STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt II: Hiltrup - Westlich Westfalenstraße/ Nördlich An der Alten Kirche

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0322/2019

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 3
5. Planungsziele 4
6. Inhalte des Bebauungsplans 4
   6.1 Grundzüge der Planung 4
   6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 5
      6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte 5
      6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe 6
      6.2.3 Bauweise und Bauform 6
      6.2.4 Firstrichtung, Dachform 7
      6.2.5 Material, Farbgebung 7
      6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen 7
      6.2.7 Freiflächen, Begrünung 8
   6.3 Verkehrsflächen / Erschließung 8
   6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 9
   6.5 Grünflächen / Begrünung 9
   6.6 Ausgleichsflächen 10
   6.7 Artenschutz 10
   6.8 Immissionsschutz 10
   6.9 Altlasten / Altstandorte 11
   6.10 Denkmalschutz / Archäologie 11
7. Flächenbilanz 11
8. Auswirkungen auf die Umwelt 12
   8.1 Rahmen der Umweltprüfung 12
   8.2 Kurzdarstellung der Planung 12
   8.3 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose 12
      8.3.1 Menschen 12
      8.3.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt 13
      8.3.3 Boden 14
      8.3.4 Wasser 14
      8.3.5 Klima / Luft 15
      8.3.6 Landschaft 15
      8.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16
      8.3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter 16
   8.4 Zusammenfassung 16
9. Gesamtabwägung 18
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 18

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt II (573 II) „Hiltrup – Westlich Westfalenstraße / Nördlich An der Alten Kirche“ soll in Kombination mit dem Bebauungsplan Nr. 573 I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, ortsteilnahen Wohngebiets in Münster-Hiltrup schaffen. Aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung und einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie steigender Bevölkerungszahlen weist die Stadt Münster eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auf. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes ist daher ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung. Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung sollen aus siedlungsstrukturellen und ökologischen Gründen vorranging Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Bei der für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehenen ehemaligen Gärtnereifläche westlich der Westfalenstraße handelt es sich um einen bereits verkehrlich erschlossenen, integrierten Standort in Münster-Hiltrup, der mit der umliegenden Bebauung einen Zusammenhang bildet.

Der Bebauungsplan Nr. 573 II betrifft den westlichen Bereich des Plangebiets und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - aufgestellt. Durch die Bebauungspläne Nr. 573 I und Nr. 573 II wird insgesamt eine Grundfläche von ca. 11.940 qm versiegelt.

Ursprünglich wurde der Bebauungsplan Nr. 573 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gestartet. Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von bereits genutzten Flächen handelt und die versiegelte Grundfläche insgesamt nicht mehr als 20.000 qm umfasst, waren die Eingangsvoraussetzungen erfüllt. Im Laufe des Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass mit der Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit des Lebensmittelmarktes, ein UVP-relevantes Vorhaben entstanden ist, und so für diesen Teilbereich ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen ist. Entsprechend ist der östliche Teilbereich des Bebauungsplans als Teilabschnitt I aus dem Bebauungsplan herausgelöst worden und wird nun im Vollverfahren mit Darstellung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht durchgeführt. Der Teilabschnitt II verbleibt im beschleunigten Verfahren.

2. Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich an der Westfalenstraße im Stadtteil Hiltrup auf der ehemaligen Fläche einer Gärtnerei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung an der Fleigestraße im Norden,
- Die derzeit durch Lidl und die Gärtnerei bebaute Fläche / künftig durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 573 I im Osten,
- Wohnbebauung und einen Spielplatz mit Bolzplatz an der Straße „An der Alten Kirche“ im Süden und
- Wohnbebauung am Hebbelweg im Westen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup, Flur 4,

Flurstück 1387,
Teile der Flurstücke 1385, 2266.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet. Gemäß § 12 (4) BauGB werden einzelne Flächen, die außerhalb des Vorhabens und Erschließungsplans liegen, mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dies betrifft einen Teil des folgenden Grundstücks: Gemarkung Hiltrup, Flur 4, Flurstück 1385.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Da der Bebauungsplan Nr. 573 II gemäß § 13a-Verfahren aufgestellt wird, wird der Flächennutzugsplan im Zuge der Berichtigung nachträglich angepasst.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 269: Hiltrup - Westfalenstraße / Amelsbürener Straße / Theodor-Storm-Straße / Albertsheide / Burgwall. Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 269 einen untergeordneten Bereich „Mischgebiet“ im Osten fest. Für den größeren westlichen Bereich des Plangebiets ist entsprechend der vorherigen Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ (Erwerbsgärtnerei) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 573 II überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 573 II tritt der Bebauungsplan Nr. 269, soweit er von dem neuen Plan überlagert wird, außer Kraft.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Münster-Geist, festgesetzt durch die Wasserschutzgebietsverordnung Münster-Geist am 18.06.1990 (WSG-VO). Diese geltende WSG-VO ist zu beachten und anzuwenden. Die Vorgaben des Ziels 28 unter Kapitel IV.6 Wasser des Regionalplans Münsterland sind einzuhalten. Im Rahmen der Bauantragverfahren sind die allgemeinen Auflagen für Bauen in Wasserschutzgebieten in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Münster-Geist anzuwenden.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und visuelle Prägung

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet (davon liegen 50% (1,8 ha) im Bebauungsplan 573 II) befindet sich im nordwestlichen Bereich von Hiltrup, integriert in den bestehenden Siedlungsbereich. Die Entfernung zur Marktallee mit Einkaufsmöglichkeiten beträgt ca. 1 km. Der Bahnhof Hiltrup ist ca. 2 km entfernt. Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Clemensschule, Johannesschule, Paul-Gerhardt-Schule) befinden sich in ca. 1 km Entfernung und sind damit für die künftigen Bewohner des neuen Quartiers gut zu erreichen.

Nutzungsstruktur im Plangebiet

Große Teile des Plangebiets werden derzeit nicht genutzt. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebs entwickelte sich eine Brachfläche.

Nutzungsstruktur im näheren Umfeld

In der näheren Umgebung befinden sich Wohngebiete mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung, die durch den Bebauungsplan Nr. 269 planungsrechtlich gesichert werden.

Entlang der Westfalenstraße östlich des Plangebietes befindet sich ein Mischgebiet, das ebenfalls über den Bebauungsplan Nr. 269 festgesetzt ist. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind in der Erdgeschosszone überwiegend gewerblich genutzt (Restaurants / Geschäfte), in den Obergeschossen befinden sich Büronutzungen oder Wohnungen.

5. Planungsziele

Das übergeordnete Planungsziel besteht darin, die brachliegende Fläche einer hochwertigen Nutzung zuzuführen und dem anhaltenden Wohnungsbedarf in Münster Rechnung zu tragen.

Dabei sollen vielfältige Angebote für alle Zielgruppen geschaffen werden. Im Vordergrund steht insbesondere auch die Schaffung eines Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum entsprechend dem Programm der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü).

Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts wurde bereits 2014 durch den Vorhabenträger Wohn+Stadtbau ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der erste Preis in diesem Wettbewerb ging an das Architekturbüro htarchitektur bda, Münster. Auf Grundlage des prämierten Entwurfs wurde das städtebauliche Bild für das neue Baugebiet „Lorenzgrön“ weiter entwickelt und schließlich auf dieser Grundlage die Bebauungspläne Nr. 573 I und Nr. 573 II erstellt.

Der städtebauliche Entwurf für das neue Quartier „Lorenzgrön“ ist durch eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. Geplant sind insgesamt ca. 200 Wohneinheiten, die sich in 24 WE in Einfamilienhäusern und rund 180 WE in Mehrfamilienhäusern aufteilen. Der Bebauungsplan Nr. 573 II soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 70 Wohneinheiten in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern schaffen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt II basiert auf der Konzeptidee des städtebaulichen Entwurfs des Architektenbüros htarchitektur bda, Münster und stellt den westlichen Teil des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses dar.

Im östlichen Bereich des Teilbebauungsplans sind in zwei Höfen in einer U-förmigen Anordnung je drei Mehrfamilienhäuser untergebracht. Im westlichen Bereich grenzen Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser an einen Grünzug an.

Zentrale Elemente sind die Gruppierung der III-geschossigen Mehrfamilienhäuser um autofreie Höfe und die Anordnung des ruhenden Verkehrs unterirdisch in Tiefgaragen. Hier wird die Weiterführung des städtebaulichen Elements aus dem Teilabschnitt I erreicht. Den Übergang zum Freiraum bilden die Doppel- und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einer zurückspringenden Attika. Insgesamt sorgen Fußwege und Radwegeverbindungen für eine Durchlässigkeit des Gebiets und eine enge Anbindung und Verknüpfung mit der Umgebung.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573 II getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 12 (3) BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern. Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind aufgrund ihrer Störwirkung und ihres Flächenbedarfs nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2 (Einfamilienhausbebauung) wird in der Planzeichnung auf 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete liegt laut § 17 Abs. 1 BauNVO im Regelfall bei 0,4. Dieses Maß wird aufgrund der relativ kleinen Grundstücke der Reihenmittelhäuser überschritten. Um hier den architektonischen Vorschlag des städtebaulichen Entwurfs umsetzen zu können wird eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,0 festgesetzt. Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird damit eingehalten.

Die zulässige Grundflächenzahl in den WA-Gebieten mit der Kennziffer 1 (Mehrfamilienhausgebieten) wird auf 0,5 festgesetzt. Zur Realisierung von zusammenhängenden Tiefgaragen unter den drei Baukörpern eines Hofes ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,8 für die Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig. Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

Diese Überschreitungen der Höchstmaße des § 17 (1) BauNVO ist im Sinne des § 17 (2) BauNVO vertretbar, weil die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen im Allgemeinen Wohngebiet Wohnhöfe, die sich an einem autofreien Hof gruppieren. Neben diesen qualitativen Freiräumen der Hofstrukturen grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Grünraum, der als Naherholungsraum dient. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die Überschreitung der GRZ für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO lediglich für die Realisierung der Tiefgaragen ermöglicht wird. So wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterirdisch realisiert, so dass die oberirdisch verbleibenden Freiräume aufgewertet werden können. Zusätzlich wird die erhöhte Versiegelung durch die Festsetzung zur Begrünung (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung) kompensiert. Die mit der Erhöhung der GRZ einhergehende Verdichtung ist also ohne weiteres wohnverträglich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u. a. Belüftung und Belichtung) werden nicht beeinträchtigt.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien definiert und so angeordnet, dass die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes gefördert wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen maximale Bautiefen von 14 m auf, wodurch einerseits ein ausreichender architektonischer Gestaltungsspielraum eröffnet, andererseits die städtebauliche Figur des Entwurfs gesichert wird. Mögliche Grundstücksteilungen und Gebäudestellungen sind durch rote Strichlinien dargestellt.

Zahl der Vollgeschosse

Geplant ist eine Wohnbebauung, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt. Für die Doppel- und Reihenhäuser wird eine maximal zweigeschossige Bauweise zuzüglich der Möglichkeit einer Attikaausbildung mit einer maximalen Gesamtgebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein homogenes Bild in der Höhentypologie der Baukörper erzielt.

Für die Mehrfamilienhäuser wird eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Geschosshöhe von 10,50 m festgesetzt.

Bauhöhen

Die Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt. Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss soll mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweilig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO). Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) bezogen auf NHN berücksichtigt bereits die entwässerungstechnisch notwendige Aufhöhung des Geländes bzw. des Gebäudes. Sie dient dem Ziel, eine verträgliche Höhenentwicklung für das Gesamtgebiet und Vorsorge für Starkregenereignisse sicherzustellen.

Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, die der Gebäudenutzung dienen, sind auf den Flächendächern grundsätzlich zulässig. Technische Anlagen, die der rein kommerziellen Nutzung dienen, sind unzulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch technische Anlagen / technische und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO).

6.2.3 Bauweise und Bauform

Als Bauweise wird aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Ausformung gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die Realisierung einer ortstypischen Bebauung mit beschränkter, städtebaulicher Dichte gefördert.

In den einzelnen Baufeldern ist vorgeschrieben, dass jeweils nur Hausgruppen oder Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser gebaut werden, um den städtebaulichen Entwurf umzusetzen

und bei einem Angebot von verschiedenen Bautypen im Plangebiet insgesamt, in den einzelnen Bereichen eine gewisse Homogenität zu erreichen.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Die Gebäudestellung und Dachform spielen für die Stimmigkeit des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes eine bedeutende Rolle. Als Dachformen werden im gesamten Baugebiet Flachdächer festgesetzt. Damit werden moderne, zeitgemäße Gebäudetypen ermöglicht. Darüber hinaus wird eine Begrünung der Flachdächer im WA-Gebiet mit der Kennziffer 1 festgesetzt, wodurch im Baugebiet ein besseres Mikroklima und Nahrungs- bzw. Jagdräume für Fledermäuse geschaffen werden.

6.2.5 Material, Farbgebung

In den Textlichen Festsetzungen finden lediglich grundsätzliche Steuerungen zur Fassadengestaltung statt. Hier wird geregelt, dass als Hauptmaterial für die Fassaden ausschließlich Verblendmauerwerk in einheitlicher Farbgebung zulässig ist. Untergeordnet können zur Gebäudeakzentuierung auch andere Materialien zugelassen werden. Die Ansichtspläne, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, stellen die Fassadenstruktur, die Gliederung sowie das Erscheinungsbild der Gebäude gemäß dem Wettbewerbsergebnis dar. Darüber hinaus wird der Durchführungsvertrag konkretere Regelungen zur Fassadengestaltung, Materialität und Farbgestaltung enthalten.

Um eine einheitliche Gestaltung der zusammenhängenden Hauseinheiten zu sichern, sind Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils profilgleich, d. h. mit gleicher vorderer und hinterer Gebäudeflucht, gleicher Gebäudehöhe sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten. So ist die Wahrnehmung der jeweiligen Gebäudekörper als gestalterische Einheit gewährleistet.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Die baurechtlich notwendigen Garagen, Stellplätze und Carports sind bei den Doppel- und Reihenhäusern (WA 2) jeweils auf dem eigenem Grundstück innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür vorgesehen Stellplatzbereichen „ST“ Flächen nachzuweisen. Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer auszuführen.

In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 1 (Mehrfamilienhausbebauung) ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig, die nötigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Errichtung einer Tiefgarage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen ist ausschließlich in den mit ‚Ein- und Ausfahrt‘ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung von zusammenhängenden Tiefgaragen jeweils für die Höfe ermöglicht werden, ohne dabei die Gartenflächen zu unterbauen. Um die Freiflächen oberhalb der Tiefgaragen zu begrünen, wird die Festsetzung für die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Erschließungsflächen getroffen. Durch die Ausbildung von durchgesteckten Wohnungen wird für die von den Tiefgaragenrampen betroffenen Wohnungen auf der abgewandten Seite ein qualitätsvoller Außenwohnbereich geschaffen.

In den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2 müssen sonstige Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Davon ausgenommen sind Anlagen

zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern. Mit diesen Regelungen sollen die Garten- und Vorgartenzonen von störenden Einbauten freigehalten, die Höhen von Nebenanlagen auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt sowie eine angemessene und durchgängige Eingrünung zum öffentlichen Straßen- und Freiraum hin ermöglicht werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen Mülltonnen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Durch diese Regelung soll ein einheitliches, ruhiges Bild in den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Vorgartenzonen erreicht werden.

Die Mülltonnen im WA-Gebiet mit der Kennziffer 1 (Mehrfamilienhäuser) sind als Unterflurcontainer einzurichten.

Der seitliche Abstand von Nebenanlagen, Carports und Garagen zur öffentlichen Fläche (Grünfläche/Straßenbegrenzungslinie) muss mindestens 0,5 m betragen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die mit „St“ festgesetzten Stellplätze, die den Reihenmittelhäusern (WA 2) zugeordnet werden. Diese Stellplätze/ Carports werden zusammen errichtet.

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind in den WA-Gebieten mit der Kennziffer 2 innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sowie in direkter Verbindung mit der Garage bis zu 3 m außerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig. Ausnahmen können ausschließlich für die Reihenmittelhäuser im WA-Gebiet mit der Kennziffer 2 erteilt werden. Durch diese Festsetzung sollen die Gartenflächen im Übergang zur öffentlichen Grünfläche frei von Einbauten bleiben.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Zum öffentlichen Raum (Straßenraum und öffentliche Grünfläche) sind Grundstückseinfriedungen mit Zäunen, Mauern, Pflanzsteinen etc. unzulässig. Die Grundstückseinfassungen in diesen Bereichen sind als Hecken aus heimischen Laubholzarten, z. B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, auszuführen. Zum öffentlichen Straßenraum darf die Grundstückseinfassung eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Auf diese Weise wird die Qualität eines einsehbaren Straßenraums gefördert und die Wahrnehmbarkeit von Gebäuden und Freiflächen ermöglicht. Zur öffentlichen Grünfläche wird die Höhe der Grundstückseinfassung nicht beschränkt.

Zur Begrünung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist je sechs ebenerdige Stellplätze ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Die Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum sind mit einem Innenmaß von mindestens 2 m x 4,30 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Baumscheiben werden in ausreichender Größe festgesetzt, um ein gesundes Wachstum der Straßenbäume zu gewährleisten. Eine Konkretisierung der Standorte erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße „Westfalenstraße“ (B 54) an das innerstädtische Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Verkehrsabwicklung im Knotenpunkt Westfalenstraße / Hummelbrink erfolgt aktuell über eine Vorfahrtregelung der bevorrechtigten Westfalenstraße.

Bereits heute kann der Verkehr der linksabbiegenden Fahrzeuge in der Kombispur von der Westfalenstraße ins Plangebiet, worüber zurzeit der bestehende Lebensmittelmarkt und das Ärztehaus erschlossen werden, schlecht abgewickelt werden. Circa 13.800 Kraftfahrzeuge befahren täglich den Knotenpunkt Westfalenstraße / Hummelbrink. In Verbindung mit der künftigen Bebauung im Plangebiet werden höhere Verkehrsbelastungen erwartet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und mit dem Ziel, die Verkehrssituation für die Linksabbieger aus dem künftigen Quartier in die Westfalenstraße und die gesicherten Querungen für Fußgänger zu verbessern, soll der Kontenpunkt bereits vor der Entwicklung des Quartiers ausgebaut werden.

Innere Erschließung

Der Kreuzungspunkt mit der Westfalenstraße ist die einzige zentrale Anbindung des Plangebiets an das Verkehrsnetz für den Kfz-Verkehr. Die Erschließung dient der Zufahrt zum künftigen gemeinsamen Parkplatz des Ärztehauses und des Lebensmittelmarkts im Eingangsbereich des Bebauungsplans Nr. 573 I. Im weiteren Verlauf der Straße werden die Wohneinheiten des Bebauungsplans Nr. 573 II über eine Stichstraße erschlossen. Die Erschließung ist als Mischverkehrsfläche im verkehrsberuhigten Bereich mit 11 m Breite (6,50 m Fahrbahn und 5 m Stellplatz) geplant und endet in einem Wendehammer.

Das gesamte Quartier ist durchzogen von Fuß- und Radwegen, die das neue Wohngebiet mit den bestehenden Wohngebieten und dem öffentlichen Grünraum verbinden. Auch im Quartier selbst wird durch die Ausweisung von GRA-Flächen auf den privaten Flächen eine Durchwegung sichergestellt. Die Sicherung der Durchwegung erfolgt neben der Festsetzung der GRA-Flächen, durch die Eintragung von Baulasten (öffentlich-rechtlich) und Wegerechten im Grundbuch (privat-rechtlich).

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist aufgrund des Gefälles (3 m) in westlicher Richtung zu entwässern. Die Regenwasserkanalisation und die Schmutzwasserkanalisation werden an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Kanäle „An der Alten Kirche“ angebunden. Das Oberflächenwasser der Straßen wird in das Entwässerungssystem eingeleitet.

Es wird angestrebt, einen „naturnahen Wasserhaushalt“ zu erreichen. Hierbei wird ein besonderer Wert auf Verdunstung gelegt. Deshalb wird eine Dachbegrünung vorgesehen.

Zur Gewährleistung der Überflutungssicherheit im Starkregenereignis sind die Gebäude bzw. Erdgeschossfußböden mind. 30 cm über Straßenoberkante zu errichten. Entsprechende Bezugspunkte sind als Höhen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans festgesetzt.

6.5 Grünflächen / Begrünung

Westlich im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die an den vorhandenen Grünzug anschließt und diesen Grünzug vervollständigt. Der Grünzug durchzieht Hiltrup nun als durchgehendes Band in Nord-Südrichtung. Der Grünzug grenzt im Süden direkt an einen bestehenden Spielplatz mit Bolzplatz. Der Bedarf an Kinderspielplätzen aus dem neuen Quartier wird mit diesem Angebot abgedeckt. Im Grünzug sind keine installierten Spielmöglichkeiten

vorgesehen. Gestaltet wird der Grünzug durch den Erhalt einiger bestehender Bäume und ergänzender Baumpflanzung.

6.6 Ausgleichsflächen

Die Vorschriften zur Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG finden in diesem Bebauungsplan keine Anwendung, da der Bebauungsplan Nr. 573 II nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

6.7 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durch die öKon GmbH Münster durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen für die Abbrucharbeiten und die wohnbauliche Entwicklung der Wohn + Stadtbau GmbH an der Westfalenstraße in Münster-Hiltrup artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.

Maßnahmen:

- Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigungen zwischen 01.11. - 15.03.).
- Bauzeitenregelung „Fledermaus“ (Abbruch der Wohngebäude außerhalb 01.12. - 15.03.) und Ökologische Baubegleitung.
- Bauzeitenregelung „Vögel“ (Abbruch der Gebäude des Lidl-Marktes sowie des ehemaligen Getränkemarktes in der Zeit vom 01.11. - 15.03.), alternativ Ökologische Baubegleitung.
- Anlage / Optimierung von Nahrungsflächen: Durch die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Lebensraumbedingungen entstehen, die die Nahrungsraumfunktionen der überplanten Bereiche 1:1 ersetzen können.
- Des Weiteren werden die Gärten in den privaten Bauflächen und die extensive Dachbegrünung für die Anlage / Optimierung von Nahrungsflächen als verbindliche Maßnahmen zum Ansatz gebracht.
- Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Gebäuden: Zur Minderung des Verlustes der Ruhestätten durch den Abriss sind mittelfristig dauerhafte Ausweichquartiere an neu zu errichtenden Gebäuden im Eingriffsbereich oder einem Bestandsgebäude im Nahbereich zu schaffen.
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume.

Detailliertere Informationen zur Ausgestaltung dieser Maßnahmen finden sich im Umweltbericht unter Punkt 8.

6.8 Immissionsschutz

Es liegt ein Schallschutztechnisches Gutachten für beide Bebauungspläne vor. In diesem werden alle relevanten Lärmquellen untersucht. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 573 II ist nur der Freizeitlärm als relevante Lärmquelle zu beachten.

Freizeitlärm

Für den vorhandenen Bolzplatz angrenzend an die Mehrfamilienhausbebauung im Süden des Plangebiets wurden die Immissionsbelastungen ermittelt. Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete (WA) am nächst gelegenen Mehrfamilienhaus im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) um 3 dB(A) überschritten. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung setzt Richtwerte und keine Grenzwerte fest, eine leichte Überschreitung der Richtwerte kann vertretbar sein. Mit einer Überschreitung der Werte auf 58 dB(A) ist sichergestellt, dass die für Mischgebiete festgesetzten Richtwerte eingehalten sind. In Mischgebieten ist regelmäßig auch eine Wohnnutzung zulässig. Gleichzeitig muss einbezogen werden, dass die im Plan zu realisierende Wohnnutzung an den bestehenden Bolzplatz heranrückt und deshalb eine Rücksichtnahme der neuen Nutzung erwartbar ist. Da wie oben dargestellt keine für Wohnen unzumutbaren Lärmwerte entstehen, ist ein Nebeneinander ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen vertretbar.

6.9 Altlasten / Altstandorte

Für das Plangebiet ist keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.10 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	1,80 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,21 ha	11,7 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,23 ha	68,3 %
Öffentliche Grünfläche	0,36 ha	20,0%

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 573 Teilabschnitt II: „Hiltrup - Westlich Westfalenstraße / Nördlich An der alten Kirche“ wird das vereinfachte Verfahren § 13a BauGB angewandt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung entfallen die formale Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die wesentlichen Umweltbelange werden im vorliegenden Umweltprotokoll knapp zusammengefasst dargestellt.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Wohn + Stadtbau GmbH plant mit dem Bebauungsplan Nr. 573 II „Hiltrup – Westlich Westfalenstraße / Nördlich An der Alten Kirche“ die Entwicklung eines neuen, ortsteilnahen Wohngebietes in Münster-Hiltrup auf dem ehemaligen Gelände der Baumschule Eschweiler zu schaffen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die teilweise mindergenutzte Fläche einer hochwertigen Nutzung zuzuführen und in diesem Zuge die Grundstücke neu zu ordnen. Das Vorhaben besteht aus den zwei Bebauungsplänen Nr. 573 I und Nr. 573 II. Dabei sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 200 Wohneinheiten, etwa 24 davon in Einfamilienhäusern, ein großer Teil im öffentlich geförderten Wohnungsbau, die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes, die Sicherung eines Ärztehauses sowie die Errichtung einer Kita auf dem insgesamt etwa dreieinhalb Hektar großen Areal geschaffen werden. Der westliche Bereich umfasst die Realisierung der Einfamilienhäuser sowie Teile des Geschosswohnungsbaus.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 573 II umfasst den westlichen Bereich, der von einer etwa 1,4 ha großen, zum Teil mit Versiegelungen und mit Gehölzen bestockten parkartigen Grünfläche, die teilweise als Brachfläche ausgeprägt ist, dominiert wird.

8.3 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Haupteinheit „(541) Kernmünsterland“. Es wird der Untereinheit „(541.13) Uppenberger Geestrücken“ zugerechnet. Als Teil des Münsterländer Kiessandzuges liegen fluviatile Terrassenablagerungen in Form von Sand mit Schluffeinlagerungen vor, welche durch vorherige anthropogene Nutzung teils umgelagert sind und teils oberflächennah anliegen.

Das Plangebiet ist umgeben von anthropogener Nutzung und überwiegend anthropogen genutzt und verändert. Umliegende Wohnbebauung, Gewerbenutzung und brach gefallene gartenbauliche Nutzung bestimmen das Bild. An das Plangebiet grenzen in Nord-Süd-Richtung öffentliche Grünflächen an, die langfristig einen Grünzug übergeordneter Bedeutung bilden sollen. Mit der angedachten Planung wird ein weiteres Teilstück des Grünzuges umgesetzt.

8.3.1 Menschen

Lärmimmissionen entstehen im Plangebiet durch den Straßenverkehr der Westfalenstraße (B 54), durch die gewerbliche Nutzung des östlich liegenden Einzelhandels und des Ärztehauses, sowie durch die Sport- und Freizeitnutzung des Bolzplatzes im südlichen Plangebiet.

Bezüglich des Gewerbelärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 und die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm / 08.89 eingehalten. Auch durch die Sport- und Freizeit-

nutzung werden für die Beurteilung orientierend zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an den Bestandswohnhäusern nicht überschritten. Der durch die gewerbliche Nutzung und die Pkw-Zuwegung entstehende Verkehrslärm überschreitet die Immissionsgrenzwerte nicht. Während der Bauphase ist mit temporärem Baulärm zu rechnen.

Andere Emittenten, wie z. B. Funkmasten oder Geruchsemittenten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

An der nächstgelegenen an den Bolzplatz heranrückenden Wohnbebauung wird eine Überschreitung der IRW der Sportanlagenlärmschutzverordnung für WA-Gebiete von bis zu 3 dB(A) prognostiziert. Die Beurteilungskriterien der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind bei Bolzplätzen nur orientierend anzuwenden. Wenn bei Bolzplätzen durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht zu erreichen ist, kann eine gewisse Überschreitung der Richtwerte und damit auch das Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen immissionsschutzrechtlich nach § 22 BImSchG zulässig sein. Grenze ist das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, die im Allgemeinen durch die Einhaltung der mit dem Wohnen verträglichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gegeben sind. Zumutbare Wohnverhältnisse an der heranrückenden Wohnbebauung bleiben somit gewahrt.

Der Grünzug übergeordneter Bedeutung soll um ein Teilstück komplettiert werden, wodurch positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Menschen zu erwarten sind.

8.3.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Bereich des Bebauungsplans 573 II ist durch die bisherige Nutzung bereits teilweise versiegelt. Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, schützenswerte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete mit anderen Schutzausweisungen. Schützenswerte Biotope des Biotopkatasters (LANUV) oder der Stadtbiotopkartierung Münster sowie Biotopverbundflächen (LANUV) sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Artenschutzprüfung des Büros ökon GmbH (2018) erfolgte auf 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.

Von der Planung sind unterschiedliche Gehölzstrukturen betroffen (Gebüsche, Einzelbäume unterschiedlichen Alters, Hecken). Es wurden keine Hinweise auf Wochenstuben oder individuenreiche Quartiere in den Gehölzstrukturen festgestellt. Unregelmäßig genutzte Einzelquartiere können jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher soll die Gehölzfällung im Plangebiet im winterkalten Zeitraum (01.11. – 15.03.) durchgeführt werden.

Zu Minderung des Verlustes von Nahrungshabitaten von Fledermäusen sollen Nahrungsflächen gleicher Flächengröße, im vorliegenden Fall also etwa 1,4 ha, optimiert oder angelegt werden. Dazu eignen sich beispielsweise Extensivgrünland, Ruderalflächen oder Saumstrukturen. Bei der Umsetzung der Maßnahme sind die Vorgaben des „Leitfadens zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV NRW 2013) zu berücksichtigen. Zudem sollen während der Bauarbeiten ständig ¼ der Grün- und Brachflächen erhalten bleiben, um in dieser Zeit den Nahrungsraum für Fledermäuse zu erhalten. Beispielsweise soll dazu der westlich geplante Grün-

zug bereits während der Erschließung als parkartige Struktur hergestellt und nicht als Lager- oder Baufläche genutzt werden.

Zum Ausgleich des Verlustes potentieller Fledermausquartiere sind mindestens fünf geeignete Ersatzquartiere an den geplanten Neubauten oder an Gebäuden der Umgebung zu schaffen. Mindestens eines der Quartiere soll als Ganzjahresquartier angelegt werden. Zum Erhalt lichtarmer Dunkelräume für die Jagdflüge der Fledermäuse sollen zukünftige Lichtemissionen im Planbereich verbleiben oder nur unsensible Bereiche ausleuchten.

Alle Maßnahmen können im Plangebiet umgesetzt werden. Als zusätzliche, optionale Maßnahmen, um die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse zu verbessern, werden Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Verwendung von Rasengittersteinen auf Stellplätzen empfohlen.

Wenn diese, den Konflikt mindernden Maßnahmen durchgeführt werden, ist die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gegenüber Fledermäusen laut Artenschutzprüfung sicher auszuschließen.

Da für Vögel geeignete Strukturen im Plangebiet sehr kleinflächig sind und durch die bereits bestehende Bebauung ein hohes Maß an Störung vorhanden ist, wird nicht vom Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ausgegangen. Da jedoch Ubiquisten vorkommen und brüten, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Arbeiten an Gehölzen erst zwischen dem 01.11 und nur bis zum 15.03. durchzuführen.

8.3.3 Boden

Der Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt. Insbesondere dient er als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist Gley-Podsol, wobei eine kleinmosaikierte Diversität von Bodentypen prägend für den Landschaftsraum ist.

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorte bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Laut Umweltkataster der Stadt Münster liegt der östliche Teil der Planung im Münsterländer Kiessandzug, einem Bereich „Schutzwürdiger Böden: Sandböden“. Davon ist jedoch insbesondere der Bereich betroffen, der bereits überbaut und anthropogen verändert ist, wodurch die negativen Auswirkungen minimal sind.

Das Plangebiet grenzt überwiegend an bestehende Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung an. Teilweise wird auch in bisher unversiegelte Flächen eingegriffen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,5 wird eine der Umgebung angemessene Dichte erreicht.

8.3.4 Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet Münster-Geist (Schutzzone III). Die durch Geschiebemergel gekennzeichnete Fläche weist eine niedrige Grundwasserschutzfunktion auf. Durch die Versiegelung von Teilen des Gebietes ist die Grundwasserneubildung bereits gehemmt. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Flachdächer der WA-Gebiete vollflächig extensiv zu begrünen, um einen positiven Effekt auf den Wasserhaushalt zu erzielen.

Es wurden Vorkehrungen zum Hochwasserschutz festgesetzt.

8.3.5 Klima / Luft

Die Stadt Münster weist ein gemäßigt warmes Klima auf und ist nach der Klimaklassifikation von Köppen und Geiger dem maritimen Klima (CfB) zuzuordnen. Dabei sind die Niederschläge von etwa 750 mm/a relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt. Münster weist eine Durchschnittstemperatur von 9,2 °C (Klimanormalperiode 1961-1990) auf, die durch die Ozeannähe stark im Jahresgang gepuffert wird. Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Münster geht davon aus, dass der städtische Wärminseleffekt zukünftig im Stadtteil Hiltrup verstärkt wahrnehmbar ist. Im Stadtteil Hiltrup herrscht überwiegend ein Siedlungs-, teilweise auch ein Stadtklima.

Laut Umweltkataster der Stadt Münster obliegt dem Plangebiet keine besondere Klimafunktion. Es dient nicht als klimaökologischer Ausgleichsraum, Belüftungskorridor, Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftleitbahn und es sind keine regenerativen Energien dort verortet.

Die Feinstaubbelastung entlang den umgebenden großen Straßen (Westfalenstraße / umliegende Straßen im weiteren Umfeld) liegt nach den Erkenntnissen des Grobscreeningverfahrens für das Hauptverkehrsstraßennetz unter 28 µg/m³ im Jahresmittel. Die Stickoxidbelastung liegt ebenfalls zumeist unter 28 µg/m³, teilweise zwischen 28-32 µg/m³, Mobilfunkanlagen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Eine Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich.

Aufgrund der bereits bestehenden Flächenversiegelung im Plangebiet und die umliegende Bebauung wird bereits heute das Kleinklima durch erhöhte Wärmeabstrahlung negativ beeinflusst. Aufgrund der geschilderten Situation und der geringen Größe des Gebietes wird keine klimatisch relevante Auswirkung durch den Bebauungsplan eintreten.

Durch die geplante Errichtung weiterer Hochbauten im Gebiet und dessen direkter Umgebung wird sich die Rauigkeit der Oberfläche verändern, was zu einer Veränderung der mechanischen Turbulenzen führen wird, der aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten bereits bestehender Bebauung zu vernachlässigen ist.

Durch ein verstärktes Kfz-Aufkommen und die geplante Wohnbebauung ist mit einer erhöhten Schadstoffimmission zu rechnen, die im üblichen Bereich für Allgemeine Wohngebiete liegen wird.

Über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind nicht betroffen.

8.3.6 Landschaft

Die Schutzziele des Schutzgutes Landschaft bestehen in der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorisch geprägten Form, der Erhaltung der natürlichen Erholungseignung von Landschaftsräumen und der Erhaltung der Landschaft in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe im unbesiedelten Raum.

Dementsprechend bezieht sich der Schutzgedanke auf die Aspekte Freiraum, Landschaft und landschaftsgebundene Erholung. Diese Aspekte sind nicht nur, aber vor allem im Außenbereich relevant. Dies verdeutlicht, dass dieses Schutzgut im umbauten Plangebiet nur bedingt relevant ist, da es aus planungsrechtlicher Sicht dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die umliegenden Wohngebäude, gewerbliche Nutzung und das enge Straßennetz. Dennoch sind freiraumtypische Landschaftselemente vorhanden. Eine ausgeprägte Vielfalt, was das natürliche Landschaftsbild angeht, ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 269 Hiltrup - Westfalenstraße / Amelsbürener Straße / Theodor-Storm-Straße / Albertsheide / Burgwall und ist dort im westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau) festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft wurde durch einen Gartenbaubetrieb als Baumschule genutzt und ist in den das Plangebiet prägenden Grünzug mit eingebunden. In dieser Fläche ist ein Wegerecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Durch den Ausbau des Grünzuges wird eine bestehende Lücke im Wegesystem geschlossen und eine qualitätsvolle Gestaltung des Freiraumes geschaffen. Die Textlichen Festsetzungen zur Begrünung werden zudem ein Mindestmaß an Begrünung innerhalb der Bebauung gewährleisten.

8.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Maßgebliche Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8.3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Besonders zu berücksichtigende Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern bestehen nicht. Es konnten keine besonderen räumlichen Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld festgestellt werden.

8.4 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 573 Teilabschnitt II „Hiltrup – Westlich Westfalenstraße / Nördlich An der Alten Kirche“ zu erwarten sind. Das Umweltprotokoll beruht u. a. auf verschiedenen Fachgutachten, z. B. der Baugrunduntersuchung, der Artenschutzprüfung und der schalltechnischen Untersuchung, sowie auf Daten aus Fachberichten, wie z. B. dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Münster und dem Umweltkataster.

Die nachfolgende Tabelle 2 fasst die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens knapp zusammen.

Schutzgut	**Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt**
Mensch	Das Bauvorhaben hat eine Verdichtung des innerstädtischen Raumes zum Ziel. Während der Bauphase wird es temporär zu Beeinträchtigungen der Wohnumfeldfunktionen in Form von Immissionen und Lärm kommen. Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt und wurde landwirtschaftlich genutzt sowie anthropogen verändert. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich bereits gewerbliche Nutzung, mit erheblichen anlagebedingten Auswirkung auf das Schutzgut ist jedoch nicht zu rechnen. Durch den planbedingten Anstieg des motorisierten Individualverkehrs sowie durch zunehmende Hausbrandemissionen ist mit Auswirkungen zu rechnen. Die lufthygienische Beeinträchtigung ist jedoch verhältnismäßig gering und bewegt sich im, für ein entsprechend genutztes Gebiet, üblichen Maß.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Im Plangebiet und dessen direkten Umfeld liegen keine Flächen mit einem besonderen Schutzstatus. Aufgrund der vorherigen Nutzung und der unmittelbaren Umgebung bestehen keine besonderen Lebensräume für planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet. Aufgrund eines möglichen Vorkommens planungsrelevanter Fledermausarten wurden Maßnahmen gegen einen möglichen Verstoß gegen einen Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG abgeleitet. Zur Kompensation möglicher Fledermausquartiere sollen Nistangebote geschaffen und Nahrungsräume während und nach der Bauphase erhalten bleiben. Bezüglich der Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse wurden eine Bauzeitenregelung und eine ökologische Baubegleitung empfohlen.
Boden	Durch die teilweise Versiegelung der Fläche und die vorherige anthropogene Nutzung, sowie die Auswirkungen der benachbarten Flächennutzung des Plangebietes ist der Boden vorbelastet. Die Planung entspricht somit der Zielsetzung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
Wasser	Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Es liegt im Wasserschutzgebiet Münster-Geist (Schutzzone III), die der Grundwasserneubildung dienen soll. Durch die Grundwasserförderung ist der natürliche Grundwasserstand abgesenkt. Die Wasserförderung kann erhöht, reduziert oder auch ganz eingestellt werden. Im letzten Fall ist mit einem erheblichen Grundwasseranstieg zu rechnen. Alle Planungen sollten daher einen natürlichen Grundwasserstand (ohne Beeinflussung der Trinkwasserförderung) zu Grunde legen. Durch Festsetzungen zur Bebauung werden positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erzielt. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wurden Vorkehrungen zur Ableitung des Oberflächenwassers getroffen.
Klima / Luft	Dem Plangebiet obliegt keine besondere Klimafunktion im gesamtstädtischen Kontext. Durch die bereits bestehende Flächenversiegelung benachbarter Flächen und die Lage inmitten bestehender Hochbauten ist das Kleinklima des Plangebietes bereits negativ beeinflusst. Es ist nicht von einer zusätzlichen Verschlechterung des Kleinklimas durch die Bebauung auszugehen. Durch das erhöhte Kfz-Aufkommen wird sich die lufthygienische Situation verschlechtern. Jedoch liegen die planbedingten Immissionen im üblichen Bereich für Allgemeine Wohngebiete.
Landschaft	Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die umliegenden Wohngebäude, gewerbliche Nutzung und das enge Straßennetz. Es ist keine ausgeprägte Vielfalt des natürlichen Landschaftsbildes erkennbar. Aufgrund der Verschlechterungen des Landschaftsbildes durch die Bebauung wurden grünordnerische Festsetzungen bezüglich der Größe, Menge und Arten der zu pflanzenden Gehölze getroffen. Zudem wurde festgesetzt, dass ein Großteil der Flachdächer extensiv zu begrünen ist.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Maßgebliche Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen	Es konnten keine besonders zu berücksichtigenden Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern ermittelt werden. Besondere räumliche Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen dem Plangebiet und dem direkten Umfeld ebenso wenig.

Tabelle 2: Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltfolgen minimieren die Erheblichkeit der aus der Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder die Nichtdurchführung der Planung führen im größeren räumlichen Zusammenhang zu keinem besseren Ergebnis in Bezug auf die Umweltfolgen. Durch eine Überwachung wird sichergestellt, dass etwaige unvorhergesehene Auswirkungen erkannt werden und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

9. Gesamtabwägung

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs von ht Architektur soll das Areal einer ehemaligen Gärtnerei einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 573 Teilabschnitt II werden die Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 95 Wohneinheiten in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern schaffen.

Die Erforderlichkeit der Kompensation von planungsbedingten Eingriffen ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 573 II nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Die Prüfung der Artenschutzbelange ergab, dass bei Berücksichtigung der aufgezeigten erforderlichen konfliktmindernden Maßnahmen für die Abbrucharbeiten und die bauliche Entwicklung keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 573 II ist nur der Freizeitlärm als relevante Lärmquelle zu beachten. Im Ergebnis der Abwägung wurde festgehalten, dass trotz einer leichten Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV keine für Wohnen unzumutbaren Lärmwerte entstehen und damit ein Nebeneinander ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen vertretbar ist.

In der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 573 II liegt eine Planung vor, die städtebauliche und ökologische Belange soweit als möglich in Einklang bringt und damit eine geeignete, planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines unter Qualitäts- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zukunftsweisenden Quartiers bildet.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan umgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag sind Bestandteil des Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss gefasst und weitergehende Regelungen zur Realisierung der Planung enthalten.

Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben der Wohn+Stadtbau GmbH an der Westfalenstraße Münster-Hiltrup, öKon GmbH, Münster, 13. Dezember 2016, aktualisiert am 7. August 2018
- Bebauungsplan Nr. 573 Lorenzgrön Verkehrsuntersuchung, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 15. Juni 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 573, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberg, Sitz Senden, August 2018
- Erschließung des Baugebietes „Lorenzgrön“ Westfalenstraße in Münster-Hiltrup Straßen und Baugrunduntersuchungen, HINZ Ingenieure GmbH, Münster, April 2018

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **22.05.2019** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt II: Hiltrup - Westlich Westfalenstraße/ Nördlich An der Alten Kirche

Münster, den **24.05.2019**

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister