

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 504: Hiltrup – Am Hagen / Brucknerstraße

Inhalt

1. Planungsanlass
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.2 bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalte des Bebauungsplans
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte
 - 6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe
 - 6.2.3 Bauweise und Bauform
 - 6.2.4 Firstrichtung, Dachform
 - 6.2.5 Material, Farbgebung
 - 6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen
 - 6.2.7 Freiflächen, Begrünung
 - 6.2.8 Werbeanlagen
 - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
 - 6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur
 - 6.6 Grünflächen / Begrünung
 - 6.6.1 öffentliche Grünflächen
 - 6.6.2 private Grünflächen
 - 6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft
 - 6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote
 - 6.6.5 Ausgleichsflächen
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6.8 Altlasten / Altstandorte
 - 6.9 Denkmalschutz / Archäologie
 - 6.10 Wasserschutz
7. Flächenbilanz
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
 - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
 - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
 - 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
 - 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose
 - 8.4.1 Menschen
 - 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt
 - 8.4.3 Boden
 - 8.4.4 Wasser
 - 8.4.5 Klima / Luft
 - 8.4.6 Landschaft / Ortsbild
 - 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter
 - 8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)
 - 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8.7 Überwachung (Monitoring)
 - 8.8 Zusammenfassung
9. Gesamtabwägung
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

1. Planungsanlass

Eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Gesamtfläche von ca. 7000 qm soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurde von der Fa. Rohde + Lütkefels GmbH & Co KG (Schreiben vom 24.10.2005) ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich im Stadtteil Hilstrup auf den Bereich zwischen den Straßen Am Hagen / Brucknerstraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hilstrup, Flur 28, Flurstücke 2055 – 2057, 2444 - 2446

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan und überplant zusätzlich zwei Bereich die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Plan gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohngebiet dargestellt. Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist Teil der im FNP dargestellten Grünfläche. Die Inhalte und Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der FNP bedarf somit keiner Änderung.

3.2 bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant teilweise den seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplan HI 1 – Hilstrup – Bodelschwinghamstraße, der diesen Bereich als private Grünfläche festsetzt.

In dem überlagerten Bereich tritt der neue Bebauungsplan an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes HI 1 bleiben hiervon unberührt.

Außerdem liegt das Plangebiet in der Schutzzone III des WSG „Münster – Geist“.

4. räumliche und strukturelle Situation

- Nutzungsstruktur und Prägung -

Der Planbereich umfasst überwiegend eine private Grünfläche mit punktuell, teilweise dichtem Baumbestand sowie vier Bestandsgebäude einer früheren landwirtschaftlichen Hofanlage in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die landwirtschaftlichen Bestandsgebäude besitzen keinen Denkmalwert.

Die bestehenden Gebäude werden von der Straße Am Hagen aus erschlossen. Das Gebäude Am Hagen Nr. 38 wird überplant. Die Gebäude Am Hagen Nr. 36 und 40 bleiben erhalten bzw. werden in ihrem Bestand und ihrer Lage erfasst und planungsrechtlich gesichert.

Im Südosten des Plangebietes sowie auf der Südseite der Straße Am Hagen befindet sich ein zusammenhängender, prägender Baumbestand.

- Nutzungsstruktur im näheren Umfeld -

Außerhalb des Plangebietes ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes HI 1: Hilstrup – Bodelschwinghstraße seit den 60er Jahren ein reines Einfamilienhausgebiet entstanden.

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser schaffen.

Mit der Erstellung von Einfamilienhäusern soll der städtebaulichen Entwicklung im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Hilstrup Rechnung getragen werden. Die geplante Bebauung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Außerdem soll der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich gesichert werden.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung für den Planungsbereich sind die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger von besonderer Bedeutung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

- Art der baulichen Nutzung -

Als zulässige Nutzungen innerhalb des VEP sind „Wohngebäude / Freie Berufe“ festgesetzt. In analoger Anwendung des § 3 BauNVO ist die Zulässigkeit von freien Berufen gegenüber der Wohnnutzung eingeschränkt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.1).

Die Grundstücke Am Hagen Nr. 36 und Nr. 40 sind als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Sie sind nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

- Maß der baulichen Nutzung -

Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, sind für die max. zweigeschossige Bebauung (zweites Geschoss im ausgebauten Dachgeschoss) eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird entsprechend der Umgebungsstruktur auf max. 9,00 m begrenzt.

Die festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf eine Wohneinheit je Einzelhaus sowie Doppelhaushälfte dient einer zusätzlichen Absicherung der gewollten städtebaulichen Dichte (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.2).

6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe

- überbaubare Grundstücksflächen -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen definiert. Die Bautiefen von 14 m bei den Neubauten berücksichtigen die herkömmliche Bautiefe für Einfamilienhäuser, wobei zusätzlicher Raum für Anbauten, wie Erker und / oder Wintergärten Berücksichtigung findet.

- Zahl der Vollgeschosse -

Die Geschosszahl wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Das zweite Vollgeschoss wird jedoch als Dachgeschoss definiert, um einerseits eine klassische Zweigeschossigkeit in der räumlichen Wirkung zu vermeiden, andererseits dem Dachausbau mehr Spielraum zu verleihen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.3). Dem wiederum wird in seiner räumlichen Ausdehnung Einhalt geboten, indem durch Gebäudehöhenbeschränkung und Festsetzung der Dachneigung die Ausdehnung des Dachgeschosses eingeschränkt wird.

- Bauhöhen -

Die Gebäudehöhen dürfen im Rahmen der üblichen Höhen für „eineinhalbgeschossige“ Einfamilienhäuser bei den Neubauten und bei den Bestandsgebäuden 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die jeweils zugeordnete Verkehrsfläche (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.4).

- Trauf- und Firsthöhen, Sockelhöhen -

Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen sowie der Dachneigungen in Verbindung mit der maximalen Geschosshöhe definieren die beabsichtigten Kubaturen. Die Festsetzung der Mindesthöhe für den Erdgeschossfußboden soll die Häuser vor möglichem Eindringen von Stauwasser nach besonders hohen Niederschlagsmengen schützen. Sonstige Höhenfestsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Für die im Plangebiet gelegenen Bauflächen gilt die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Zur Sicherung ausreichend harmonischer Baustrukturen wird festgesetzt, dass Doppelhäuser in Materialien und Kubaturen einheitlich zu gestalten sind (vergl. textl. Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2).

Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung von An- oder Aufbauten des Gebäudes sowie Einschnitten im Dach wird dem Hauptbaukörper die ihm zustehende städtebauliche Geltung verschafft (s. textl. Festsetzung Nr. 2.3).

Ergänzend zur festgelegten Form der Gebäude werden Mansard- und Krüppelwalmdächer in ihrer neuzeitlichen, baulichen Umsetzung als der Region wesensfremde Stilelemente ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 2.4).

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Es sind in Ost-West-Richtung verlaufende Firstrichtungen festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung SD –Satteldach entstehen für die Neubauten traufenständige Häuser mit nach Norden und Süden geneigten Dachflächen. Die nach Süden geneigten Dachflächen sind gut geeignet, Anlagen für aktive Solarenergie aufzunehmen. Die Neubebauung ist mit einer Dachneigung von 35° +/- 3° festgesetzt, die Bestandsgebäude erhalten Dachneigungsfestsetzungen entsprechend der vorhandenen Situation.

6.2.5 Material, Farbgebung

- Dach / Fassade -

Als wesentlicher Bestandteil der Planung wird die Einheitlichkeit der Gebäude bei Doppelhäusern in Material, Form und Farbe festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine Verunstaltung durch direkt angrenzende, unterschiedliche Baukörper verhindern (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2).

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um einen Abstand zu der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Hagen“ zu erreichen, ist hier festgesetzt, dass die „Vorgartenzone“ frei von Nebenanlagen sein soll (s. textl. Festsetzung Nr. 1.5).

6.2.7 Freiflächen, Begrünung, Einfriedigung

Die Festsetzung der Grundstückseinfriedigungen regelt den stadtgestalterisch wichtigen Übergang von privaten zu öffentlichen Grundstücksflächen. Den öffentlichen Raum gestalterisch beeinträchtigende Einzellösungen sollen durch die geforderte Eingrünung in ihrer visuellen Wirkung gemildert werden. Die Höhenbeschränkung auf 1,20 m soll visuell unattraktive Straßenräume vermeiden (s. textl. Festsetzung Nr. 2.5).

6.2.8 Werbeanlagen

Es werden keine Festsetzungen getroffen, weil hier kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

- Äußere - / Innere Erschließung -

Das Baugebiet wird über die Straße Am Hagen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung der 7 Neubauten im hinteren Bereich des Plangebietes ist über eine private Verkehrsfläche

che (Stichstraße) vorgesehen, welche nach Norden an die Straße Am Hagen angebunden ist. In einer Breite von 5,50 m erschließt sie die Häuser in dem rückwärtigen Bereich über sich in ihrer Breite verjüngende Wohnwege, die als GFL/AE-Flächen festgesetzt sind.

- ÖPNV -

Das Plangebiet ist über die Linie 1 in ca. 300 m Entfernung zur Haltestelle „Von Flotow Straße“ in der Hülsebrockstraße an das städtische Busliniennetz angebunden.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Eine Regenwassereinleitung von den Baugrundstücken in die Kanalisation ist notwendig. Das vorliegende Bodengutachten schließt die Regenwasserversickerung im Plangebiet aufgrund hoher Grundwasserstände und der unzureichenden Durchlässigkeit des Untergrundes aus. Die Regen- und Schmutzwasserkanalisation kann unproblematisch an die vorh. Leitungsnetze in der Straße „Am Hagen“ angeschlossen werden.

Ebenso ist ein Anschluss an die übrigen, bestehenden Versorgungsnetze problemlos möglich.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

In zumutbarer Wegeentfernung (bis ca. 1000 m) sind die vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung, z.B. Kirche, Schule, Kindergarten zu erreichen. Die Errichtung eines Kinderspielfeldes ist nicht erforderlich.

Der bestehende Bedarf wird durch den vorhandenen Spielplatz (A-Bereich) an der Verdistraße in ca. 100 m Entfernung abgedeckt.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

6.6.2 private Grünflächen

Zur Erhaltung von Bestandsgrün und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Sie ist Teil einer wichtigen Grünverbindung in diesem Stadtteil.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Im Plangebiet sind weder Flächen für Wald noch Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Anpflanzgebote sind im Planbereich nicht vorgesehen. Die privaten Gärten des geplanten Wohngebietes bieten im Zusammenhang mit dem Quartier ausreichend Begrünung. In der privaten Grünfläche sowie westlich der Wallhecke an der Straße „Am Hagen“ sind die prägenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die hier bestehende Wallhecke kann planerisch nicht abgesichert werden, da die hier geplante Bebauung nur unter Verzicht auf den vorhandenen Baumbestand realisiert werden kann.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Durch die geplante Bebauung ergeben sich gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation (Umwandlung von privater Grünfläche in Wohnbaufläche) Eingriffe in Natur und Landschaft.

Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keiner nennenswerten Immissionsbelastung ausgesetzt.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Für das Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Es bestehen Hinweise auf die Verfüllung eines ehem. Teiches, die laut Bodengutachten jedoch keine Altlast erkennen lässt.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

- Baudenkmale -

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht berührt.

- Bodendenkmale

Das Verhalten bis zur Entdeckung von Bodendenkmalen regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (s. Hinweis Nr. 3.1).

6.10 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) „Münster–Geist“ (s. Hinweis Nr. 3.3).

7. Flächenbilanz

Plangebietsgröße:	= 0,73 ha	= 100 %
davon:		
(vorhabenbezogen:	= 0,45 ha	= 62 %)
Baugebiet insgesamt:	= 0,66 ha	= 91 %
Verkehrsfläche (privat):	= 0,04 ha	= 5 %
Grünfläche (privat):	= 0,03 ha	= 4 %

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

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht erstreckt sich zugleich auf die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. Hiltrup 1, da für die Aufhebung eines Bebauungsplanes die gleichen Vorschriften gelten wie für eine Neuaufstellung. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Hinsichtlich der Untergrundverhältnisse liegt mit Blick auf die Versickerungseignung und den Bodenschutz ein Gutachten vor, das in den Umweltbericht eingeht (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 2007). Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 504 – Hiltrup, Am Hagen/Brucknerstraße umfasst eine insgesamt ca. 0,7 ha große Fläche im Stadtteil Hiltrup-Mitte. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Bereich einer alten Hiltruper Hoflage. Neben den zur Straße „Am Hagen“ orientierten und zurzeit unbewohnten Hofgebäuden befindet sich im rückwärtigen Teil des Areals eine größere brachliegende Wiese. Im Osten des Gebietes steht zudem ein freistehendes Wohnhaus. Das Gelände weist im Osten und Norden einen markanten Baumbestand auf.

Das Plangebiet ist allseitig von Reinen Wohngebieten umgeben. Im Süden und Nordosten grenzen zudem öffentliche Grünflächen (kleiner Park, Wäldchen) an das geplante Baugebiet.

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 10 Wohneinheiten zu schaffen. Geplant sind überwiegend Einzelhäuser sowie zwei Doppelhäuser in 2 geschossiger Bauweise. Die Wohnbauflächen werden im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als „Wohngebäude/freie Berufe“ festgesetzt. Für die vom Bebauungsplan erfassten Wohngebäude außerhalb des VEP erfolgt die Festsetzung als Reines Wohngebiet. Die vorhandenen Gebäude der Hofstelle werden nur mit dem westlichen Gebäude in das Plankonzept integriert. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 beschränkt.

Das Baugebiet soll über eine private Stichstraße von Norden erschlossen werden. Der markante Baumbestand im Osten wird als private Grünflächen ausgewiesen und gesichert.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist eine Gesamtversiegelung (Bau- und Verkehrsflächen) von ca. 0,3-0,4 ha verbunden.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzziele insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgabe des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

Schutzgut	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG)
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten - Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB) - Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (geschützte Wallhecke)
Boden	- Bundes-/Landesbodenschutzgesetz
Wasser	- Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Wasserschutzgebietsverordnung Münster Geist vom 18.06.1990 - Landeswassergesetz (§ 51a LWG)
Landschaft	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB) - Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile)
Kulturelles Erbe	- Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen

Der Flächennutzungsplan stellt das geplante Wohngebiet bereits als Wohnbauflächen dar. Der Gehölzbestand im Osten des Gebietes ist als Grünfläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich. Im bislang geltenden Bebauungsplan ist das gesamte Gebiet als private Grünfläche festgesetzt worden.

Die Art und Weise, wie die fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandsituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Vorstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

8.4.1 Mensch

Der Stadtteil Hiltrup-Mitte liegt im Süden der Stadt Münster und hat zurzeit ca. 9750 Einwohner (Stand 31.12.2005). Die aktuelle Nutzung des Plangebietes wird durch eine brachliegende Hoflage inmitten eines Reinen Wohngebietes gekennzeichnet. Gegenwärtig befindet sich ein bewohntes Wohnhaus innerhalb des Geltungsbereiches des Plans. Eine nennenswerte Immissionsbelastung des Raumes ist nicht gegeben. Insgesamt handelt es sich um ein ruhiges Wohnquartier.

Der östliche Teil des Plangebietes mit seinem markanten Baumbestand ist Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung. Die Erholungsnutzung im Raum wird durch eine im Süden angrenzende öffentliche Grünfläche (kleiner Park) und einen im Osten des Gebietes an der Plangrenze entlang führenden Fuß-/Radweg tangiert.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit der Planung sind keine relevanten Belastungen des Schutzgutes Mensch verbunden.

8.4.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Für die Tier- und Pflanzenwelt sind die alten Hofstrukturen, insbesondere der Altbaumbestand aus Eichen und Hainbuchen sowie die leicht verwilderten und brachliegenden Gartenbereiche bedeutsam. Die Strukturen bieten einen Lebensraum für das typische Artenspektrum größerer Gärten im Siedlungsraum und haben insgesamt betrachtet eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Der Baumbestand im Osten des Gebietes wird als Teil eines schutzwürdigen Biotops im Biotopkatalog NRW (Stadtbiotopkartierung Münster) geführt. Der Komplex besitzt eine wichtige Vernetzungs-

funktion im Wohnsiedlungsbereich. Schutzziel gemäß Kataster ist der Erhalt des waldartigen Gehölzes u.a. für Höhlenbrüter und als Vernetzungsbiotop.

Der Baumbestand entlang der Straße „Am Hagen“ ist teilweise (östlich der Hofzufahrt) als Wallhecke im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen zu bewerten, deren Beseitigung oder Beschädigung grundsätzlich untersagt ist (§ 47 Landschaftsgesetz NRW).

Die vorkommenden Biotopstrukturen sowie das durch Wohnsiedlungen geprägte Umfeld lassen das dauerhafte Vorkommen schutzwürdiger Arten nicht erwarten. Das gelegentliche Auftreten streng geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Grünspecht) ist jedoch nicht auszuschließen.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen eingegriffen. Durch die Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen und einer privaten Grünfläche kann ein Großteil der bedeutsamen Strukturen des Gebietes erhalten bleiben. Das Plankonzept sieht jedoch vor, die geschützte Wallhecke im Norden des Gebietes zu beseitigen. Zur Beseitigung der Wallhecke ist eine Befreiung durch die Untere Landschaftsbehörde (uLB) der Stadt Münster erforderlich. Unter Beteiligung des Landschaftsbeirates hat die uLB mit Blick auf die geringe Länge der Hecke, die Lage unmittelbar am Gehweg der Straße Am Hagen sowie die isolierte Lage innerhalb der geplanten Bebauung vom Verbot der Beseitigung abgesehen und eine Befreiung erteilt. Ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz für die Beseitigung ist zwingend sicherzustellen (§ 69 Landschaftsgesetz NRW).

Durch die weitgehende Sicherung des Altbaubestandes wird dem Vermeidungsgrundsatz in erheblichem Maße Rechnung getragen. Zugleich ist eine nachhaltige Gefährdung von besonders bzw. streng geschützten Arten („FFH-Arten“ und „europäischen Vogelarten“ gemäß § 10 Abs. 2 Nr.7 und 9 BNatSchG) nicht zu erwarten. Selbst im Falle einer temporären Aufsuchung der Flächen durch geschützte Arten, z.B. zur Nahrungsaufnahme durch Fledermäuse, besteht die Möglichkeit, dass die Tiere auf Flächen in der Nachbarschaft ausweichen. Für den Grünspecht stellt die verbrachte Wiese im Süden des Gebietes kein geeignetes Nahrungsbiotop mehr dar. Eine Gefährdung von örtlichen Populationen gefährdeter Arten ist somit sicher auszuschließen.

Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist hinsichtlich des Maßnahmenbezugs zwischen dem Teilbereich „Vorhaben und Erschließungsplan“ und dem Teilbereich „sonstiger Bebauungsplan“ zu unterscheiden. Darüber hinaus sind für die naturschutzrechtliche Beurteilung der landschaftsökologischen Qualitäten des Bestandes, unabhängig von den Biotopstrukturen vor Ort, die planerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Hi 1 zu Grunde zu legen.

Das Ergebnis der vergleichenden landschaftsökologischen Bewertung zwischen Bestandssituation und der des VBP-Planentwurfes auf der Basis des Bewertungsverfahrens zur Ermittlung von Eingriffen im Stadtgebiet von Münster ergibt ein Kompensationsdefizit, das weder innerhalb des Plangebiets noch im angrenzenden, dicht bebauten Umfeld ausgeglichen werden kann. Deshalb ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, die Kompensation der Eingriffe auf einer 1.350 m² großen privaten Grundstücksfläche, im Stadtteil Handorf (Gemarkung Handorf, Flur 9, Flurstück 280) unmittelbar an der Werse durchzuführen. Hier soll durch landschaftspflegerische Maßnahmen der Kompensationsbedarf nahezu vollständig abgedeckt werden. Für den Bereich des privaten Wohngrundstücks innerhalb des „Sonstigen Geltungsbereichs“ des VBP ergibt sich kein Defizit.

Der vorgesehene Ausgleich im Bereich der Werse umfasst auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Befreiung der geschützten Wallhecke. Da sich die Kompensationsfläche im Überschwemmungsgebiet der Werse befindet, wird auf die Anlage einer Feld- oder Wallhecke als Abfluss behindernde Struktur verzichtet. Stattdessen erfolgt innerhalb einer neu angelegten Grünlandfläche eine ersatzweise Pflanzung von drei hochstämmigen Eschen sowie die Anlage eines Kleingewässers.

8.4.3 Boden

Natürliche Bodenverhältnisse

Der Untergrund des Baugebietes wird gemäß den Ergebnissen des Bodengutachtens durch Geschiebelehme/-mergel und Sande des Münsterländer Kiessandzuges bestimmt, die in sehr inhomogenen Wechsellagerungen auftreten. Als Bodenarten sind überwiegend Sande, im südlichen Bereich z.T. Schluffe vorherrschend. Als Bodentypen sind Braunerde-Podsole und Gley-Podsole verbreitet. Im südlichen Teil treten auch Braunerde-Pseudogleye und Pseudogleye in Erscheinung. Die Bodenzahlen liegen zwischen 34 und 52.

Im Hinblick auf die Bodenfunktionen des Bundesbodenschutzgesetzes stellt sich eine heterogene Bewertung ein. Während die Filterfunktion der Sande als hoch zu bewerten ist, sind die Pufferfunktionen sowie die Speicher- bzw. Reglerfunktionen des Bodens im Nährstoff- und Wasserhaushalt gering bis sehr gering ausgeprägt. Entsprechend empfindlich sind diese Böden ggü. Verunreinigungen.

Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich keine im städtischen Kataster geführte Altlasten/-verdachtsfläche. Bei den Bodenuntersuchungen wurde auch Hinweisen auf einen verfüllten ehemaligen Teich im Nordosten des Plangebietes nachgegangen. Auffällige Befunde wurden dabei nicht festgestellt.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Durch die Überbauung/Versiegelung der natürlich anstehenden Böden wird der Boden in seinen Funktionen für den Naturhaushalt nachhaltig beeinträchtigt. Der verbleibende Eingriff in den Boden wird im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert.

Die Planung führt zu einer Nachverdichtung im Stadtteil Hiltrup-Mitte und berücksichtigt damit den Planungsgrundsatz des § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

8.4.4 Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone 3 des Wasserschutzgebietes Münster Geist. Die Zone III (weitere Schutzzone) bildet den Außenbereich des Wasserschutzgebietes, das so genannte Einzugsgebiet. In diesem Bereich wird das Grundwasser neu gebildet, das in der Fassungsanlage gefördert wird. Die Zone III soll den Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen gewährleisten.

Bei der Bebauung sind die Genehmigungspflichten und Verbote der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet Münster-Geist der Stadtwerke Münster GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung "Münster-Geist") vom 18.6.1990 zu beachten (vgl. Hinweis Nr. 3.3).

Bei den Baugrunduntersuchungen wurde Grundwasser zwischen 1,4 m und 2,4 m unter Geländeoberkante festgestellt. Die gemessenen Grundwasserstände repräsentieren nicht bzw. nur teilweise die obere Grenze eines geschlossenen Grundwasserkörpers. Teilweise sind die Wasserstände durch Sicker- und Schichtwasser in und oberhalb des Geschiebemergels beeinflusst. Da für das Gebiet keine langjährigen Messdaten vorliegen, wird der maximale Grundwasserstand auf ca. 59,8 mNN geschätzt. Laut Gutachten sind örtlich nach anhaltend starken Niederschlägen Vernässungen bis zur Geländeoberfläche möglich.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit der Bebauung und Erschließung des Baugebietes ist eine zunehmende Versiegelung unvermeidbar. Um als Folge der Versiegelung die Verminderung der Grundwasserneubildung in Grenzen zu halten, wurde eine Versickerung der Niederschläge von Dachflächen und Terrassen geprüft. (vgl. § 51 a Landeswassergesetz). Bedingt durch die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich, so dass das anfallende Niederschlagswasser im Regelfall über die Kanalisation abzuleiten ist. Der Eingriff in den Wasserhaushalt beschränkt sich jedoch auf ein relativ kleines Areal, so dass die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung innerhalb des Wasserschutzgebietes durch das lokale Bauvorhaben nur als bedingt erheblich zu werten ist. Der Verlust von wasserwirtschaftlich relevanten Freiflächen innerhalb des Wasserschutzgebietes ist allerdings auch in der Gesamtschau zu betrachten, da entsprechende Flächen nicht vermehrbar sind und ihr Schwinden in der Summe vieler kleinerer Belastungen mit einem schleichenden Qualitätsverlust einhergeht.

Unvermeidliche Eingriffe in das Grundwasser werden im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und fließen in die Ermittlung des Ausgleichs mit ein.

8.4.5 Klima/Luft

Die Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse stellt das Plangebiet als Klimatop der locker bebauten Siedlungsbereiche dar. Diese Gebiete sind charakterisiert durch eine Übergangsstellung von Freiland- zu Stadtklima.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Die vorgesehene Wohnbebauung führt zu einer Verdichtung der Bebauung hin zu einem Klima der locker bebauten Bereiche. Nennenswerte über das Plangebiet hinaus wirkende lokalklimatische Veränderungen sind durch die Bebauung in Verbindung mit den geplanten Grünflächen nicht zu erwarten. Die geringfügige klimatische Beeinträchtigung wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und fließt in die Ermittlung des Ausgleichs mit ein.

Für das Wohngebiet ist ein Anschluss an das Gasnetz vorgesehen. Durch die Südausrichtung der Gebäude ist die Nutzung regenerativer Energien, z.B. der Solarenergie möglich.

8.4.6 Landschaft / Ortsbild

Das Umfeld des Plangebietes besitzt einen stark durchgrünten Charakter, wozu insbesondere die inselartig in die Bebauung eingestreuten Wäldchen und Gehölze und die großen Gartengrundstücke beitragen. Auch innerhalb des Baugebietes finden sich am Nord- und Ostrand prägende Bäume. Als Relikt der bäuerlichen Kulturlandschaft ist auch die überplante Hoflage mit Fachwerkhäusern und Nebengebäuden raumwirksam. Das Wohnquartier wird geprägt durch Wohnbebauung der 60er und 70er Jahre.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Die Planung bindet den bestehenden prägenden Baumbestand nach Möglichkeit in das Plankonzept ein. Nicht erhalten bleibt die rund 25m lange Wallhecke an der Straße „Am Hagen“. Die erforderliche Befreiung wurde durch die Untere Landschaftsbehörde in Abstimmung mit dem Landschaftsbeirat erteilt (vgl. Ausführungen unter 8.4.2).

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden im Zuge der Eingriffskompensation ausgeglichen.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Flächen der ehemaligen Hoflage Hülsmann (Hagehülsmann), deren Ursprung bis zum Ende des 14. Jahrhunderts zurückverfolgt werden kann. Der Hof entstand damals auf Markengrund in der Hülshede. Die erste urkundliche Erwähnung des Kottens datiert vom 20. Dezember 1514. Die Hoflage stellt somit ein Relikt der frühen Besiedlung Hiltrups dar.¹

Das Fachwerkhäuser wurde im Januar 2006 von der Unteren Denkmalbehörde hinsichtlich der Denkmalswürdigkeit einer Prüfung unterzogen. Aufgrund der Vielzahl von Veränderungen des in mindestens drei Bauphasen erstellten Fachwerkhäuses wurde im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege festgestellt, dass es sich bei dem Gebäude um kein Denkmal im Sinne des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes handelt.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit der Überplanung des Geländes geht die historische Substanz der Hoflage Hülsmann (Gebäude und zugehörige Freiflächen) vor Ort verloren. Lediglich ein Nebengebäude jüngerer Datums im Westen des Areals bleibt nach Modernisierung und Umbau erhalten.

Da bei Eingriffen in eine über Jahrhundert hinweg besiedelte Kulturlandschaft jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden können, erhält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis zur Anzeige und Erhaltung einer Fundstelle (vgl. Hinweis 3.1 und §§ 15 und 16 DSchG NRW).

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen von erheblicher Relevanz sind nicht erkennbar. Wechselseitige Auswirkungen werden ansonsten unter den einzelnen betrachteten Schutzgütern beschrieben und bewertet.

¹ Jarren, Volker (1999): Hiltruper Höfe und Familien im Mittelalter und in der Frühen Neuzeit, Verlag für Regionalgeschichte, Reihe "Studien zur Regionalgeschichte", Band 12, Bielefeld

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind solche Wirkungen zu verstehen, die auch unter Berücksichtigung von vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich die Umwelt beeinträchtigen.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist in der nachstellenden Tabelle zusammengefasst worden. Im Rahmen der Gesamtabwägung sind insbesondere verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu begründen.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Menschen	keine relevanten Auswirkungen	-
Pflanzen und Tiere	Eingriff in Natur und Landschaft (brachliegendes, innerörtliches Hofgelände)	●
	Beseitigung einer geschützten Wallhecke (Befreiung und Ausgleich erforderlich)	●●
Boden	Versiegelung, Maßnahme der Innenentwicklung	●
Wasser	Verminderte Grundwasserneubildung im Wasserschutzgebiet (Versickerung nicht möglich)	●/●●
Klima / Luft	Keine relevanten Auswirkungen	-
Landschaft	Beseitigung ortsbildprägender Bäume (Wallhecke)	●●
Kultur- und Sachgüter	Bebauung einer kulturhistorisch bedeutsamen Hofsituation (kein Denkmalstatus)	●●
Wechselwirkungen	Keine signifikanten Wechselwirkungen	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt das Plangebiet als private Grünfläche. Bauliche Nutzungen, sofern mit Dispens zulässig, müssten sich in diesem Fall an der heutigen Bestandsituation ausrichten. Eine vollständige bauliche Ausnutzung des Geländes wäre nicht möglich. Eine konkrete Nutzung des Areals ist gegenwärtig nicht prognostizierbar.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplanes kommen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Der Bebauungsplanentwurf ist lediglich im Laufe der Planung iterativ fortgeschrieben und optimiert worden.

Hinsichtlich der Wahl des Standortes steht die Planung im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, der die Flächen als Wohnbauflächen darstellt.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Sie werden damit in die Lage versetzt, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Rahmen der kontinuierlich vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz durchgeführten Kontrollen der Ausgleichsflächen erfolgt ein Monitoring der vorgesehenen Ausgleichsflächen.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten auf dem kulturhistorisch bedeutsamen Gelände archäologische Funde oder Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Stadt (Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege) anzuzeigen.

8.8 Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 504: Hilstrup – Am Hagen / Brucknerstraße sollen im Stadtteil Hilstrup - Mitte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 10 Wohneinheiten geschaffen werden. Die geplante Bebauung erstreckt sich auf eine ca. 0,7 ha große Fläche im Bereich einer alten Hoflage. Das Gelände weist im Norden und Osten einen markanten Baumbestand auf.

Der Umweltbericht fasst die geprüften Umweltauswirkungen der Planung zusammen und bewertet diese umweltfachlich. Nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen, z.B. durch Immissionen, sind mit der Planung nicht verbunden. Der mit der Planung einhergehende unvermeidliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Auenbereich der Werse (ca. 1.350 m²)

außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert. Ebenso ist dort eine Ersatzmaßnahme für die vorgesehene Beseitigung einer geschützten Wallhecke zu leisten. Die erforderliche Befreiung wurde von der Unteren Landschaftsbehörde bereits erteilt.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist eine Gesamtversiegelung von ca. 0,3-0,4 ha verbunden. Mit der baulichen Nutzung des Gebietes kommt es zugleich zu einer verminderten Grundwasserneubildung. Der Eingriff in den Wasserhaushalt beschränkt sich dabei allerdings auf ein relativ kleines Areal innerhalb der Wasserschutzgebietszone 3. Als Maßnahme der Innenverdichtung dient die Planung jedoch insgesamt dem Ziel der Schonung des unbebauten Außenbereichs.

Durch die Planung kommt es zur Überbauung einer kulturhistorisch bedeutsamen Hoflage, deren Ursprung bis ins 14. Jahrhundert zurückreicht. Eine Denkmalwürdigkeit der Gebäude ist aber nicht gegeben.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 504 einhergehenden Beeinträchtigungen der Umwelt können insgesamt betrachtet wirksam gemindert oder ausgeglichen werden. Die Beseitigung einer geschützten Wallhecke sowie die Überbauung des bedeutsamen Kulturreliktes der Hoflage „Hülsmann“ sind als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten.

9. Gesamtabwägung

Die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen werden durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemildert, bzw. ausgeglichen. Als verbleibende Umweltauswirkung ist die Überplanung einer kulturhistorisch bedeutsamen Hoflage zu benennen. Der Erhalt dieser Hoflage ist unabhängig von der abgängigen Bausubstanz nicht sinnvoll in ein städtebauliches Gesamtkonzept integrierbar.

Vor dem Hintergrund einer ökologisch, wie stadtwirtschaftlich sinnvollen Nachverdichtung ist v.g. Auswirkung im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtabwägung hinnehmbar.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, - insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer werden die zuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es sind zurzeit keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Übernahme der vorhabenbedingten Kosten durch den Vorhabenträger enthält und die zügige Realisierung des Gesamtprojektes innerhalb bestimmter Fristen sicherstellt.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **24.10.2007** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 504 „Hiltrup – Am Hagen / Brucknerstraße“

Münster, **25.10.2007**

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister