5 Grünordnung

Der Geltungsbereich ist in der Grünordnung der Stadt Münster entsprechend seiner Darstellung im Flächennutzungsplan / Festsetzung im Bebauungsplan als Siedlungsbereich dargestellt. Eine Funktion als klimaökologischer Ausgleichsraum für die Stadt und ihre Siedlungskörper besteht nicht. Das Plangebiet liegt nicht in einem Belüftungskorridor oder im Bereich systemüberlagernder Grünzüge. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine prägenden Grünelemente.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Der insgesamt ca. 0,38 ha große Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Innenstadt von Münster, südlich der Steinfurter Straße. Die Autobahnauffahrt zur A 1 liegt westlich in einer Entfernung von ca. 3,3 km.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird im Nordosten durch die Steinfurter Straße begrenzt. Daran anschließend befinden sich eine Tankstelle sowie viergeschossige Wohngebäude. Im Südosten grenzt der Johann-Krane-Weg an und im Südwesten, Westen und Nordwesten drei Wohngebäude (siehe oben.).

Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Leonardo-Campus der Fachhochschule Münster, dessen Gebäude ein- bis dreigeschossig sind und teilweise unter Denkmalschutz stehen. Im Südwesten und Westen befinden sich angrenzend neben zwei eingeschossigen Wohnhäusern

³ Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster (Baumschutzsatzung) vom 22.09.2023, Stadt Münster 2023, online unter: <https://www.stadt-muenster.de/gruen/stadtgruen/baeume#c373459> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

drei- bis viergeschossige Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude. Der weitere nordwestliche Bereich ist durch einen Grünzug als Übergang in den Freiraum geprägt.

Das Plangebiet ist derzeit durch die noch bestehende Filiale eines Fast-Food-Restaurants und die Stellplatzbereiche geprägt. Nordöstlich und östlich bestehen schmale Grünstreifen zu den öffentlichen Gehwegen.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind sowohl im York-Center am York-Ring als auch am Germania-Campus am Dorpatweg in kürzerer Distanz vorhanden.

Über die Steinfurter Straße ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Straßen- und Busliniennetz angeschlossen (siehe Punkt 6.3).

5 Planungsziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnheims für Auszubildende und Studierende mit ergänzenden gastronomischen Nutzungen und/ oder Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben in der Erdgeschossenebene zu schaffen und damit ein attraktives, urbanes Quartier zusammen mit den drei nordwestlich, westlich und südwestlich bereits bestehenden Gebäuden zu bilden.

Das Vorhaben schafft dringend benötigten Wohnraum. In Münster besteht seit Jahren ein hoher und kontinuierlich steigender Wohnungsbedarf. Die Entwicklung des Vorhabens kann dieses Defizit verringern und damit einen wichtigen Beitrag dazu leisten, den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen näher zu kommen. Das Vorhaben ist Teil des aktuellen Baulandprogramms der Stadt Münster (Bezeichnung „526-05: Sentrup – Leos Gate“). Mit dem Baulandprogramm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtpolitischen Ziele am besten erreicht werden können⁴.

Mit der vorliegenden Planung wird zudem ein Beitrag zur flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet: Die Vorhabenfläche wird umgenutzt bzw. weiterentwickelt und belebt. Um die Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebotes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu minimieren, hat der Rat der Stadt Münster festgelegt, dass mindestens die Hälfte der Neubauwohnungen im Innenbereich errichtet werden sollen. Diesem Ziel wird durch die Planung entsprochen.

Vor dem Hintergrund des übergeordneten Ziels der Klimaneutralität und Klimaresilienz bis 2030 ist es weiteres Ziel der Planung, die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bildet der vom Rat der Stadt Münster beschlossene „Leitfaden klimagerechte

⁴ Stadt Münster: Fortschreibung des Baulandprogramms 2024-2032 (Ratsbeschluss vom 11.09.2024), online unter: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/baulandentwicklung/baulandprogramm> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

Bauleitplanung Münster⁵. In den Bebauungsplan werden u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen, zu versickerungsfähigen Bodenmaterialien sowie zur Bepflanzung von Freiflächen und zu Einzelbäumen aufgenommen.

Die Zielaussagen des am 02.04.2014 durch den Rat der Stadt Münster beschlossenen Modells der sozialgerechten Bodennutzung in Münster⁶ werden mit Umsetzung des Planvorhabens ebenfalls umgesetzt. Geleitet von den städtischen Zielsetzungen einer sozialen Bodennutzung werden im Rahmen des Vorhabens 30 % des entstehenden Nettowohnraums entsprechend den Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus errichtet. Weitere 30 % werden förderfähig errichtet.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

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

- der Art der baulichen Nutzung,
- des Maßes der baulichen Nutzung sowie
- der überbaubaren Flächen

die Grundzüge der Planung dar.

Die im 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

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 BauGB bestimmt. Entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Die Festsetzung einer Gebietsart nach der BauNVO ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zwar zulässig, jedoch nicht erforderlich. Vorliegend wird auf die Festsetzung einer Gebietsart verzichtet.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB festgesetzt, dass im Erdgeschoss ausschließlich Gastronomiebetriebe (Nutzfläche von max. 700 m²),

⁵ Stadt Münster, Leitfaden – Klimagerechte Bauleitplanung Münster – Version 1.0, Ratsbeschluss 10.05.2023, online unter: https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?_kvonr=2004052496 (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

⁶ Stadt Münster, Sozialgerechte Bodennutzung in Münster, SoBo Münster, Ratsbeschluss vom 02.04.2014, online unter: https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?_kvonr=2004036782 (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche von insgesamt max. 150 m²) zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.1). Ab dem 1. Obergeschoss sind Wohnnutzungen (Begrenzung auf max. 124 Wohneinheiten), ein Gemeinschaftsraum mit Sanitäranlagen, Lager- und Waschräume sowie zur Wohnnutzung zugehörige Nebenräume zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.2).

Soweit „Dienstleistungsbetriebe“ zulässig sind (siehe oben), sind damit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten aller Art, da diese Nutzungen nicht mit den Zielen des Vorhabens Nutzungskonflikte mit den geplanten und angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden sollen und diese Nutzungen im Plangebiet städtebaulich nicht gewünscht sind.

Soweit „Einzelhandelsbetriebe“ zulässig sind (siehe oben), sind diese ausschließlich mit „nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ und mit „zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster („Münsteraner Liste“) zulässig. Damit wird ermöglicht, dass beispielsweise ein Bäcker oder ein Kiosk im Plangebiet realisiert werden können. Bei einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 150 m² (siehe oben) können negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstrukturen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird auf zwei Teilflächen im Nordwesten und Südwesten, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in diese vorhabenbezogene 3. Änderung einbezogen werden (siehe Punkt 2), analog zu der angrenzenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Würden diese Flächen nicht einbezogen, verbliebe dort die bisherige Festsetzung eines Sondergebiets für Sport und Gastronomie, welche faktisch nicht mehr gegeben ist.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (siehe oben) sind im Vorhabengebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB).

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem konkreten Vorhaben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet im Sinne der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke mit 0,8 festgesetzt. Im Vorhabensbereich ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans maßgebend (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig ist, um für das Vorhaben das notwendige Stellplatzangebot sowie die Unterbringung der Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, etc.) sicherstellen zu können. Da dies einen relativ hohen Versiegelungsgrad ermöglichen würde, wird ergänzend und dem entgegenwirkend festgesetzt, dass die über 0,8 hinausgehenden Flächenanteile mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.) gestaltet werden müssen (textliche Festsetzung Nr. 1.2.5). Die Realisierung wasserdurchlässiger Erschließungsflächen wirkt sich zum einen abflussmindernd aus, zum anderen fördert es die Grundwasserneubildung und hat durch Versickerung und Verdunstung positive Effekte auf das Kleinklima im Gebäudeumfeld.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da das Vorhaben über die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Blatt 1) und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) konkret definiert wird. Eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) ist daher entbehrlich.

Für die im Nordwesten und Südwesten einbezogenen Flächen, werden die rechtskräftigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 zur GRZ und GFZ unverändert übernommen (siehe Punkt 2).

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für den geplanten Baukörper – mit Ausnahme des „Innenhofes“ – eine zwingende Fünfgeschossigkeit festgesetzt. Im Bereich des „Innenhofes“ wird für den südöstlichen Gebäudeteil eine Zweigeschossigkeit und für den nordwestlichen Teil eine Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Geplant ist eine Wohnbebauung, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt. Daher werden maximal zulässige Gebäudehöhen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhen-Null im DHHN2016 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attikaabdeckung der baulichen Anlage. Die Gebäudehöhe für den fünfgeschossigen Gebäudeteil wird mit max. 77,50 m über Normalhöhen-Null im DHHN2016 festgesetzt. Ausgehend von einer Geländehöhe von 59,90 m über Normalhöhen-Null entspricht dies einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 17,50 m. Für den zweigeschossigen Bereich ist eine maximale Höhe von 68,00 m über Normalhöhen-Null festgesetzt, was einer Höhe von ca. 8,0 m entspricht, und für den dreigeschossigen Gebäudeteil eine Höhe von 72,00 m über Normalhöhen-Null, was einer Höhe von ca. 12,0 m entspricht.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ausnahmsweise um bis zu 2 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 2 m zur Außenkante Gebäude einzuhalten. Für Aufzugaufbauten gilt davon abweichend ein Mindestabstand von 1,5 m zur südwestlichen und nordwestlichen Außenkante des Gebäudes. Dieser geringere Abstand ist erforderlich, da die beiden Treppenhauskerne mit den Aufzügen – angeordnet im Südwesten und Nordwesten des Gebäudes – an den Außenfassaden liegen. Die Verortung der Aufzüge ist mittig in den Treppenhäusern vorgesehen.

Dies bildet im Kontext des architektonischen Gesamtentwurfs eine sinnvolle Anordnung. Negative städtebauliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten, da die Verortung der Aufbauten nicht die Ansicht vom Leonardo-Campus oder von der Steinfurter Straße aus beeinträchtigt.

Für aufgeständerte Solaranlagen bis 1 m Höhe genügt ein Mindestabstand von 1 m zur Außenkante Gebäude. Auch hier sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Zwecke des Überflutungsschutzes darf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) eine Höhe von 59,90 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Damit liegt diese mindestens 30 cm oberhalb der Rückstauenebene (59,53 m über Normalhöhen-Null im DHHN2016, Schachtdeckel Schmutzwassereinleitung).

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend dem konkreten Vorhaben eng gefasst, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts entsprechend zu sichern und die Blickachse auf den Leonardo-Campus (ehemalige Reiterkaserne) aus Richtung Nordwesten kommend weiterhin zu erhalten. Die Obergeschosse kragen z.T. über die EG-Ebene hinaus, sind aber durch die Baugrenze erfasst.

Für die Festlegung von Baulinien besteht vor diesem Hintergrund keine städtebaulich begründete Notwendigkeit.

6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze⁷ ist oberirdisch auf dem nordöstlichen und südöstlichen Teil des Grundstücks vorgesehen. Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe an den ÖPNV angebunden ist, darf gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Münster bei der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ein Abzug von 10 % vorgenommen gemacht werden. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Münster löst das Vorhaben (Studierenden- und Auszubildendenwohnheim, Gastronomie/Dienstleistung) einen Bedarf von 44 Kfz-Stellplätzen aus. Insgesamt werden in den Außenanlagen 42 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Die zwei fehlenden Kfz-Stellplätze werden gemäß § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung in Form von 8 Fahrradstellplätzen (1 Kfz-St = 4 Fahrrad-St) kompensiert. Insgesamt sind 193 Fahrrad-Stellplätze geplant, die deutlich über die gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl hinausgehen: Im Gebäude werden 169 Fahrradstellplätze (davon 9 Stellplätze für Lasten- bzw. Sonderräder) sowie oberirdisch unterhalb der Auskragung im südöstlichen Bereich des Baukörpers insgesamt 24 überdachte Fahrradstellplätze realisiert.

Stellplätze (St) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den entsprechend mit „St“ gekennzeichneten Flächen in Form von nicht überdachten,

⁷ Stellplatzsatzung der Stadt Münster (Ratsbeschluss vom 11.12.2019), online unter: <https://www.stadt-muenster.de/recht/ortsrecht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/63.13> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Damit wird eine verträgliche Anordnung der Stellplätze gewährleistet und das geplante Konzept umgesetzt.

Zudem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen (textliche Festsetzung Nr. 1.3.2), um diese planungsrechtlich zu begrenzen und die Überplanung der Freiflächen innerhalb des Vorhabengebiets zu reglementieren. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist ausschließlich die Errichtung der für das Vorhaben erforderlichen Nebenanlagen zulässig: Das sind Fahrradabstellanlagen, Ladestationen für Elektro-Kfz, Solaranlagen, Müllsammelplätze und Terrassen.

Die Nebenanlagen sind im Lageplan ersichtlich und werden über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

6.2.5 Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

Entlang der nordöstlichen und östlichen Plangebietsgrenze werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um das Plangebiet zur angrenzenden Steinfurter Straße und zum Johann-Krane-Weg entsprechend einzugrünen und den vorhandenen Grünzug im Nordwesten des Quartiers fortzuführen. Ergänzt werden diese durch einzelne Flächen südwestlich und nordwestlich des geplanten Gebäudes. Damit wird das Grünkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzungen entsprechend gesichert.

Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft und vollflächig mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Ergänzend dazu sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans insgesamt zwölf heimische, standortgerechte Bäume (fünf im Nordosten zur Steinfurter Straße, einer im Südosten zum Johann-Krane-Weg, drei im Nordwesten und drei im Südwesten) gemäß nachstehender Pflanzliste sowie den genannten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume II. Ordnung - HST, StU 18/20:

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Sorbus aucuparia – Eberesche

Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2 x 3 m) einzurichten. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Damit wird das Grünkonzept des westlich und südwestlich angrenzenden Projektes Leoland im Vorhabengebiet fortgeführt und ergänzt.

Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzfläche werden planungsrechtlich nicht festgesetzt, da andernfalls die für die geplanten Nutzungen bauordnungsrechtlich zu erstellenden Stellplätzen

nicht realisiert werden können. Durch Anpflanzungen in den sonstigen Außenanlagen wird eine entsprechende Be- und Eingrünung des Plangebiets sichergestellt.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung sind die Dachflächen des fünfgeschossigen Gebäudes mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Die Aufbau-/ Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind technische Aufbauten oder Elemente zur Belichtung des Gebäudes. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus (textliche Festsetzung Nr. 1.5.1).

Mit diesen Maßnahmen werden mögliche negative Auswirkungen des Versiegelungsgrads innerhalb des Plangebiets auf das Kleinklima gemindert. Zudem wirkt sich die extensive Begrünung der Dachflächen positiv auf den Wasserabfluss aus und die Kombination von Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen erhöht den Wirkungsgrad der Photovoltaik-Anlagen bei hohen Temperaturen.

Die Grünflächen werden in einem Freiflächenkonzept dargestellt und über den Durchführungsvertrag gesichert.

6.2.6 Solarenergienutzung auf Dachflächen

Mit Beschluss vom 14.06.2022 hat der Rat der Stadt Münster für Bebauungspläne eine Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude getroffen. In Anwendung der grundsätzlichen Zielsetzung dieser Beschlüsse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie wie folgt getroffen: Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro entstehender Wohneinheit zu installieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO). Von der Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist.

Mit den Nutzungsansprüchen des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEG) sowie der Bereitstellung von qualitativ hochwertigen privaten sowie gemeinschaftlichen Außenwohnbereichen im urbanen Stadtraum kommen den Dachflächen, besonders von Mehrfamilienhäusern, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu. Um diesen Ansprüchen auch mit Umsetzung der stadteigenen Zielsetzungen zur Förderung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie gerecht zu werden und die bauordnungsrechtliche Umsetzung von Gebäuden zu sichern, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur auf den hierfür nutzbaren Dachflächen herzustellen. Dies ist über die Festsetzung gesichert.

Eine Kombination der Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Dachbegrünung (siehe Kapitel 6.2.8) ist zwingend umzusetzen und kann z. B. über

Systemlösungen wie ein Solargründach beigebracht werden. Dies erfolgt in Rückschluss auf die übergeordneten städtischen Zielsetzungen zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energiequellen, der Reduzierung der Wärmeabsorption und Stärkung des Schwammstadtprinzips.

6.2.7 Werbeanlagen

Das entstehende Gebäude prägt aufgrund seiner Architektur und Konstruktion den Raum. Infolgedessen sind insbesondere auch vor dem Hintergrund des angrenzenden Baudenkmals des Leonardo-Campus Werbeanlagen als untergeordnete Bauteile zu verstehen. Um die Anordnung von Werbeanlagen im Vorhabenbereich auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren, werden im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Änderung folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) als grundlegende Vorgaben zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen:

Werbeanlagen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2.1 nur zulässig, wenn:

- sich diese an der Stätte der Leistung befinden,
- sie nicht in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form ausgeprägt sind,
- sie an der Erdgeschoss-Fassade angebracht werden und
- max. ein Wandlogo mit einer Höhe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1,50 m und max. ein Schriftzug mit einer Höhe von max. 0,40 m je Gewerbeeinheit errichtet wird.

Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten zwei Standorten freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Breite von 1,15 m zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine grundsätzliche Gestaltungsqualität der Werbeanlagen sichergestellt, die der vom Gestaltungsbeirat zugestimmten Optik entspricht. Gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe am Standort entsprochen.

6.2.8 Material, Farbgebung

Das geplante Vorhaben soll in einer besonderen Architektursprache errichtet werden, die sich in einem Zusammenspiel aus Holz, Klinker und Glasfassaden ausbildet. Geplant ist eine Holz-Hybridbauweise.

Das Erdgeschoss ist maßgeblich durch Klinker- und Glasfassaden geprägt. Ab dem 1. Obergeschoss zeichnet sich die östliche und westliche Fassadengestaltung durch eine vorgehängte vertikale Holzverkleidung mit vertikalen Schiebeelementen aus, die auch der Verschattung dienen. Die Gebäudeecken im Norden und Süden sind großflächig geschlossen und in einem rotbraunen Klinkerfarbton ausgeführt, der sich in die Farbgebung des städtischen Kontexts einfügt und an den Nachbarbauten des Leoland orientiert.

Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen sind entsprechend den Ansichten mit rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk und Holz auszuführen.

Die konkrete Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

Weitergehende textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018 sind in der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans daher entbehrlich.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet ist über die im Nordosten verlaufende Steinfurter Straße (B 54) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Münster-Nord der A 1 ist in 3,3 km zu erreichen. Die Steinfurter Straße stellt eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum dar. Die universitären Einrichtungen sowie die Gebäude der Fachhochschule Münster sind in einem Radius von ca. 2 km zu erreichen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über eine Zufahrt vom Johann-Krane-Weg geplant. Im Übrigen ist entlang des Johann-Krane-Wegs sowie entlang der Steinfurter Straße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um die avisierte Erschließung planungsrechtlich zu sichern. Das Schnellrestaurant bekommt eine Drive-In-Spur, die sich – lärmindernd – teilweise unter der Auskragung des Gebäudes im Nordosten befindet. Die weiteren Flächen zur Steinfurter Straße hin sind als Parkplätze und Umfahrung für das Schnellrestaurant vorgesehen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch sichergestellt (siehe Punkt 6.2.4).

Das Plangebiet ist in unmittelbarer Nähe an den Stadtbusverkehr auf der Steinfurter Straße, dem Johann-Krane-Weg und der Austermannstraße angeschlossen (Linien 9, 13, S 70, S 71, R 72, R 73, 177, Haltestellen Technologiepark A, Technologiepark B, Technologiepark C, Austermannstraße).

Im Rahmen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 wurde ein Verkehrsgutachten⁸ erstellt, welches die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht. Es wurden aktuelle Verkehrsdaten zusammengestellt (Analyseverkehrsbelastung), die vorhabenbezogenen Verkehre ermittelt, eine Prognoseverkehrsbelastung geschätzt und Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt. Zudem wurden die Rückstaulängen des Drive-Ins des Schnellrestaurants sowie der entstehende Rückstau zwischen der Lichtsignalanlage und der Zufahrt zum Plangebiet sowie die Notwendigkeit einer baulichen Maßnahme für linksabbiegende Kraftfahrzeuge untersucht.

Im Bestand (**Analyse 2024**) verkehren an dem Knotenpunkt Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg in der Morgenspitze 2.415 Fahrzeuge pro Stunde, während in der Abendspitze 2.597 Fahrzeuge pro Stunde ermittelt wurden. Die Verkehrsqualität ist morgens als D „ausreichend“ und abends als C „befriedigend“ zu bewerten.

Im nördlichen Querschnitt der B 54 Steinfurter Straße wurde eine Verkehrsmenge von rund 28.300 Kfz-Fahrten/24h ermittelt, im südlichen Querschnitt etwa 28.900 Kfz-Fahrten/24h. Der Johann-Krane-Weg weist eine Verkehrsmenge von rund 3.250 Kfz-Fahrten/24h auf.

⁸ nts Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung – Neubau Leos Gate (3. Änderung B-Plan 409) an der Steinfurter Straße in Münster, Münster 09.01.2025

Durch allgemeine strukturelle Entwicklungen, wie Bevölkerungswachstum und den Anstieg des Schwerverkehrs, ergibt sich eine Steigerung der Verkehrsmenge in der **Prognose-Null 2035** von je ca. 120 Fahrten in der Morgen- (2.533 Kfz/h) und Abendspitze (2.720 Kfz/h). Auch mit dieser Verkehrsmenge ist der Knotenpunkt leistungsfähig, die mittleren Wartezeiten steigen leicht an, während keine Veränderung der Qualitätsstufen eintritt.

Durch das Planvorhaben erfolgt voraussichtlich eine **Verkehrserzeugung** von insgesamt 162 Kfz-Fahrten, jeweils 81 im Quell- und Zielverkehr. Davon entfallen 54 Kfz-Fahrten auf das Studentenwohnheim und 108 Kfz-Fahrten auf die Gewerbefläche. Die Verkehre des Schnellrestaurants sind bereits in den bestehenden Verkehrsmengen enthalten.

Der **Prognose-Plan-Fall 2035** beschreibt die zu erwartenden verkehrlichen Entwicklungen an den untersuchten Knotenpunkten und summiert die vorangestellten strukturellen Entwicklungen aus der Prognose-Null 2035 mit den ermittelten vorhabenbedingten Neuverkehren. Auf der sicheren Seite liegend wurden die Neuverkehre vollständig auf den untersuchten Knotenpunkt umgelegt. Durch die zusätzlichen Verkehre steigt die mittlere Wartezeit zwar leicht an, die Qualitätsstufen der Analyse-Verkehrsmengen bleiben aber weiterhin bestehen. Durch Überlagerung der vorhabenbezogenen Neuverkehre mit den bestehenden Verkehrsmengen zeigen sich folgende spitzenstündliche Verkehrsbelastungen: An dem Knotenpunkt Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg wurden in der Morgenspitze 2.560 Fahrzeuge pro Stunde, in der Abendspitze 2.729 Fahrzeuge pro Stunde ermittelt.

Im nördlichen Querschnitt der B 54 Steinfurter Straße wurde in Summe eine Verkehrsmenge von rund 29.810 Kfz-Fahrten/24h ermittelt (+ 2,5 %), im südlichen Querschnitt etwa 30.470 Kfz-Fahrten/24h (+ 2,4 %). Der Johann-Krane-Weg weist zukünftig eine Verkehrsmenge von rund 3.580 Kfz-Fahrten/24h auf (+ 2,6 %).

Die neu entstehenden Verkehre sind im Verhältnis zu den Querschnittsbelastungen der B 54 Steinfurter Straße sehr gering.

Es wurden **Leistungsfähigkeitsberechnungen** sowohl für die bestehende als auch für die zukünftige Situation durchgeführt. Anhand der Berechnungsergebnisse konnte festgestellt werden, dass die zukünftigen Verkehre in ähnlicher Qualität wie heute abgewickelt werden können und keine signifikanten Effekte auf die Leistungsfähigkeit des untersuchten Knotenpunktes verursacht werden. Die Verkehrsqualität am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg liegt sowohl in der Analyse 2024 als auch in der Prognose-Null 2035 und in der Prognose-Plan 2035 morgens bei Stufe D (ausreichend) und nachmittags bei Stufe C (befriedigend). Die Zufahrt ins Plangebiet (Einmündung Johann-Krane-Weg / Plangebiet) weist sehr gute Verkehrsverhältnisse der Stufe A auf und kann den zukünftigen Verkehr leistungsfähig abwickeln.

Neben der Bewertung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt B 54 Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg sowie der Zufahrt zum Plangebiet wurden auch die **Rückstaulängen** des Drive-Ins des Schnellrestaurants sowie der entstehende Rückstau zwischen der Lichtsignalanlage und Zufahrt Plangebiet untersucht: Während der Abendspitze sind an der Lichtsignalanlage die längsten Rückstaus zu erwarten. Die Rückstaulänge, welche in 95 % der Fälle nicht überschritten wird, liegt bei 43,4 m im Johann-Krane-Weg. Da die Zufahrt des Plangebiets etwa 50 m von der

Haltelinie entfernt liegt, sind keine Beeinträchtigungen für ausfahrende Kraftfahrzeuge zu erwarten.

Bei der aktuellen Erhebung des Rückstaus am Bestellterminal des Schnellrestaurants (2024) konnten maximal vier Pkw in der Fahrzeugschlange beobachtet werden. Diese Situation trat im Zählzeitraum jedoch lediglich kurzfristig auf, während ein Rückstau von zwei Pkw meist nicht überschritten wurde, sodass der Einfluss auf die geplanten Parkbuchten minimal sein dürfte. Im Jahr 2019 wurde eine maximale Rückstaulänge von 6 – 8 Pkw festgestellt. Da die Bestellungsabwicklung zukünftig durch eigene Bezahl- und Abholschalter beschleunigt wird, kann von einer benötigten Staurlänge von 6 Pkw-Längen ausgegangen werden. Ein Rückstau auf die öffentliche Verkehrsfläche ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Aufstelllänge von etwa sieben Pkw somit nicht zu erwarten. In einzelnen Spitzensituationen ist allerdings eine Beeinträchtigung von Parkverkehren möglich.

Für die Zufahrt des Plangebiets wurde in der Verkehrsuntersuchung die Notwendigkeit einer **baulichen Maßnahme für linksabbiegende Kraftfahrzeuge** gemäß RAST 06 überprüft. Für die Abendspitze wurde eine Verkehrsmenge von 28 aus Westen kommenden, linksabbiegenden Kraftfahrzeugen berechnet. Damit ist keine bauliche Maßnahme notwendig. Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung, welche einen Rückstau von meist maximal einem Kraftfahrzeug aufzeigt, bestätigt diese Einordnung.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen gegen die vorliegende vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans somit keine Bedenken.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit den Medien für Telekommunikation, Strom, Wasser etc. kann weitestgehend durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden: In den an das Vorhabengebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich u.a. Leitungen für Wasser und Fernwärme, an die das Plangebiet angeschlossen wird.

Für die Stromversorgung wird ergänzend eine private Kundenstation erforderlich. Diese wird im Erdgeschoss in das Gebäude integriert und ist über eine Außentür unmittelbar zugänglich.

Die Stromversorgung soll ergänzend über die Nutzung von Sonnenenergie sichergestellt werden (siehe Punkt 6.2.6): Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem begrünten Dach.

Der Löschwassergrundschutz mit 96 m³/h kann aus dem vorgelagerten Netz sichergestellt werden.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird vollständig in die Kanäle des Johann-Krane-Wegs eingeleitet.

Es existiert keine zentrale Retention für das gesammelte Niederschlagswasser vor Einleitung in das Nebengewässer des Kinderbachs. Zudem ist eine Versickerung auf dem Baugrundstück nur eingeschränkt möglich.⁹

Um den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (Rückhaltung vor Einleitung) zu genügen, wird im Durchführungsvertrag verankert, dass ein Retentionsvolumen von 5 l/m² Grundstücksfläche nachzuweisen ist. Dies ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, als das die Änderung des Bebauungsplans insgesamt zu einer Verschlechterung der Wasserhaushaltsbilanz führt: Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird im Rahmen dieser Änderung auf 0,8 erhöht, mit der Möglichkeit zur Überschreitung bis 0,85, soweit letztere lediglich in versickerungsfähiger Ausführung erfolgt.

Als weitere Maßnahme ist eine Dachbegrünung festgesetzt (siehe Punkt 6.5). Auch dies wirkt sich u.a. positiv auf den Wasserabfluss aus.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanäle im Plangebiet eingeleitet und an das bestehende öffentliche Netz am Johann-Krane-Weg angeschlossen.

6.5 Immissionsschutz

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Immissionsgutachten¹⁰ erstellt, welches zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen untersucht und bewertet und zum anderen die ausgehenden und einwirkenden Gewerbeimmissionen.

Für das Plangebiet wurde auf Grund der geplanten Nutzungen die Schutzbedürftigkeit eines urbanen Gebiets zu Grunde gelegt. Für die Beurteilung der Immissionspegel zum Verkehrslärm (Straße) wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für urbane Gebiete in Ansatz gebracht. Für die Beurteilung der Immissionspegel zum Gewerbelärm (Tankstelle und gastronomische Nutzung) wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit tags 63 dB(A) bzw. mit nachts 45 dB(A) (für urbane Gebiete) herangezogen.

Einwirkende Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet ist auf Grund seiner unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 54 / Steinfurter Straße durch verkehrsbedingte Immissionen stark vorbelastet.

Im Bereich der geplanten Bebauung liegen tags an den am höchsten belasteten Fassaden (4. OG) Beurteilungspegel von 54 dB(A) an der schallabgewandten südwestlichen Fassade bis 67 dB(A) an der nordöstlichen und östlichen Fassade vor. Nachts liegen die Werte zwischen 48 und 59 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den schallzugewandten Fassaden (Steinfurter Straße und Kreuzung Johann-Krane-Weg) überschritten.

⁹ Ingenieurgeologen Oberste-Wilms & Stracke GbR: Baugrundgutachten, Greven, 21.07.1998

¹⁰ Graner+Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten – 3. Änderung BPlan 409 Leos Gate, Münster. Bergisch Gladbach, 20.02.2025

Die in der Rechtsprechung angenommene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei nicht erreicht oder überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden bzw. -wällen sind im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur nicht effektiv umsetzbar. Durch die geplante Gebäudehöhe können aktive Maßnahmen die Geräuscheinwirkungen in den oberen Geschossen nicht relevant reduzieren. Zudem scheidet eine Schallschutzwand entlang der Steinfurter Straße auch aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen aus. Insofern werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude festgesetzt.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzwürdigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Tab. 1:

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	55	60	65	70	75	80	>80

Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Fenster von Schlafzimmern zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglicht und die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindert (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Hinweis: Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Lärmpegelbereiche von den westlich an das Plangebiet angrenzend festgesetzten Lärmpegelbereichen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 abweichen. Dies hat den Hintergrund, dass bei der 2. Änderung die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung berechnet wurden. Im Rahmen dieser vorhabenbezogenen Änderung wurde das geplante Gebäude bei der Schallberechnung berücksichtigt, sodass sich eine andere Verteilung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche ergibt.

Gewerbeimmissionen

Die geplante Bebauung ist durch Gewerbelärm durch das Schnellrestaurant sowie ein bis zwei weitere gastronomische Einheiten bzw. Dienstleistungsbetriebe im Plangebiet selbst (einschließlich der Parkverkehre) sowie eine Tankstelle im 24 h-Betrieb mit Waschhalle nordwestlich des Plangebiets vorbelastet. Zudem werden haustechnische Anlagen auf dem Dach installiert.

Zur Bewertung wurden im **Fastfood-Restaurant** durchschnittliche Kassenbewegungen zur Tages- und Nachtzeit herangezogen und daraus im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung (jede

Kassenbewegung = eine Pkw-Bewegung) Pkw-Bewegungen berechnet. Der Drive-In-Schalter weist durchschnittlich 390 Kassenbewegungen tags [06.00-22.00 Uhr] sowie 130 Kassenbewegungen nachts (ungünstigste Nachtstunde 32 Kassenbewegungen) auf, das Restaurant durchschnittlich 1.200 Kassenbewegungen tags sowie 69 Kassenbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde.

Insgesamt wurden somit folgende Bewegungshäufigkeiten berücksichtigt:

Drive-Spur: 48 Pkw-Bewegungen pro Stunde tags, 64 Pkw-Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde

Parkplatz: 75 Pkw-Bewegungen pro Stunde tags, 69 Pkw-Bewegungen in der ungünstigen Nachtstunde.

Schalltechnisch berücksichtigt wurden der Parkplatz, die Pkw-Fahrstrecken inkl. der Drive-Spur und die Lkw-Anlieferungen (inkl. Entlüftungsgeschall der Betriebsbremse) sowie haustechnische Anlagen.

Innerhalb des Plangebiets sind neben dem Schnellrestaurant noch ein bis zwei weitere **Gastronomie- oder Dienstleistungseinheiten** sowie **Wohnnutzungen** vorgesehen. Als wesentliche Geräuschquellen sind hier die technischen Anlagen zu berücksichtigen.

Bei der **Tankstelle** nordwestlich des Plangebiets wurden die Pkw-Fahrbewegungen auf dem Tankstellengrundstück, die Häufigkeiten einzelner Betriebsvorgänge und Geräusche (Tanken, Türeinschlagen, Motorhaube, Motorstart, Druckluftgerät, Münzsauger, Hochdruckreiniger), der Bereich der Zapfsäulen, Parken sowie die Waschhalle berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der vorgenannten Gewerbelärmeinwirkungen zeigen sowohl für den Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) als auch für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr), dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen in allen Bereichen eingehalten werden. Dabei wurde bereits die Gesamtbelastung durch Fastfood-Restaurant, Gastronomiebetriebe und Tankstellenbetrieb berücksichtigt, weitere gewerbliche Nutzungen mit relevanten Geräuschemissionen zur Nachtzeit sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

An den Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 409, 2. Änderung (IP1 = nordwestlich angrenzendes Gebäude von Leoland, IP 2 = südlich angrenzendes Gebäude von Leoland) sind Vorkehrungen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Geräusche an der eigenen Fassade vorgesehen worden, sodass auch hier die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist.

Innerhalb des Vorhabenbereichs wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von ≤ 63 dB(A) tags eingehalten. Nachts wird der Immissionsrichtwert von ≤ 45 dB(A) an einigen Fassadenbereichen im Norden, Osten und Süden überschritten. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm wurde im Rahmen der Planung eine abgestufte Prüfung möglicher Maßnahmen vorgenommen:

Zunächst wurde geprüft, ob durch eine Vergrößerung des Abstands zwischen Emissions- und Immissionsort eine Konfliktlösung erreicht werden kann. Da sich die gewerbliche Nutzung

(Schnellgastronomie mit Drive-in) und die geplante Wohnnutzung innerhalb desselben Gebäudekomplexes befinden, ist eine räumliche Trennung aus städtebaulichen und funktionalen Gründen nicht möglich. Auch eine Verlagerung von Fahrspur- oder Anlieferungsbereichen würde die Lärmbelastung lediglich auf andere Fassadenseiten verschieben, ohne den Nutzungskonflikt grundsätzlich zu lösen.

Darüber hinaus wurden aktive Schallschutzmaßnahmen untersucht. Neben der vorgesehenen baulichen Überkragung der Drive-in-Fahrspur wurden eine weitergehende Einhausung (tunnelartige Ausbildung), Schallschutzwände, eine Überdachung der Stellplatzanlage sowie der Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge auf dem Parkplatz geprüft. Diese Maßnahmen erwiesen sich entweder als nicht ausreichend wirksam zur Einhaltung der nächtlichen Richtwerte oder als städtebaulich nicht vertretbar, da sie dem offenen städtebaulichen Konzept widersprechen und zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes führen würden.

Auch organisatorische Maßnahmen, insbesondere eine Einschränkung der nächtlichen Betriebszeiten, wurden betrachtet. Eine entsprechende Beschränkung ist nach Angaben des Betreibers betrieblich nicht umsetzbar und würde der standorttypischen Nutzung widersprechen.

Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z. B. lärmabgewandte Grundrissorganisation oder durchgesteckte Wohnungen) sind aufgrund der geplanten Ein-Raum-Appartements sowie der durch das städtebauliche Umfeld vorgegebenen Gebäudestruktur (Leoland) nicht realisierbar.

Da die geprüften Maßnahmen entweder nicht geeignet, nicht wirksam oder städtebaulich nicht vertretbar sind, werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm ist der Immissionsschutz der geplanten Wohnnutzung im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden durch folgende technische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen 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 (z.B. Kastenfenster, Fenster mit teilöffnbarem Fensterflügel und festverglastem Anteil, Prallscheiben, o.ä.).

Die technische Maßnahme der Prallscheiben wurde bereits durch die Architekten geprüft, konkretisiert und durch den Schallgutachter untersucht und bewertet. In den betroffenen Bereichen kann durch eine feststehende Verglasung (Prallscheibe) 0,5 m vor dem Fenster eine Dämpfung von 12,6 dB erreicht werden. Damit werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten. Unzulässige Lärmkonflikte verbleiben nicht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gewährleistet.

Die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Lösung des Lärmkonflikts werden ergänzend vertraglich mit der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag gesichert.

Der konkrete Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 für den Verkehrslärm bzw. TA Lärm für den Gewerbelärm ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Maximalpegel gemäß TA Lärm

Die ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Gastronomieeinheiten sowie der Tankstelle zeigen, dass die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm tags an allen Immissionspunkten und nachts an den Immissionspunkten IP 2 (Johann-Krane-Weg 4b), IP 3 (Steinfurter Straße 142), IP 6 (geplante Wohnnutzung im MU), IP 8 (geplante Wohnnutzung im MU) und IP 9 (geplante Wohnnutzung im MU) unterschritten und somit eingehalten werden.

Am IP 1 (Johann-Krane-Weg 4d-f) wird der zulässige Maximalpegel der TA Lärm nachts um 0,6 dB(A) überschritten. In diesem Bereich wurden jedoch bereits im Rahmen der baulichen Realisierung Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe getroffen.

An den geplanten Wohnnutzungen im eigenen Gebäude (IP 4 und IP 5 [beide Nordostfassade zur Steinfurter Straße], IP 7 [Südostfassade zur Einfahrt]) werden nachts die zulässigen Maximalpegel überschritten. Hier sind jedoch bereits aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen (siehe oben).

Zusätzlicher Verkehr auf öffentlichen Straßen

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es zu einem planinduzierten Mehrverkehr auf der angrenzenden öffentlichen Straße (Steinfurter Straße B 54). Die Berechnungsergebnisse der zusätzlichen Emissionen der Steinfurter Straße zeigen, dass durch den planinduzierten zusätzlichen Verkehr die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nicht erhöht werden. Somit wird die bestehende Geräuschsituation durch die Entwicklung des Plangebiets nicht verändert.

6.6 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel

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 der Stadt Münster zu melden. Ein entsprechender Hinweis (Ziffer 3.5) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbeeinflussung bereits ausgewertet. Hieraus ergibt sich, dass der südliche Teil ein grundsätzlich kampfmittelbeaufschlagtes Gebiet darstellt. Bombenblindgängerverdachtspunkte sind nicht identifiziert worden. Die weiteren notwendigen Sondierungsarbeiten sind im Zuge der späteren Bauausführung zu beachten. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW).

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Entdeckung sind Benachrichtigungs-, Unterbrechungs- und Erlaubnispflichten nach Denkmalschutzgesetz NRW (u.a. § 15, 16 und 27 DSchG NRW i.d.F. vom 13.04.2022 bzw. deren Nachfolgeregelungen) zu beachten; dementsprechend sind die untere Denkmalbehörde oder das Denkmalfachamt unverzüglich zu informieren.

Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, angrenzend ist die Prägung durch die denkmalgeschützte ehemalige Reiterkaserne (Leonardo-Campus 13) zu berücksichtigen. Der geplante Neubau ordnet sich in seiner Höhenentwicklung der Firsthöhe des Denkmals unter: Mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 77,50 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) befindet sich das geplante Gebäude ca. 5,00 Meter unter der Höhe des Leonardo-Campus. Zudem besteht eine ausreichende räumliche Distanz.

7 Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 wird auf Grundlage des § 13a BauGB und der danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine 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 BNatSchG 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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409, der in der Fassung der 1. Änderung am 28.12.2006 in Kraft getreten ist, setzt für das Plangebiet der 3. Änderung Sondergebiet (SO) „Sport, Gastronomie“ bzw. Sondergebiet (SO) „Sport“ gemäß § 11 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Das Plangebiet ist derzeit durch eine Filiale eines Fast-Food-Restaurants mit angrenzenden Stellplatzbereichen geprägt.

Für das Vorhaben an der Steinfurter Straße Ecke Johann-Krane-Weg ist eine gemischte Nutzung aus Gastronomie, Dienstleistungs- und/oder Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie

Wohnnutzungen für Auszubildende und Studierende (Wohnheim) in den Obergeschossen geplant. Das Vorhaben umfasst einen fünfgeschossigen Gebäudekörper mit Innenhof.

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 ist durch Lärmeinwirkungen der Tankstelle nordwestlich des Plangebiets, die Auswirkungen der gastronomischen Nutzungen im Plangebiet selbst, der planinduzierten Verkehre sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche belastet. Daher wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ erarbeitet (siehe Punkt 6.5). Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen für den Nachtzeitraum zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm am geplanten Gebäude an einigen Fassadenbereichen überschritten werden, sodass Maßnahmen zu ergreifen sind, die den Schallschutz nachts sicherstellen. Durch den Straßenverkehr auf der Steinfurter Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet ebenfalls teilweise überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen, werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten.

7.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW¹¹ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: Im vorliegenden Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im November 2020 zur Potential-Abschätzung eine Ortsbegehung. Nachfolgend wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG potentiell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel¹² müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

¹¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen, online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

¹² Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung, online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025).

Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,38 ha große Plangebiet befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Innenstadt von Münster, südlich der Steinfurter Straße.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird im Norden durch die Steinfurter Straße begrenzt. Im Osten grenzt der Johann-Krane-Weg und im Süden und Westen der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 an. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnhäuser sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude geprägt. Der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 409, 2. Änderung befindet sich derzeit in der Umsetzung. Die bestehende Eishalle wurde zur Zeit der erfolgten Ortsbegehung (November 2020) abgebrochen. Zukünftig ist hier eine weitere Wohnentwicklung mit ergänzenden Nutzungen (Gewerbe-, Dienstleistungen) in den Erdgeschossbereichen beabsichtigt.

Das Plangebiet ist derzeit durch das Gebäude einer Fast-Food-Filiale mit dazugehörigen Fahr- und Parkplatzflächen gekennzeichnet. In östlicher Richtung vorgelagert besteht ein angeschlossener Bereich für Außengastronomie. Der Gebäudekörper ist durch Glasfassaden und im Dachbereich Wellblechelemente charakterisiert.

Die Grünstrukturen werden aus wenigen, mit Bäumen (Säulenhainbuchen) bepflanzten Pflanzbeeten im Bereich der Stellplatzanlage gebildet. Im Randbereich zur Steinfurter Straße sowie dem Johann-Krane-Weg liegen gepflegte Rasenflächen. Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage und der bestehenden Nutzung durch ein Schnellrestaurant einer hohen Störungsintensität durch Fahrzeugverkehr und Restaurantbesucher.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Potenzielles Artenvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems¹³ (FIS) kommen im Bereich des Plangebiets, Messtischblatt 4011 (Quadrant 2, siehe Anhang), 28 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung (Gärten, Grünanlagen, Park, Trittrasen, Gebäude) 10 Fledermaus- und 17 Vogelarten sowie ein Reptil (siehe Tab. 2, Anhang).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung¹⁴ für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen sowie der erfolgten Ortsbegehung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden

¹³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage, online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt> (Messtischblatt 4011, Quadrant 2) (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

¹⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere / Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS, online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/themen/natur/artenschutz/fundortkataster> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

(vgl. Tab. 2), weil die spezifischen Lebensraumsprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

Fledermäuse

In Bezug auf die potenziell denkbaren Fledermausarten gemäß FIS (vgl. Anhang, Tab. 2) kann eine unmittelbare Betroffenheit von Gebäudefledermäusen im Sinne einer Worst-Case-Annahme auf der vorliegenden Bebauungsplanebene nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Gebäude des Schnellrestaurants bietet jedoch aufgrund seiner Bauweise (Fensterfronten, Wellblechverkleidungen) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse keine günstigen Voraussetzungen. Hierzu trägt insbesondere der Einsatz von Wellblech in den Dachbereichen bei, die aufgrund ihrer glatten Oberflächenstruktur für einen Anflug der Tiere ungeeignet sind. Auch die Ausführung der Fassaden in Form von Fensterfronten lässt eine Einflugmöglichkeit für die an Gebäude gebundenen Fledermausarten ausschließen. Auch die Umgebung und die hier vorliegenden Strukturen stellen kein günstiges Nahrungshabitat für potentielle Fledermausarten dar. Die Lichtverschmutzung (u.a. aufgrund der langen Öffnungszeiten, aber auch der Lage) wird als vergleichsweise hoch eingeschätzt, sodass eine entsprechende Quartiersnutzung insgesamt als unwahrscheinlich beurteilt wird. Gleichwohl verbleibt ein geringes Rest-Risiko, da kleine Bereiche des Gebäudes als Putzfassade ausgeführt sind und so eine Nutzung von Hohlräumen hinter Flachdachblenden – zumindest als sporadisch genutzte Quartiere – nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Relevante Leitstrukturen liegen nicht vor.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können im Rahmen der Abbruchgenehmigung / des Anzeigeverfahrens durch eine fachgutachterliche Begehung und – sofern erforderlich – darauf aufbauende Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel Maßnahmen).

Vögel

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen (Habitat-) Strukturen im Bereich des Plangebiets ein Potential für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Ausreichend störungsfreie Nistmöglichkeiten am Gebäude bzw. in den Grünstrukturen liegen für die gemäß Messtischblattabfrage zu erwartenden Arten nicht vor. Lage, Störungsintensität und mangelnde Habitatqualität werden für ein Vorkommen aus fachgutachterlicher Sicht als zu hoch eingeschätzt. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) gegenüber europäischen Vogelarten ist jedoch für den Fall einer erforderlichen Gehölzentfernung eine Bauzeitenregelung einzuhalten (vgl. Kapitel Maßnahmen).

Auswirkungsprognose und Maßnahmen

Sofern mit Umsetzung des Planvorhabens die Entfernung von Gehölzen erforderlich wird, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europäischen Vogelarten (z.B. Ringeltaube) unter Einhaltung einer zeitlichen Vorgabe ausgeschlossen werden. Eine Entfernung von Gehölzen ist nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) eines jeden Jahres durchzuführen.

Darüber hinaus ist im Rahmen einer nachfolgenden Genehmigungsplanung (Abbruchgenehmigung / Anzeigeverfahren) – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – eine Abbruchbegehung des Gebäudes durch einen qualifizierten Fachgutachter sowie eine sich daraus ggf. ergebende ökologische Baubegleitung erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist Folge zu leisten.

Unter Berücksichtigung o.g. Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung ausgeschlossen werden. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig. Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind zu beachten.

NATURA 2000

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Die nächstgelegenen Gebiete „VSG Rieselfelder Münster“ (DE-3911-401) und „Emsaue, Kreis Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegen in einer Entfernung von ca. 5 km bzw. 9,8 km, sodass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets nicht gegeben ist.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorliegende vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 „Technologiepark Steinfurter Straße“ 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 Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Ausgleichsverpflichtung besteht demnach in vorliegendem Fall nicht. Gleichwohl werden umweltplanerische Belange insofern berücksichtigt, als dass umweltschutzbezogene Festsetzungen z.B. in Form von Anpflanzbindungen im Randbereich, Dachbegrünungen und der Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt werden. Da das Plangebiet derzeit bebaut ist und sich die maßgeblichen Grünstrukturen auf wenige Pflanzbeete im Parkplatzbereich sowie Rasenflächen beschränken, die im Sinne einer Eingriffsbewertung keine höherwertigen Grünstrukturen darstellen und relativ kurzfristig wiederhergestellt werden können, sind mit Umsetzung des Planvorhabens auch faktisch keine relevanten Eingriffe anzunehmen.

Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Forstliche und landwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

7.3 Boden

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409 in der Fassung der 1. Änderung setzt für das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) „Sport/Gastronomie“ und ein Sondergebiet (SO) „Sport“, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fest.

Das Plangebiet wird derzeit durch das bestehende Schnellrestaurant einschließlich der Fahr- und Parkplatzflächen genutzt und ist dementsprechend maßgeblich versiegelt. Lediglich im

Randbereich zur Steinfurter Straße und dem Johann-Krane-Weg bestehen schmale Grünstreifen in Form von Rasenflächen. Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung liegen keine ungestörten Bodenverhältnisse, -profile mehr vor, sodass nicht von einer erheblichen weiteren, anthropogen-bedingten Überformung des Bodens auszugehen ist.

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 der Stadt Münster zu melden.

7.4 Wasser

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster¹⁵ liegt das Plangebiet im westlichen Einzugsgebiet der Aa. Eine Nutzung zur Gewinnung von öffentlichem Trinkwasser besteht nicht.

Gemäß Umweltkataster¹⁵ verläuft nordwestlich des Plangebiets das Gewässer Nr. 332814. Das Gewässer kommt von Nordwesten, quert die Austermannstraße und verläuft zunächst offen. Ab der Höhe des Plangebiets verläuft das Gewässer verrohrt unterhalb des Gehwegs an der Steinfurter Straße (außerhalb des Plangebiets), bis es nach Querung der Steinfurter Straße wieder oberflächlich verläuft.

Von einer unmittelbaren Betroffenheit ist aufgrund der Lage (außerhalb des Plangebiets) nicht auszugehen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Im Plangebiet selbst ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen; diese wird aufgrund der zukünftigen Flächenversiegelungen nicht in erheblichem Maße 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 Schutzguts, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe jedoch nicht anzunehmen. Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtnetzen Münster durch Erweiterung bestehender Netze.

7.5 Klimaschutz / Luft

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409 (in der Fassung der 1. Änderung) vor, der für das Plangebiet der 3. Änderung gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) „Sport / Gastronomie“ und ein Sondergebiet (SO) „Sport“ jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festsetzt. Dementsprechend wird der Änderungsbereich durch ein Schnellrestaurant und umliegende Parkplatz- und Fahrflächen genutzt und ist nahezu vollständig

¹⁵ Stadt Münster (o.J.): Umweltkataster, online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

versiegelt. Der Vorhabenbereich ist verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können genutzt werden.

Hochwertige oder bedeutende Grünbestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stadtnahe Wohnentwicklung mit ergänzenden Nutzungen bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, die keine relevanten Funktionen für den Klimaschutz darstellen. Durch die Umnutzung wird eine Überplanung von Freiflächen an anderer Stelle vermieden. Mit der Planung entsteht ein integrierter Wohnstandort mit kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der sozialen Infrastruktur. Kurze Wege und ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz fördern eine umwelt- und klimafreundliche Mobilität.

Das neue Gebäude wird nach dem Effizienzhausstandard 40 realisiert, um den Energiebedarf zu minimieren. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsbedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll im vorliegenden Verfahren sowohl durch planungsrechtliche Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. So werden im Rahmen der rechtlichen Maßgaben der BauNVO entsprechende Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Bodenmaterialien, zur extensiven Dachbegrünung, zur Anpflanzung und zur Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2.5, 1.4, 1.5.1-1.5.3).

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 von gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung vor. Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Dennoch sind im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des DSchG NRW zu beachten. 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 (versiegelte Flächen) im Plangebiet. 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, sodass mit Umsetzung des Planvorhabens indirekte Umweltauswirkungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, 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 umliegende Natura-2000 Gebiete).

7.9 Zusammenfassung

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 ist die Absicht, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohn- und ergänzenden gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Das ca. 0,38 ha große Plangebiet der 3. Änderung befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Innenstadt von Münster, südlich der Steinfurter Straße.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird im Norden durch die Steinfurter Straße begrenzt. Im Osten grenzt der Johann-Krane-Weg und im Süden und Westen der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 an. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Einrichtungen der Fachhochschule, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude sowie Wohnhäuser nordwestlich, westlich und südwestlich des Plangebiets sowie nördlich der Steinfurter Straße geprägt.

Das Plangebiet ist durch das Gebäude eines Schnellrestaurants mit dazugehörigen Fahr- und Parkplatzflächen gekennzeichnet. In östlicher Richtung vorgelagert besteht ein angeschlossener Bereich für Außengastronomie. Der Gebäudekörper ist durch Glasfassaden und im Dachbereich Wellblechelemente charakterisiert.

Die Grünstrukturen werden aus wenigen, mit Bäumen bepflanzten Pflanzbeeten im Bereich der Stellplatzanlage gebildet. Im Randbereich zur Steinfurter Straße sowie dem Johann-Krane-Weg liegen gepflegte Rasenflächen. Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage und der bestehenden Nutzung durch ein Schnellrestaurant einer hohen Störungsintensität durch Fahrzeugverkehr und Restaurantbesucher.

Für das Plangebiet liegt der 2006 in der Fassung der 1. Änderung in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 409 vor, der für das Plangebiet der 3. Änderung gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) „Sport/Gastronomie“ und ein Sondergebiet (SO) „Sport“, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festsetzt.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 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 nahezu vollflächig versiegelt ist, aber auch aufgrund der Lage im Siedlungsraum, sind mit der vorliegenden Planung keine relevanten Auswirkungen auf die

Umweltschutzgüter zu erwarten, die nicht entsprechend im Rahmen der vorliegenden Planung sachgerecht berücksichtigt werden können.

Etwaige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden gutachterlich in Form einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm am geplanten Gebäude nachts überschritten werden. Durch den Straßenverkehr auf der Steinfurter Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet ebenfalls teilweise überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen für den Verkehrs- und Gewerbelärm im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt wurden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten.

Die artenschutzfachlichen Anforderungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden durch die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages (Stufe I) berücksichtigt. Im Ergebnis können unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen u.a. die Entfernung von Gehölzen betreffend sowie einer fachgutachterlichen Abbruchbegehung artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist mit Umsetzung des Planvorhabens nicht von einer höheren Bodenversiegelung auszugehen. Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung liegen bereits derzeit keine ungestörten Bodenverhältnisse, -profile mehr vor, sodass baubedingt nicht von einer relevanten Überformung des Bodens auszugehen ist. Für den Planbereich ist keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt.

Im Plangebiet ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen; diese wird aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelungen zukünftig nicht weiter reduziert, sodass von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle nicht auszugehen ist. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Vegetation extensiv begrünt und tragen zu einer Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers bei.

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 beabsichtigten Begrünungen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, reduziert. Durch die Begrünung der Dachflächen wird auch eine unter Klimaschutzaspekten angepasste Planung möglich.

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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter mit entsprechender gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung vor. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Dennoch sind im Fall von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des DSchG NRW zu beachten.

8 Referenzliste der Quellen / Gutachten

- Graner+Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten – 3. Änderung BPlan 409 Leos Gate, Münster. Bergisch Gladbach, 20.02.2025
- Ingenieurgeologen Oberste-Wilms & Stracke GbR: Baugrundgutachten, Greven, 21.07.1998
- Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung, online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage, online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt> (Messtischblatt 4011, Quadrant 2) (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere / Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS, online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/themen/natur/artenschutz/fundortkataster> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Münster. Dezember 2021, online unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/kommunensteckbriefe-regierungsbezirk-muenster> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen, online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- nts Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung – Neubau Leos Gate (3. Änderung B-Plan 409) an der Steinfurter Straße in Münster, Münster 09.01.2025
- Schmid, H. P. Waldburger & D. Heynen (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, online unter: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- Stadt Münster: Fortschreibung des Baulandprogramms 2024-2032 (Ratsbeschluss vom 11.09.2024), online unter: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/baulandentwicklung/baulandprogramm> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

- Stadt Münster: Sozialgerechte Bodennutzung in Münster, SoBo Münster, Ratsbeschluss vom 02.04.2014, online unter: https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?_kvonr=2004036782 (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- Stadt Münster: Starkregen: Gefahrenkarte, online unter: <https://www.stadt-muenster.de/wasser/starkregengefahrenkarten> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- Stadt Münster: Stellplatzsatzung der Stadt Münster (Ratsbeschluss vom 11.12.2019), online unter: <https://www.stadt-muenster.de/recht/ortsrecht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/63.13> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)
- Stadt Münster: Umweltkataster, online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster> (zuletzt abgerufen am 19.03.2025)

9 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 erfolgt vorhabenbezogen. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, u.ä.) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin getroffen.

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409:
Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

Anhang – Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011

Tab. 2: Planungsrelevante Arten (Messtischblatt 4011, Quadrant 2), Stand: Nov. 2020.

Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab dem Jahr 2000;
Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.
Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = Vorkommen nicht anzunehmen, + = Potential vorhanden.

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten /	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse	Parkanlagen	
Säugetiere						
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	U-	+	Na	FoRu!
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	Na	(Ru)
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	N	U	-	Na	FoRu!
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	-	(Na)	FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na)	FoRu
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	N	G	-		FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	-	Na	FoRu
Vögel						
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	Na	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	unbek.	-	(FoRu), (Na)	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	G	-	FoRu	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	unbek.	-	FoRu!, Na	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	-	Na	FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Reptilien						
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	N	G	-	(FoRu)	(FoRu)

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409:
Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der vom Rat der Stadt Münster am **20.05.2026** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

Münster, den **26.05.2026**

Tilman Fuchs (L.S.)
Oberbürgermeister