STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 572: Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0245/2021

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 2
2. Geltungsbereich 2
3. Planungsrechtliche Situation 3
   3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
   3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen 3
4. Räumliche und strukturelle Situation 4
5. Planungsziele 4
6. Inhalte des Bebauungsplans 5
   6.1 Grundzüge der Planung 5
   6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 5
      6.2.1 Art der baulichen Nutzung 5
      6.2.2 Maß der baulichen Nutzung 6
      6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 8
      6.2.4 Dachform 8
      6.2.5 Material, Farbgebung 8
      6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen 9
   6.3 Verkehrsflächen / Erschließung 10
   6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 11
      6.4.1 Entwässerung 11
      6.4.2 Abfallentsorgung 13
      6.4.3 Technische Infrastruktur 13
   6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur 14
   6.6 Freiflächen / Begrünung 16
      6.6.1 öffentliche Grünflächen 16
      6.6.2 private Grünflächen 17
      6.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote 17
      6.6.4 Ausgleichsflächen 18
      6.6.5 Waldflächen 18
   6.7 Wasserflächen 19
   6.8 Immissionsschutz 19
      6.8.1 Schallimmissionen / Schallemissionen: Ausgangssituation 19
      6.8.2 Schallimmissionen / Schallemissionen: Gutachtenergebnisse, Festsetzungen 21
      6.8.3 Geruchsimmissionen / Bioaerosole 23
      6.8.4 elektromagnetische Immissionen 25
   6.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 25
   6.10 Altlasten / Altstandorte 26
   6.11 Kampfmittel 26
   6.12 Bodendenkmäler 26
7. Flächenbilanz 27
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB 27
   8.1 Rahmen der Umweltprüfung 27
   8.2 Kurzdarstellung der Planung 28
   8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes 28
   8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose 30
      8.4.1 Mensch / menschliche Gesundheit 30
      8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt 35
      8.4.3 Boden / Fläche 41

8.4.4 Wasser 42
8.4.5 Klimaschutz / Klimawandelwandelanpassung 43
8.4.6 Landschaft 44
8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 45
8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante) 46
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 46
8.7. Kumulierende Betrachtung Planungsmöglichkeiten 46
8.8 Überwachung (Monitoring) 46
8.9 Zusammenfassung 47
9. Klimaschutz 48
10. Gesamtabwägung 48
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 49

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Stadtteil Albachten weist trotz siedlungsstruktureller und natürlicher Grenzen noch begrenzte Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnbauland auf. Als südwestlichster Stadtteil Münsters profitiert Albachten insbesondere von seiner Nähe zu Freiräumen und Erholungsgebieten. Aufgrund des Bahnhaltepunktes und der Nähe zur Autobahn 43 befindet sich der Stadtteil zudem in einer verkehrsgünstigen Lage. Im Osten von Albachten ist eine bauliche Arrondierung des Siedlungsbereichs geplant. Das rund 22,1 ha große Gebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Im Jahr 2017 wurde für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Zielsetzung des Wettbewerbs war die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers für verschiedene Wohnansprüche und Lebensstile. Zudem mussten unterschiedliche Infrastruktureinrichtungen verträglich in das Gebiet integriert werden. Das überarbeitete Konzept des ersten Preisträgers ist Grundlage dieses Bebauungsplans. Mit ihm sollen etwa 470 Wohnungen geschaffen werden können.

Das Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht wird gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Vollverfahren durchgeführt. Ziel ist es, dass der Bebauungsplan Nr. 572 als qualifizierter Bebauungsplan eine geordnete Nutzung der Flächen im Geltungsbereich mit Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen ermöglicht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 572 umfasst eine Teilfläche der Weseler Straße und die südlich davon gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zur Sendener Stiege und zur Hohe Geist. Insgesamt umfasst der Bereich eine Fläche von rund 22,1 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Albachten:

Flur 13, Teile der Flurstücke 25, 80, 83, 110;

Flur 17, Flurstücke 4, 90, 93, 94, Teile der Flurstücke 10, 71, 88, 92, 96, 98.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet. Der zwischen Weseler Straße und Baugebiet gelegene Wald wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da für ihn kein Änderungsbedarf vorliegt und planerisch kein Ein-

bezug in das Siedlungsgebiet gewünscht ist. Gegenüber vorausgegangenen Beteiligungsfassungen ist der Geltungsbereich im Nordosten um bislang dort vorgesehene Kleingarten-, Festplatz-, Wasserflächen sowie eine Hofzufahrt reduziert worden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellte bislang den Großteil des Geltungsbereichs als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im nördlichen Bereich ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten, Festplatz, Sportplatz und Spielbereich A“ aufgezeigt. Der nord-östliche Bereich rund um den Kannenbach ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Maßgabe „Fläche für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen“ vorgesehen gewesen. Der Flächennutzungsplan durchläuft parallel das Verfahren zu seiner 64. Änderung, so dass der Bebauungsplan zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster stellt den Planbereich bereits entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Im nord-westlichen Bereich gibt es eine Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 466 „Albachten – Sportzentrum/Hohe Geist“. Jener Bebauungsplan setzt neben einer Dreifachsporthalle mit zugehöriger Erschließung auch eine optionale Erweiterung des Freizeitsports, eine kombinierte Nutzung aus Freizeitsport und Festplatz sowie einen Ballspiel- und einen Spielplatz fest. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 572 tritt dieser in den überlagerten Bereichen an die Stelle des bisherigen Planungsrechts.

Im Baulandprogramm 2020 – 2030 ist die Fläche als prioritäres Projekt aufgelistet, d.h. es besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Verwirklichung.

Der künftige Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 3 „Roxeler Riedel“. Gemäß § 20 Abs.4 LNatSchG NRW treten bei Änderung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Landschaftsplan wird entsprechend geändert.

Die Flächen des Bebauungsplans werden aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans Roxeler Riedel entlassen. Die künftige Abgrenzung des Landschaftsplans Roxeler Riedel erfolgt an der Außengrenze des Bebauungsplans. Das erforderliche Verfahren zur Änderung des Landschaftsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Änderung erfolgt als sog. „Klauselverfahren“ (Anpassungsklausel) gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NW.

Landschaftspläne sind gemäß § 9 Absatz 1 Landesnaturschutzgesetz NW einer strategischen Umweltprüfung (SUP) zu unterziehen. Dies gilt für die Aufstellung und Änderung von Landschaftsplänen. Dabei werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen aufgrund der Realisierung des Plans im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge ermittelt, beschrieben und bewertet. Es bestehen im Rahmen der Landschaftsplanung keine Anhaltspunkte für weitergehende,

zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen, die nicht bereits in der Umweltprüfung der Bauleitplanung berücksichtigt wurden. Insofern wird gemäß § 9 (2) LNatSchG von der Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung in der Landschaftsplanung abgesehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 572 erfolgt gleichfalls die Durchführung einer eigenständigen Umweltprüfung (Umweltbericht Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan).

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das rund 22,1 ha große Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Albachten. Im Westen, in einer Entfernung von rund einem Kilometer, befindet sich das Grundversorgungszentrum Albachten mit zahlreichen Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen. Zwischen dem Versorgungszentrum und dem Plangebiet liegt ein gemischtes Wohngebiet, in welchem Einfamilienhäuser überwiegen. Zudem befinden sich hier die Ludgerusschule, eine Kindertageseinrichtung und das Haus der Begegnung. An das Plangebiet grenzen eine Waldfläche sowie die Anlagen des Sportvereins SV Concordia Albachten. Nördlich verläuft die Weseler Straße, eine wichtige Ost-West-Verbindung u.a. in die Münsteraner Innenstadt. Jenseits der Weseler Straße sowie östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Mit einer östlich gelegenen Hofstelle und einer südlich, jenseits der Sendener Stiege gelegenen Hofstelle gibt es zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im unmittelbaren Umfeld. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Einfamilienhausgebiet sowie die dahinter verlaufende Sendener Stiege. Die Straße ist im stadtregionalen Veloroutenkonzept als Entwicklungsziel aufgenommen. Südlich der Sendener Stiege verlaufen die Bahnstrecke Wanne-Eickel – Münster sowie die Autobahn A 43.

Der Bahnhaltepunkt Münster-Albachten liegt süd-westlich in einer Entfernung von rund einem Kilometer. Von diesem sind per Regionalverkehr der Hauptbahnhof Münster in acht Minuten sowie in entgegengesetzte Richtung das Ruhrgebiet zu erreichen. Die Bushaltestelle Meerhook an der Weseler Straße wird von der Stadtbuslinie 15 und der Nachtbuslinie N84 bedient.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Daneben stellt die Fläche eine Verbindung in den Landschaftsraum dar und hat daher auch eine Erholungsfunktion für die Albachtener Bürger. Östlich des Plangebiets fließt der Kannenbach, welcher im Süden Münsters in den Dortmund-Ems-Kanal mündet. Zudem verlaufen hier eine 380 KV- und eine Gasleitung.

5. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 572 wird das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum im Stadtteil Albachten zu schaffen und Wachstums- und Entwicklungspotenziale zu eröffnen. Die geplante Bebauung ergänzt die bestehenden Strukturen durch die Schaffung von Wohnraum bedarfsgerecht und verträglich. Der angestrebten städtebaulichen Struktur liegt der städtebauliche Entwurf des Preisträgers im städtebaulichen Wettbewerb zugrunde.

Mit der vorgesehenen Dichte von 55 Wohneinheiten je Hektar Nettowohnbauland wird einerseits sparsam mit Boden umgegangen, andererseits fügt sich das städtebauliche Konzept auch verträglich in das Umfeld ein. Insgesamt können im Quartier rund 470 Wohneinheiten realisiert werden, davon rund 64 % in Mehrfamilien- und rund 36 % in Einfamilienhäusern. Während entlang

der Haupterschließung und des zentralen Angers überwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird für die Wohnhöfe eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen angestrebt. Neben Mehrfamilien- sind hier Reihen- und Doppelhäuser sowie vereinzelt freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Durch die Durchmischung entstehen Angebotsqualitäten für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen. Auch lokal zunehmend nachgefragte Gemeinschaftswohnformen zugunsten von Baugruppen, Projektgenossenschaften oder Bewohnergemeinschaften können hier Berücksichtigung finden.

Im Eingangsbereich zum Quartier sind benachbart zu einem optionalen Feuerwachestandort Strukturen vorgesehen, die neben Wohnungen auch Raum für Büros und Dienstleistungsnutzungen bieten. Daneben werden im Plangebiet mit einer Grundschule, drei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 20 Gruppen, zwei Spielplätzen und Sporterweiterungsflächen auch soziale Bedarfe abgedeckt.

Das Ziel, nordöstlich des Plangebietes einen Verlagerungsstandort für einen Festplatz und eine Kleingartenanlage zu verorten sowie einen Abschnitt des Kannenbachs zu verlegen, wird weiterhin angestrebt, ist aber aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse im vorliegenden Bebauungsplan nicht umsetzbar.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

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

- der Nutzungsart und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Bauweise sowie überbaubarer Flächen,
- des zentralen Grünzugs
- der offenen Regenentwässerung und
- der öffentlichen Verkehrsflächen

die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Die folgenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, die städtebaulichen Qualitäten der Planung zu sichern:

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung zu sichern, wird als zulässige Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen ein „Allgemeines Wohngebiet” (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die zahlreichen Wohnhöfe sind als WA festgesetzt und sollen als kleine Nachbarschaften insbesondere dem Wohnen dienen. Um auch in diesen Gebieten eine Verflechtung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, sollen auch Nutzungen wie z.B. Schank- oder Speisewirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe angesiedelt werden können. Da das Maß der baulichen Nutzung variiert, werden unterschiedliche WA differenziert. In den WA werden die ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen und großen Flächenbedarfe ausgeschlossen. Aus demselben Grund sind sie – wie zudem Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO – auch im MI (s.u.) ausgeschlossen.

Im Eingangsbereich in das Quartier ist zudem ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. An dieser Stelle des Plangebiets treffen u.a. mit der Feuerwehr, Kindertageseinrichtung und Sport- und Spielflächen unterschiedliche Nutzungen aufeinander. Die Ergänzung mit weiteren Nutzungen wie z.B. Büros oder Dienstleistungen ist aus städtebaulicher Sicht an diesem zentralen Standort gewollt und verträglich. Zudem dient die Festsetzung der Verflechtung von Wohnen und Arbeiten und trägt so zum städtebaulichen Ziel der kurzen Wege bei.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und der zulässigen Gebäudehöhen wird das Maß der baulichen Nutzung definiert:

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl gibt sowohl den künftigen Bewohnern selbst als auch den Bewohnern der unmittelbaren Umgebung eine Verlässlichkeit hinsichtlich der zu erwartenden baulichen Dichte. Sie sichert ein verträgliches Einfügen in die Umgebung, einen sparsamen Baulandverbrauch sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete flächendeckend auf 0,4 und im Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Bauweise der umliegenden Wohngebiete und fügt sich verträglich ein.

Bei der Berechnung der Grundfläche sind die zugehörigen Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen als Teil des Bemessungsgrundstücks (also auch Stellplatzanlagen), die außerhalb des Baugrundstücks liegen, nicht mitzurechnen. Im Mischgebiet sowie den Wohngebieten rund um den Anger sind Tiefgaragen zulässig, die über die überbaubaren Flächen hinausreichen. Die Flächen der Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit einzurechnen, die GRZ darf – durch sie bedingt – jedoch auf bis zu 0,8 ausgeschöpft werden, weil die unterirdischen Anlagen die stadtgestalterisch wahrnehmbare Dichte nicht beeinflussen. Vielmehr lässt sich durch sie der ruhende Verkehr im Stadtbild reduzieren. Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind nur in beschränktem Umfang zu erwarten.

Exemplarische Berechnungen zum städtebaulichen Entwurf haben ergeben, dass bei Reihenmittelhäusern die Ausnutzung der Baugrenzen zu einer GRZ von bis zu 0,5 führen kann. Zugleich ist es aber auch gestalterisches Ziel, dass zueinander grenzständig errichtete Gebäude profilgleich errichtet werden müssen. Durch die wohnhofartige Anordnung dieser Gebäude ist sichergestellt, dass keine städtebaulich unmaßvolle Dichte entsteht. Entsprechende Ausnahmeregelungen für Reihenmittelhäuser werden durch den § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht (siehe Textliche Festsetzungen 1.2.1).

Die Kombination aus der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossigkeit erübrigt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen eine dreigeschossige Bebauung vor. Im Übergang zur bestehenden Bebauung im Süden und Westen ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit maximalen Bauhöhen planungsrechtlich gesichert. Die Dimensionierung orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten und stellt hierdurch ein verträgliches Nebeneinander von neuer und bestehender Bebauung sicher. Die Festsetzung einer optionalen II- bis III-Geschossigkeit am westlichen und südlichen Siedlungsrand soll einen höhengestaffelten Übergang erzielen.

Die festgelegten Gebäudehöhen können durch bis zu 1,0 m hohe Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen sind die Aufbauten und Anlagen allseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen.

Die in die Planzeichnung eingeschriebenen – aus der Entwässerungsplanung resultierenden Höhenlagen der Erschließungsstraßen und Wohnhofstiche – sind Bezugspunkt für die benachbarte zuzuordnende Bebauung. Das für diese Festsetzungen zugrunde gelegte Konzept geht davon aus, dass für die Flachdachgebäude (mit einem maximal 5° geneigten Flachdach)

- bei einem Geschoss eine Gesamthöhe von 4 m
- bei zwei Geschossen eine Gesamthöhe von 7 m
- bei drei Geschossen eine Gesamthöhe von 10 m

ermöglicht wird.

Zur Bildung klarer Raumkanten entlang des Angers sowie im nördlichen Plangebiet werden hier zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Bei Gebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen darf – um die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Staffelung des obersten Vollgeschosses sicherzustellen – das dritte Geschoss maximal 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen. Durch die Festsetzung wird eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke (bspw. auch für kinderreiche Familien) ermöglicht, gleichzeitig jedoch ein verträglicher Übergang zwischen dem neuen Baugebiet und der bestehenden Bebauung sichergestellt.

Zum Schutz der Erdgeschossbereiche vor Überflutungen, beispielsweise bei Starkregenereignissen, wird den Bauherren empfohlen, die jeweilige Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m über der geplanten Straßenhöhe anzuordnen.

Grundstückshöhen zu bebauten Nachbargrundstücken

Um den geforderten Überflutungsschutz zu erfüllen, muss die Ableitungsausrichtung für das Niederschlagswasser aus dem gesamten Plangebiet in Richtung des zentralen Grünzugs bzw. des östlichen Freiraums erfolgen. Hierfür sind topografische Anpassungen im Plangebiet erforderlich. Der heutige Hochpunkt mitten im Plangebiet, der in der Vergangenheit bei größeren Regenereignissen zu Überschwemmungen im Bereich der Bestandshäuser geführt hat, muss zum Teil abgetragen werden. Die westlichen und südlichen Randbereiche zum Siedlungsbestand müssen dagegen erhöht werden (siehe auch Grafik Kap. 6.4.1).

Der Höhenunterschied zwischen den Bestandsgrundstücken und der Neubebauung umfasst im Westen zwischen 1,2 m und 1,5 m, im Süden zwischen 0,75 und 1,0 m. Dies soll zum einen durch eine Stützmauer, zum anderen durch moderates Gefälle innerhalb der Gartenflächen der äußeren Baugrundstücke aufgefangen werden. Im Bereich östlich der Reihenhausgrundstücke „Lütke Geist“, der dort aus dem öffentlichen Raum einsehbar ist, wird diese maximal 1 m hohe Stützmauer um 3 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt, so dass der Zwischenraum mit abschirmenden Sträuchern sowie einem Dungweg belegt werden kann. Für die nördlich und südlich an diesen Bereich angrenzenden Abschnitte setzt der Bebauungsplan grenzständige Stützmauern / Winkelstützen von 1,0 m Höhe im Westen und bis zu 0,5 m Höhe im Süden fest. Zusätzliche Grundstückseinfriedigungen sind ebenfalls in der Höhe begrenzt und nur in Form von blickdurchlässigen Zäunen zulässig.

Lediglich das in den äußeren Gartenflächen anfallende Regenwasser muss geordnet gesammelt und abgeleitet werden. Da das gesamte Plangebiet ansonsten nach Osten entwässert wird, müssen Nachbarn keine Überschwemmungen mehr bei größeren Regenereignissen befürchten.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und damit verbunden auch die Eingliederung der Planung in die Umgebung abgesichert. Um eine Durchmischung unterschiedlicher Gebäudetypen innerhalb der Wohnhöfe sicherzustellen, werden neben den Mehrfamilienhäusern die Bauweisen mit „Hausgruppen“, „Einzel- und Doppelhäuser“ oder „Doppelhäuser und Hausgruppen“ festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Um eine gewisse architektonische Einheitlichkeit im Gebiet zu gewährleisten, sind zueinander grenzständig errichtete Hausgruppen und Doppelhäuser profilgleich zu errichten. In den Erdgeschossbereichen ist nichterschließungsstraßenseitig eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen oder Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht gestalterische Freiräume, sichert aber dennoch ein homogenes städtebauliches Bild.

6.2.4 Dachform

Die Festsetzung der Dachform dient dem Ziel, ein städtebaulich homogenes Siedlungsbild zu erreichen. Daneben wird durch die Festsetzung in Kombination mit Dachbegrünung ein Beitrag zum Entwässerungskonzept geleistet sowie das Mikroklima verbessert. Aus diesen Gründen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

6.2.5 Material, Farbgebung

Das städtebauliche Konzept sieht eine kubische (Backstein-)Architektur mit Flachdächern vor, deren Fassaden von großzügigen Loggien und Fensteröffnungen gegliedert werden. Um eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen, aber dennoch ein städtebaulich gemeinschaftlich geprägtes Wohngebiet zu erreichen, werden die Gebäude rund um die jeweiligen Wohnhöfe einheitlich gestaltet: Zur Betonung dieser Cluster werden im Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. der Einheitlichkeit des Außenwandmaterials der Gebäude rund um die Wohnhöfe getroffen. Jeweils entsprechend ihrer Färbung in der Planzeichnung sind die Gebäude je Wohnhof entweder einheitlich

mit roter / rotbrauner (rötliche Darstellung) Klinkerfassade oder roter bis beiger Klinker- bzw. Putzfassade (farblose Darstellung) herzustellen. Ein Nebeneinander von roten Klinker- und Putzbauten würde – ebenso wie glänzende Fassadenmaterialien mir ihren Reflexionen und ihrer Fernwirkung – absehbar ein zu variierendes Erscheinungsbild erzeugen.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Doppelhäuser sowie zueinander grenzständig errichtete Hausgruppen (Reihenhäuser) profilgleich und einheitlich in Material und Farbe der Fassade zu gestalten. Dieses Angleichungsgebot dient dazu, den bei diesen Haustypen offensichtlich vorhandenen baulich-funktionalen Zusammenhang auch städtebaulich-architektonisch zum Ausdruck bringen.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Ruhender Verkehr

Das Konzept ist mit der Annahme eines Stellplatzschlüssels von

- einem Stellplatz je Wohneinheit und
- zusätzlich 30 % öffentlichen Besucherstellplätzen im Straßenraum (im nördlichen Bereich aufgrund der Nähe zur Bushaltestelle an der Weseler Straße auf 10 % reduziert)

entwickelt worden. Um die Versiegelung der privaten Grünflächen zu beschränken, sind private bzw. öffentliche Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend an den Einfahrten in die Wohnhöfe platziert. Damit die Wirkung des Angers als attraktiver Aufenthaltsraum nicht durch ruhenden Verkehr gestört wird, sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser rund um den Anger Tiefgaragen ausgewiesen. Auch im Mischgebiet ist eine Tiefgarage vorgesehen, um die erhöhten Stellplatzanforderungen von Büros und Dienstleistungsbetrieben erfüllen zu können.

Zu den erwarteten rund 470 Wohneinheiten können rund 370 Stellplätze ebenerdig angeordnet werden. Zur Sicherung der Wohnumfeldqualität werden die restlichen rund 25 % der privaten Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet. Die für Tiefgaragen zulässigen Zufahrtsbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Private Stellplätze sind zum Schutz der rückwärtigen Bereiche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen den Erschließungsflächen und der vorderen Baugrenze), im seitlichen Bauwich und in den vorgesehenen Sammelanlangen zulässig.

Die ebenerdigen Stellplätze sind offen, d.h. ohne Überdachung und Seitenwände, herzustellen, soweit in der Planzeichnung nicht eine Kennzeichnung als Carport (Cp) aufgezeigt ist. Durch die kompakten Strukturen im Gebiet und die teils doppelseitige Anordnung der Stellplätze würde ansonsten eine durchgehende Überdachung eine beengte, tunnelartige Raumwirkung erzeugen. Zudem dient die Festsetzung der städtebaulichen Konzeption von offenen, einsehbaren Vorgartenbereichen.

Nebenanlagen

Durch verschiedene Regelungen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Plangebiet verträglich gesteuert. Dies geschieht u.a. auch, damit die z.T. kleinen Grundstücke nicht übermäßig verdichtet werden. Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von 10 m² pro Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Ähnlich

wie Garagen und Carports würden sie dort ansonsten der Idee von offenen Vorgartenbereichen entgegenstehen. Um eine gewisse Einheitlichkeit im Plangebiet zu erreichen, sind Nebenanlagen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.

Anlagen für Abfallbehälter oder Fahrräder sind im Standort nicht beschränkt. Sofern sich Abfallbehälter bzw. deren Abstellanlagen in den straßenseitigen Vorgartenbereichen befinden, sind sie aus gestalterischen Gründen mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Wohngebiet wird an zwei Stellen an das übergeordnete Straßennetz von Albachten angeschlossen. Die Hauptanbindung erfolgt im Norden an die Weseler Straße. Über die wichtige Anbindung sowohl an das Albachtener als auch an das Münsteraner Zentrum werden voraussichtlich rund drei Viertel aller Quell- und Zielverkehre abgewickelt. Zudem spielt der Knotenpunkt eine wichtige Rolle für die Anbindung des geplanten Feuerwehrgerätehauses sowie der neuen Grundschule. Aus diesen Gründen ist ein signalisierter Knotenpunkt vorgesehen. Auch die Bushaltestelle an der Weseler Straße, welche im Zuge der Baumaßnahmen näher an den neuen Knotenpunkt verlegt wird, ist bei einer Ausgestaltung mit Ampelanlage insbesondere für Kinder und Jugendliche sicherer zu erreichen. Über die zweite, untergeordnete Anbindung im Süden an die Sendener Stiege werden voraussichtlich rund ein Viertel der Verkehre geleitet.

Innerhalb des Plangebiets ergibt sich ausgehend von der Hauptzufahrt an der Weseler Straße eine zentrale Erschließungsachse, welche bis zur Sendener Stiege durch das Gebiet führt. Der Verlauf ist so gewählt, dass möglichst viele Wohnhöfe unmittelbar erreicht werden und darüber hinaus kein Durchgangsverkehr erzeugt wird. Vor der nordwestlichen Kindertageseinrichtung, der Grundschule und auf der Höhe des Angers sollen Aufpflasterungen für eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit und eine erhöhte Aufmerksamkeit im Straßenverkehr sorgen. Die Detailgestaltung bleibt der konkreten Straßenausbaugestaltung vorbehalten. Neben der zentralen Achse ist lediglich ein weiterer Ast im Trennprofil für den nordöstlichen Bereich erforderlich. An diese Hauptstränge werden die Wohnhöfe über verkehrsberuhigte Bereiche angebunden.

Die Abschnitte der Weseler Straße, an denen Umbaumaßnahmen erforderlich werden, sind in die Planzeichnung einbezogen und mit den entsprechenden Markierungen aufgezeigt. Bau und Unterhalt dieser Maßnahmen sind Inhalt eines Vertrages mit dem Straßenbaulastträger.

Durch Fußgänger- und Fahrradwege wird eine Vernetzung zwischen dem bestehenden Stadtteil, dem neuen Plangebiet sowie dem Landschaftsraum im Südosten hergestellt. Da das Plangebiet fast vollständig an private Flächen der Bestandsbebauung angrenzt, werden die einzigen drei Anknüpfungspunkte „Hohe Geist“, „Lütke Geist“ und die Waldfläche im südöstlichen Plangebiet für F/R-Anbindungen genutzt. Die Verlängerung der „Hohe Geist“ verknüpft das Albachtener Zentrum mit der Grundschule, den Sportplätzen und Kindertageseinrichtungen. Daneben wird auch der Feuerwehrstandort über diese Straße angefahren. Um Schleichverkehr zu vermeiden, ist die Straße als verkehrsberuhigter Bereich und Anliegerstraße vorgesehen. Der zweite Anknüpfungspunkt befindet sich am westlichen Ende des Angers. Die Verbindung ist sowohl für den Übergang zwischen bestehender und neuer Bebauung als auch für die Erlebbarkeit des Angers von hoher Bedeutung. Im südlichen Bereich wird der Fußweg von der Sendener Stiege durch

eine kleine Waldfläche zwischen der bestehenden Bebauung in das Plangebiet erhalten. Dieser erfüllt als Anbindung in den südlichen Landschaftsraum eine wichtige Funktion.

Die Entwicklung Münsters zur Smart City wird im Bebauungsplan insbesondere unter dem Aspekt „Mobilität & Digitalisierung“ (sowie „smart energy) auch konkrete Standortfragen aufwerfen. Ein konkreter Flächenbezug kann z.B. für

- umfangreiche Fahrradabstellanlagen an öffentlichen / stark frequentierten Gebäuden
- Sammelstellplätze für Carsharing, Hol- und Bringstationen (HUB)
- öffentliche Stellplätze mit E-Ladeoption
- Stellplätze in räumlicher Zuordnung zu Bushaltestellen

entstehen.

Um ausreichend Flexibilität für die sich rasch wandelnden Erfordernisse zu wahren trifft die Planzeichnung hierfür keine starren Festsetzungen. Standorte sind jedoch vor allem in den gekennzeichneten Bereichen denkbar:

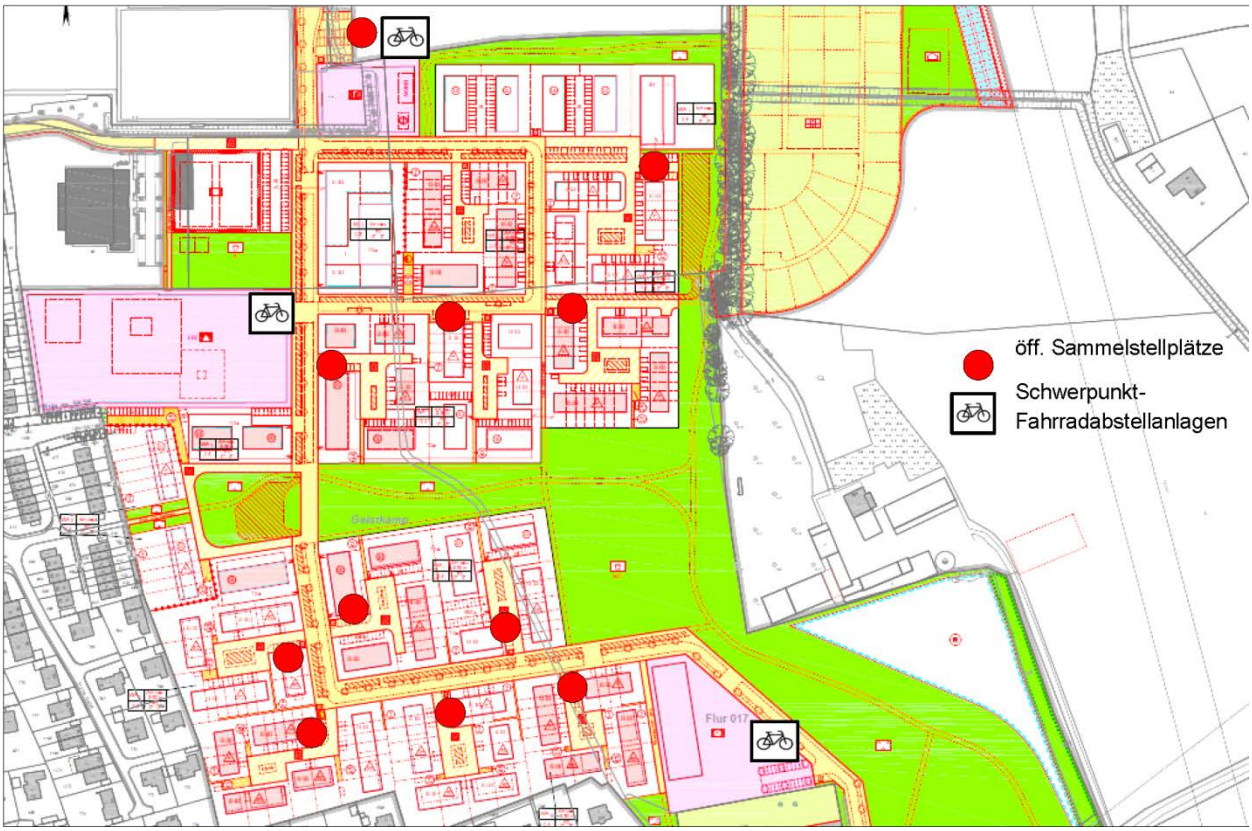


Abbildung 1: Standortoptionen Sammel-Anlagen

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

6.4.1 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über Kanäle in das bestehende Mischwassernetz in Albachten entsorgt. Am Feuerwehrstandort ist ein Pumpwerk vorgesehen, welches das Schmutzwasser in das vorhandene Netz in der „Hohen Geist“ leitet.

Zur Ableitung des Regenwassers ist eine naturnahe Entwässerung des Baugebietes geplant, die die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt so gering wie möglich hält und mit offen gestalteten Gräben und Mulden zum prägenden Gestaltungsmittel für den öffentlichen Raum im Plangebiet wird.

Hinsichtlich der schadlosen und ökologischen Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Gutachten[1] erstellt worden. Da die Böden nur begrenzt versickerungsfähig sind, sieht ein Grundgedanke des Konzepts vor, Niederschlagswasser so weit wie möglich auf begrünten Flachdächern sowie mit unversiegelten Stellplätzen zurückzuhalten und verdunsten zu lassen. Das abzuleitende Regenwasser wird – ebenfalls zur Optimierung der Verdunstung – im öffentlichen Raum so weit wie möglich offen geführt. Somit können die Spitzenabflüsse aus dem Gebiet gemindert, der Niederschlag in den natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt und die Regenwasserbewirtschaftung als integrativer Bestandteil in die Gestaltung der Freianlagen aufgenommen werden.



Abbildung 2: Entwässerungskonzept

[1] Ramboll Studio Dreiseitl: „Entwässerungskonzept Siedlung Albachten, Münster“, Hamburg, Oktober 2019,

Die Ableitung des Regenwassers über Entwässerungsmulden sowie Retentions- und Regenrückhaltebecken in den Vorfluter stellt eine ausreichende Vorsorge im Falle von Starkregenereignissen sicher. Hierzu muss das Gelände neu modelliert werden. Um einen natürlichen Abfluss des Regenwassers zu ermöglichen, ist ein von Westen nach Osten abfallender Geländeverlauf vorgesehen. Das Regenwasser soll zudem in rund 3 m breiten Entwässerungsmulden in den ost-west-gerichteten Erschließungsstraßen geführt werden. Somit gelangt es über ein Regenrückhaltebecken im südöstlichen Plangebiet in einen vorhandenen Vorfluter südlich der Sendener Stiege, der es in den Kannenbach führt. Dessen Kapazität wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Entwässerungskonzept leitet auch keine Niederschlagswässer in das westlich vorhandene Kanalsystem ein.

Als Alternative zu diesem Konzept der kompletten Regenentwässerung nach Osten ist geprüft worden, zwischen heutigem Siedlungsrand und dem neuen Plangebiet eine Regenrückhaltung mit Ableitung des Niederschlagswassers in die Bestandskanalisation der Hohen Geist vorzusehen. Dies ist jedoch, trotz geplanter hydraulischer Sanierung der Regenwasserkanalisation, nicht zielführend. Starkregenereignisse mit hohen Oberflächenabflüssen würden zu hohem Überschwemmungsrisiken für die Bestandsbebauung führen. Um den geforderten Überflutungsschutz erfüllen zu können muss die Ableitungsrichtung für das Niederschlagswasser daher Richtung Osten zum tiefsten Punkt im Plangebiet erfolgen.

Die Höhen der Entwässerungspunkte, die der Höhenplan des Büro Dreiseitl im Erarbeitungsprozess aufgezeigt hat, werden künftig als Orientierung für die an den Bebauungsplan nachfolgende detaillierte Entwässerungsplanung des Tiefbauamtes herangezogen. Sie sind nicht zentimetergenau verbindlich.

Aufgrund der überwiegend als Freiraum ausgeprägten Erscheinung der Niederschlagswasserbeseitigung werden die in den Freianlagen gelegenen Retentionsräume überwiegend als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „mit Entwässerungsfunktion“ festgesetzt. Lediglich die kaskadenartig als landschaftsgerecht gestalteten Regenrückhaltebecken im Südosten werden als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ verankert.

6.4.2 Abfallentsorgung

Für jeden Wohnhof ist an seiner Einfahrt ein Müllsammelplatz vorgesehen. An der Haupteinfahrt in das Baugebiet ist zudem ein Standort für Abfallcontainer (insb. Glascontainer) ausgewiesen.

6.4.3 Technische Infrastruktur

Die Schaffung der Voraussetzungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom etc. erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster durch Erweiterung bestehender Netze. Die Wasserversorgung kann von süd-östlicher Richtung hergestellt werden. Der Anschluss an die Gasversorgung könnte bei entsprechender Wirtschaftlichkeit von Süd-Westen aus von der GA-118 Osthofstraße realisiert werden. Im Bereich des Plangebiets ist keine Fernwärme vorhanden. Die Stromversorgung kann nicht direkt aus dem Niederspannungsnetz erfolgen, da eine Verlegung bis zum Baugebiet zu hohe Energieverluste bedeuten würde. Aus diesem Grund sind im nördlichen und südlichen Bereich des Baugebiets an städtebaulich verträglichen Standorten zwei Flächen für Versorgungseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

festgesetzt. Die zwei Garagenstandorte (je Gebäude ca. 3 x 5,4 m) bieten jeweils Platz für 2 Trafos.

Unter der Vision Klimaschutz 2050 verfolgt die Stadt Münster das Ziel, bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen um 95 % und der Endenergieverbrauch im Vergleich zu 1990 um die Hälfte zu reduzieren. Eine der wichtigsten Maßnahmen hierbei ist der weitere Ausbau der Nah- bzw. Fernwärme. Aufgrund der Größe des Baugebiets plant MünsterNetz den Aufbau eines Nahwärmenetzes. Hierfür ist im Bebauungsplan im Bereich der geplanten Feuerwehr ein Standort für eine Erzeugungsanlage vorgesehen.

Östlich des Plangebietes verlaufen eine oberirdische Höchstspannungs-Trasse sowie eine unterirdische Gaspipeline.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

In Albachten besteht zwar eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, u.a. mit einer dreizügigen Grundschule und Kindertageseinrichtungen. Aufgrund des Zuwachses um rund 470 Wohneinheiten und teilweise bestehenden Bedarfen ist mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 572 dennoch die Errichtung verschiedener Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

Grundschule und kinderpädagogische Einrichtung

Die Ludgerusschule kann nicht den Bedarf an Grundschulplätzen im Stadtteil decken. Aus diesem Grund wird im neuen Baugebiet südlich der bestehenden Sporthalle und in räumlicher Nähe zu den Sportflächen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Der Standort ermöglicht den Bau einer zweizügigen Grundschule mit Turnhalle und Außenflächen sowie der Möglichkeit zur Erweiterung auf eine Dreizügigkeit. Bereits frühzeitig werden Überhangbedarfe aus der Ortslage vorab an diesem neuen Standort gedeckt werden müssen. Exemplarisch zeigt die Planzeichnung eine Baukörper-Anordnung, wie sie sich aufgrund des vorliegenden Wettbewerbsergebnisses abzeichnet.

Unter anderem durch das neue Baugebiet wird auch die Zahl von Kindern und Jugendlichen in Albachten deutlich steigen. Da bereits die aktuellen Angebote nicht ausreichen, sollen weitere integrierende Infrastrukturmaßnahmen für kinderpädagogische Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit angesiedelt werden. Es wird die Errichtung einer Kombieinrichtung aus kinderpädagogischer Einrichtung und offener Ganztagsschule angestrebt. Zur Wahrung einer höchstmöglichen Flexibilität wird auf die Festsetzung weiterer Vorgaben im Bebauungsplan verzichtet. Als sinnvoller Standort hierfür böte sich bspw. der MI-Bereich an, in dem auch bereits eine KiTa vorgesehen ist.

Kindertageseinrichtung

Für die Berechnung der Kita-Bedarfe wurde eine mittlere Belegungsdichte zugrunde gelegt. Zudem wurden zur Bestimmung von potentiell benötigten Reserveflächen die Bedarfe nach der maximalen Belegungsdichte ermittelt. Danach sind im Plangebiet drei Standorte für Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 20 Gruppen vorgesehen. Hierdurch wird sowohl der Bedarf durch das neue Baugebiet als auch bereits bestehende Bedarfe aus dem Stadtteil gedeckt. Die Standorte befinden sich an Lagen, die eine gute Erreichbarkeit sicherstellen sowie Hol- und Bringverkehre und damit zusätzliche Lärmbelastungen im Quartier minimieren.

Im zentral gelegenen MI an der Einfahrt in das neue Quartier ist im Erdgeschoss eine Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen vorgesehen, diese soll als erster Standort realisiert werden. Kombiniert denkbar sind ergänzende öffentliche Nutzungen in den oberen Geschossen. In der südöstlich ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche ist eine Kindertageseinrichtung mit neun Gruppen vorgesehen. Diese soll mittelfristig errichtet werden und auch die nach der maximalen Bevölkerungsentwicklung errechneten Reserveflächen (drei Gruppen) enthalten. Bei Bedarf kann zudem auf dem nord-östlichsten WA-Grundstück eine Kindertageseinrichtung mit sechs Gruppen errichtet werden. Dieser Standort wird voraussichtlich erst langfristig benötigt. Zwei Kindergartenstandorte sind als MI- bzw. WA-Gebiet allgemeinen Gebietskategorien der BauNVO zugeordnet, so dass sie später – sollten sie je entbehrlich werden – bspw. auch für Wohnen umgenutzt werden können. Der südöstliche Langfrist-Standort soll allerdings aufgrund seiner baulichen Dimensionierung Gemeinbedarfszwecken vorbehalten bleiben.

Standort für eine Feuerwache

Zentral an der Haupteinfahrt in das neue Quartier gelegen ist ein Standort für eine Feuerwache mit bis zu vier Fahrzeughallen vorgesehen. Dieser soll einen Ersatz für das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr im Stadtteilzentrum ermöglichen. Durch die verkehrsgünstige Lage, unmittelbar an der Weseler Straße sowie durch die neue Verbindung in Verlängerung der Hohe Geist auch aus dem übrigen Stadtteil gut zu erreichen, sind die entsprechenden Einsatzzeiten gewährleistet. Um eine große Flexibilität (bspw. zur schallabschirmenden Gebäudestellung, s. Vorschlag in Planzeichnung) zu ermöglichen, belassen die Bebauungsplanfestsetzungen für die Feuerwache einen ausreichenden Spielraum. Die festgesetzte AH_{max} von 80,0m NHN in Verbindung mit den allgemeinen Abstandsflächenerfordernissen wahrt den Vertrauensschutz der Nachbarn, dass keine unmaßstäbliche Bebauung entsteht.

Hinweis:

Der Rat der Stadt Münster hat am 24.06.2020 den Errichtungsbeschluss zum Neubau des Feuerwehrhauses für den Löschzug Albachten am Standort nördlich Dülmener Straße, auf Teilflächen des ehemaligen Friedhofs und angrenzender Flächen, getroffen. Um diesen Ratsbeschluss umzusetzen, wurden seitdem einerseits mit den Eigentümern der dafür benötigten Grundstücke Gespräche aufgenommen und andererseits die vertiefte und detaillierte planerische Prüfung der technischen Realisierbarkeit begonnen. Da hierzu die planungsrechtliche Zulässigkeit durch Änderung des Bebauungsplans Nr. 427 „Albachten Ortsmitte“ geschaffen werden muss, soll bis zu deren Rechtskraft vorsorglich der Feuerwehrstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 572 als Option (Sicherung der Daseinsvorsorge) gewahrt bleiben.

Sporterweiterungsflächen

Durch die Verkehrsanbindung an die Weseler Straße entfallen Sportflächen (asphaltierter und Rasenbolzplatz), für die Ersatz geschaffen wird. Die neuen Sportflächen sind in räumlicher Nähe zu den bestehenden vorgesehen. Um die räumliche Lage der beiden Kleinspielfelder zu steuern, wird eine Fläche für Sport- und Spielanlangen mit der Zweckbestimmung „Ballspielplätze“ ausgewiesen. In die anschließende öffentliche Grünfläche werden weitere Bewegungsangebote integriert.

Flüchtlingsunterkunft

Der Stadtrat hat im Dezember 2014 für zahlreiche Neubaugebiete – u.a. auch für das vorliegende – die Errichtung einer festen Flüchtlingsunterkunft beschlossen. Für ihre Bewohner werden keine andersartigen Nutzungs-/Standortanforderungen gesehen als für Bewohner, die als klassische Mieter / Bauherren Grundstücke nachfragen. Derartige Unterkünfte lassen sich in Allgemeinen Wohngebieten bspw. in Form von Mehrfamilienhäusern oder auch Reihenhäusern unterbringen. Daher lässt der Bebauungsplan die Standortentscheidung offen.

6.6 Freiflächen / Begrünung

Die Festsetzung von Freiflächen und Begrünung zielen im Wesentlichen darauf ab, das Freiraum- und Entwässerungskonzept des städtebaulichen Entwurfs zu sichern. Zudem sollen durch die Festsetzungen das allgemeine Erscheinungsbild des Quartiers sowie sein Mikroklima positiv beeinflusst werden.

6.6.1 öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Das städtebauliche Konzept sieht für das Quartier eine ausgeprägte Durchgrünung vor. Die öffentlichen Grünflächen werden naturnah gestaltet und teilweise mit Retentionsflächen für Regenwasser versehen. Auch die Entwässerungsmulden entlang der Verkehrsflächen sowie das Verkehrsgrün an den Einfahrtsbereichen dienen der Durchgrünung des Quartiers.

Prägendes Freiraumelement ist der zentrale Anger, mit einer klaren räumlichen Fassung im Westen und einer Öffnung zur Ostseite, die in der Art eines Landschaftsparks vorgesehen ist. Der Anger soll als zusammenhängender, qualitätvoller Freiraum gestaltet werden. Er gliedert nicht nur das Baugebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich, er stellt auch eine Ost-West-Verbindung zwischen dem neuen und dem westlichen angrenzenden Wohngebiet her. Aufgrund des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Lütke Geist ist der Anger auch für die Bewohner des bestehenden westlichen Wohngebiets gut erreichbar. Mit den vorgesehenen Fußwegen werden engmaschige Verknüpfungen des Siedlungs- mit dem Freiraum hergestellt. Die weitläufige Grünfläche übernimmt auch die Führung der Niederschlagsbeseitigung. Ein dichter Gehölzstreifen auf städtischer Parzelle am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird als zu erhalten festgesetzt.

Ergänzt wird das Freiraumkonzept durch weitere öffentliche Grünflächen. Südlich des an der Weseler Straße gelegenen Waldes ist eine öffentliche Grünfläche mit Fußweg vorgesehen.

Der südlich gelegene Abschnitt mit Fußweg durch die Baumgruppe als bereits heute wichtige Verbindung in den Landschaftsraum bleibt als Wald beibehalten.

Spielplätze

Um das Wohngebiet auch für Kinder und Jugendliche attraktiv zu gestalten, werden im städtebaulichen Entwurf zwei Spielplätze vorgesehen. Im nord-westlichen Plangebiet wird das Angebot mit Sportflächen und Grundschule durch einen Spielplatz der Kategorie A abgerundet. Der Spielplatz wird am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche und in Abstimmung mit den zusätzlich hier vorgesehenen Sportflächen angelegt. Der zweite Spielplatz der Kategorie B/C wird südöstlich im ausgeweiteten Angerbereich integriert.

Festplatz

Ein in vorherigen Entwurfsfassungen im Nordosten im Bereich der Weseler Straße vorgesehener Festplatz kann zum jetzigen Zeitpunkt wegen entgegenstehender Eigentumrsrechte nicht realisiert werden und wird somit nicht um Inhalt dieses Bebauungsplanes. Dennoch steht es in hohem öffentlichen Interesse, für ihn zeitnah eine zweckgemäße Lösung zu finden.

6.6.2 private Grünflächen

Kleingartenanlage

Aufgrund des kontinuierlichen Wachstums des Stadtteils Albachten und insbesondere der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser besteht der Bedarf an einer Kleingartenanlage. Entsprechende - in vorherigen Entwurfsfassungen ebenfalls im Nordosten vorgesehene - private Grünflächen können wegen der o.g. Eigentums-Einschränkungen ebenfalls nicht realisiert werden und entfallen somit aus dem Geltungsbereich. Auch für sie wird nach einer zeitnahen Lösung gesucht.

Sonstige private Grünflächen

Hinsichtlich der von der Weseler Straße aus zur südlich gelegenen Hofstelle verlaufenden Allee erfolgen keine Änderungen, sie wird nicht mehr vom Geltungsbereich erfasst.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist eine private Fläche im Süden des Plangebiets – im Übergang zur bestehenden Bebauung Sendener Stiege – nicht bebaubar. Aus diesem Grund ist hier ebenfalls eine private Grünfläche (hier: Zweckbestimmung „Hausgarten“ – wie auch de facto ausgeübt) vorgesehen.

Gärten / Einfriedungen / Sichtschutz

Um die von den Verkehrsflächen aus wahrnehmbaren städtebaulichen Qualitäten abzusichern, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Grundstückeinfriedungen. So sind zur Abgrenzung der Hausgärten zu den Verkehrsflächen Einfriedungen ausschließlich als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form in Verbindung / Kombination mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die Höhe von baulichen blickdurchlässigen Einfriedungen darf maximal 1,20m (an den Nahtstellen zur Bestandsbebauung mit 1m hohen Stützmauern max. 1,00m) betragen.

Bauliche blickdichte Sichtschutzanlagen sind ausschließlich zwischen privaten Grundstücken auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

6.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Durch Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote wird eine nachhaltige freiräumliche Qualität des Quartiers sichergestellt. Zudem werden durch die Festsetzungen Versiegelungen vermieden und damit das Entwässerungskonzept unterstützt. Zur Sicherung einer grundsätzlichen grünräumlichen Gestaltqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c, 20 und 25 a und b BauGB festgesetzt, dass

- offene, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Porenpflaster, offenfugigen Plasterungen, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. anzulegen sind,

- innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten ist,
- Stellplätze zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Hecken von mind. 0,5 m Breite einzugrünen sind,
- Flachdächer mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken und extensiv zu begrünen sind (hierdurch kein Ausschluss von Photovoltaik) und
- die Decken von Tiefgaragen mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind.

6.6.4 Ausgleichsflächen

Die Umweltbelange behandelt der Umweltbericht vertieft. Die Eingriffs-/ Ausgleichsflächenbilanzierung vergleicht die Biotopwerte im Geltungsbereich vor und nach Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das Baugebiet. Während naturgemäß die Versiegelung durch Straßen und Gebäude sowie der entfallende Bewuchs zu Biotopwertverlusten führen, erzielen die geplanten Grün- und Freiflächen hingegen eine ökologische Wertsteigerung gegenüber der bestehenden intensivlandwirtschaftlichen Nutzung. Die von der Umplanung der derzeitigen Ackerflächen in ökologisch höherwertigere Grünflächen ausgehende Flächenaufwertung, führt somit zu einer Minimierung und einer rechnerischen Kompensation der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Da der zusätzlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der vorgegebenen Planungsvorgaben und im Hinblick auf die entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Münster nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 572 nachgewiesen werden kann, wird der aus der Eingriffsbilanzierung resultierende Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt. Das verbleibende Werteinheitendefizit von ca. 146.500 Werteinheiten kann auf einer städtischen Ackerfläche im Bereich der Rieselfelder – südlich Huronensee (Gemarkung St. Mauritz, Flur 21, Flurstück 479) vollständig kompensiert werden, die das Amt für Immobilienmanagement für städtische Ausgleichserfordernisse zur Verfügung stellt. Somit sind die Aspekte der Kompensation der vielfältigen Wirkungsfaktoren (z.B. Bodenversiegelung, Flora und Fauna) dieser erstmaligen Flächeninanspruchnahme sowie ihrer Klimaauswirkungen umfangreich berücksichtigt.

Aufgrund der erstmaligen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke und den damit verbundenen erheblichen Eingriffen in die Böden, ist ein 100 %-er Ausgleich gerechtfertigt.

6.6.5 Waldflächen

Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist auf ein unvermeidbares Maß beschränkt worden. Hiervon ist eine Parzelle an der Weseler Straße betroffen, auf welcher der Bewuchs für die von Norden heranzuführende Hauptzufahrts-Trasse beseitigt werden muss. Für sie wird ersatzweise eine Erstaufforstung auf einer 4.333 m² großen Teilfläche des städtischen Flurstücks 91, Flur 12, Gemarkung Nienberge (Nähe Haus Rüschhaus) vorgenommen. Ansonsten bleibt diese umfangreiche Waldfläche erhalten, Änderungen sind nicht vorgesehen. Der Wald ist durch das Landesforstgesetz geschützt. Ein Einbezug in den Geltungsbereich nicht erforderlich. Eine schleichende

Wandlung zum unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB ist nicht zu befürchten. Das südlich von ihm vorgesehene WA-Gebiet definiert eine eindeutige Siedlungskante.

Sonstige Waldflächen sind nicht betroffen.

6.7 Wasserflächen

Östlich des Plangebietes verläuft der Kannenbach, der unter der Weseler Straße und auch die folgenden 100 m Richtung Süden zwischen einem Waldstück und einer Hofzufahrt verrohrt geführt wird. Erst dann knickt er unverrohrt Richtung Osten ab und verlässt das Plangebiet dort in einem Bereich, an dem die nord-südlich verlaufende Gas-Pipeline gedükert unter ihm hergeführt wird. Nördlich der Weseler Straße sind in der Vergangenheit Rückstauungen aufgetreten, da der dortige Rohrdurchlass vergleichsweise eng dimensioniert ist.

Eine etwaige Aufweitung und Verlegung des Teilabschnitts südlich der Weseler Straße ist nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes, sondern kann separat in einem Genehmigungsverfahren gem. § 68 WHG für diese Gewässerverlegung erfolgen.

6.8 Immissionsschutz

Die unten dargestellten Emissionsquellen wirken erheblich auf das Plangebiet ein (siehe Abbildung und nachfolgende Aufzählung). Auch durch die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet werden Emissionen verursacht.

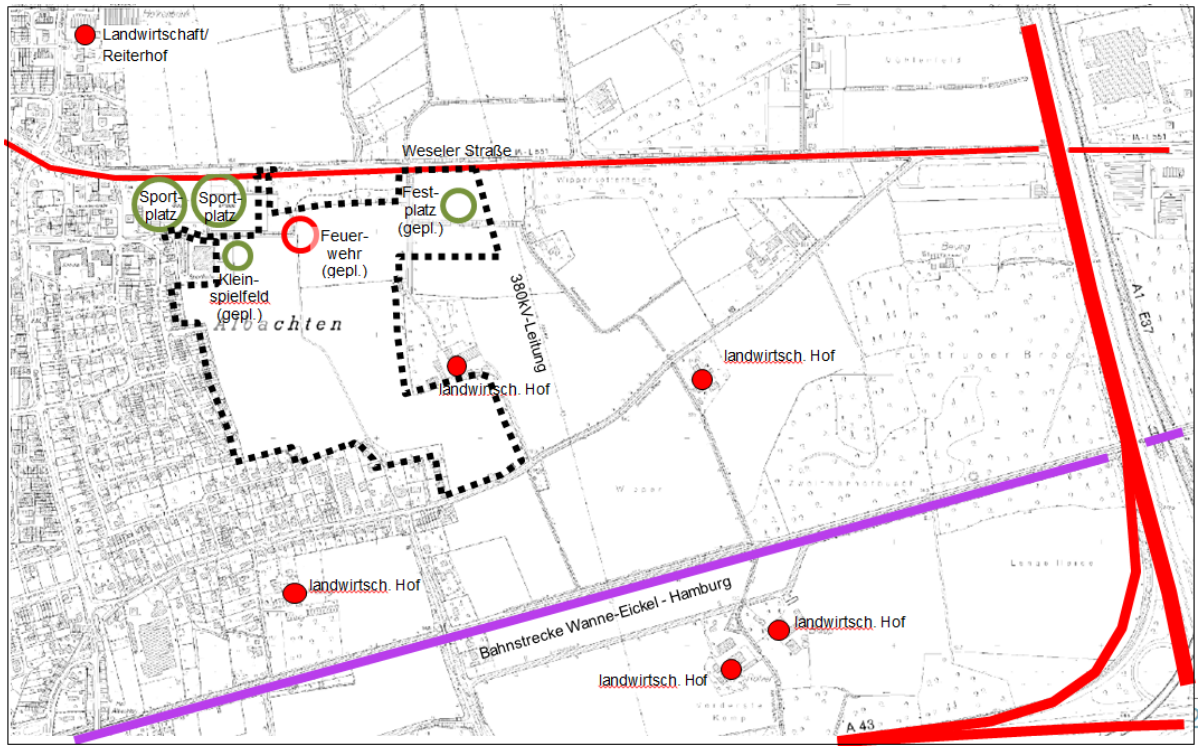


Abbildung 3: Überblick der Emissionssituation

6.8.1 Schallimmissionen / Schallemissionen: Ausgangssituation

Folgende Lärmvorbelastungen wirken auf das Plangebiet ein, bzw. wirken planbedingt auf die Umgebung:

Verkehrslärm Straßen

In etwa 600 m bzw. 1,1 km Entfernung zum Plangebiet verlaufen südlich bzw. östlich die Autobahnen A 43 und A 1, die sich am Autobahnkreuz „Münster-Süd“ schneiden. Die L 551 „Weseler Straße“ tangiert das Plangebiet unmittelbar nördlich. Der Lärm wirkt auf das Plangebiet ein.

Verkehrslärm Schiene

Die von Personen- und Güterzügen befahrene Bahnstrecke „Wanne-Eickel – Hamburg“ liegt in ungefähr 250 m Entfernung zum südlichen Rand des Plangebietes, somit ca. 350 m von den südlichsten Neu-Gebäuden entfernt. Der Lärm wirkt auf das Plangebiet ein.

Verkehrslärm (durch die Planung bedingt)

Es wird davon ausgegangen, dass sich der vom Plangebiet hervorgerufene Kfz-Verkehr (etwa 2.200 Kfz/Tag) zu etwa ¾ zur Weseler Straße und zu etwa ¼ zur Sendener Stiege orientiert. Von diesen Kfz wird jeweils etwa die Hälfte Richtung Ortsmitte Albachten oder Richtung Mecklenbeck / Innenstadt fahren. Somit ist abzusehen, dass sich das Verkehrsaufkommen über 24 Stunden auf der L 551 Richtung Albachten um etwa 825 Kfz, das auf der Sendener Stiege Richtung Osthofstraße um etwa 275 Kfz erhöht. Anhand der Faustformel, dass nur etwa 1/10 dieser Summe in der stärksten Spitzenstunde (und somit 1,4 Kfz bzw. 0,5 Kfz/Minute) anfallen, kann aufgrund der Verteilung auf die vorhandenen Verkehrsmengen von einer verträglichen Lärmentwicklung ausgegangen werden.

Die im Ein- und Ausfahrtsbereich von den im Plangebiet zu erwartenden kleinen Tiefgaragen entstehenden Fahrgeräusche wirken nur im unmittelbaren Nahbereich. Soweit dadurch lärmtechnisch überhaupt Handlungsbedarf besteht, lässt sich dieser absehbar durch mindernde Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren lösen.

Sportlärm

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt der Sportplatz des SV Concordia an. Zwei bislang dort zugehörige Kleinspielfelder werden in das Plangebiet verlagert, weil ihr heutiger Standort durch die künftige Straßenanbindung zur Weseler Straße überplant wird.

Feuerwehr

Für die Albachtener Feuerwehr – bislang südlich der „Dülmener Straße“ – ist ein neuer Standort erforderlich. Um eine Option zur Verlagerung in das Plangebiet zu ermöglichen, ist an der künftigen Ausfahrt auf die Weseler Straße eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Der Einsatz des Martinshorns dient der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Bei der lärmtechnischen Beurteilung einer Feuerwehr handelt es sich um einen Sonderfall nach Punkt 3.2.2 TA Lärm, der Einsatz des Martinshorns ist nach Punkt 7.1 TA Lärm als Notsituation von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ausgenommen. Insbesondere nächtliches Aufschrecken ist dann zwar möglich, dies müsste allerdings vor dem Hintergrund hingenommen werden, dass bereits zum Bezug der Wohnungen die Nachbarschaft zur neuen Feuerwehr bekannt gewesen ist. Die Notwendigkeit für den Einsatz soll planerisch reduziert werden, soweit dies zum Schutz der Nachbarschaft verhältnismäßig und geboten ist.

Die anderen Tätigkeiten der Feuerwehr (Fahrzeugbewegungen und -wartung, Ausbildung, Übungen auf dem Betriebsgelände), müssen im Rahmen einer Sonderfallprüfung nach TA Lärm beurteilt werden. Um eine Eigenabschirmung zum sensibleren östlich angrenzenden Allgemeinen

Wohngebiet zu erzielen ist absehbar, dass der Baukörper in Nord-Süd-Richtung auf dem Gemeinbedarfsgrundstück errichtet und die Schallabstrahlung zur Ostseite gedämpft wird.

Für seinen noch abstrakten Status ist es ausreichend, dass für diesen Bebauungsplan nachgewiesen ist, dass die von ihm vorgesehenen Inhalte realisierungsfähig sind. Im Rahmen des konkretisierenden Baugenehmigungsverfahrens ist auf Basis des dann vorliegenden Gebäudeentwurfes im Detail zu prüfen, ob weitergehende Maßnahmen (wie bspw. Installation einer feuerwehrgesteuerten Ampelschaltung) erforderlich sind, um die Schutzbedürfnisse der Anlieger hinreichend zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Betriebe, von denen Schallimmissionen auf die künftige Bebauung einwirken. Der östlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb weist eine ausreichende Entfernung von 100 m zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung auf, so dass erheblicher Lärm durch die landwirtschaftliche Hofstelle ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb des Gebietes sind keine als geringfügig störenden Betriebe mehr zulässig.

6.8.2 Schallimmissionen / Schallemissionen: Gutachtenergebnisse, Festsetzungen

Zur Ermittlung der Auswirkungen durch die planungsrelevanten Schallquellen ist ein Gutachten[2] erstellt worden. Das Gutachten ermittelt und beurteilt die lärmtechnischen Auswirkungen der relevanten Lärmquellen und zeigt lärmtechnische Restriktionen auf:

Verkehrslärm

Für allgemeine Wohngebiete (WA) gibt die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Mischgebiete (MI) 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor. Die Anwendungsvoraussetzungen gem. § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) liegen nicht vor, da die Immissionsgrenzwerte nicht erreicht werden.

Das Gutachten zeigt auf, dass der vom neuen Gebiet erzeugte Verkehr keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen auf das Umfeld nach sich zieht.

Der von der Weseler Straße hervorgerufene Lärm führt aber zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht im nordöstlichen Plangebiet um bis zu 2 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der Nacht. Der Güterverkehrslärm der Bahn beeinträchtigt vor allem nachts im südlichen Plangebiet den Orientierungswert (ca. 7 dB(A)). Die Orientierungswerte in der DIN 18005 sind dem eigenen Verständnis nach in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes, aber keine Grenzwerte. Nach Abwägung aller Belange ist zu entscheiden, ob Überschreitungen hingenommen oder passiver oder aktiven Lärmschutz zur Reduzierung der Lärmbelastung vorzusehen ist.

Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen unmittelbar an der Weseler Straße ist nicht realisierbar, weil die Straße nicht in städtischem Eigentum steht, die Wurzelbereiche des südlich angrenzenden Waldes (zudem: Privatgrundstück) geschädigt würden und das

[2] Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge: „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 572 Albachten – südl. Weseler Str. / östl. Hohe Geist“, Senden, Dezember 2019,

Landschaftsbild mit dem bislang prägenden Wald massiv beeinträchtigt wäre. Südlich des Waldes – weit entfernt von der Lärmquelle – wären Lärmschutzwall oder -wand im Verhältnis zum Aufwand und der geringen Minderungswirkung vergleichsweise ineffektiv. Entlang der Bahnstrecke müssten Lärmschutzwall oder -wand mit sehr hohem Aufwand auf einem langen Abschnitt erstellt werden, da die Bahnstrecke zum Teil erhöht in Dammlage geführt wird und angrenzende Grundstücke in privatem Eigentum stehen.

Kann das Plangebiet durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden, ist die Ausweisung passiver Lärmschutzmaßnahmen notwendig: „Maßgebliche Außenlärmpegel“ sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109-1/01.18 und dienen allgemein einer einprägsamen Kennzeichnung der äußeren Lärmbelastung.

Mit Bezug auf die DIN 4109-1/01.18 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 7 (Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel) resultiert für das Plangebiet (bei maßgeblichem Außenlärmpegel La von max. 65 dB) im Maximum der Lärmpegelbereich III. Bei Gebäuden mit massiven Außenwänden ergeben sich in Verbindung mit dem Lärmpegelbereich III keine erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Daher werden für die Baugrundstücke folgende Festsetzungen getroffen:

„Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 “Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.“

„Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.“

„Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.“

Laut DIN 18005/07.02 (Beiblatt 1) ist ungestörter Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. Für die Bauvorhaben ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, soweit Fenster in den Fassaden angeordnet werden, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist. Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ergeben sich im gesamten Plangebiet insbesondere durch die nächtlichen Streckenbelastungen auf der DB-Strecke 2200 sowie dem Straßenverkehrslärm.

Daher wird hierzu folgende planungsrechtliche Festsetzung getroffen:

„Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme) auszustatten.“

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten.

Sportlärm

Für den vom Sportplatz und den Kleinspielfeldern ausgehenden Lärm bedarf es unter Annahme der genehmigten Nutzungszeiten nach Aussage des Gutachters keiner lärmtechnischen Maßnahmen. Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind unterschritten – naturgemäß wird man als Anlieger aber dennoch die vom Sport verursachten Geräusche hören.

Feuerwehr

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Nutzung des Feuerwehrgerätehauses keinen unverträglichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

6.8.3 Geruchsimmissionen / Bioaerosole

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Albachten im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Hofstellen mit Tierhaltung. Um die Auswirkungen von Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe auf die geplanten Bauflächen zu ermitteln, wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt[3]. Ergänzt wurde eine Untersuchung auf Bioaerosole[4].

In die Ausbreitungsberechnung wurden die drei vorhandenen geruchsemittierenden Betriebe innerhalb eines Radius von 600 m um das Plangebiet eingestellt. Bei den Tierhaltungsbetrieben im erweiterten Untersuchungsraum (bis max. 1.200 m um die Grenzen des Plangebiets) wurde durch die Ermittlung der 2-%-Isolinie geprüft, ob sie relevant zur Belastung im Plangebiet beitragen. Wie gutachterlich festgestellt wurde, trägt im erweiterten Untersuchungsraum eine Hofstelle relevant zur Belastung im Bereich des Plangebiets bei, drei weitere Hofstellen hingegen wirken nicht relevant im Plangebiet ein. Auch die nordöstlich gelegenen Hofstellen haben aufgrund ihrer Lage entgegen der Hauptwindrichtung keine Relevanz für das Plangebiet.

Bei zwei Hofstellen wurde bei der Ermittlung der Emissionen lediglich der genehmigte Bestand angesetzt, da sich zwischen den Betrieben und den geplanten Bauflächen bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Aufgrund der Lage dieser Betriebe ist für die Genehmigungsfähigkeit einer Erweiterung folglich die bestehende Bebauung maßgeblich.

Bei der südlich der Sendener Stiege gelegenen Hofstelle wurde aufgrund des zum großen Teil untergegangenen Bestandsschutzes von Ställen ein solches Geruchskontingent in die Abwägung eingestellt, welches im theoretischen Fall einer Wiederaufnahme von intensiverer Tierhaltung unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung im Sinne einer Zwischenwertbildung möglich wäre.

Beim östlich angrenzenden Betrieb wurde der genehmigte Bestand, eine genehmigte geringfügige Erweiterung (Zwischentrakt BE 11), eine im Jahr 2019 genehmigte Ferkelstall-Verlagerung und -vergrößerung (BE 4 zu BE 10) sowie drei Hühnermobile berücksichtigt

Mögliche zusätzliche Betriebserweiterungen landwirtschaftlicher Betriebe im Umfeld des Plangebiets sind aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Sendener Stiege

---

[3] Uppenkamp + Partner: „Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe auf geplante Wohnbauflächen in Münster-Albachten“, Ahaus, 26.3.2021

[4] Uppenkamp + Partner: „Untersuchungen zu Bioaerosolen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 572 der Stadt Münster“, Ahaus, 18.1.2021

ohnehin deutlich eingeschränkt, da dort der Orientierungswert gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete bereits überschritten wird.

Die GIRL stellt im Bauleitplanverfahren sicher, dass sowohl die Belange der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte ihre Berücksichtigung finden. Sie definiert relative Häufigkeiten der Stunden, in denen man die landwirtschaftlichen Gerüche zweifelsfrei als solche wahrnehmen kann. Dabei werden für Wohn- und Mischgebiete 10%, für Dorf- und Gewerbegebiete 15 % der Geruchsstunden / Jahr als Obergrenze des Orientierungswertes benannt.

Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen werden gutachterlich Geruchsstundenhäufigkeiten ausgehend von 8 % im Nordwesten des Plangebiets ansteigend bis zum Übergang in den Außenbereich im Osten prognostiziert.

Sie verteilen sich bei pessimaler Annahme folgendermaßen über das Quartier:



Abbildung 4: Geruchsgesamtbelastung in % der Jahresstunden (Uppenkamp und Partner, 2021)

Wie den Auslegungshinweisen zu Punkt 3.1 der GIRL zu entnehmen ist, kann es im begründeten Einzelfall abwägungsgerecht sein, im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung Zwischenwerte bis maximal 15 % der Jahresgeruchsstunden zugrunde zu legen (siehe auch OVG NRW Urteil vom 26.04.2007 (7 D 4/07.NE)). Der Übergang zum Außenbereich ist im Hinblick auf die lagebedingte Geruchssituation nicht als eine klar abgrenzbare Linie zu begreifen, sondern als eine Zone von einiger Tiefe, in der sich die mit der landwirtschaftlichen Nutzung des benachbarten Außenbereichs regelmäßig verbundenen Geruchsimmissionen üblicherweise verstärkt und gehäuft ausbreiten (OVG NRW vom 08.02.2017 (10 B 1176/16.NE)). Vor dem Hintergrund dieser rechtlichen Rahmenbedingungen einerseits sowie dem Ziel, Wohnraum in Münster-

Albachten zu schaffen und der sehr guten siedlungsstrukturellen Lage des Plangebiets andererseits wird die oben aufgezeigte Überschreitung des GIRL-Orientierungswertes auf Teilflächen abwägend als sachgerecht und vertretbar erachtet.

Im Sinne einer gem. § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung sind neben den Planungszielen der Stadt Münster, dringend benötigte neue Wohnbauflächen zu entwickeln, ebenso aber auch die nach derzeitigem Erkenntnisstand betrieblichen Erweiterungsinteressen der landwirtschaftlichen Hofstellen zu berücksichtigen. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu bereits vorhandenen Wohngebieten außerhalb des Plangebiets stellt der künftige Bebauungsplan Nr. 572 für mögliche Erweiterungsabsichten dreier weiter entfernt gelegener Hofstellen keine maßgebliche Restriktion dar. Hingegen rückt das geplante Baugebiet im Osten an die dort benachbarte Hofstelle heran. Dort sind im Übergang zum Außenbereich folglich auch die höchsten Geruchsimmissionen zu verzeichnen. Jedoch sind die Erweiterungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Hofstellen aufgrund der Nähe zur bereits vorzufindenden Wohnbebauung im Bereich nördlich der Sendener Stiege – wo der Orientierungswert für Wohngebiete der GIRL gemäß der erstellten Geruchsimmissionsprognose bereits überschritten wird – auch ohne die geplante Wohnbauentwicklung deutlich eingeschränkt.

Hinsichtlich der Einwirkung von Bioaerosolen und Schwebstaub hat das Gutachten festgestellt, dass von der vorhanden sowie der genehmigten künftigen benachbarten Tierhaltung (inkl. drei Hühnermobilen) keine Relevanz für das Plangebiet resultiert und gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

6.8.4 elektromagnetische Immissionen

Östlich benachbart zum Plangebiet verläuft eine 380 kV-Hochspannungsfreileitung. Die nächstgelegenen bebaubaren Grundstücke, auf denen somit auch von einem ständigen Aufenthalt von Personen auszugehen ist, liegen ca. 180 m von dem äußersten Leiter entfernt. Gemäß LEP NRW sind bereits bei einem Abstand von ca. 100 m die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der elektromagnetischen Auswirkungen voll erfüllt.

6.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Zu den zu prüfenden Belangen zählt gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB auch, ob ein Vorhaben anfällig ist für schwere Unfälle oder Katastrophen. Im vorliegenden Fall kann deutlich festgestellt werden, dass

- weder von der geplanten Wohnbebauung noch von den Gemeinbedarfseinrichtungen eine erkennbare Gesundheitsgefährdung auf die Umgebung ausgeht,
- aus der Umgebung ebenfalls keine besondere Gefährdung (Störfallbetriebe, Hochwassergefahren, Pipeline-Leckagen o.ä.) für das Vorhaben zu erwarten ist.

Der einzige Störfallbetrieb im Umfeld ist das unterirdische Röhrenlager der Stadtwerke an der Weseler Straße / BAB-1 in über 950 m Entfernung bis zur nächstliegenden geplanten Wohnbebauung. In ihm wird seit Beginn des Jahrtausends unterirdisch eine Erdgasreserve der Stadtwerke gehalten. Die Bezirksregierung Münster gibt für diese Anlage einen Achtungsabstand von 200 m an, somit weniger als ein Drittel des o.g. tatsächlichen Abstands. Unmittelbar benachbart zum Röhrenlager verläuft die BAB-1, die bereits bei dessen Ansiedlung als schutzwürdige Nutzung zu berücksichtigen war.

Unabsehbare technische oder natürliche Katastrophen sind höchst unwahrscheinlich und dem allgemeinen Lebensrisiko zuzurechnen.

6.10 Altlasten / Altstandorte

Für den Planbereich sind keine Altlasten-/Verdachtsflächen bekannt und aufgrund der Vornutzung auch nicht zu vermuten.

6.11 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD) im Rahmen einer Kampfmittelüberprüfung eine Luftbildauswertung durchgeführt. Eine Kampfmittelbeeinflussung war nicht erkennbar. Sofern keine ergänzenden Erkenntnisse bekannt werden, sind weiterführende Überprüfungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Zu beachten ist, dass auch nach abgeschlossener Luftbildauswertung eine komplette Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden kann. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr ist zu verständigen.

6.12 Bodendenkmäler

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

Das Plangebiet liegt jedoch inmitten einer mittelalterlich geprägten Siedlungslandschaft, deren Entstehungsgeschichte vermutlich bis in das 11. Jahrhundert zurückreicht. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind in der Urkarte von 1827 zudem Esche als alte Anbaufluren verzeichnet, ob diese noch bis in das Plangebiet hineinreichen, ist allerdings ungewiss.

Zudem könnten in der direkten und näheren Nachbarschaft gefundene Fossilien aus dem mittleren Pleistozän (Backen- und Stoßzahn eines Mammuts) möglicherweise auf eine besondere Fossilführung des Pleistozäns (Saale-Kaltzeit) im Plangebiet hinweisen.

Bei Bodeneingriffen in dieser historisch gewachsenen Kulturlandschaft können daher jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Die Städtische Denkmalbehörde empfiehlt eine Prospektion des Geländes im Vorfeld der Bautätigkeit, um Planungssicherheit im Hinblick auf die mögliche Entdeckung von Bodendenkmälern zu erhalten.

7. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	220.598 m²	22,06 ha	100,0%
Öffentliche Verkehrsfläche	33.064m²	3,31 ha	15,0%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14.171 m²	1,42 ha	6,4%
Öffentliche Grünfläche	58.851 m²	5,89 ha	26,6%
Private Grünfläche	2.120 m²	0,21 ha	0,9%
Gemeinbedarfsfläche gesamt	21.122 m²	2,11 ha	9,6%
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	3.028 m²	0,30 ha	
Gemeinbedarfsfläche Schule	11.986 m²	1,20 ha	
Gemeinbedarfsfläche Kita	6.108 m²	0,61 ha	
Sportfläche	2.813 m²	0,28 ha	1,3%
Waldfläche	776 m²	0,08 ha	0,4%
Versorgungsfläche gesamt	5.849 m²	0,58 ha	2,7%
Versorgungsfläche Elektrizität	82 m²	0,01 ha	
Versorgungsfläche Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	5.767 m²	0,58 ha	
WA	76.566 m²	7,65 ha	34,7%
davon GFL-Fläche	1.763 m²	0,17 ha	
MI	5.266 m²	0,53 ha	2,4%

Tabelle 1: Flächenbilanz

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, nach § 2 Abs. 4 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch bei der Ergänzung bzw. Änderung von Bauleitplänen.

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. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Die Umweltprüfung beruht auf folgenden Quellen:

- Schwartze (2016): Horst- und Höhlenbaumerfassung östlich Albachten, Münster
- Ökon GmbH (2017, aktualisiert 2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 572 „Albachten - südlich Weseler Straße, östlich Hohe Geist“
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge (2019); Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 572 „Albachten - südlich Weseler Straße, östlich Hohe Geist“
- Uppenkamp und Partner (2021): Immissionsschutz-Gutachten, Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe auf geplante Wohnbauflächen in Münster-Albachten
- Uppenkamp und Partner (2021): Immissionsschutz-Gutachten, Untersuchungen zu Bioaerosolen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 572 der Stadt Münster
- Ramboll Studio Dreiseitl GmbH (2019): Entwässerungs- und Freianlagenplanung
- IGB (2018), Versickerungsgutachten, Münster
- Umweltkataster Münster (http://geo.stadt-muenster.de/umweltkataster)

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Im Stadtteil Albachten soll auf einer ca. 22,1 ha großen Fläche am östlichen Ortsrand ein Wohngebiet entwickelt werden. Das Gebiet wird im Norden durch die Weseler Straße als Hauptverkehrsstraße, im Osten durch die freie Landschaft mit der Hofstelle Billermann, im Süden durch die Bebauung entlang der Sendener Stiege und im Westen durch den zusammenhängenden Ortsteil im Bereich der Straße Hohe Geist und die Sportanlagen von Concordia Albachten begrenzt.

Das neue Baugebiet erstreckt sich fast vollständig auf bislang als Acker genutzte Flächen. Im nördlichen Teil muss zur Anbindung der Erschließung an die Weseler Straße ein Waldbestand gequert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 572 wird das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum für den Stadtteil Albachten zu schaffen und Wachstums- und Entwicklungspotenziale zu eröffnen. Der angestrebten städtebaulichen Struktur liegt der städtebauliche Entwurf des Preisträgers im städtebaulichen Wettbewerb zugrunde. Insgesamt sollen im Quartier rund 470 Wohneinheiten realisiert werden, davon ca. 64 % Mehrfamilien- und ca. 36 % in Einfamilienhäusern. Im nördlichen Eingangsbereich zum neuen Baugebiet sind neben einer Feuerwache auch Strukturen vorgesehen, die neben Wohnungen auch Raum für Büros und Dienstleistungsnutzungen bieten. Daneben werden im Plangebiet mit einer Grundschule, drei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 20 Gruppen, zwei Spielplätzen und Sporterweiterungsflächen auch soziale Bedarfe abgedeckt. Im zentralen Bereich des Plangebietes erstreckt sich in Ost-West-Richtung ein Grünzug, der auch Entwässerungsfunktionen für das Baugebiet übernimmt.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem Baugesetzbuch ergebenden Umweltschutzzielen insbesondere folgende fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele wird unter den jeweiligen Schutzgütern abgehandelt.

Schutzgut	**fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes**
Mensch / menschliche Gesundheit	- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG DIN 18.005, Beiblatt 1 - 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) - 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) - TA-Lärm - TA-Luft - DIN 4109-1/01“Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: Mindestanforderungen“ - 39. BImSchV - Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	- Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf geschützte Arten und geschützte Gebiete - Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB) - Landesnaturschutzgesetz (Landschaftsplan, geschützte Landschaftsbestandteile)
Boden / Fläche	- Bundes-/Landesbodenschutzgesetz
Wasser	- Landeswassergesetz (Niederschlagswasserbeseitigung) - Wasserhaushaltsgesetz (Gewässerausbau)
Klima/Luft	- 39. BImSchV (Luftqualität)
Landschaft	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Kulturgüter	- Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (Bodendenkmale)

Tabelle 2: fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münster, der das Plangebiet bislang überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage, Kleingartenanlage, Spielplatz, Sporthalle und Ausgleichsfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geändert. Die neuen Darstellungen entsprechen insbesondere durch die Darstellung von Wohngebieten der Planungsabsicht des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auch auf Flächen, für die der geltende Landschaftsplan 3 „Roxeler Riedel“ die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft darstellt. Die Planung geht dabei über Flächen hinaus, für die lediglich eine temporäre Erhaltung bis zum Zeitpunkt einer städtebaulichen

Überplanung dargestellt war. Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Das Plangebiet wird in der Grünordnung Münster dem 3. Grünring zugeordnet.

Der Rat der Stadt Münster hat den Klimanotstand für Münster erklärt (V/0482/2019). Die Eindämmung des anthropogenen Klimawandels in der städtischen Politik besitzt damit eine hohe Priorität und ist bei allen Entscheidungen grundsätzlich zu beachten.

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. Maßgebliche Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, sind nicht erkennbar.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose[5]

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 / menschliche Gesundheit

Der Stadtteil Albachten liegt im Westen der Stadt Münster und hat zurzeit ca. 6500 Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung, Stand 31.12.2018). Die aktuelle Nutzung des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) bestimmt.

Eine Freizeit- und Sportnutzung findet im Bereich der Sportanlagen von Concordia Albachten statt. Hier befindet sich zudem die Vogelstange des ansässigen Schützenvereins.

Für die Naherholung ist gegenwärtig ein das Gebiet querender Weg von Bedeutung, der von zahlreichen Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

<u>Vorbelastungen durch Immissionen</u>

Das Plangebiet wirken Lärmimmissionen verursacht durch die benachbarte Sportanlage ein. Weitere Lärmimmissionen wirken durch den Straßenverkehr auf der am nördlichen Rand des Plangebietes befindlichen „Weseler Straße“ ein. und zudem durch die im Süden gelegene Bahnstrecke 2200 (Recklinghausen/ Münster) auf das ganze Plangebiet ein. Zurzeit befinden sich innerhalb des Gebietes keine immissionsempfindlichen Nutzungen.

Durch die im Umfeld der Planung befindlichen Tierhaltungsbetriebe wirken Immissionen, insbesondere durch Gerüche, auf das Plangebiet ein.

5 Die Beschreibung der Umweltauswirkungen soll sich gemäß Anlage 1 zum BauGB auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Dieser Anforderung wird, sofern gegenwärtig erkennbar, unter den jeweiligen Schutzgütern Rechnung getragen.

Für den am westlichen Stadtrand von Münster gelegenen Stadtteil Albachten liegen keine Hinweise auf erhöhte Luftbelastungen vor. Für das Plangebiet ist daher von der allgemeinen Hintergrundbelastung der Region auszugehen.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

8.4.1.1 Lärmimmissionen

Verkehrslärmimmissionen

Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen und -immissionen erfolgt auf der Grundlage der RLS-90 (Straße) und der SCHALL 03 (Schiene). Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 bei den Berechnungen verwendet.

Die Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind nach den gesetzlichen Umweltanforderungen und Vorsorgenormen wie folgt zu werten:

Nutzungskategorie	DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau		16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55	45	59	49
Mischgebiet	60	50	64	54

Tabelle 3: Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gelten beim Neubau oder beim Ausbau von Straßen und kann im vorliegenden Fall nur zur Orientierung und nicht als Grenzwert herangezogen werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 gelten für städtebauliche Planungen und sind somit direkt für das Bauleitplanverfahren konzipiert. Allerdings lassen sich die Orientierungswerte im Bereich von Verkehrswegen oft nicht einhalten. Wenn im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen wird, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (Gebäudestellung, passiver Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

I. Auswirkungen auf das Plangebiet

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms stellt die Weseler Straße (L 586) die maßgebliche Quelle im Norden des Plangebietes dar. An den nächstgelegenen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Nahbereich zur Weseler Straße maximale Beurteilungspegel 57 dB(A) tags bzw. 48 dB(A) nachts erreicht. Damit beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 bis zu 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts.

Für den südlichen Planbereich, in dem der Wohnungsbau im Einwirkungsbereich der A 43 und insbesondere der DB-Strecke 2200 liegt, ergibt sich die maximale Lärmbelastung zu 54 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Der Orientierungswert wird im Beurteilungszeitraum Nacht maximal 7 dB(A) überschritten.

Während die Orientierungswerte der DIN 18005 tags fast im gesamten Plangebiet eingehalten werden und nur im nördlichen Teilgebiet geringfügig überschritten werden, sind zumeist leichte nächtliche Überschreitungen in weiten Teilen des Plangebietes gegeben. Ursächlich hierfür sind vor allem der Schienenverkehr und der Verkehr auf der internen Haupterschließungsstraße.

Passiver Lärmschutz

Kann das Plangebiet bei gegebenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden, ist die Ausweisung passiver Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Der Bau aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/-wand) ist nicht beabsichtigt. Dies hätte im nördlichen Plangebiet erhebliche Eingriffe in den Wald im Bereich der Weseler Straße zur Folge. Im südlichen Teil des Bebauungsplans ist durch die weite Entfernung der Lärmquelle ein aktiver Lärmschutz nicht umsetzbar.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 werden die Voraussetzungen für passiven Schallschutz geschaffen. Diese umfassen einerseits die Anforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden nach DIN 4109-1. Andererseits wird innerhalb des Bebauungsplans der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen vorgesehen, soweit Fenster in den Fassaden angeordnet werden, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist.

II. Auswirkungen außerhalb des Plangebiets

Für den Prognosehorizont 2030 wurden die Lärmbelastungen mit und ohne planbedingten Zusatzverkehr im Umfeld des Plangebietes ermittelt.

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme führt im Zuge der unmittelbar der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen zu einer weitergehenden Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/07.02.

Dabei sind im Zuge der Weseler Straße als Bestandteil des weiterführenden Straßennetzes die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen (Neuverkehr) aufgrund einer bereits im Prognose-Nullfall (Bestand) sehr hohen Vorbelastung im Bereich der kritischen Toleranzwerte zu sehen.

Im Verlauf der Sendener Stiege, über die das südliche Plangebiet erschlossen wird, ist aufgrund der geringen Grundbelastung (Prognose 2030-Nullfall) eine Erhöhung der Lärmbelastung von maximal 1,1 dB(A) gegeben.

Die an der Bebauung im Kreuzungsbereich der Weseler Straße mit der Osthofstraße/Oberort prognostizierten Beurteilungspegel bewegen sich im Bereich der kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, ab dem gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung noch nicht zwangsläufig die Frage eines enteignenden Eingriffs in die grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechte zu stellen ist.

Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall liegen zwischen 0,1 und 1,2 dB(A) und damit unterhalb bzw. im Bereich der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör. Da die kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nicht überschritten werden, sind die Lärmerhöhungen durch die Verkehrszunahmen in Verbindung mit dem planbedingten Zusatzverkehr (Neuverkehr aus dem Plangebiet) nach Aussage des Gutachtens hinzunehmen.

Gewerbelärm

Von dem neuen Feuerwehrgerätehaus werden zukünftig mit den Übungen, die lärmtechnisch aufgrund der Abendstunden (17.30 bis 20.00 Uhr) sowie der längeren Maschinenlaufzeiten ungünstiger sind als die Funktionsüberprüfungen, an den nächstgelegenen Baufenstern im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 572 Lärmbelastungen von maximal 50 dB(A) verursacht. Der zulässige Immissionsrichtwert der TA-Lärm 08/98 von 55 dB(A) tags wird mit dem hier betrachteten Belastungsfall “Übung westlich des Feuerwehrgerätehauses“ nicht überschritten. Auch im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet wird bei einer zu erwartenden Lärmbelastung von 47 dB(A) der zulässige Richtwert von 55 dB(A) eingehalten.

Übungen während der nächtlichen Ruhezeiten sollten nicht stattfinden.

Sportlärm

Zu erwartende Lärmbelastungen in Verbindung mit dem Sportbetrieb in der Sportanlage Concordenstraße Münster-Albachten sind nach den Maßstäben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu bewerten.

Am nächstgelegenen Baufenster werden die zulässigen Immissionsrichtwerte während des Trainings- und Spielbetriebes außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten nicht überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

8.4.1.2 Geruchsimmissionen

Der Bebauungsplan befindet sich im Einflussbereich landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen, von denen Gerüche auf die Umgebung ausgehen. Das Gebiet wird insbesondere durch Geruchsimmissionen des unmittelbar östlich des Plangebietes liegenden Betriebes beaufschlagt. Zur Bewertung der Immissionsbelastung des geplanten Wohngebietes liegt ein Immissionsschutz-Gutachten (Uppenkamp und Partner, 2021) vor.

Zur Bewertung der Geruchsimmissionen wird auf die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zurückgegriffen. Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass gemäß einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Münster (Az: 10B 1176/16.NE) die GIRL keine absolut einzuhaltenden Grenzwerte beinhaltet, sondern es sich vielmehr um Orientierungswerte handelt, die in begründeten Einzelfällen überschritten werden können.

Für die geplanten Wohnbauflächen ergeben sich in der Gesamtbelastung Geruchshäufigkeiten von 9-15 %. Der in der GIRL ausgewiesene Wert für Wohnbauflächen von 10 % wird damit auf etwa der Hälfte der Bauflächen überschritten, nur ein geringer Anteil davon liegt auch über 12% der Jahresstunden (vgl. Abb. 5).

Begründete Einzelfälle für eine Überschreitung der „Richtwerte“ liegen nach Aussage des Gutachters z.B. vor, wenn die bauplanungsrechtliche Prägung der Situation stärkere Immissionen hervorruft (z.B. Vorbelastungen durch gewachsene Strukturen, Ortsüblichkeit der Nutzung), höhere Vorbelastungen sozial akzeptiert werden oder immissionsträchtige Nutzungen aufeinandertreffen.



Abbildung 5: Geruchsgesamtbelastung in % der Jahresstunden (Uppenkamp und Partner, 2021)

Unter den gegebenen Voraussetzungen, d.h. der Planung eines Wohngebietes am landwirtschaftlich geprägten Rand eines Außenstadtteils, erscheint die Annahme eines begründeten Ausnahmefalls sachgerecht.

8.4.1.3 Luftschadstoffimmissionen

Hinsichtlich zu berücksichtigender Luftschadstoffe ist aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnbebauung bzw. öffentlichen Einrichtungen (Kita) zu einem Tierhaltungsbetrieb eine mögliche Belastung durch Schwebstäube (PM-10) und Bioaerosole in den Blick zu nehmen. Die Auswirkungen wurden entsprechen durch ein Gutachten untersucht (Uppenkamp und Partner, 2021).

Bei der Betrachtung möglicher Auswirkungen des Tierhaltungsbetriebes wurde in dem vorliegenden Gutachten sowohl auf den aktuell genehmigten Zustand, wie auch auf geplante Änderungen im Bestand abgestellt.

Bei der Bewertung der von dem Tierhaltungsbestand ausgehenden Schwebstaub-Immissionen wurde auf die Irrelevanzregelung gemäß TA-Luft abgestellt. Unterschreitet die Zusatzbelastung 3 % des Immissionsjahreswertes (PM-10 = 40 µg/m³), d.h. für Schwebstäube 1,2 µg/m³, so ist davon auszugehen, dass derartige Zusatzbelastungen keinen nennenswerten Einfluss auf die vorhandene Belastung haben.

Für Bioaerosole, die grundsätzlich geeignet sind, nachteilig auf die Gesundheit zu wirken, liegen keine verbindlichen Grenzwertfestlegungen in der TA-Luft vor, da eine eindeutige Dosis-Wirkung-Beziehung für gesundheitsrelevante Bioaerosole bislang wissenschaftlich noch nicht abgeleitet werden konnte. Der Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Immissionen (LAI-Bioaerosole; Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2014) sieht ein Prüfschema zur Berücksichtigung von Bioaerosolen in der Genehmigung von Anlagen vor. Als erster Schritt wird geprüft, ob die Irrelevanzregelung für Schwebstaub zum Tragen kommt. Ist dies der Fall, so wird davon ausgegangen, dass die von einer Anlage immittierten Bioaerosole einen untergeordneten Einfluss auf die Immissionssituation haben.

An den im Gutachten festgelegten maßgeblichen Beurteilungspunkten (nächste Wohnbebauung, Spielplatz, Kita) unterschreiten die ermittelten Zusatzbelastungen den Irrelevanzwert von 1,2 µg/m³ im genehmigten wie im geplanten Zustand deutlich. Relevante Belastung schutzbedürftiger Nutzungen durch Schwebstäube oder Bioaerosole liegen gemäß dem vorliegenden Gutachten damit nicht vor.

Hinsichtlich weiterer Luftschadstoffe (Stickoxide, Ozon) sind aufgrund der Lage im ländlich gelegenen Ortsteil Albachten, keine wesentlichen Änderungen der Belastungen gegenüber dem Bestand zu erwarten. Die Luftbelastungen entsprechen hier im Wesentlichen der allgemeinen Hintergrundbelastung. Eine Überschreitung der geltenden Grenzwerte ist auszuschließen.

8.4.1.4 Elektrosmog

Östlich des Plangebietes verläuft eine 380 kV – Hochspannungsleitung. Im Einwirkungsbereich der Hochspannungsleitung sind keine empfindlichen Nutzungen geplant, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder zu besorgen sind.

8.4.1.5 Erholung/ Grünordnung Münster

Mit der Etablierung des geplanten neuen Wohngebietes ergibt sich die Notwendigkeit, entsprechende Grün- und Freiflächen für die Erholung anzubieten. Zu diesem Zweck werden im zentralen und östlichen Plangebiet öffentliche Grünflächen (u.a. mit Spielplatz) neu geplant. Die gegenwärtige Sportnutzung kann weiterhin im bisherigen Umfang weitergeführt werden. Zudem werden Erweiterungsflächen für den Sport an die vorhandenen Sportflächen angebunden.

8.4.1.6 Sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit

Sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht ersichtlich.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

<u>Bestandssituation:</u>

Die Biotopstrukturen des Plangebietes werden weitgehend durch Ackerflächen bestimmt. In geringem Umfang umfasst das Gebiet auch Waldflächen/Feldgehölze. Der südlich der Weseler Straße liegende Altholzbestand ist strukturreich und zeichnet sich durch kleinräumige Blänken und Grabenstrukturen aus. Ein weiteres Feldgehölz befindet sich an der südlichen Planungsraumgrenze.

Als lineare Strukturen sind die Eichenallee an der Hofzufahrt Billermann, eine Hecke südlich Billermann sowie die Eingrünung der Sportanlagen zu berücksichtigen.

Schutzgebiete/-objekte und Schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlichen Ausweisungen von Schutzgebieten bzw. -objekten vor (vgl. Landschaftsplan 3 „Roxeler Riedel“).

Durch das Landesnaturschutzgesetz sind Hecken ab 100 Metern Länge im Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts (§ 39 Abs.1 Nr.2 LNatSchG) und Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen (§ 41 Abs. 1 LNatSchG) geschützt. Einer speziellen Ausweisung bedarf es nicht. Dies umfasst die an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Allee nördlich Billermann und die Hecke südlich Billermann.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Das FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet Davert befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung.

Der Waldbestand an der Weseler Straße ist als schutzwürdiges Biotop (BK-4011-0188 Eichen-Buchenwald beiderseits „B51“) von der LANUV-NRW kartiert.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

8.4.2.1 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgt auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (öKon GmbH 2017/2020) vor. Die faunistischen Untersuchungen (Vögel, Fledermäuse) fanden von Anfang März bis Ende August 2017 statt.

Planungsrelevante Vögel und Fledermäuse im Untersuchungsgebiet (öKon GmbH 2017)	
Planungsrelevante Vogelarten mit Rote Liste-Status	**Planungsrelevante Fledermausarten mit Rote Liste-Status**
Feldsperling (RL 3)	Breitflügelfledermaus (RL 2)
Mäusebussard	Großer Abendsegler (RL-R)
Rauchschwalbe (RL 3S)	Fransenfledermaus
Steinkauz (RL 3S)	Gattung Mausohren
Turmfalke (RL VS)	Rauhautfledermaus (RL-R)
Waldkauz	Zwergfledermaus
Star (RL V)	

Tabelle 4: Planungsrelevante Vögel und Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Auswirkungen der Planung auf Vögel

Von den vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten treten die Arten Waldkauz, Turmfalke, Star, Mäusebussard und Rauchschwalbe nur als Nahrungsgast auf und wurden singulär beobachtet. Für diese Arten ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die Reviere des Feldsperlings befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Diese werden durch die Planung nicht zerstört oder beseitigt. Eine Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen des Feldsperlings kann ebenso wie eine direkte Schädigung der Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen werden. Grundsätzlich können Fortpflanzungsstätten auch dann verloren gehen, wenn essenzielle Bestandteile zerstört oder entwertet werden. Durch die Planung werden Teile der Feldsperlingreviere deutlich verändert. In dem für die Feldsperlinge maßgeblichen östlichen Teil verbleibt der Raum allerdings größtenteils unversiegelt / unbebaut. Er wird darüber hinaus mit Gehölzen angereichert und zu einer parkartigen, halboffenen Landschaft entwickelt, die strukturell einen geeigneten Lebensraum für Feldsperlinge bietet. Innerhalb des Grünzuges werden die Pflanzung heimischer Gehölze und die Hängung von für Feldsperlinge geeigneter Nistkästen empfohlen.

Das Brutvorkommen des Steinkauzes auf dem Hof Billermann ist nicht Teil des Plangebietes. Grundsätzlich könnte eine Veränderung des Plangebietes, welches den Reviermittelpunkt der Steinkäuze von drei Seiten umschließt, jedoch zu einer Entwertung der Fortpflanzungsstätte führen. In der Planung wird der östliche Teil mit dem direkten Umfeld um die Hofstelle Billermann als parkartiger, halboffener Grünzug gestaltet. Dies kann einerseits zu einer Verbesserung des Lebensraumes der Steinkäuze beitragen. Andererseits bestehen Risiken vor allem in möglichen Störungen durch den Baubetrieb, aber auch durch Erholungssuchende, die sich dem Brutplatz zu sehr nähern und störend wirken können.

Zum Schutz des Steinkauzreviers und der Steinkauzbrut auf Hof Billermann ist daher eine bauzeitliche Regelung erforderlich. Zudem sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Maßgebliche Auswirkungen auf sonstige im Plangebiet vorkommende, häufigere Vogelarten sind nicht gegeben bzw. können durch allgemeine Bauzeitenregelungen vermieden werden.

Auswirkungen der Planung auf Fledermäuse

Für die Erschließungsstraße sind voraussichtlich einzelne Laubbäume (überwiegend Buchen, tlw. Eichen mit mittlerem bis starkem Baumholz) zu entfernen. Die mögliche Nutzung des Gebietes durch Gehölz bewohnende Fledermäuse wurde im Rahmen mehrerer Fledermaus-Detektorerfassungen überprüft. Ausflüge aus Gehölzen sowie ein frühes oder vermehrtes Auftreten Gehölz bewohnender Arten konnten hierbei nicht ermittelt werden. Wochenstuben oder individuenreiche Quartiere im Sommerlebensraum können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Einzelquartiere der Fransenfledermaus im Sommer sowie dem Großen Abendsegler, können allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Da im Zuge der Planung nur ein kleiner Teil der Altgehölze, die potenziell Quartierfunktionen bieten können, verloren geht und im Gebiet und Umfeld zahlreiche weitere Altgehölze vorhanden sind, ist nicht von einem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Im räumlichen Zusammenhang bleiben Quartierfunktionen für Einzeltiere erhalten.

Die überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen und besonders die gehölzbestandenen Randstrukturen werden als Nahrungshabitate genutzt. Für die Zwergfledermaus, die im Gebiet regelmäßig präsent ist, und weitere Arten wird der Nahrungsraum durch die Versiegelung potenziell verringert. Ein Verlust essenzieller Nahrungsräume ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da im Plangebiet umfangreiche strukturerhaltende sowie anreichernde Maßnahmen konzeptionell dargestellt sind.

Nicht auszuschließen sind Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen, Lärm und Erschütterungen. Mit erheblichen Störungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf Amphibien

Hinweise auf Amphibienvorkommen fehlen. Die untersuchten Gewässer konnten als Laichgewässer oder saisonal dauerhafter Lebensraum ausgeschlossen werden. Sie bleiben darüber hinaus von der Planung unberührt. Artenschutzrechtliche Konflikte mit Amphibien können hinreichend sicher ausgeschlossen werden

Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF)

Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigungen zw. 01.11. – 28./29.02.)

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Beseitigung) nur in der Zeit vom 01. November bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen im Winterquartier ist die Kombination mit der ökologischen Baubegleitung erforderlich.

Bauzeitenregelung (Beginn Erschließungsarbeiten außerhalb 15.03. bis 30.06.)

Auf den überplanten Ackerflächen kann es durch Erschließungsarbeiten während der Brutzeit zu erhöhten lärm- und transportbedingten Störungen kommen. Dies kann zum direkten Verlust oder zur Aufgabe einer möglicherweise begonnenen Brut führen.

Durch einen Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Fasanen oder anderen möglichen Bodenbrütern des Plangebietes (im Wesentlichen Mitte März bis Ende Juni) ist dies auszuschließen. Für den Fall, dass die Erschließungsarbeiten bis in die Brutzeit andauern, müssen diese kontinuierlich (ohne mehrtägige Pause) durchgeführt werden. Sollten kontinuierliche Erschließungsarbeiten nicht gewährleistet werden können, hat der Bau gänzlich außerhalb der Brutzeit, also ausschließlich in der Zeit von Juli bis Mitte März zu erfolgen.

Ökologische Baubegleitung (Baumfällung)

Einige der Altbäume (Buchen, Eichen) im Wald entlang der Weseler Straße weisen höhlenartige Strukturen auf, die Fledermausarten, wie Rauhautfledermaus und Abendsegler und weiteren Arten als Winterquartier dienen können. Bei diesen ausgewählten, durch einen Fachgutachter vor Beginn von Fällungen zu kennzeichnenden Bäumen, ist die Fällung unter fachkundiger Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen.

Bauzeitenregelung Steinkauz

Potenziell störwirksame Arbeiten sind im Bereich des Grünzuges mit einer Entfernung < 100 m zur Obstwiese auf Hof Billermann außerhalb des Zeitraums vom 01.03.-15.06. durchzuführen.

Der 100 m-Puffer um das Steinkauzvorkommen, für den die Bauzeitenregelung Steinkauz erforderlich ist, ist in der folgenden Abbildung 6 farblich hervorgehoben.

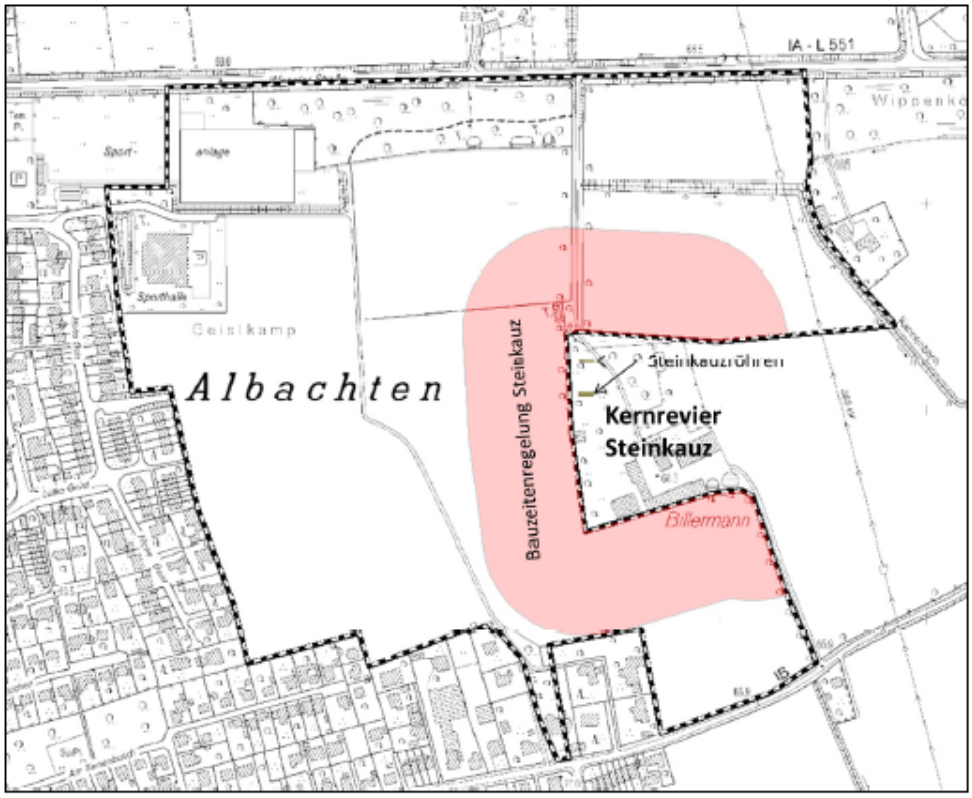


Abbildung 6: Steinkauzrevier (ökon GmbH, 2017/2020)

CEF-Maßnahme:

Ohne Vorsorgemaßnahmen drohen in Bezug auf das Steinkauzrevier die Revieraufgabe oder ein Brutverlust. Daher sind vorgezogen wirksame Maßnahmen erforderlich, die dem Erhalt des Steinkauzreviers dienen. Mittelfristig sind daher die Blickbeziehungen zur Steinkauzröhre zu unterbrechen und ist der Zugang zur Grundstücksgrenze / zum Nahbereich zu erschweren, ohne dass jedoch der sensible Brutplatz durch allzu hohe und dichte Gehölzanpflanzungen für die Steinkäuze in der Attraktivität erheblich gemindert wird (waldähnliche Kulissen werden i.d.R. bei der Wahl des Brutplatzes gemieden). Die Pflanzung einer dichten, hochwüchsigen Gehölzreihe entlang der Grundstücksgrenze ist daher zu vermeiden. Stattdessen wird eine versetzt lückige Bepflanzung mit dichten, ggf. dornigen Sträuchern (z.B. dichte Strauchhecke, ggf. mit Weißdorn, Schlehe) empfohlen. Sie ist zwischen Weg und der Obstwiese so anzulegen, dass Störungen möglichst gut vorgebeugt wird (Erschwerung Zugang, Unterbrechung Sichtbeziehung). Das Verlassen der Wege ist ggf. für den Bereich vor der Obstwiese zu untersagen, was mit gut sichtbaren Schildern und ggf. einem allgemeinen Hinweis auf die Funktion als sensibler Bereich / Schutz von Vogelbruten kenntlich gemacht werden sollte. Bis die Gehölze groß und dicht genug sind, um hinsichtlich der Zielsetzung wirksam zu sein, müssen mindestens übergangsweise abseits von Störungen im Bereich der Hofstelle Billermann, ggf. auch im nördlich angrenzend geplanten Grünzug, mindestens zwei weitere Steinkauzröhren als Ausweichmöglichkeiten angeboten werden. So kann auch kurzfristig schon der Reviererhalt sichergestellt werden. Für die Standortwahl

und Aufhängung ist eine fachliche Begleitung notwendig, so dass eine hohe Prognosewahrscheinlichkeit für die Wirksamkeit besteht. Die dauerhafte Instandhaltung und gelegentliche Kontrollen sind zu gewährleisten.

Sonstige Maßnahmen

Als weitere Maßnahmen empfiehlt der Gutachter die Erhaltung lichtarmer Dunkelräumen bzw. eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (mindestens entlang der öffentlichen Wege und der Grünflächen) als allgemein bedeutsame Konfliktminderungsmaßnahme. Als Dunkelräume sollen vornehmlich die in den geplanten öffentlichen Grünflächen liegenden Übergangsräume zu den im Gebiet vorhandenen/angrenzenden Gehölzstrukturen im Norden und Osten entwickelt werden.

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des geplanten Grünzuges im Osten des Plangebietes sind mindestens 60 m² der geplanten Wege als Schotter- oder Graswege herzurichten. Im Übergang zu den Gehölzen sind krautreiche Säume zu entwickeln. Zudem wird die Hängung geeigneter Nistkästen empfohlen.

8.4.2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft:

Eingriffsbewertung

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen werden durch die geplanten Erschließungs- und Baugebietsflächen weitgehend überplant. Zur äußeren Erschließung des Gebietes ist ein Ausbau der Weseler Straße im Norden des Plangebietes erforderlich, die in die Eingriffsbewertung eingeht.

Die geplante Nutzung des Planungsraumes und die mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 572 einhergehenden Verluste von Biotopstrukturen, Teillebensräumen, der damit verbundenen Unterbrechung bzw. Einschränkung von Wechselbeziehungen zwischen den verbleibenden Biotopen und die Überbauung von bisher versickerungsfähigen und offenporigen Flächen stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die geplanten Grünflächen parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze führen hingegen zu einer ökologischer Wertsteigerung gegenüber der bestehenden Nutzung. Die von der Umplanung der derzeitigen Ackerflächen in ökologisch höherwertigere Grünflächen ausgehende Flächenaufwertung, führt zu einer Minimierung und einer rechnerischen Kompensation der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit der Umsetzung des Planrechts erhöht sich der derzeitige Versiegelungsanteil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 572 von ca. 5,28 % auf ca. 44,08 %. Dies entspricht einer Fläche von ca. 11 ha.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf

Eine vergleichende Bewertung der vorhandenen Bestandswertigkeit mit der ökologischen Wertigkeit der vorliegenden Planung führt auf Grund der Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Wald-, Acker- und Grünflächen innerhalb des ca. 22 ha großen Planungsraumes, sowie der Überplanung und dem Entzug von Teillebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 572 Albachten – südlich Weseler Straße / östlich Hohe Geist, zu einem rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf, der in Abhängigkeit zur räumlichen Lage und zu seinem ökologischen Aufwertungspotenzial einer Fläche von etwa 5 ha entspricht.

Ersatzaufforstung

Aus der vorliegenden Stellungnahme des Regionalforstamtes Münsterland vom 01.02.2018 wird für die Überplanung von Waldflächen eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 gefordert. Die vom Regionalforstamt geforderte Ersatzaufforstungsfläche (ca. 0,45 ha) wird auf einer Fläche im Umfeld des Hauses Rüschhaus (Gemarkung Nienberge, Flur 12, Flurstück 91) umgesetzt und zugleich als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet. Die Ersatzaufforstung führt zu einer weiteren Reduzierung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs.

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der landschaftsökologischen Bewertung der Bestandssituation wurde der anteilig im Bewertungsraum rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 466 zu Grunde gelegt. Die planungsrelevanten Flächen und Festsetzungen wurden im Bestandsplan zeichnerisch und flächenmäßig erfasst und dargestellt.

Da der zusätzlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der vorgegebenen Planungsvorgaben und im Hinblick auf die entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Münster nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 572 nachgewiesen werden kann, wird der aus der Eingriffsbilanzierung resultierende Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und erbracht.

Das verbleibende Werteinheitendefizit kann auf einer etwa 5 ha großen städtischen Ackerfläche im Bereich der Rieselfelder – südlich Huronensee (Gemarkung St. Mauritz, Flur 21, Flurstück 479) vollständig kompensiert werden. Die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen südlich des Huronen Sees werden einer extensiven Nutzung zugeführt und mit Strukturelementen der „Münsterländischen Parklandschaft“ ausgestattet und als Brutgebiet für Kiebitze optimiert und langfristig gesichert.

8.4.2.3 Wald

Mit der geplanten Erschließung von der Weseler Straße sind Eingriffe in Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes verbunden. In der vorliegenden Stellungnahme des Regionalforstamtes Münsterland vom 01.02.2018 wird für die Überplanung von Waldflächen eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 gefordert. Für die erforderliche Aufforstung ist eine Fläche in der Gemarkung Nienberge, Flur 12, Flurstück 91 vorgesehen. Die Aufforstung wird auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet.

8.4.3 Boden / Fläche

Bei den im Plangebiet vorherrschenden Böden handelt es sich vorwiegend um Pseudogley-Braunerden und Plaggeneschböden. Der Plaggeneschboden im nordöstlichen Plangebiet ist vom Geologischen Dienst NRW wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung als schutzwürdiger Boden bewertet worden.

Die sandig-lehmigen Braunerden haben hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen eine mittlere-hohe Bedeutung im Naturhaushalt. Die Bodenwertzahlen liegen über 50 Wertpunkten. Die Funktion der Plaggeneschböden im Naturhaushalt ist eher als gering bis mittel zu bewerten (vgl. Umweltkataster Münster).

Im südöstlichen Plangebiet finden sich im bislang geltenden Flächennutzungsplan Böden mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Altlasten-/Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Die Planung führt im Bereich der geplanten baulichen Entwicklung dazu, dass die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Aufschüttung/Abgrabungen zu großen Teilen verloren gehen. Bedingt durch die Entwässerungskonzeption, die eine vollständige oberflächige Abführung des Niederschlagswassers vorsieht, müssen in den bebauten Bereichen Anfüllungen des Geländes bis ca. 2,0 m Höhe durchgeführt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im zentralen und östlichen Plangebiet, die gleichzeitig für die Abführung des Niederschlagswassers genutzt werden, sind hingegen Abgrabungen bis zu 2,0 m erforderlich. Auch hier erfolgen somit erhebliche Bodeneingriffe. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des abzutragenden Bodenmaterials für die Aufhöhung an einem anderen Ort im Plangebiet ist von einem verstärkten Bodentransport im Zuge der Erschließung des Baugebietes auszugehen. Von den Eingriffen in den Boden ist auch der schutzwürdige Plaggenesch betroffen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird entsprechend der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet eine der Ortsrandlage angemessene Dichte erreicht. Ausnahmsweise kann eine GRZ von Reihenmittelhäusern bis zu 0,5 zugelassen werden. Bei Tiefgaragen, die bei der Berechnung der Grundflächen einzubeziehen sind, darf die GRZ jedoch bis zu 0,8 betragen.

Im Sinne des Boden- und Flächenschutzes ist die Planung durch die Inanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich grundsätzlich als erheblich einzustufen. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass dem gegenwärtigen Wohnungsmangel nicht mehr allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung begegnet werden kann. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen auch der Kompensation von Eingriffen in den Boden.

8.4.4 Wasser

<u>Grundwasser</u>

Das Baugebiet befindet sich in Bereichen mit oberflächennahem Geschiebemergel/-lehm, der zur Staunässe neigt. Die Fläche hat überwiegend eine mittlere Grundwasserneubildungsrate von 200-300 mm/a, im nördlichen Bereich liegt die Grundwasserneubildungsrate mit 300-360 mm/a im hohen Bereich (vgl. Umweltkataster Münster).

Im Rahmen des vorliegenden Versickerungsgutachtens konnte im Bereich der Sondierungen, die weitgehend auf das künftige Baugebiet beschränkt blieben, kein Grundwasser erbohrt werden. Einzig im nördlichen Plangebiet konnte eine Wasserführung in den hier innerhalb der Lehme / Mergel vorhandenen Geschiebesanden ausgemacht werden.

<u>Oberflächengewässer</u>

Östlich des Plangebietes verläuft der Kannenbach. Von dem Durchlass Weseler Straße bis zum Durchlass an der Hofzufahrt Billermann ist das Gewässer verrohrt. Im weiteren Verlauf erstreckt er sich geradlinig in einem relativ stark eingetieften Trapezprofil. Das Gewässer wird von einem kürzlich auf den Stock gesetzten Erlenbestand gesäumt. Die Gewässerstrukturgüte ist überwiegend merklich bis stark geschädigt.

Abgesehen von temporär wasserführenden Gräben und Blänken innerhalb des Waldbestandes sind keine dauerhaften Stillgewässer im Gebiet vorhanden.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Mit der geplanten naturnahen Entwässerung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Durch die Rückhaltung und Abführung des Niederschlagswassers in Mulden, Gräben und Retentionsbecken soll ein möglichst großer Teil des Niederschlagswassers verdunstet und – soweit im Rahmen der eingeschränkten geologischen Verhältnisse möglich - versickert werden. Die Nutzung von Versickerungsanlagen ist aufgrund der geringen Eignung des Gebietes nicht möglich. Das abfließende Niederschlagswasser wird schlussendlich soweit gedrosselt, dass das Gewässersystem des Kannenbaches nicht unverträglich belastet wird.

Der Rückhaltung des Gewässers dienen auch die im Bebauungsplan für Flachdächer vorgeschriebenen Dachbegrünungen.

Im Rahmen der Entwässerungs- und Freiflächenplanung (Ramboll/Dreiseitl) wurden auch Starkregenereignisse simuliert. Die Berechnungen zeigen, dass das Niederschlagswasser auch bei intensiven bzw. außergewöhnlichen Starkregenereignissen gesichert abgeführt werden kann. Überflutungen treten fast ausschließlich im Straßenraum bzw. den Grünflächen auf, so dass Schäden an Gebäuden minimiert werden. Zur Gewährleistung eines gesicherten Abflusses von Niederschlagswässern einschließlich Starkregenereignissen sind erhebliche Geländemodellierungen erforderlich. Ziel ist die vollständige Entwässerung des Gebietes in südöstliche Richtung.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen enthält der Bebauungsplan Hinweise zur Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen), zum Schutz vor Überflutungen bei Tiefgaragen (Schwellen, Drainagerinnen mit ausreichenden Breiten und Tiefen) und zur ungestörten Abflussförderung des Niederschlagswassers.

Die bislang auftretenden Schadereignisse durch Starkregen am westlichen angrenzenden Siedlungsrand werden mit Realisierung des Baugebietes durch eine in südöstliche Richtung ausgerichtete Entwässerung des gesamten Baugebietes vermieden.

8.4.5 Klimaschutz / Klimawandelwandelanpassung

Das Plangebiet ist mit seinen offenen Flächen dem Freiland-Klimatop zuzuordnen, das allgemein gegenüber dem bebauten Bereich kühlere Temperaturen aufweist und gut durchlüftet ist.

Das Gebiet hat im Verbund mit den angrenzenden Freiflächen durch die Nähe zu bereits bebauten Flächen jedoch lokal eine sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion. Der Kaltluftvolumenstrom ist mittel ausgeprägt und weist in südöstliche Richtung. („Fachinformationssystem Klimaanpassung“; LANUV NRW).

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Die zu erwartenden lokalklimatischen Auswirkungen sind weitgehend auf das Plangebiet selber und den heutigen östlichen Ortsrand beschränkt. Durch die Bebauung verschiebt sich das Klimatop hin zu Vorstadtklimatopen, d.h. es ist von einer Erhöhung der Temperaturen ggü. den Freilandklimatopen auszugehen, die sich durch die gut durchlüftete Lage Albachtens im ländlichen Raum Münsters jedoch insgesamt moderat ausprägen wird. Der bisherige Ortsrand wird durch die neue Bebauung im Winter vor kalten Ostwinden geschützt.

Zur Minderung der Erwärmung tragen in dem neuen Baugebiet vor allem die das Baugebiet gliedernden Grünflächen bei. Hinzu kommen die Verdunstungswirkungen des geplanten oberflächigen Entwässerungssystems sowie die auf Flachdächern vorgeschriebene Dachbegrünung.

Mit der Entwicklung des geplanten neuen Baugebietes und den damit verbundenen Energiebedarfen ergeben sich grundsätzlich zusätzliche CO_2-Emissionen in Münster. Das Level trägt dabei den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz in der Baulandentwicklung Rechnung.

Zusammenfassende Maßnahmen der Klimawandelanpassung und des Klimaschutzes:

Folgende Maßnahmen tragen zur Minderung klimawandelbedingter Auswirkungen bei:

- Durchgrünung des Gebietes mit Grünzügen (Durchlüftung, Beschattung)
- Begrünung des Straßenraums (Verdunstung, Beschattung)
- Naturnahes Entwässerungskonzept (Wasserrückhaltung, Verdunstung)
- Dachbegrünungen (Wasserrückhaltung, Verdunstung)
- Anhebung des Geländes im westlichen Teilgebiet (Unterbindung von Starkregenabflüssen der Altbebauung)
- Weitgehend überflutungssichere Höhenlage der Gebäude

Folgende Maßnahmen dienen dem Klimaschutz (CO_2-Minderung)

- Allgemeine Zulässigkeit der Nutzung von Solarenergie/Photovoltaik
- Hohe städtebauliche Dichte und Kompaktheit der Gebäude
- Realisierung „Münsters Energiesparhaus 55“ auf städtischen Grundstücken
- Anbindung an den ÖPNV-Verkehr (Bus/Schiene)

8.4.6 Landschaft

Der gesamte Planungsraum liegt innerhalb des 3. Grünrings der Grünordnung Münster.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen durch weiträumige Ackerflächen bestimmten Raum. Durch den Waldbestand im Norden, Gärten im Süden und Westen sowie Gehölzbestände östlich des Plangebietes (z.B. Allee Billermann) ist eine Kulissenwirkung der ansonsten nicht gegliederten landwirtschaftlichen Flächen gegeben.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Durch die geplante Entwicklung des Wohnbaugebietes Albachten-Ost entsteht ein nachhaltiger Eingriff in den Landschaftsraum im Osten des Stadtteils Albachten. Der Eingriff ist Gegenstand der Eingriffsermittlung und -bewertung. Ein entsprechender Ausgleich ist mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen gegeben.

Zur Minimierung des Eingriffs ist der Erhalt der markanten Gehölzstrukturen vorgesehen. Lediglich zur Erschließung des Baugebietes ist ein Durchstich durch den Wald zur Weseler Straße erforderlich. Durch die Neugestaltung des Ortrandes innerhalb geplanter öffentlicher Grünflächen wird eine gute Ortsrandbegrünung sichergestellt.

Innerhalb des Baugebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen, die zur Begrünung des Baugebietes beitragen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.6):

- Schaffung eines ost-west-gerichteten, zentralen Grünzuges mit Anschluss an den Landschaftsraum im Osten des Plangebietes.
- Begrünung des Straßenraumes mit straßenbegleitenden Bäumen.
- Begrünung von Tiefgaragen durch eine vorgeschriebene Substratabdeckung von mindestens 50 cm Stärke.
- Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen mit Bäumen.
- Einfriedung von Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen mit Hecken.
- Dachbegrünung von Flachdächern

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Das Plangebiet liegt jedoch inmitten einer mittelalterlich geprägten Siedlungslandschaft, deren Entstehungsgeschichte vermutlich bis in das 11. Jahrhundert zurückreicht. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die 1370 urkundlich erstmals erwähnte „Sendener Stiege“. Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt der ehemalige Hof Emsmann, der in den Heberegistern des Domkapitels des 14. Jahrhunderts genannt ist.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind in der Urkarte von 1827 zudem Esche verzeichnet, also alte Anbaufluren, die sich durch die seit dem ausgehenden 10. Jahrhundert praktizierte Düngung mit Heideplaggen gebildet haben. Ob diese noch bis in das Plangebiet hineinreichen, ist unklar. Eschfluren sind erfahrungsgemäß im Münsterland archäologisch hochrelevant. In der Regel befinden sich die frühmittelalterlichen Höfe, die den hoch- und spätmittelalterlichen Anlagen am Rand des Eschs vorausgehen, mitten in diesem. Durch den schützenden Bodenauftrag sind sie meist sehr gut erhalten. Gleichfalls befinden sich dort häufig Siedlungsplätze der Eisenzeit. Darauf kann die an der Sendener Stiege unweit des Plangebietes gefundene Münze der Römischen Kaiserzeit (3. Jh. N. Chr.) hinweisen.

In der direkten und näheren Nachbarschaft gefundene Fossilien aus dem mittleren Pleistozän (Backen- und Stoßzahn eines Mammuts) weisen möglicherweise auf eine besondere Fossilführung des Pleistozäns (Saale-Kaltzeit) im Plangebiet hin.

Bei Bodeneingriffen in dieser historisch gewachsenen Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Unmittelbar erkennbare Auswirkungen auf Bodendenkmäler sind nicht ersichtlich. Vor dem Hintergrund der potenziellen Bedeutung des Raumes für den Bodendenkmalschutz empfiehlt die Städtische Denkmalbehörde eine Prospektion des Geländes im Vorfeld der Bautätigkeit.

Zur Berücksichtigung etwaiger Bodendenkmäler enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen ist (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der heutige Zustand als landwirtschaftliche Nutzfläche bis auf weiteres erhalten. Die jeweils unter den Schutzgütern beschriebene Bestandssituation wird fortgeführt.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind vergleichende Ausführungen zur Frage des Standortes entbehrlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurden, aufbauend auf dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs, verschiedene Detailalternativen geprüft (Lage Kleingärten und Festplatz, Anpassung der Baugebiete an die vorgesehene oberflächige Entwässerung, Anbindung an die Weseler Straße). Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ergeben sich daraus keine erheblichen Änderungen der Umweltauswirkungen des Plans.

8.7. Kumulierende Betrachtung Planungsmöglichkeiten

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete oder Projekte ist nicht ersichtlich. Der Regionalplan Münsterland stellt zwar nördlich der Weseler Straße einen Wohnsiedlungsbereich dar. Dieser ist jedoch nicht Gegenstand der gegenwärtigen Planungen zur Wohnbaulandentwicklung in Münster. Eine Berücksichtigung im Rahmen dieses Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

8.8 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 Pflege und Unterhaltung der städtischen Ausgleichsflächen erfolgt eine kontinuierliche Überwachung der Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Die Stadt Münster wird damit in die Lage versetzt, unter Umständen notwendige Maßnahmen zur Vermeidung zur ergreifen.

Die Stadt Münster erfasst im Rahmen der von ihr erhobenen Umweltdaten Münster kontinuierlich die Entwicklung wesentlicher Schutzgüter im Stadtgebiet von Münster. Mittels geeigneter Indikatoren kann die Entwicklung mit Blick auf die vom Rat beschlossenen Umweltstandards, z.B. die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche bzw. des Grünsystems in Münster nachvollzogen werden. Die Umweltdaten Münster dienen damit in Münster einem gesamtstädtischen Monitoring der Umweltentwicklungen.

8.9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 572 „Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist“ im Stadtteil Albachten werden die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Wohngebietes mit rund 470 Wohneinheiten und ergänzender Infrastruktur am östlichen Ortsrand geschaffen.

Auf das Plangebiet wirken verschiedenartige Lärmimmissionen ein, die in ihren Auswirkungen für die künftigen Nutzungen im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan dargelegt werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms (Straße/Schiene) sind deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Den Überschreitungen wird durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz begegnet. Lärmimmissionen durch Gewerbe- und Sportlärm werden als verträglich eingestuft.

Vom Plangebiet ausgehende Verkehrsbelastungen haben keine erhebliche Steigerung der Lärmimmissionen im Umfeld des Neubaugebietes zur Folge.

Hinsichtlich auftretender Geruchsbelastungen liegen die prognostizierten Immissionen am östlichen Siedlungsrand oberhalb der Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete. Als Gesamtbelastung ergeben sich Geruchshäufigkeiten von 9-15 %. Im Übergang zur Landschaft und in Anbetracht der gegebenen Vorbelastungen wird hinsichtlich der Richtwerte ausnahmsweise auf auch dem Wohnen dienende Dorfgebiete abgestellt, deren Wert nicht erreicht wird.

Maßgebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Luftschadstoffen/Bioaerosolen oder Elektrosmog sind nicht gegeben.

Mit der Planung sind vor allem durch den Umfang der Planung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der nicht im Gebiet selber abdeckbare Ausgleich wird in Ausgleichsflächen im Bereich Huronensee und im Umfeld des Hause Rüschhaus (Ersatzaufforstung) umgesetzt.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab unter Berücksichtigung von durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen, insbesondere erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Steinkauz, keinen Hinweis auf eine erhebliche Beeinträchtigung der zu berücksichtigen planungsrelevanten Tierarten.

Im Sinne des Boden- und Flächenschutzes ist die Planung durch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erheblich. Dabei werden auch schutzwürdige Böden und Böden mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft tangiert. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden absehbar durch eine ökologisch orientierte Entwässerungsplanung für das Gebiet minimiert. Damit erfolgt durch die Minderung von Gefahren durch Starkregenereignisse zugleich eine Anpassung an den Klimawandel.

Klimatische Auswirkungen sind lokal begrenzt zu betrachten. Durch Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes soll insbesondere einer Überwärmung vorgebeugt werden.

Weitergehende relevante Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht festzustellen.

9. Klimaschutz

Der Rat der Stadt Münster hat am 22.05.2019 per Beschluss festgestellt, dass der globale Klimanotstand auch die Stadt Münster erreicht hat und daher den Klimanotstand erklärt. Sie setzt damit ein deutliches Zeichen, dass die bisherige erfolgreiche städtische Klimapolitik weiter entwickelt werden muss. Die Eindämmung des anthropogenen Klimawandels besitzt daher in der städtischen Politik eine hohe Priorität und ist bei allen Entscheidungen grundsätzlich zu beachten. Dieser Belang ist somit insbesondere durch

- die Konzeption einer offenen Regenentwässerung
- die vorgesehene kompakte Bebauung mit Durchlüftungsmöglichkeiten
- Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung
- das Anlegen eines zentralen Grünzugs

berücksichtigt worden.

10. Gesamtabwägung

Münster weist eine kontinuierlich steigende Einwohnerzahl auf. Dies erfordert Wohnraum in großem Umfang und für vielfältigste Wohnansprüche. Die hohe Wohnraumnachfrage lässt sich seit Langem nicht mehr im Siedlungsbestand befriedigen, sondern erfordert immer auch die Bereitstellung geeigneter neuer Siedlungsflächen. Mit Albachten-Ost wird ein großer Beitrag zur Wohnraumversorgung angestrebt.

Aber auch für den Stadtteil Albachten werden mit der Erweiterung wichtige Infrastrukturangebote bereitgestellt, die für ein funktionierendes Gemeinwesen benötigt werden.

Mit einem Städtebaulichen Wettbewerb wurde ein Städtebaulicher Entwurf entwickelt, der die vielfältigen Anforderungen an heutige Wohnformen zusammen mit den Infrastruktureinrichtungen und den Gestaltungsansprüchen an die öffentlichen Verkehrsräume und Freiflächen zu einem qualitätvollen Quartier mit eigener Identität integriert.

Die Abstimmung der Planung macht deutlich, dass die Planung mit verschiedenen Auswirkungen einhergeht. Das Plangebiet ist Lärmimmissionen von den Straßen und Bahnlinien ausgesetzt. Geruchsimmissionen der bäuerlichen Landwirtschaft schränken die Wohngebietsentwicklung ein. Die erstmalige Versiegelung von teilweise wertvollen Böden stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die vorliegende Planung zeigt im Ergebnis, dass das Plangebiet für die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen einer integrierten Stadtteilerweiterung und der Wohnraumversorgung gut geeignet ist.

Die fachlichen Herausforderungen können gelöst werden, so dass ein qualitätvolles Wohnquartier auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes entstehen kann,

- welches sparsam mit dem Boden umgeht (Mindestbebauungsdichte),
- das mit einer naturnahen Regenentwässerung (offene Regenwasserführung) einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet,
- das die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgleicht,

- das die Lärm- und Geruchsimmissionen durch Abstände zu den Immissionsquellen oder durch bauliche Anforderungen berücksichtigt,

so dass insgesamt ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu erwarten ist.

Die im Verlauf des Planverfahrens erfolgte Reduzierung des Geltungsbereiches mit Verzicht auf Festplatz, Kleingärten und Kannenbachverlegung ist vor dem Hintergrund des Ziels hinzunehmen, zeitnah umfangreiche Wohnbauflächen für die Deckung des dringenden Bedarfs realisieren zu können.

11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist weitestgehend im Besitz der Stadt Münster. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Erschließungsarbeiten mit dem Bau der Straßen und Kanäle durch von der Stadt Münster beauftragte Firmen durchgeführt.

Sobald die Erschließungsarbeiten durchgeführt worden sind, kann mit der Vermarktung der Flächen begonnen werden. Die Stadt Münster wird auf Grundlage der städtischen Vergaberichtlinien die Einfamilien- und die Mehrfamilienhausgrundstücke vermarkten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu der vom Rat der Stadt Münster am **23.06.2021** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 572: Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist.

Münster, den **28.06.2021**

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