

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 522: Östlich Auf der Horst / südlich Bohlweg

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
4.1 Lage im Stadtgebiet	2
4.2 Umgebung	3
4.3 Plangebiet	4
5. Planungsziele	4
6. Inhalte des Bebauungsplanes	5
6.1 Grundzüge der Planung	5
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	5
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	5
6.2.2 Firstrichtung, Dachform	7
6.2.3 Material, Farbgebung	7
6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen	7
6.2.5 Freiflächen, Begrünung	8
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	9
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	10
6.5 Begrünung	11
6.6 Immissionsschutz	11
6.7 Denkmalschutz / Archäologie	12
7. Auswirkungen auf die Umwelt	12
8. Flächenbilanz	17
9. Gesamtabwägung	17
10. Kosten und Beiträge	18
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	18

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Seitens eines Investors besteht die Absicht, auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes „Auf der Horst“ Wohnungsbau zu entwickeln. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für diese Flächen zurzeit nicht. Das Neubauquartier greift liegenschaftlich teilweise in den nördlich gelegenen rückwärtigen Gartenbereich des Gebäudebestands Bohlweg 58/60 ein. Zudem ist abschnittsweise der Straßenausbau Auf der Horst maßnahmebedingt anzupassen. Das geplante Wohngebiet rückt an ein östlich gelegenes Gewerbegebiet heran. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gegebenenfalls zu bewältigender Konfliktlage zu den benachbarten gemischten Nutzungen ist die Aufstellung eines qualifizierten Bauleitplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Straße Auf der Horst, im Norden von der Straße Bohlweg, im Osten vom Gewerbegebiet am Bohlweg, im Südosten von den Bahnlinien Hamm – Emden, Wanne-Eickel – Bremen, Münster – Rheda und im Süden vom Grundstück Bohlweg 26-30 begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 115, Flurstücke 203-206, 743-745, Teil des Flurstückes 1087.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Sportfläche als „Sportplatz“ und den nördlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Die westlich angrenzende bebaute Fläche ist als „Gemischte Baufläche“ sowie die östlich angrenzende Fläche als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geplante Nutzung anzupassen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Planbereich grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 184: Auf der Horst / Bohlweg / Piusallee aus dem Jahre 1975 an. Dieser setzt für die Grundstücke entlang des Bohlweges Allgemeines Wohngebiet (WA) und dort südlich angrenzend (Zahnärztekammer) Mischgebiet (MI) fest.

Für die Flächen vor den Gebäuden Bohlweg 34-48a setzt der Bebauungsplan „Öffentliche Wegfläche“ fest. Die überbaubare Fläche entlang des Bohlweges ist nach Norden durch eine Baulinie begrenzt.

Für einen geringfügigen Teil wird entlang der Straße Auf der Horst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 aufgehoben und in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen, um hier den gesamten maßnahmebedingten Umbaubereich (Parkbucht und Bürgersteigverlegung) einzubeziehen. Die bisherige Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche bleibt bestehen.

Aufgrund der Lage des Planbereiches und zwecks zusätzlicher Bereitstellung innenstadtnaher Wohnflächen wird der aufzustellende Plan planungsrechtlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beurteilt. Entsprechend wird i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer gesonderten Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Münster-Mitte, Stadtteil Schlachthof. Im Westen ist er an die Wohnsammelstraße Auf der Horst und den Bohlweg angebunden. Der Bohlweg übernimmt als Hauptverkehrsstraße eine wichtige Funktion als innerörtliche Ost-West-Verbindung. Er ist einspurig mit beidseitigen Radwegen ausgebaut. Er wird im betreffenden Abschnitt von der Buslinie 7 Gelmer / Sudmühle – Kappenberger Damm im 20-Minuten-Takt befahren (während

der Hauptverkehrszeiten). Die Straße Auf der Horst nimmt Kfz- Verkehre der angrenzenden Wohnbebauung, der angrenzenden Zahnärztekammer sowie einen geringen Teil an Durchgangsverkehren zwischen Piusallee und Bohlweg auf.

Das Stadtzentrum ist sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, ebenfalls Schulen und Kindertageseinrichtungen. Öffentliche Kinderspielflächen befinden sich am Johanne-Walhorn-Weg und am Niedersachsenring.

Die wohnortnahe Grundversorgung ist mit einem Nahbereichszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft gesichert.

4.2 Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist einerseits von II- und III- geschossiger Wohnbebauung verschiedener Entstehungszeiten, in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Einem großen Teil der Wohngebäude sind begrünte Vorgartenflächen vorgelagert. In Teilbereichen des Bohlweges wird auf versiegelten Gebäudevorflächen geparkt.

An der Straße Auf der Horst liegt die Zahnärztekammer mit angegliedertem Versorgungswerk. Es entsteht Verkehrsaufkommen durch Beschäftigte, Besucher und mittwochs und samstags durch Teilnehmer von Seminaren der Kammer. Für den ruhenden Verkehr der Einrichtung werden einerseits auf dem eigenen Grundstück sowie zusätzlich auf der rückwärtigen Fläche des südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes Auf der Horst Nr. 26-30 Parkplätze angeboten. Eine weitere, am Erschießungsstich der Zahnärztekammer gelegene, mit Schranken versehene Stellplatzfläche steht dem Ratsgymnasium zur Verfügung. Trotz dieser Stellplatzflächenangebote besteht im öffentlichen Straßenraum ein hoher Parkdruck. In der Straße Auf der Horst wird längsseitig, teils einseitig, teils beidseitig auf der Fahrbahnfläche oder auch teilweise aufgesattelt geparkt.

Im Südwesten tangieren die auf einem um ca. 3 m erhöhten Damm liegenden Bahngleise das Plangebiet.

An das Gelände des Sportplatzes grenzt im Osten ein gemischt genutzter Bereich an. Sämtliche Flächen des in drei Hauptnutzungsbereiche gegliederten Areals sind vom Bohlweg aus erschlossen:

Im nordwestlichen Bereich ergänzen sich mehrere Einzelhandelsgeschäfte in I- geschossigen Gebäuden zu einem Nahbereichszentrum. Hier befinden sich ein Discounter, ein Backwaren-/ Fleischwarengeschäft und ein Obst-/ Gemüsehandel. Außerdem werden Räumlichkeiten zu kirchlich/ gemeindlichen Zwecken genutzt.

In der Mitte dieses Teilbereichs liegt eine Stellplatzanlage mit 52 Stellplätzen; 4 weitere Stellplätze liegen westlich des Gebäudes Bohlweg 66.

Im III- geschossigen, zum Bohlweg orientierten Gebäude sind eine Arztpraxis, studentische Wohngemeinschaften und eine, die kirchliche Einrichtung ergänzende (temporäre) Kinder-Betreuungseinrichtung untergebracht.

Die Belieferung der Einzelhandelsgeschäfte Obst / Gemüse, Backwaren und Fleischwaren erfolgt über den zentralen Parkplatz, der Discounter wird vom Bohlweg aus über einen Stichweg an der westlichen Grundstücksgrenze angedient, der bis zu einer rückwärtigen Rampe des Marktes führt. Die Lieferzeit ist dort auf Tagesstunden festgelegt. Abschnittsweise schirmt eine Hecke diese Zufahrt zum Nachbargrundstück ab.

Der südwestliche Bereich des Gewerbeareals ist über eine 7 m breite private Zufahrt an den Bohlweg angebunden. Auf der Fläche befinden sich zwei mehrgeschossige Gebäude, in denen

sich ein Möbelgebrauchtwarenhandel, Büros und Wohnungen befinden. Nebengebäude und eine Garagenzeile mit 10 Garagen ergänzen die Bebauung. Die vorgelagerte Hoffläche ist versiegelt und wird teilweise beparkt.

Im östlichen Bereich befinden sich in eingeschossigen Gebäudeteilen ein Getränkemarkt (funktional dem Nahbereichszentrum zugeordnet), eine Tankstelle mit Auto-Waschanlage sowie ein in das Gebäude integriertes Schnell-Restaurant.

4.3 Plangebiet

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich handelt es sich um Privatflächen, die in den vergangenen Jahren als Sportplatz für den Vereinssport und für den Schulsport (Ratsgymnasium und Johann-Conrad-Schlaun-Gymnasium) genutzt wurden. Die Verträge mit der Stadt Münster wurden zwischenzeitlich gekündigt. Der Platz ist durch einen berankten Ballfangzaun eingefasst. Auf dem Gelände befindet sich ein Umkleidegebäude. Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Auf der Horst besteht auf dem Gelände des Sportplatzes ein Streifen mit großkronigem Hainbuchenbesatz. Die Zufahrt zum Sportplatz befindet sich an der Straße Auf der Horst.

Der Pachtvertrag zwischen dem Eigentümer der Fläche und der Stadt Münster verpflichtet die Stadt zur Abräumung der Baulichkeiten und des Flächenbelages.

Im Norden grenzen die rückwärtigen Grundstücksflächen der II- und III- geschossigen Wohngebäude Bohlweg 50-60 an den Sportplatz an. Deren Freiflächen sind sowohl gärtnerisch als auch mit Garagen und deren Zu- und Vorfahrten genutzt.

Zwischen der rückwärtigen Fläche Bohlweg 50 und der Sportplatzfläche besteht ein Höhenunterschied von ca. 0,8 m.

5. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung neuer Wohnbebauung auf einer unbebauten Fläche, deren bisherige Nutzung (Sportplatz) auf Veranlassung des privaten Grundstückseigentümers nicht mehr fortgeführt werden soll. Die Planung folgt dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, weil sie den Vorrang der Innenentwicklung vor Neuansiedlung „auf der grünen Wiese“ umsetzt. Außerdem dient die Nachverdichtung im Innenbereich dem Ziel optimaler Ausnutzung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastrukturangebote.

Im gesamten Innenstadtbereich steht der bis zum Jahr 2015 prognostizierten Abnahme des Anteils von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung ein Anstieg der Zahl älterer Menschen gegenüber. Im Interesse des Erhalts möglichst vielfältiger Nutzer- und Angebotsstrukturen in innerstädtischen Quartieren sollten deshalb bei Neubauvorhaben sowohl altengerechte als auch familiengerechte Wohnformen berücksichtigt werden.

Die gegenwärtige Bevölkerung des Statistischen Bezirks 26, Schlachthof weist einen hohen Anteil an Kleinhaushalten auf. In dem 15 % igen Anteil an Haushalten mit Kindern leben in nahezu der Hälfte zwei und mehr Kinder. Etwa ein Viertel dieser Haushalte zählt zu den Alleinerziehenden Haushalten (eine für die Innenstadt weitgehend typische Bewohnerstruktur). Vor allem Singles, Alleinerziehende und Familien mit drei und mehr Kindern sind nach regelmäßiger Auswertung der städtischen Wohnungsgesuche derzeit auf eine preiswerte Wohnung angewiesen. Der von der Stadt Münster geschätzte mittelfristige Bedarf (bis 2012) an geförderten Wohnformen zur Miete wird aktuell auf 1.450 Wohneinheiten geschätzt. Hierbei ist der Ersatzbedarf für Wohnungen mit auslaufenden Mietbindungen berücksichtigt, da erfahrungsgemäß die Mieten dieser Wohnungen in Anpassung an den freien Markt steigen. Darüber hinaus beinhaltet die Bedarfseinschätzung die mittelfristig absehbare Nachfrage einkommensschwacher Haushalte nach bezahlbarem Wohnraum aber auch die sich ändernden Wohnbedürfnisse.

Der Standort des Neubaugebietes, mit seiner fußläufigen Erreichbarkeit der Grundversorgungseinrichtungen sowie guter ÖPNV-Anbindung erfüllt wesentliche Bedingungen an ein familiengerechtes, alten- und behindertengerechtes Wohnen.

Im Neubaugebiet sind unterschiedliche Gebäudetypen, Wohnungsgrößen und Grundrisstypen geplant. Hierin soll anteilig ein Angebot für verschiedene gemeinschaftlich orientierte Nutzerkreise (z.B. private Wohngruppen für Senioren, spezifische Bewohnergruppen) integriert werden. Eine ausdrückliche Festlegung auf öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgt nicht.

Eine Konkretisierung kann während des Bebauungsplanverfahrens noch nicht hinreichend erfolgen. Deshalb wird in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass der Wohnungsmix die genannten Gesichtspunkte mit berücksichtigen muss. Damit wird dem sozialen integrativen Anspruch Rechnung getragen werden und dem aktuellen politischen Willen, fehlende Wohnraumangebote – insbesondere in citynahen Lagen – für alle Bevölkerungsgruppen verstärkt zu ergänzen, wird entsprochen.

Gestalterisch soll die Bebauung durch Höhe, Gestalt und Dichte der innerstädtischen Lage Rechnung tragen sowie Bezug auf den Charakter des umgebenden Quartiers nehmen.

Zur Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelung und zur Erhöhung des bebaubaren Flächenanteiles wird der ruhende Verkehr überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Innerhalb des Wohnquartiers sollen durch Unterbindung der Durchlässigkeit für Kfz- Verkehr Wohnruhe und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet wird, sind für die Realisierung der Planungsziele die Festsetzungen bzgl.

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der überbaubaren Flächen
- der Regelung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und
- der privaten Grünflächen sowie
- des immissionsverträglichen Nebeneinanders von Wohnen und gewerblichen Nutzungen

von substantieller Bedeutung für den Bebauungsplan Nr. 522.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Neubaubereich und für die wohngenutzten Bestandsgebäude am Bohlweg 50-60 Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Sicherung des Bestandes und der angestrebten neuen Nutzung fest.

Um insbesondere dem Ziel der Schaffung eines zusätzlichen innenstadtnahen Wohnraumangebots zu entsprechen, werden gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Neubauquartier ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte, gem. BauNVO maximale, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird im Sinne eines erwünschten innerstädtischen dichteren Gebietscharakters ausgeschöpft. Die gemäß § 19 (3) BauNVO zulässige Grundflächenzahl 0,4 kann bei Anrechnung der Flächen von Garagen und Stellplätzen, deren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) Nr. 3 grundsätzlich um 50 % (= GRZ 0,6) überschritten werden. Um zusätzlichen Parkdruck auf der Straße Auf der Horst zu verhindern, soll in den Tiefgaragen eine größere Stellplatzanzahl angeboten werden als bauordnungsrechtlich erforderlich. Deshalb dehnen sich die als unterbaubar festgesetzten Bereiche bis zur Tiefe der oberirdisch zulässigen Bautiefe (westliches Baufeld) beziehungsweise bis zu den Nachbargrenzen (südliches Baufeld) aus, was zu einer maximalen GRZ 0,7 führen kann. Dieses Maß der Grundstücksversiegelung auf einer zuvor als Sportplatz genutzten Fläche ist – auch unter ökologischen Gesichtspunkten – zur Schaffung eines innerstädtischen Wohnquartiers vertretbar und gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die mit Geh-, Fahr-, und / oder Leitungsrechten belegten Flächen können bei der Ermittlung der Grundstücksflächen im Bereich der Hausgruppen anteilig berücksichtigt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für den Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten schöpft die maximale Obergrenze nach BauNVO aus. In den übrigen Bereichen sind entsprechend der geringeren Anzahl zulässiger Geschosse geringere GFZ- Höchstwerte festgesetzt worden.

Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen, Sockelhöhen

Die für Bebauung am Bohlweg festgesetzte maximale Zahl von III Vollgeschossen orientiert sich am Gebäudebestand mit II – III Vollgeschossen sowie an der entsprechenden Festsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 184.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich für den Geschosswohnungsbau am Bohlweg an der bestehenden maximalen Ausnutzung.

Im Geschosswohnungsbau des Neubaubereichs Auf der Horst ist über die zwingenden III Geschosse hinaus ein Staffelgeschoss festgesetzt. Die zulässige Firsthöhenentwicklung liegt geringfügig über der des südlichen angrenzenden Bestandsgebäudes aber niedriger als die des, die Umgebung ebenfalls prägenden Gebäudes der Zahnärztekammer und der Wohnbebauung Bohlweg.

Für die Hausgruppen liegt die zwingend festgesetzte Geschosshöhe mit II Vollgeschossen + Staffelgeschoss und mit den entsprechenden maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen um ein Geschoss niedriger, um einem aufgelockerten Charakter eines solchen Wohngebietstypus zu entsprechen und außerdem die Verschattung der Hausgärten gering zu halten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die beiden Gebäudekomplexe am Bohlweg werden – trotz derzeit einseitigen Abstandes an gemeinsamer Nachbargrenze – als geschlossene Bebauung festgesetzt, um im Falle einer Neubebauung den bis zur Piusallee überwiegend bestehenden, durch eine geschlossene Fasadenserie geprägten Charakter zu sichern.

Die überbaubaren Flächen der Gebäude am Bohlweg entsprechen mit 15 m der max. Bautiefe von Gebäudeabschnitten im Bestand und nehmen damit Bezug zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 184.

Mit der Festsetzung einer Baulinie wird die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 184 zum Bohlweg hin festgesetzte Baulinie ebenfalls aufgegriffen, um die Bauflucht in der Straßenabwicklung fortzuschreiben.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept (1. Preis des städtebaulichen Optimierungswettbewerbs) sieht für die Baufelder der Mehrfamilienhäuser Auf der Horst zwei Baukörper mit einer Länge von ca. 60 bzw. 65 m vor; entsprechend ist hier geschlossene Bauweise festzusetzen. Damit werden zwar bestehende Maße in der Straße Auf der Horst von z. B. 43 m und 38 m für südlich angrenzend Gebäudeeinheiten überschritten, diese sind aber teils als grenzständige Bebauung errichtet. Außerdem wird das umgebende Quartier abschnittsweise durch geschlossene Bebauung am Bohlweg und an der Stolbergstraße geprägt.

Die zulässige Bautiefe von 15 m schränkt die Entwicklung des Baukörpers moderat entsprechend der am Bohlweg zulässigen Tiefen und geringfügig unter der Tiefe des südlichen Neubaus ein.

Für die Hausgruppen gilt mit einer Länge des Baukörpers von ca. 23 m offene Bauweise.

6.2.2 Firstrichtung, Dachform

Haupt- Firstrichtungen sind in Orientierung an die Umgebungsbebauung und wegen der Länge der jeweiligen Baufelder jeweils in Längsrichtung der Baukörper, bzw. Hausgruppen festgesetzt.

Die im älteren Baubestand der Umgebung übliche Dachform des Satteldaches mit unterschiedlicher Dachneigung ist schon bei jüngeren Bauvorhaben des näheren Umfeldes (Zahnärztekammer und Auf der Horst 26-30) als auch des Quartiers (neue Geschosswohnungsbauten an der Stolbergstraße) ersetzt worden durch Flachdachformen bzw. gering geneigte Pultdächer.

Die für die Neubebauung festgesetzte Dachform gering geneigter Dächer fügt sich somit in diese Umgebung ein und stellt zur Bestandsbebauung etwa höhengleiche Firste sicher.

Die Festsetzungen für die Bestandsbebauung am Bohlweg orientieren sich an den Gebäuden; zur Sicherstellung einer ausreichenden gestalterischen Einfügung in die von unterschiedlichen vorhandenen Dachneigungen der Satteldächer geprägte Dachlandschaft wird eine Mindestdachneigung von 27° festgesetzt.

6.2.3 Material, Farbgebung

Unter Bezugnahme auf die überwiegende Fassadengestaltung der Umgebungsbebauung sind zur Einfügung in das Straßenbild die Fassaden des neuen Wohngebietes in überwiegend hellen Putztönen oder aber in Klinker in roten oder grauen Farbtönen herzustellen.

6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Die notwendigen Stellplätze für das Wohnhaus Bohlweg 58/60, die bisher auf der rückwärtigen Grundstücksfläche untergebracht und östlich über die seitliche Zufahrt angebunden waren, entfallen aufgrund einer neuen Grundstücksaufteilung. Sie werden wohnungsnah im Bereich festgesetzter Carports/offener Garagen am neuen Stichweg südlich Bohlweg ersetzt und durch Baulast gesichert. Auf dem Grundstück Bohlweg 58/60 sind bisher zusätzlich sechs Stellplätze per Baulast gesichert; diese werden vor Realisierung des in das Grundstück eingreifende Neubaus an anderer Stelle nachgewiesen.

Eine Unterbringung von Stellplätzen auf der dem Bohlweg zugewandten Vorgartenfläche wird mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Neben dem Schutz der Aufenthaltsqualität und des in weiten Teilen des Bohlweges durch Vorgärten geprägten Straßenbildes sollen damit Stö-

rung bzw. Gefährdungen der Fußgänger und des fließenden Rad- und Kfz- Verkehrs (u. a. Busverkehr) vermieden werden.

Geplanter Geschosswohnungsbau / Geplante Hausgruppen

Wegen der großen Anzahl der für den Geschosswohnungsbau nachzuweisenden Stellplätze sind diese, zur Reduzierung zusätzlicher Flächenversiegelung, in Tiefgaragen unterzubringen. Lage und Zufahrtsbereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Den Hausgruppen werden entlang des Stichweges zum Bohlweg Stellplätze zugeordnet, die zusammenhängend als offene Garagen oder als Carports herzustellen sind. Aus gestalterischen Gründen sind sie pro Hausgruppeneinheit einheitlich zu gestalten.

Besucherstellplätze

Der durch die Neuplanung entstehende Bedarf an Besucherstellplätzen wird oberirdisch an der öffentlichen Stichstraße zum Bohlweg mit 3 Blöcken zu je 3 öffentlichen Stellplätzen und am Stichweg zu Auf der Horst mit 6 privaten Stellplätzen abgedeckt. Für Letztere erfolgt die Sicherstellung der Herstellung und Vorhaltung im Städtebaulichen Vertrag. Entlang der Straße Auf der Horst wird durch Umbau ein Längsparkstreifen eingerichtet.

Fahrradabstellplätze

Für die Geschosswohnungsbauten sind gemäß Fahrradabstell-Richtlinie der Stadt Münster geeignete Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen ist oberirdisch den Hauseingängen zuzuordnen. Bei Unterbringung von Fahrradabstellplätzen in der Tiefgarage ist deren Zufahrtsrampe mit einem seitlichen Gehweg zu versehen.

Müllbehälter, Müllaufstellplätze

Bei den Geschosswohnungsbauten sind Müllbehälter im Gebäude oder in Boxen vor den Hauszugängen unterzubringen. Für die Müllabfuhr sind ungehindert erreichbare Abstellflächen auf Privatgrund vorzuhalten.

Im Bereich der Hausgruppen ist für die Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Entleerung eine Fläche vor Kopf der Stellplatz-/ Garagenzeile vorgesehen.

6.2.5 Freiflächen, Begrünung

Die Entwicklung des neuen Wohnquartiers Auf der Horst hat zur Folge, dass über den bestehenden Bedarf an öffentlichen Spielflächen im Bereich der Stadtzelle 263 hinaus maßnahmebedingt ein zusätzlicher Bedarf entsteht. Unter Zugrundelegung der Richtwerte der Grünordnung der Stadt Münster würde für geplante 12 Einfamilienhäuser und ca. 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ein maßnahmebedingter Bedarf von 425 m² Spielfläche entstehen. Eine bedarfsgerechte öffentliche Anlage der Spielplatzkategorie B / C benötigt eine Mindestgröße von 600 m².

Vor dem Hintergrund einer relativ kleinen Neubaufläche (ca. 0,68 ha) in Randlage zum Einzugsbereich vorhandener Wohnlagen und der angestrebten baulichen Verdichtung im Neubauquartier wurde im Wettbewerbsverfahren zur Bebauung des ehemaligen Sportplatzes von einer Flächenanforderung für einen öffentlichen Spielplatz abgesehen. Zur Sicherstellung eines privaten Spielflächenangebotes trifft der Bebauungsplan dennoch Festsetzungen. Durch Festsetzung gemäß § 86 Absatz 1 Nr. 3 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 2 wird die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung einer ausreichenden Spielfläche für Kleinkinder auf dem Grundstück eines Gebäudes mit Wohnungen verpflichtend geregelt. Zusätzlich wird den Bau-

herren der Mehrfamilienhäuser per Städtebaulichem Vertrag auferlegt, auf den beiden Grundstücken eine angemessene Spielfläche dauerhaft herzustellen und zu unterhalten.

Der Standort der Flächen wird im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt. Der qualitative und quantitative Nachweis der privaten Spielflächen wird durch textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan bzw. Ausführungen im Freiflächengestaltungsplan als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag und im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Darüber hinaus wird mit der Ausweitung des südlichen Erschließungsstiches zu einer Platzfläche Raum für unregelmäßiges Bewegungsspiel angeboten.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet ist an die Straßen Auf der Horst und Bohlweg angebunden.

Auf der Horst

Bereits heute ist die Parksituation im öffentlichen Straßenraum angespannt. Es wird auf der Fahrbahnfläche und in Teilabschnitten aufgesattelt auf dem Bürgersteig geparkt. Begegnungsverkehr sind dadurch sehr eingeschränkt, Feuerwehr und Müllfahrzeuge werden behindert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde deshalb bereits abschnittsweise absolutes Halteverbot angeordnet.

Mit Entwicklung des neuen Wohngebietes werden zwei Tiefgaragen mit ca. 90 Kfz- Einstellplätzen sowie 6 ebenerdige Besucherstellplätze auf privatem Grundstück neu an die Straße Auf der Horst angebunden. Damit wird sich die Zahl der Begegnungssituationen von Kraftfahrzeugen sowie erfahrungsgemäß auch der Parkdruck im öffentlichen Parkraum und regelwidriges Parkverhalten weiter erhöhen. Deshalb sieht der Bebauungsplan vor, im Bereich des Neubauvorhabens zusätzlich zur bestehenden 6 m breiten Fahrbahnfläche an deren östlicher Seite einen 2 m breiten Parkstreifen und einen 1.50 m breiten Bürgersteig auszubauen. Die bisherige Breite und die der nördlichen Fortführung werden damit aufgegriffen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 184: Auf der Horst / Bohlweg / Piusallee ist die bisherige Straßenfläche Auf der Horst als „Erschließungs- und Verkehrsfläche, öffentliche Wegefläche“ festgesetzt. Im daran angrenzenden neu aufzustellenden Bebauungsplan wird für die um 2 m vorgesehene Verbreiterung des Straßenquerschnitts ebenfalls öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Es sind ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen. Vorhandene Leitungen werden soweit möglich berücksichtigt, ansonsten unter den Gehweg verlegt.

Stichweg Auf der Horst

Der südliche Gebäuderiegel des geplanten Wohngebietes, die unter dem Gebäude zu errichtende Tiefgarage sowie die 6 Besucherstellplätze auf der Nordseite des Gebäuderiegels werden über einen Stichweg an die Straße Auf der Horst erschlossen. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,75 m und weitet sich dann zu einem kleinen Platzbereich auf. Mit 6 m Breite in Höhe der Stellplätze besteht ausreichend Platz für Rangiervorgänge.

Bohlweg

Zugunsten des Neubaugebietes wird das Grundstück Bohlweg 58/60 verkleinert, die bisherige Unterbringung der privaten rückwärtigen Stellplätze entfällt. In Verlängerung der bisherigen Grundstückszufahrt östlich Bohlweg Nr. 60 wird ein Stichweg ausgebaut, der die geplanten Einfamilienhäuser erschließt. An diesem Weg liegen insgesamt 15 Carports/offene Garagen (davon 6 Ersatzstellplätze und 9 Stpl. für die Hausgruppen) sowie 9 öffentliche Besucherstellplätze.

Wegen der Anzahl erschlossener Grundstücke wird die Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer für Rangiervorgänge aber auch die Unterbringung der notwendigen Kanäle ausreichenden Breite von 6 m festgesetzt. Für die privaten Stichwege, die die Hausgruppen unmittelbar anbindenden, ist eine Breite von 3 m vorgesehen. Über den nördlichen Stichweg sind zudem zwei Garagen/Carports angeschlossen.

Die Stichstraße von 115 m Länge endet mit einer Wendeanlage, die für das Wenden von Pkw ausgelegt ist.

Eine Durchfahrung des geplanten Wohngebietes ist zwischen Bohlweg und Auf der Horst nur für Fahrzeuge der Abfallwirtschaftsbetriebe sowie im Notfall für die Feuerwehr oder Sonderfall für Umzugsfahrzeuge u. ä. vorgesehen. Herausnehmbare Sperrpfosten sollen die Durchfahrt für sonstige Kraftfahrzeuge unterbinden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die privaten Stichwege, die der Erschließung der Hausgruppen (WA²- und WA³-Gebiet) dienen, sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger und Erschließungsträger belegt.

Daran angebunden ist eine, im Konzept des 1. Preisträges des Optimierungswettbewerbes vorgesehene nord-südliche Wegeverbindung. Zweck ist, das neue Quartier für Fußgänger durchlässig zu gestalten. Deshalb ist für diesen privaten Weg ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten ebenfalls für den Stichweg ab Auf der Horst, um außer Erschließung des südlichen Gebäuderiegels die Anbindung der – den beiden Geschosswohnungsbauten zugeordneten – Besucherstellplätze sowie der Überfahrt der Müllabfuhr zu gewährleisten.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Wasser, Strom, Gas, Fernwärme

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom, Gas und Wasser ist mit Anschlüssen an die Straßen Auf der Horst und Bohlweg gegeben. Es wird die Errichtung einer neuen Trafo-Station erforderlich; diese wird in Abstimmung mit dem Investor des Neubauquartiers am Ende des Stichweges in die Tiefgarage des südlichen Baukörpers integriert.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Baugebiet an die in den genannten Straßen bestehenden Fernwärmeleitungen anzuschließen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung der geplanten Hausgruppen erfolgt über die 6 m breite öffentliche Stichstraße zum Bohlweg; die zur Unterbringung der Anschlusskanäle erforderliche Mindestbreite von 4.75 m. ist damit gesichert. Die Entwässerung des südlichen Geschosswohnungsbaus erfolgt in der GFL- Fläche an die Straße Auf der Horst. Die erforderliche Mindestbreite von 4.75 m ist gesichert.

Weitere Regelungen zum Straßen- und Infrastrukturausbau werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Müllentsorgung

Die innere Wegeerschließung ist mit Breite und Schleppkurven für eine Durchfahrt der Müllfahrzeuge konzipiert. Der Sperrpfehl zwischen öffentlichem und privatem Abschnitt wird jeweils bei der Entsorgung herausgenommen.

Für das Aufstellen der Müllbehälter am Tag der Leerung ist bei den Hausgruppen vor Kopf der Stellplatz-/ Carport- Reihe eine 1 m breite Fläche vorgesehen.

Die Müllbehälter des südlichen Geschosswohnungsbaus müssen am Tag der Leerung auf der privaten Fläche aufgestellt werden.

Für die Müllbehälter des Geschosswohnungsbaus sind entsprechende Vorkehrungen (siehe Absatz 6.2.4) zu treffen.

6.5 Begrünung

Begrünung, Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im geplanten Wohngebiet sind zur Beschattung der Besucherstellplätze sowie zur Grüngestaltung der Außenräume – auch vor dem Hintergrund des zulässigen hohen Versiegelungsanteils durch Stellplätze, deren Zufahrten und die nicht überbaubaren Flächen der Tiefgaragen – ein Pflanzgebot für einen Baum auf privaten Flächen festgesetzt worden sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen und den als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Darüber hinausgehend ist aus genanntem Grund die Anpflanzung weiterer Bäume im Bereich der privaten Frei-/ Grünflächen erwünscht.

Dächer von Garagen, offenen Garagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen.

6.6 Immissionsschutz

Um die Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, werden im Bebauungsplan an den Wohngebäuden Lärmpegelbereiche mit den entsprechend erforderlichen Schallschutz- und Belüftungsmaßnahmen an den Fassaden (Fenster) festgesetzt.

Für einen Teil der Gebäudefronten sind Lärmpegelbereiche I - II ermittelt worden; sie werden bei einer konventionellen Bauweise und unter Berücksichtigung der geltenden Wärmeschutzverordnung automatisch erreicht und deshalb im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Der geplante südliche Baukörper hat für die sonstige Neubebauung eine erhebliche lärmmindernde Wirkung. Sofern er verzögert bzw. nicht realisiert wird, sind die eingetragenen höheren Lärmpegelbereiche maßgeblich.

Zur Lärminderung im Bereich der östlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Belieferungsrampe des Discounters reicht laut eines Nachtrags zum vorliegenden Immissionsgutachten statt der zunächst geplanten Einhausung die Herstellung einer 2 m hohen Lärmschutzwand auf der Nachbargrenze aus. Diese Lösung führt nur an den beiden Ostgiebeln der geplanten Reihenendhäuser im WA³-Gebiet zu Einschränkungen wegen überhöhter Lärmwerte. Der bisherige Grundstückseigentümer will unabhängig von den sonstigen Neubaumaßnahmen diese beiden Hausgruppen auf Dauer im Bestand halten und erklärt sich zugunsten der 2 m-Wand zum Verzicht auf offenbare Fenster an den Giebelseiten bereit. Da planungsrechtlich die sogenannten gesunden Wohnverhältnisse für Räume sicherzustellen sind, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, schließt der Bebauungsplan für diese grundsätzlich Fenster an den betroffenen Fassaden aus – analog einer Grundrissgestaltung in Reihenmittelhäusern. Nebenräume sind bezüglich zu öffnender Fenster unproblematisch und somit in den Ostgiebeln zulässig (siehe textliche Festsetzungen). Die Herstellung der Lärmschutzwand muss vor einer Baugenehmigung erfolgen; zur Kostenübernahme verpflichtet sich der Investor des Projekts (Verursacher) im Städtebaulichen Vertrag.

Die Festsetzung zur Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 3781, Teil 4 bei der Genehmigung von Kaminen / Rauchschnsteinen dient der Sicherstellung einer Schornsteinhöhe über First, welche gemäß BauO NRW nicht erfasst ist.

Den Schutz der benachbart geplanten Wohnbebauung vor Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die geplante Kaffeerösterei regeln Auflagen in der erteilten Baugenehmigung sowie deren nachträglich angeordnete Beurteilung im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmale

Zur Sicherung möglicher Bodenfunde ist ein entsprechender Hinweis im Plan aufgenommen worden.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Bau GB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht.

Auswirkungen auf den Menschen

Der Bebauungsplan sieht für den Teilbereich des bisherigen Sportplatzes Auf der Horst eine Neubebauung mit II- und III- geschossigen Wohngebäuden + Staffelgeschossen vor.

Außerdem umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebäude als Bestandsbebauung entlang des Bohlweges.

Zur Überprüfung der lärmtechnischen Situation im Bebauungsplangebiet wurde ein lärmtechnisches Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH in Münster erstellt (Offenlegung Stand:12.05.09). Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen und des Bahn- und Straßenverkehrslärms wurde untersucht. Die Wirkung der planungsbedingten Verkehre (Tiefgaragenzufahrten) auf die bestehende Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet wurde ebenfalls betrachtet.

Gewerbelärm

Gewerbelärm wirkt von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes ein. Als hauptsächliche Emittenten sind die Nutzungen auf dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Tankstelle, Schnellrestaurant, Discounter) und die Außengastronomie am Bohlweg zu nennen. Andere gemäß TA-Lärm als gewerblich eingestufte Nutzungen, wie etwa die Zahnärztekammer, spielen dagegen nur eine untergeordnete lärmtechnisch relevante Rolle. Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm. Als Lärmschutzmaßnahme wurde gutachterlich zunächst die Einhausung des Anlieferbereiches des Discounters mit entsprechendem Schalldämmmaß erforderlich. Diese ist aufgrund des Nachtrags zum Immissionsgutachten (Stand: 22.07.2009) aber nicht zwingend, wenn die Überschreitung der Richtwerte an den östlichen Hausgiebeln im WA³-Gebiet durch geeignete Maßnahmen für Aufenthaltsräume ausgeschlossen wird (siehe Punkt 6.6 dieser Begründung).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ist ansonsten mit keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiet) an den geplanten Wohngebäuden zu rechnen.

Im Sinne des Erfordernisses gegenseitiger Rücksichtnahme gilt für den Fall zukünftiger möglicher baulicher - bzw. Nutzungsänderungen im Bereich des angrenzenden Gewerbegebiets der unmittelbar angrenzende Wohnbereich als Übergangsbereich. Die TA-Lärm sieht bei einem nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen vor, dass die, für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte um einen geeigneten Wert erhöht werden können, soweit das für die gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich ist. Im vorliegenden Fall kann dieser Wert zwischen den Immissionsrichtwerten von WA-Gebiet und MI-Gebiet liegen. Der Stand der Lärminderungstechnik muss jedoch eingehalten werden (TA Lärm 6.7 Gemengelage).

An einem bestehenden Wohngebäude im Bebauungsplangebiet (Bohlweg 60) verbleibt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für die Nachtzeit von 40 dB(A) für WA-Gebiete um bis zu 2,2 dB(A).

Die nächtlichen Pegelüberschreitungen am Bohlweg 60 sind jedoch nicht planungsbedingt und ursächlich auf die summativen Lärmemissionen durch die Tankstelle, Schnellrestaurant und die Außengastronomie zurück zu führen. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass die Außengastronomie nach dem Runderlass Freizeitlärm des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft, und Verbraucher(MUNLV) NRW vom 23.10.06 (V-5 – 8827.5) zu beurteilen ist und die TA Lärm nur hilfsweise herangezogen wird. Nach dem Runderlass gilt eine verlängerte Tageszeit für die Außengastronomie bis 24:00 Uhr. Die Außengastronomie wird nach 24:00 Uhr nicht betrieben. Diese Emissionen können für die Beurteilung der Nachtzeit unberücksichtigt bleiben. Die alleinige Betrachtung der Lärmemissionen der Tankstelle und Schnell-Restaurant führt zu keinen Richtwertüberschreitungen.

Bahn- und Straßenverkehrslärm

Die Lärmwirkungen durch den Umgebungslärm auf die Wohn- und Gewerbebebauung im Bebauungsplangebiet werden nach der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Als dominante Lärmquellen wirken der Straßenverkehrslärm des Bohlweges und der Bahnlärm von der südöstlich angrenzenden Bahntrasse auf das Gebiet ein. Der Gewebelärm wird beim Umgebungslärm ebenfalls berücksichtigt. Er ist in diesem Zusammenhang jedoch nur von nachrangiger Bedeutung. Hohe bis sehr hohe Lärmimmissionen sind an den Gebäuden entlang der Verkehrswege zu erwarten. An den Fassaden der Gebäude, die den Verkehrswegen zugewandt sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA- bzw. MI- Gebiete erheblich überschritten. An der lärmabgewandten Fassade werden die Orientierungswerte für den Tag zumeist eingehalten. Die Gebäude entlang der Verkehrswege schirmen auch die dahinter liegende Bebauung vor den Lärmemissionen der Verkehrswege ab. Die Orientierungswerte für die Nacht sind aufgrund des hohen Schutzes der Nachtruhe 10 dB(A) niedriger als für den Tag. Die Lärmpegel des Bahnlärms sind Tag und Nacht etwa gleich hoch. Das führt dazu, dass trotz großflächiger Einhaltung der Orientierungswerte am Tage, diese in der Nacht großräumig im Plangebiet überschritten werden. Zum Schutz der Wohn- und Gewerbenutzung vor dem Umgebungslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Gebäuden festgesetzt. Insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer sind für eine ausreichende Belüftung schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Planungsbedingter Lärm

Der Lärm durch die Quell- und Zielverkehre zum Plangebiet (Tiefgaragenzufahrten) wurde im Gutachten untersucht. Er liegt deutlich unter den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm. Die gegenüber der Offenlegung des Bebauungsplans erweiterten unterbaubaren Flächen für beide Tiefgaragen trägt nachweislich zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Situation bei.

Elektromagnetische Felder

Sobald ein Oberleitungssystem stromdurchflossen ist, entsteht konzentrisch um diese Leitungs-konfiguration ein magnetisches Wechselfeld mit Netzfrequenz (bei der DB mit 16,7 Hz). Es ist linear stromabhängig und folgt somit in gleichem Maße den bahntypisch starken, kurzzeitigen Stromschwankungen im Oberleitungsnetz. Ein Vergleich mit den von der WHO (Weltgesundheitsorganisation) bzw. dem EU-Rat empfohlenen sowie in der 26. Verordnung zum Bundes - Immissionsschutzgesetz festgelegten Grenzwerten zeigt, dass selbst unmittelbar unter der Oberleitung – auch auf stark frequentierten Strecken – die Grenzwerte eingehalten werden. Durch die quadratische entfernungsabhängige Abnahme sind in der Nachbarschaft einer elektrifizierten Strecke die magnetischen Felder (selbst die kurzzeitig, betriebsbedingten Spitzenwerte) schon so stark abgesunken, dass sie selbst für schutzbedürftige Personengruppen keine Beeinträchtigung darstellen.

Nach dem aktuellen medizinisch / wissenschaftlichen Erkenntnisstand ist eine gesundheitliche Beeinträchtigung durch magnetische Felder der am Standort entstehenden Größenordnung nicht zu befürchten.

Erschütterungen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum angrenzenden Bahnbetrieb sind Erschütterungen zwar in erkennbarer Situation vor Ort und in vergleichbaren Fällen im Stadtgebiet nicht erkennbar, sie sind aber auch nicht auszuschließen. Deshalb wird im Plan unter Hinweise erwähnt, dass bei der Ausführung der Hochbauten mögliche Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb in Abhängigkeit vom Baugrund nach dem Stand der Technik zu berücksichtigen sind.

Boden

Bereits im Ist- Zustand sind die Böden des Plangebietes bereits versiegelt, bebaut bzw. in Anspruch genommen. Da es sich um die Wiedernutzung eines innerstädtischen Bereiches handelt, entspricht die Planung der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 BauGB.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Planung einer Tiefgarage ist davon auszugehen, dass das Bauwerk in das Grundwasser einbindet. Für das weitere Verfahren sind daher von der Unteren Wasserbehörde folgende zu beachtende Voraussetzungen formuliert worden:

Die ins Grundwasser einbindenden Bereiche (Keller / Tiefgaragen) sind wasserundurchlässig herzustellen. Einer ständigen Grundwasserabsenkung zur Trockenhaltung der Keller / Tiefgarage wird nicht zugestimmt.

Zur Beurteilung der bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist der Unteren Wasserbehörde im weiteren Verfahren ein hydrogeologisches Gutachten oder eine hydrogeologische Beurteilung vorzulegen.

In Abhängigkeit von den zu erwartenden Wassermengen und der Auswirkung der Absenkung auf die Umgebung (Bebauung, Bepflanzung etc.) ist dann zu überprüfen,

ob die Wasserhaltung als eine erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung gemäß § 33 WHG anzusehen ist, oder

ob gemäß §§ 2, 3 und 7 ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen ist.

Die Erlaubnis wird ggf. nur unter Berücksichtigung besonderer Auflagen zur Reduzierung des Grundwassereintritts in die Baugrube erteilt.

Eine frühzeitige Abstimmung der konkreten Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einer bauzeitlichen Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist sinnvoll.

Klima / Luft

Hinsichtlich des Stadtklimas ist das Plangebiet aufgrund der Versiegelung und Bebauung sowohl im Ist- Zustand als auch nach Realisierung der Planung als Teil der innerstädtischen Wärmeinsel einzustufen. Die für eine passive oder aktive Solarenergienutzung erforderliche Südausrichtung der neu geplanten Gebäude ist weitgehend gegeben.

Ausgangssituation Luftschadstoffe

Hinsichtlich der Luftschadstoffe ist von einer siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung auszugehen. Die Verkehrszahlen am Bohlweg liegen gemäß den Angaben im Lärmgutachten bei DTV 5.100 Kfz mit einem Lkw-Anteil von 2,1 %. Zur Einordnung der bestehenden Schadstoffbelastungen mit Schwebstaub (PM10) bzw. Stickstoffdioxid (NO₂) werden Erkenntnisse aus dem Bericht „Aktionsprogramm Umwelt und Gesundheit Nordrhein-Westfalen (APUG) herangezogen. Demnach ist erst bei einem weitaus höheren Verkehrsaufkommen mit Schadstoffbelastungen im Bereich der Grenzwerte oder sogar über den Grenzwerten der 22. BImSchV zu rechnen (beispielsweise 16.000 Kfz/ Tag bzw. 1.800 Schwerlastverkehrs- Kfz/ Tag bei offener Bebauung und guter Durchlüftung des Straßenraumes und ca. 6.000 Kfz/ Tag bzw. 500 Schwerlast- Kfz/ Tag bei geschlossener Bebauung und Bauabständen zwischen 12 m und 16 m).

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffbelastung der Luft im Bestand innerhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV liegt.

Geruchsbelästigungen durch die Wohnbebauung

In neuen Wohngebieten werden wieder verstärkt Holzfeuerungen installiert. Die gesetzlichen Anforderungen an die Höhe der Rauchschornsteine reichen häufig nicht aus, die Rauchabgase in den freien Luftstrom Überdach abzuleiten. Die Folge ist, dass die Rauchabgase zwischen die Gebäude gedrückt werden. Da im vorliegenden Bebauungsplangebiet viele Räume mit Lüftungseinrichtungen zu versehen sind (mit entsprechenden Luftwechselraten in den Räumen), kann dies zu verstärkten Geruchsbelästigungen in den Gebäuden führen.

Es ist eine entsprechende textliche Festsetzung zur Berücksichtigung der VDI Richtlinie 3781 Teil 4 „Heizen mit Holz“ und die Bestimmung der Schornsteinhöhe getroffen worden.

Kaffeerösterei

Im südöstlich an das Wohnquartier angrenzenden Gebiet ist die Einrichtung eines Cafés mit Kaffeerösterei vorgesehen.

Für die Abluft des Röstereibetriebs ist gemäß Baugenehmigung ein Schornstein mit einer Mündungshöhe von mind. 13 m über Flur zu errichten, das senkrechte Abströmen des Abgases darf nicht durch eine Abdeckung behindert werden. Außerdem bestehen Vorgaben bezüglich des Staubaustrittes. Die Mündungshöhe überschreitet damit die zulässigen Traufhöhen der umgebenden Wohngebäude. Die geplante Kaffeerösterei liegt östlich und damit außerhalb der Hauptwindrichtung für die geplante Wohnbebauung.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Hinsichtlich der nicht auszuschließenden Entdeckung von Bodendenkmälern o. ä. erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. Der Sportplatz als Sachgut wird ohne direkten Ersatz überplant, die sportliche Nutzung wird auf andere Flächen verlagert.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Bebauung des Plangebietes finden sich Grünstrukturen im Wesentlichen entlang des Sportplatzes (Westseite: Laubbäume mit Bodendeckerunterwuchs, Ostseite: geschnittene Hainbuchenhecke, im Süden Begrünung des Zaunes), des Weiteren in den Gärten südlich der Wohngebäude am Bohlweg. Die biologische Vielfalt im Sinne von Artenvielfalt der Pflanzen und Tiere und Lebensraumvielfalt ist im Plangebiet äußerst gering. Durch die Neubebauung wird die Entfernung der Gehölze entlang des Sportplatzes erforderlich. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, ein formaler Ausgleich erfolgt jedoch nicht, da dieser Eingriff aufgrund der Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als zulässig gilt.

Auf der Ostseite der neuen Wohnbebauung sind zur Beschattung der Besucherstellplätze sowie zur Grüngestaltung der Außenräume Pflanzgebote für Bäume festgesetzt worden bzw. in öffentlicher Verkehrsfläche / Verkehrsgrün vorgesehen. Im Bereich der geplanten Stellplätze an der Straße Auf der Horst sind, unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen, ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen. Darüber hinausgehend ist von weiteren Baumpflanzungen auf den privaten Frei-/ Grünflächen auszugehen.

Die Gehölze entlang des Bahndammes südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet sind als schutzwürdige Biotope in die Stadtbiotopkartierung aufgenommen worden. Da der Bahndamm außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, besteht keine direkte Gefährdung der Gehölzbiotope.

Landschaft

Für die vorliegende Planung ist aufgrund der innerstädtischen Lage das Ortsbild relevant. Wie unter Punkt Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beschrieben, stellt die Entfernung der Gehölze entlang des Sportplatzes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den jedoch aufgrund der Regelungen des § 13 a kein formaler Ausgleich erfolgt. Als Verminderungsmaßnahmen sind die Begrünung der Stellplätze sowie die Gestaltung der privaten Frei-/ Grünflächen, die nicht weiter formal geregelt wird, zu berücksichtigen.

Die geplante Wohnbebauung wird sich optisch in die Umgebung mit der bestehenden Wohn- und Gewerbebebauung einfügen. Grundsätzliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen / Zusammenfassung

Wechselwirkungen werden, soweit relevant, bei den einzelnen Schutzgütern genannt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Bau GB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- Gebiet bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der im Wesentlichen in der Entfernung der Gehölze entlang des Sportplatzes besteht, gilt bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der

Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als zulässig, so dass kein Ausgleich erfolgt. Auf der Ostseite der neuen Wohnbebauung sind zur Beschattung der Besucherstellplätze sowie zur Grüngestaltung der Außenräume Pflanzgebote für Bäume festgesetzt worden. Im Bereich der geplanten Stellplätze an der Straße Auf der Horst sind, unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen, ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen. Darüber hinausgehend ist von weiteren Baumpflanzungen auf den privaten Frei-/ Grünflächen auszugehen.

Als dominante Lärmquellen wirken der Straßenverkehrslärm des Bohlweges und der Bahnlärm von der südöstlich angrenzenden Bahntrasse auf das Gebiet ein. An den Fassaden, die den Verkehrswegen zugewandt sind, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA- bzw. MI-Gebiete erheblich überschritten. Zum Schutz der Wohnnutzung vor dem Umgebungslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Gebäuden festgesetzt. Insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer sind für eine ausreichende Belüftung schallgedämmte Lüfter vorzusehen.

Der von gewerblichen Verursachern ausgehende Lärm führt, unter der Berücksichtigung der im Lärmgutachten beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahme auf der Belieferungsrampe, an der östlichen Grenze des Wohngebietes zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Lärmimmissionen sind mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm ist die Einhausung des Anlieferungsbereichs an der östlichen Grundstücksgrenze im Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Zur Vermeidung von Rauchabgasen innerhalb des neuen Wohngebietes aufgrund von verstärkt eingesetzten Holzfeuerungen in Wohngebäuden wird mit einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan geregelt, dass Rauchschnsteine nach der VDI-Richtlinie 3781 „Heizen mit Holz“ dimensioniert werden müssen.

Wechselwirkungen werden, soweit relevant, bei den einzelnen Schutzgütern genannt.

Weitere Umweltaspekte sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

8. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	1.13 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0.12 ha	11 %
Private Verkehrsfläche	0.10 ha	9 %
Bauflächen (WA)	0.91 ha	80 %
davon anteilige geplante Neubebauung	0.68 ha	60 %

9. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 522: Östlich Auf der Horst / südlich Bohlweg wird eine städtebauliche Nachverdichtung in einem bestehenden Innenstadtquartier vollzogen, die städtebaulich und ökologisch vertretbar ist. Sie folgt dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und des Vorranges der Innenentwicklung.

Zur Wahrung von Entwicklungsmöglichkeiten der Nutzungen und Baulichkeiten im angrenzenden Gewerbegebiet sind Teile der Neubebauung als Übergangsbereich im Sinne eines Mischgebietes und des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme zu betrachten.

Die durch Schallimmissionen, insbesondere von der Bahnlinie ausgehenden Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes sind über die schallmindernde Wirkung des südlichen Baukörpers, durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und die Einhausung der Belieferungsrampe an der östlichen Plangebietsgrenze zu kompensieren.

Das durch die Neubebauung erzeugte Verkehrsaufkommen kann durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden. Gleichwohl wird wegen der heute schon bestehenden Belastung der Straße Auf der Horst durch den ruhenden Verkehr durch eine abschnittsweise Verbreiterung der Verkehrsfläche zugunsten einer Parkbucht eine Entlastung herbeigeführt.

Der bauliche Eingriff setzt die laut Baugesetzbuch eröffnete Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung (§ 13 a BauGB) um.

Der Versiegelungsgrad des Bestandes wird unwesentlich verändert, der der Neubaufläche gegenüber der Bestandssituation einer fast vollständigen Flächenversiegelung verringert. Gleichwohl entfällt prägender Baumbestand und ist eine relativ hohe Flächenversiegelung unter Ausschöpfung der Möglichkeiten der BauNVO zulässig. Zur Kompensation ist deshalb die Unterbringung des überwiegenden Anteils des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, die Dachbegrünung von Carports und Garagen sowie die Anpflanzung neuer Bäume an den Verkehrsflächen vorgeschrieben.

Die entstehende Bedarfsdeckung an Kinderspielflächen erfolgt durch flankierende Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren und durch eine zum Platz aufgeweitete Gemeinschaftsfläche.

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich.

10. Kosten und Beiträge

Alle entstehenden Kosten sind maßnahmebedingt.

Die Finanzierung der maßnahmebedingten Kosten und Folgekosten werden vom Investor, der TWG Telgte getragen. Einzelheiten der Durchführung werden bis zum Satzungsbeschluss im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Münster und der TWG Telgte geregelt.

11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zwischen der Stadt Münster und der TWG Telgte wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Realisierung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen geregelt wird. Die TWG Telgte verpflichtet sich u. a. zur Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen auf eigene Kosten einschließlich der Verbreiterung der Straße Auf der Horst für die Anlegung von Längsstellplätzen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **30.09.2009** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 522: Östlich Auf der Horst / südlich Bohlweg.

Münster, **08.10.2009**

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister