STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

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

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0321/2019

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 5
   6.1 Grundzüge der Planung 5
   6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 5
      6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte 5
      6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe 7
      6.2.3 Bauweise und Bauform 9
      6.2.4 Firstrichtung, Dachform 9
      6.2.5 Material, Farbgebung 9
      6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen 9
      6.2.7 Freiflächen, Begrünung 10
      6.2.8 Werbeanlagen 10
   6.3 Verkehrsflächen / Erschließung 10
   6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 11
   6.5 Soziale Infrastruktur 12
   6.6 Grünflächen / Begrünung 12
      6.6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote 12
      6.6.2 Ausgleichsflächen 12
   6.7. Artenschutz 12
   6.8. Immissionsschutz 13
   6.9 Altlasten / Altstandorte 15
   6.10 Denkmalschutz / Archäologie 15
7. Flächenbilanz 15
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB 16
   8.1 Rahmen der Umweltprüfung 16
   8.2 Kurzdarstellung der Planung 16
   8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes 18
   8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose 22
      8.4.1 Mensch 22
      8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt 23
      8.4.3 Fläche und Boden 25
      8.4.4 Wasser 26
      8.4.6 Landschaft 28
      8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 29
      8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter 29
   8.5 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 30
   8.6 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante) 30
   8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 30

8.8 Überwachung (Monitoring) 30
8.9 Zusammenfassung 31
9. Gesamtabwägung 34
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 34
Anhang 35
Gutachten 35

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt I (573 I) „Hiltrup – Westlich Westfalenstraße/ Nördlich An der Alten Kirche“ soll in Kombination mit dem Bebauungsplan Nr. 573 II 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 I umfasst die gewerbliche Nutzung entlang der Westfalenstraße wie einen großflächigen Lebensmittelmarkt und wird im Vollverfahren aufgestellt.

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 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 Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung an der Fleigestraße in Norden,
- die Westfalenstraße im Osten,
- Wohnbebauung und einen Spielplatz mit Bolzplatz an der Straße „An der Alten Kirche“ im Süden und
- den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 573 II im Westen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup, Flur 4,

Flurstücke 465, 467, 468, 2183, 2185, 2186, 2187, 2249, 2250; Teile des Flurstücks 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 mit einbezogen. Das betrifft die folgenden Grundstücke: Gemarkung Hiltrup, Flur 4, Flurstück 468, 2183 und teilweise die Flurstücke 467, 2185 (Ärztehaus), 2186 und 2187.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planungsbereich parallel zur Westfalenstraße als gemischte Baufläche (M) dar.

Eine Änderung des FNPs ist nicht notwendig, da die künftigen Festsetzungen im Bebauungsplan der jetzigen Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechen.

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 Bereich des Plangebiets setzt der bestehende Bebauungsplan „Mischgebiet“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 573 I überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 573 I tritt der Bebauungsplan Nr. 269, soweit er von dem neuen Plan überlagert wird, teilweise 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. 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 I) 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 teilweise genutzt. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebs entwickelte sich eine Brachfläche. Der Gärtnerei zugehörige Gebäude wurden inzwischen abgerissen, sodass große Teile des Gebiets bis auf vereinzelten Baumbestand freigeräumt sind. Im Eingangsbereich zum Gebiet befindet sich im Norden das im Jahr 2008 errichtete Ärztehaus und im Süden ein Lebensmittel- und Getränkemarkt. Beide Einrichtungen werden über die zentrale Zufahrt von der Westfalenstraße erschlossen.

Nutzungsstruktur im näheren Umfeld

In der näheren Umgebung, insbesondere südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Wohngebiete mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung, die durch den Bebauungsplan Nr. 269 planungsrechtlich gesichert werden. Nördlich des Plangebiets befinden sich auch gewerbliche Nutzungen (Burger King/ Tankstelle).

Östlich des Plangebietes grenzt die Westfalenstraße an das Plangebiet an. Entlang der Hauptverkehrsstraße in Hiltrup 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 Wohnungen.

5. Planungsziele

Das übergeordnete Planungsziel besteht darin, die teilweise mindergenutzte Fläche einer hochwertigen Nutzung zuzuführen und in diesem Zuge die Grundstücke neu zu ordnen. Dabei sollen vielfältige Angebote im Wohnbereich 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.

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

Ergänzend dazu sind in dem Gebiet ein Lebensmittelmarkt sowie ein Ärztehaus vorhanden, die in den Entwurf integriert wurden. Dem Lebensmittelmarkt werden Erweiterungsmöglichkeiten geboten. In der Überarbeitung der Planung ist der Lebensmittelmarkt nördlich der künftigen Erschließungsstraße verlagert worden, um die Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und eine räumliche Bündelung mit der umgebenden Nutzung zu erreichen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 573 I basiert auf der Konzeptidee des städtebaulichen Entwurfs des Architektenbüros htarchitektur bda, Münster.

Im Bebauungsplan Nr. 573 I wird die Bebauung des östlichen Bereichs geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 573 I soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 110 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern schaffen, die Verlagerung und Erweiterungsoption des Lebensmittelmarkts sichern, das bestehende Ärztehaus sichern sowie mit der ergänzenden Mischnutzung die straßenbegleitende Bebauungsmöglichkeit vervollständigen. Innerhalb der Mehrfamilienhäuser ist eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 573 II werden ca. 95 weitere Wohneinheiten in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern entstehen.

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, werden die prägenden Elemente des Wettbewerbs wie folgt umgesetzt:

- der Lebensmittelmarkt, mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm, wird als heterogener Standort um Wohnnutzung in den Obergeschossen ergänzt. Durch die Verlagerung des Lebensmittelmarkts und der Sicherung des bestehenden Ärztehaus werden diese Nutzungen im Norden des Plangebietes gebündelt.
- Die Mehrfamilienhäuser sind in Form von autofreien Wohnhöfen angeordnet. Der dreigeschossige Geschosswohnungsbau wird entsprechend des Wettbewerbsergebnisses durch Vor- bzw. Rücksprünge gegliedert. Nach Norden werden die Gebäude teilweise durch ein viertes Vollgeschoss betont.
- Durch Baulinien wird die raumprägende Eingangssituation in das Quartier entsprechend des städtebaulichen Entwurfs gesichert.
- Der ruhende Verkehr der Wohnnutzungen wird vollständig unterirdisch angeordnet.

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

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

An die Westfalenstraße angrenzend wird ein „Sondergebiet Ärztehaus“ (SO 2) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um das bestehende Ärztehaus planungsrechtlich abzusichern. Das Sondergebiet „Ärztehaus“ dient der Unterbringung von medizinischen Einrichtungen wie Arztpraxen, Physiotherapiepraxen und Anlagen für soziale Zwecke sowie kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit pharmazeutischen Artikeln, Apotheken sowie medizinischen und orthopädischen Artikeln. Diese Sortimente entsprechend der Münsteraner Sortimentsliste (vgl. EHZK Münster Seite 146ff, Tabelle 24). Die getroffenen Festsetzungen sollen den Bestand des Ärztehauses langfristig absichern und dabei Entwicklungsspielräume offen halten.

Im nordwestlichen Plangebiet wird ein „Sondergebiet Versorgung und Wohnen“ (SO 1) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um die Verlagerung des Lebensmittelmarkts zu ermöglichen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist für das „Sondergebiet Versorgung und Wohnen“ eine Mischung aus Lebensmittelmarkt und Wohnungen vorgesehen.

Die Nutzungen im SO 1 teilen sich entsprechend den im Durchführungsvertrag zu regelnden Nutzungen und den verbleibenden Bestandsnutzungen, zu ca. 1/2 in den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss, 1/2 Wohnangebot in den Obergeschossen des Lebensmittelmarkts auf. Im Untergeschoss sind eine Tiefgarage, Abstellräume und eine Anlage für die Energiegewinnung vorgesehen. Durch diese Wärmeanlage wird das gesamte Quartier mit Energie versorgt.

Es werden gezielt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts mit bis zu 1.400 qm Verkaufsfläche geschaffen. Der bestehende Lebensmittelmarkt vergrößert sich damit von 700 qm auf einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.400 qm und wird künftig eine größere Sortimentsbreite und -tiefe anbieten.

Durch die Verlagerung liegt der neue Standort des Lebensmittelmarkts nicht mehr gänzlich innerhalb des gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, Fortschreibung 2018, räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs B 4 „Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte“. Während sich die Stellplatzanlage größtenteils noch innerhalb der Abgrenzung befindet, liegt der Gebäudekörper des Lebensmittelmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, grenzt jedoch unmittelbar an diesen an. Da zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster (Ratsbeschluss 14.03.2018), noch von einer Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort und damit innerhalb der Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches ausgegangen wurde (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, 6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte, Seite 60), konnte die nunmehr beabsichtigte städtebauliche Konzeption mit der Verlagerung des Marktstandortes in nördliche Richtung nicht mehr berücksichtigt werden. Städtebaulich und versorgungsstrukturell wird die räumliche Verschiebung des Marktstandortes im Eingangsbereich des neuen Wohngebietes und damit das Überschreiten der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches als vertretbar und verträglich eingestuft. Zudem ist die Erweiterungsabsicht des Lebensmittelmarktes bereits als festgelegtes Entwicklungsziel Bestandteil des vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Insofern handelt es sich hinsichtlich der Lage des Lebensmittelmarktes außerhalb, aber unmittelbar angrenzend an den nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches Hiltrup-Mitte, um eine begründete Ausnahme vom beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Im Eingangsbereich des Plangebiets wird als Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Westfalenstraße ein „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungsart „MI“ entspricht der vorherigen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 269. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) BauNVO unzulässig.

Das sonstige Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet” gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern. Die in allgemeinen Wohngebieten 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.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist eine Kindertagesstätte vorgesehen (siehe Hinweis in Planzeichnung). Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist diese Nutzung nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Bis zur Fertigstellung der vorgesehen Kita schafft die Wohn- und Stadtbau in Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien Interimsmaßnahmen um die entstehenden Bedarfe zu decken.

Maß der baulichen Nutzung

Im WA wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt, gleichzeitig ist eine Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen bis max. 0,8 zulässig. 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 um einen autofreien Hof gruppieren. 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 Festsetzungen zur Begrünung (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung) kompensiert. Die mit der Erhöhung der GRZ einhergehende Verdichtung wird entsprechend wohnverträglich gestaltet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u. a. Belüftung und Belichtung) werden nicht beeinträchtigt. Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

Im „Sondergebiet Versorgung und Wohnen“ und im „Sondergebiet Ärztehaus“ wird die zulässige Grundflächenzahl auf 1,0 und die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,6 begrenzt. Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 wird durch die Versieglung der Fläche für die oberirdischen Stellplätze ausgelöst. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet III dürfen im Bereich der Stellplätze keine wasserdurchlässigen Materialen verwendet werden.

Im Mischgebiet werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Mischgebiete eingehalten. Die GRZ wird auf 0,6 die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

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 zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes gefördert (Lebensmittelmarkt) bzw. der Bestand gesichert wird (Ärztehaus). Durch die Festsetzung von Baulinien wird der Eingangsbereich durch Raumkanten definiert und entsprechend dem städtebaulichen Entwurf umgesetzt. Die klare städtebauliche Struktur sorgt für einen stimmigen Auftakt in das Quartier.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Mehrfamilienhäuser sind mit maximalen Bautiefen von 14 m festgesetzt, wodurch einerseits ein ausreichender architektonischer Gestaltungsspielraum eröffnet, andererseits die städtebauliche Figur des Entwurfs gesichert wird. Mögliche Grundstücksteilungen sind durch rote Strichlinien dargestellt. Das Baufenster, in dem die Kin-

dertageseinrichtung untergebracht werden soll, ist mit einer großzügigeren Bautiefe ausgestattet, um den eingeschossigen Anbau der Kita flexibel unterbringen zu können.

Zahl der Vollgeschosse

Das Wettbewerbsergebnis strebt eine Bebauung an, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll. Entsprechend wird für die Mehrfamilienhäuser eine drei- bis viergeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die viergeschossige Bebauung der Kopfbauten der Höfe, soll die Erschließungsstraße baulich eingefasst werden und eine Torsituation entstehen. Es wird eine maximale Geschosshöhe von 10,50 m für dreigeschossige Gebäude und 13,50 m für viergeschossige Gebäude festgesetzt.

Die Geschossigkeit des Lebensmittelmarkts mit Wohnnutzung in den Obergeschossen wird auf maximal drei bis vier Geschosse und eine Gebäudehöhe von 11,50 m bzw.14,50 m beschränkt. Um eine raumfassende Bebauungskante entlang der Erschließungsstraße zu schaffen, werden hier analog zu den Kopfbauten der Mehrfamilienhäuser maximal vier Geschosse festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Baufensters sind maximal drei Geschosse festgesetzt.

Für das Ärztehaus werden ausgehend vom Bestand maximal drei Geschosse und eine Bauhöhe von 13,50 m festgesetzt. Hierdurch wird der Bestand langfristig gesichert und ein darüberhinausgehender Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Im Mischgebiet, angrenzend an die Westfalenstraße, werden analog zur angrenzenden Bebauung, gegenüber den zuvor im Bebauungsplan Nr. 269 festgesetzten zwei Geschossen, nun drei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 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 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 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 Flachdächern 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 1,50 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). Durch diese Steuerung werden die erforderlichen technischen Anlagen und Bauteile ermöglicht, gleichzeitig aber ihre Wahrnehmbarkeit und damit Störwirkung vermindert.

6.2.3 Bauweise und Bauform

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

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

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

Für die ergänzende Bebauung innerhalb des Mischgebiets wird keine Dachform festgesetzt um Entwicklungsspielräume offen zu halten. Denkbar wären eine Bebauung mit Satteldach, die sich in die Struktur der Straßenrandbebauung der Westfalenstraße eingliedert oder eine Bebauung mit Pultdach, die in Einklang mit dem Ärztehaus einen Rahmen für die Zufahrt in das neue Quartier bildet.

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.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet der Mehrfamilienhausbebauung ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig, die nötigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Im Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2 sind die nötigen Stellplätze für die Besucher / Kunden des Lebensmittelmarkts und das Ärztehaus oberirdisch angeordnet. Für die Wohneinheiten in Verbindung mit dem Lebensmittelmarkt ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Im WA- und im SO 1-Gebiet ist die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt 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 für das WA-Gebiet 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 Wohnungen, die von den Tiefgaragenrampen betroffenen sind, auf der abgewandten Seite ein qualitätsvoller Außenwohnbereich geschaffen.

Die Mülltonnen im WA-Gebiet (Mehrfamilienhäuser) sind als Unterflurcontainer vorzusehen. Der Müllstandort im Sondergebiet (SO 1) ist vollständig einzuhausen und dauerhaft zu begrünen. Er darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Zum öffentlichen Raum sind Grundstückseinfriedungen mit Zäunen, Mauern, Pflanzsteinen etc. unzulässig. Die Grundstückseinfassungen in diesem Bereich 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.

Im Sondergebiet 1 sind insgesamt 22 Bäume und Sondergebiet 2 sind insgesamt 7 Bäume als großkronige, standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Um für eine Begrünung der Eingangssituation zu sorgen sind sechs der Bäume im SO 1 begleitend zur öffentlichen Verkehrsflächen an der südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

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 2,00 m x 4,30 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

6.2.8 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sowie im Mischgebiet und hier nur mit Beschränkungen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Bild und Blinkreklamen mit bewegtem bzw. laufendem Licht sind unzulässig, um keine Störungen für die angrenzende Wohnbebauung hervorzurufen. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 1 m vor die Fassadenvorderkante auskragen oder oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden, um ein ruhiges und einheitliches Bild der Werbeanlagen an den Fassaden zu erhalten. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 1,50 m Höhe und max. 8,00 m Länge beschränkt, um keine überdimensionierten Werbeanlagen in Bezug auf die Gebäude zu erhalten. Außerdem sind, um das Straßenbild weitgehend einheitlich zu gestalten, freistehende Werbeanlagen nur in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) zulässig und auf eine Höhe von max. 5,50 m und eine Breite von max. 2,00 m beschränkt.

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, wird der Knotenpunkt bereits vor der Entwicklung des neuen Baugebiets „Lorenzgrön“ ausgebaut.

Der Knotenpunkt soll vollsignalisiert ausgebaut werden. Da die Verkehre in das neue Baugebiet und zum Lebensmittelmarkt / Ärztehaus während der Nachtzeit (22 Uhr – 6 Uhr) nur eine untergeordnete Rolle spielen, wird die Lichtsignalanlage in dieser Zeit auf Anforderungsbetrieb geschaltet. In der Nacht wird die Lichtsignalanlage mit Dauergrün für die Westfalenstraße betrieben und nur auf Anforderung aus den Seitenstraßen (Hummelstraße / Planstraße) bzw. durch Fußgänger für die Westfalenstraße auf "Rot" geschaltet.

Innere Erschließung

Der Kreuzungspunkt mit der Westfalenstraße ist die einzige zentrale Anbindung des Plangebiets an das Verkehrsnetz für den KFZ-Verkehr. Gleichzeitig ist die Zufahrt in das Quartier auch die Zufahrt zum künftigen gemeinsamen Parkplatz des Ärztehauses und des Lebensmittelmarkts. Die Verkehrsführung ist auf diese Nutzungen ausgelegt. Die im Westen liegenden Wohneinheiten werden über eine Stichstraße erschlossen, die im anschließenden Bebauungsplan Nr. 573 II verkehrsberuhigt wird.

Die Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 573 I wird im Separationsprinzip mit Gehweg in 2,50 m Breite, 6 m Fahrbahn, senkrecht angelegten Stellplätzen mit 4,30 m Tiefe und Gehweg in 2,70 m Breite ausgebildet.

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 GR/A-Flächen (Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Anlieger belastet werden) auf den privaten Flächen eine Durchwegung sichergestellt.

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 mindestens 30 cm über Straßenoberkante zu errichten.

6.5 Soziale Infrastruktur

Im Eingangsbereich des Gebietes ist im Kopfgebäude des ersten Hofes eine zweigruppige Kindertageseinrichtung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen (siehe Hinweis in Planzeichnung). Diese Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Die Kita ist innerhalb des Wohngebiets vorgesehen, um eine Kombination aus Wohnen und Kindertageseinrichtung zu ermöglichen. Der maßnahmebedingte Kitabedarf des neuen Quartiers wird im Erdgeschoss untergebracht, während sich in den Obergeschossen Wohnnutzungen befinden.

6.6 Grünflächen / Begrünung

Im Eingangsbereich des Quartiers wird eine prägende Hängebuche als zu erhalten festgesetzt. Ein Bedarf an Kinderspielplätzen aus dem neuen Quartier wird mit dem im Süden angrenzenden bestehenden Spielplatz mit Bolzplatz abgedeckt.

6.6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Auf dem Grundstück des Lebensmittelmarkts ist zur nördlich anschließenden Bebauung und zum öffentlichen Straßenraum ein Anpflanzgebot festgesetzt. Durch die Begrünung soll die nördliche Fassade des Lebensmittelmarkts im Übergang zwischen Bestandsbebauung und Lebensmittelmarkt und der Übergang zum öffentlichen Straßenraum gestaltet werden.

6.6.2 Ausgleichsflächen

Die Eingriffsbilanzierung ermittelte einen Überschuss an Biotopwertpunkten und es entstehen keine nachhaltigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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 zw. 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 Bebauungsplan Nr. 573 Teilabschnitt I sind der Verkehrslärm von der Westfalenstraße und der Gewerbelärm als relevante Lärmquellen zu beachten.

Verkehrslärmauswirkungen auf die SO-Gebiete und das MI-Gebiet

Das Schallschutztechnische Gutachten berechnet die Lärmpegelbereiche für die angrenzende Bebauung an der Westfalenstraße unter der Annahme eines voll signalisierten Knotenpunkts mit doppelter Fußgängerampel am Kreuzungspunkt Westfalenstraße / Hummelbrink. Während der Nachtzeit (22 Uhr – 6 Uhr) wird die Lichtsignalanlage auf Anforderungsbetrieb geschaltet.

Die Vollsignalisierung hat zur Folge, dass im Knotenpunktbereich Westfalenstraße / Hummelbrink die Fahrbahn zu Lasten des westlichen Parkstreifens ausgeweitet und auf der Westfalenstraße separate Linksabbiegespuren angelegt werden. Aufgrund der Veränderung der Verkehrsfläche (hier insb. Verschiebung der Verkehrsachse) liegt ein „erheblicher Eingriff“ vor, der in Anlehnung an die 16. BImSchV für einige Gebäude Anspruchsvoraussetzungen auf passiven Lärmschutz auslösen wird. Da der Umbau des Knotenpunktes als eigenständige Maßnahme vor der Entwicklung des neuen Baugebiets umgesetzt wird, wird innerhalb dieses Verfahrens die Betroffenheit möglicher Gebäude/Fassaden geklärt. Dies gilt insbesondere für die Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets. Für die Lärmberechnung innerhalb des Plangebiets ist der vollausgebaute Knotenpunkt Grundlage.

Die vorhabenbedingten Neuverkehre führen im Vergleich zum Prognose-Null-Fall (Zieljahr 2030) zu Pegelsteigerungen zwischen 0,2 dB(A) und 0,3 dB(A) tags. Durch die hohe Vorbelastung der Westfalenstraße und die vorhabenbedingte Verkehrszunahme werden die Grenzwerte der 16. BImSchV und der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Auch wenn Pegelerhöhungen von unter 1,0 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle für das menschliche Gehör liegen, ist in der Aufsummierung das Ergebnis angesichts der enormen Vorbelastung der Westfalenstraße kritisch zu bewerten. Die Beurteilungspegel am Tag erhöhen sich auf bis zu 68 dB(A) am Tag und bis zu 61 dB(A) in der Nacht.

Die Beurteilungspegel für die Bebauung direkt angrenzend an die Westfalenstraße liegen im kritischen Bereich der 60 dB(A) nachts. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird ausgeführt, dass die Zumutbarkeitsschwelle aufgrund der Einstufung des Einwirkungsbereichs als Misch-

gebiet erst mit 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts erreicht sei. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Schwelle zur Gesundheitsgefahr jedoch stets mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen. Eine baugebietsabhängige Staffelung der Zumutbarkeitsschwelle muss unterbleiben. Es ist somit festzustellen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefahr an der Ostfassade für den Baukörper direkt an der Westfalenstraße erreicht wird. Der Baukörper ist als Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung im Mischgebiet geplant, sodass sich in der Erdgeschosszone keine der Lärmseite zugewandte Wohnräume befinden werden. Es besteht außerdem die Möglichkeit, in den Obergeschossen die Straßen abgewandte Fassade im Lärmschatten als ruhigere Zone für Schlafräume zu nutzen.

Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls / einer Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht umsetzbar, aber auch tatsächlich an dem Standort nicht möglich. Eine beidseitige Lärmschutzwand im neu gestalteten Knotenpunkt ist aufgrund der flächenmäßigen Beschränkungen an beiden Seiten der Westfalenstraße durch die Bestandsbebauung, auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und Erschließungserforderlichkeit der Angrenzer, nicht umsetzbar.

Aus städtebaulicher Sicht würde eine einseitige oder zweiseitige Lärmschutzwand zur Trennung / Abschottung der Westfalenstraße führen. Als Bestandteil des Versorgungsbereichs ist die Einsehbarkeit der Geschäfte und Gastronomieeinrichtungen sowie Aufenthaltsmöglichkeit im Straßenraum für die Westfalenstraße unbedingt zu erhalten. Außerdem wäre bei der Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen die Belichtung, der hinter der Lärmschutzwand gelegenen Gebäude nur mit erheblichem Aufwand zu gewährleisten.

Im Ergebnis sind lediglich passive Lärmschutzlösungen ergebnisorientiert umsetzbar. In der Abwägung der Belange erscheint die geringfügige Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle als gerade noch zumutbar, wenn eine Realisierung passiver Lärmschutzmaßnahmen ermöglicht wird.

Verkehrslärmauswirkungen auf das WA-Gebiet

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Westfalenstraße, der als Bundestraße eine übergeordnete Bedeutung zukommt. Von der Westfalenstraße wirkt Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet ein, der schon heute eine hohe Lärmbelastung aufweist.

Die Lärmimmissionsprognose der vorhabenbedingten Verkehre kommt für das Plangebiet zu folgenden Ergebnissen:

Für die geplante Wohnbebauung im Einwirkungsbereich der Westfalenstraße beschränken sich die schädlichen Umweltauswirkungen auf die erste Gebäudereihe im neu geplanten WA-Gebiet. Hier liegen die Beurteilungspegel bei 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 für allgemeine Wohngebiete werden bis zu 8 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten.

Für die geplanten Wohngebäude im Einwirkungsbereich der Westfalenstraße werden entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, um hinreichenden Immissionsschutz sicherzustellen. Die getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Einhaltung Lärmpegelbereiche III – V, Einbau von schallgedämmten Lüftungen) sichern für die betroffenen Gebäude verträgliche Innenraumpegel. Außerdem sollte mit Schallschutzgrundrissen auf die Lärmsituation reagiert werden, sodass die Wohnungen alle über eine ruhigere Seite für Schlaf-

räume verfügen. Exemplarische Grundrisse im Rahmen der Wettbewerbskonkretisierung zeigen, dass dies umsetzbar ist.

Gewerbelärm

Die Gewerbelärmimmissionen des neuen Lebensmittelmarkts werden hauptsächlich von den ebenerdigen Stellplätzen des Kundenparkplatzes ausgelöst. Die zu erwartende Lärmbelastung beträgt maximal 57 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Tag vor der Nordfassade der geplanten südlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung geringfügig überschritten. Im Bebauungsplan wird auf diese Überschreitung mit dem Ausschluss von zu öffnenden Fenstern an Aufenthaltsräumen an den Nordfassaden der zwei betroffenen Gebäude im WA-Gebiet reagiert. Die betroffenen Fassaden sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Da Balkone durch die Festsetzung von Baulinien im Bereich des WA-Gebiets unzulässig sind, erübrigt sich eine entsprechende Steuerung von Außenwohnbereichen.

6.9 Altlasten / Altstandorte

Für das Plangebiet ist keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher 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 und Fossilien) 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	1,82 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,23 ha	12,6 %
Sondergebiet (SO)	0,82 ha	45,1 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,70 ha	38,5 %
Mischgebiet (MI)	0,07 ha	3,8 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

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

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Die Wohn + Stadtbau GmbH plant mit dem Bebauungsplan Nr. 573 I „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 auf dem insgesamt etwa dreieinhalb Hektar großen Areal geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 573 I umfasst den östlichen Bereich, der durch die neue Wohnbebauung einschließlich der Kita und den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes geprägt ist. Das Plangebiet grenzt an die Westfalenstraße (B 54) und ist von Wohn- und Gewerbenutzung umgeben. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich ehemals gartenbaulich genutzte Flächen, die aktuell zu einem großen Teil als Brachflächen ausgeprägt sind. Für diesen Bereich wird parallel der Bebauungsplan Nr. 573 II aufgestellt.

Nach § 2 (4) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der vorliegende Umweltbericht wurde gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a in der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches erstellt. Er ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 573 I. Dieser hat zum Ziel eine möglichst frühzeitige Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange und einer möglichst verträglichen Gesamtkonzeption zu erreichen, die alle ökologischen und umweltrelevanten Belange berücksichtigt.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Das Plan- bzw. Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich des potentiell betroffenen Umfeldes und befindet sich an der Westfalenstraße im Stadtteil Hiltrup auf der ehemaligen Fläche der Baumschule Eschweiler. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und wird begrenzt durch:

- Nördlich: Wohnbebauung an der Fleigestraße,
- Östlich: Westfalenstraße,
- Südlich: Wohnbebauung und Spielplatz mit Bolzplatz an der Straße „An der Alten Kirche“,
- Westlich: parallel aufzustellender Bebauungsplan Nr. 573 II.

Das Plangebiet wird derzeit nur teilweise genutzt. Angrenzend an die Westfalenstraße befindet sich ein Ärztehaus und im Süden des Plangebietes ein Lebensmittel- und Getränkemarkt. Beide Einrichtungen werden über die zentrale Zufahrt von der Westfalenstraße erschlossen. In den übrigen Bereichen entwickelte sich nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes eine Brachfläche. Die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei wurden inzwischen abgerissen.

Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster 2014) weist das Untersuchungsgebiet als allgemeinen Siedlungsraum aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Das Umfeld des Untersuchungsgebietes besteht zu großen Teilen aus Wohn- und Mischbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf. Westlich angrenzend ist eine Grünfläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 269 „Hiltrup – Westfalenstraße / Amelsbürener Straße / Theodor-Storm-Straße / Albertsheide / Burgwall“), der dort ein Mischgebiet festsetzt. Durch den geplanten Bebauungsplan Nr. 573 I wird der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 269 teilweise überplant. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 573 I tritt der bestehende Bebauungsplan Nr. 269 demnach, soweit er von dem neuen Plan überlagert wird, teilweise außer Kraft.

Bei der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung sollen laut § 1a (2) BauGB aus siedlungsstrukturellen und ökologischen Gründen vorrangig 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 zusammenhängt.

Im östlichen und mittleren Bereich des Quartiers sind in vier Höfen in einer U-förmigen Anordnung je drei Mehrfamilienhäuser untergebracht. Im westlichen Bereich grenzen Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser an einen Grünzug an. Im Eingangsbereich verbleibt das bestehende Ärztehaus und der neue Standort für den Lebensmittelmarkt soll entstehen.

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

- Der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Bauweise
- und der öffentlichen Verkehrsflächen

die Grundzüge der Planung dar.

Weitere Festsetzung bestehen durch Ausweisungen:

- der Begrünung,
- der Vorkehrungen zum Hochwasserschutz
- und des Immissionsschutzes.

Angrenzend an die Westfalenstraße wird ein Sondergebiet „Ärztehaus“ (SO 2) und ein „Sondergebiet Versorgung und Wohnen (SO 1) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 bzw. 1,0 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 begrenzt.

Im Eingangsbereich des Plangebietes wird als Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Westfalenstraße ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorherigen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 269. Im MI wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 begrenzt.

Das sonstige Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern. Die zulässige GRZ wird hier auf 0,5 festgesetzt, mit Ausnahme im Bereich der geplanten Tiefgaragen (hier GRZ 0,8). Die zulässige GFZ wird auf 1,0 festgesetzt.

Die dem öffentlichen Raum (Straßenraum und öffentliche Grünfläche) zugewandten Grundstückseinfassungen sind als Hecken aus heimischen Laubholzarten z. B. Hainbuche, Rotbuche oder Feldahorn auszuführen.

Zur Begrünung ebenerdiger Stellplätze ist je sechs 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 bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzstreifen / Baumscheiben wurden in ausreichender Größe festgesetzt, um ein gesundes Wachstum der Straßenbäume zu gewährleisten.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus dem BauGB Umweltschutzziele. Darüber hinaus sind nachfolgende fachgesetzliche Ziele und Vorhaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

Schutzgut	Quelle	Aussage
Mensch	Baugesetzbuch / Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	Freizeitlärm-Erlass NRW	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Freizeitlärm.

	Sportanlagenlärmschutz-verordnung – 18. BImSchV	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Sportanlagenlärm.
Pflanzen und Tiere	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere * die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie * die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) * die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.

Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz inkl. Verordnungen	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. 39. BImSchG „Verordnung über Luftqualitätsstandards“/ Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Baugesetzbuch	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW / Baugesetzbuch	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch / Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Tabelle 2:Schutzgüter, Quellen und Aussagen

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Haupteinheit „(541) Kermmünsterland“. 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. Allgemein prägend für den Landschaftsraum ist eine kleinmosaikierte Diversität von Bodentypen. Im Plangebiet ist der vorherrschende Bodentyp Braunerde.

Das Plangebiet ist umgeben von anthropogener Nutzung und selbst ehemals anthropogen genutzt und verändert. Umliegende Wohnbebauung, Gewerbenutzung und brachgefallene gartenbauliche Nutzung bestimmen das Bild. Im westlichen Teil des Projektgebietes wird die Fläche in Nord-Süd-Richtung von einem Grünzug übergeordneter Bedeutung durchzogen.

8.4.1 Mensch

Bestandsanalyse

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit großflächigem Parkplatz, ein Ärztehaus und die Fläche der ehemaligen Baumschule, die bis auf vereinzelte Baumbestände freigeräumt wurde.

In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes befinden sich Wohngebiete mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung, die durch den Bebauungsplan Nr. 269 planungsrechtlich gesichert werden. Nördlich des Untersuchungsgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Östlich grenzt die Westfalenstraße an. Entlang dieser Hauptverkehrsstraße 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. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen.

Durch die gewerbliche Nutzung und die angrenzende B 54 (Westfalenstraße) wird das Untersuchungsgebiet und dessen nähere Umgebung vor allem durch Lärmimmissionen belastet. Lärmimmissionen stammen außerdem von den umliegenden Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Auswirkungsanalyse / Maßnahmen zur Minderung

Mit der Planung wird ein Teil der bislang gewerblich genutzten Fläche der Wohnnutzung zugeführt. Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere

Lärm, die durch Baumaschinen und den Schwerlastenverkehr erzeugt werden, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen als wesentliche Belastungen für die benachbarten Wohnbereiche zu rechnen. Davon betroffen sind insbesondere die Anwohner der benachbarten Wohngebäude an den Straßen Fleigestraße, Westfalenstraße und An der Alten Kirche. Die Wohnumfeldfunktion wird hierdurch temporär beeinträchtigt.

Anlagebedingte Auswirkungen sind aufgrund der bereits vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzung des Gebietes nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den ansteigenden motorisierten Individualverkehr sowie durch eine Zunahme der Hausbrandemissionen zu erwarten. Die zusätzlichen lufthygienischen Beeinträchtigungen sind vergleichsweise gering und entsprechen den üblichen Belastungen in derartigen Baugebieten. Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Immissionssituation ist durch das Vorhaben nicht anzunehmen.

Der verstärkte Verkehrslärm wird im Erläuterungsbericht der Schalltechnischen Untersuchung vom „Planungsbüro für Lärmschutz“ als geringfügig bezeichnet. Der zu erwartende Verkehrslärm wurde aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan (nts Ingenieurgesellschaft mbH 2018) abgeleitet. Im Ergebnis der Untersuchung sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten, wenn die empfohlenen Festsetzungen Beachtung finden.

Der Gewerbelärm überschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Nordfassaden geringfügig, weshalb dort nicht zu öffnende Fenster vorzusehen sind oder Aufenthaltsräume ausgeschlossen werden sollen.

Durch Sport- und Freizeitnutzung erfolgt in diesem Plangebiet keine Überschreitung von Richtwerten.

Durch den vorgezogenen Umbau des Knotenpunkts im Bereich Westfalenstraße/ Hummelbrink liegt ein „erheblicher Eingriff“ vor, der in Anlehnung an die 16. BImSchV für einige Gebäude Anspruchsvoraussetzungen auf passiven Lärmschutz auslösen wird. Da der Umbau des Knotenpunktes als eigenständige Maßnahme vor der Entwicklung des neuen Baugebiets umgesetzt wird, werden innerhalb dieses Verfahrens geklärt, welche Gebäude genau betroffen sind. Dies gilt insbesondere für die Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets. Für die Lärmberechnung innerhalb des Plangebiets ist der vollausgebaute Knotenpunkt Grundlage.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Bereich des Bebauungsplans 573 I war bisher durch die Nutzung als Pflanzenfachmarkt mit Gewächshäusern, Maschinen- und Verkaufshalle, Stellplätzen sowie einem Ärztehaus geprägt. Ca. 75 % der Fläche waren im Bestand durch Gebäude oder Verkehrsflächen versiegelt. Weitere Flächen wurden als unbefestigte Betriebsfläche als Lagerfläche oder als Standort für Containerpflanzen intensiv genutzt und standen dem Naturhaushalt nur eingeschränkt zur Verfügung. Zentral innerhalb der Fläche stand das Wohnhaus des Firmeninhabers mit einem intensiv gestalteten Gartenbereich. Weitere Gartenflächen mit Baum- und Strauchbestand lagen im Randbereich der Gebäude entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Auch im Süden der Zufahrt von der Westfalenstraße lag ein weiterer Gartenbereich. Die Stellplätze waren nur mit schmalen Beeten mit wenigen Einzelbäumen begrünt. Die unbefestigten Baumschulflächen lagen westlich angrenzend an dem zu betrachtenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 573 I. Insgesamt war dieser Teilbereich durch die befestigten Betriebsflächen geprägt und hatte einen unterge-

ordneten Wert für die Tier- und Pflanzenwelt. Dieser beschränkte sich auf Einzelbäume und die Gartenflächen. Zwischenzeitlich sind die Betriebsgebäude abgebrochen worden und die Flächen werden nur noch vom Ärztehaus und einem Einzelhandelsunternehmen genutzt.

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.

Artenschutzprüfung

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. Die Artenschutzprüfung wurde aus fachlichen Gründen zusammenfassend für die beiden separat aufgestellten Bebauungspläne 573 I und 573 II durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung der in der Bauleitplanung dargestellten Erschließungsmaßnahmen zeitgleich erfolgt. Entsprechende Kompensations- und Schutzmaßnahmen betreffen somit ebenfalls das komplette Planungsgebiet.

Im Plangebiet wurden keine Wochenstuben und Quartiere von Fledermäusen festgestellt. Da jedoch aufgrund des Vorhandenseins geeigneter Gehölzstrukturen eine Nutzung als unregelmäßig genutzte Einzelquartiere nicht ausgeschlossen werden kann, wurden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG Maßnahmen abgeleitet. Die Fällung der Gehölze soll im winterkalten Zeitraum (01.11. – 15.03.) durchgeführt werden, ebenso der Gebäudeabriss der Einzelhandelsgeschäfte. Zur Kompensation des verlorengegangen Nahrungshabitates für Fledermäuse sind entsprechend des „Leitfadens Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV NRW 2013) etwa 1,4 ha Nahrungsflächen (Extensivgrünland, Ruderalflächen, Saumstrukturen, o.a.) zu schaffen oder zu optimieren. Durch den Grünzug / die öffentliche Grünfläche, die Gärten sowie die Dachbegrünung können diese Flächen mit der vorliegenden Planung sowie den bestehenden Strukturen im Umfeld nachgewiesen werden. 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 Grünzug bereits während der Erschließung als parkartige Struktur hergestellt werden 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.

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.

Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt über eine vergleichende Bewertung der vorhandenen Bestandswertigkeit mit der ökologischen Wertigkeit der Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Als Gesamtwert sind im Bestand 29.634 Biotopwertpunkte und in der Planung 33.552 Biotopwertpunkte entsprechend dem Bewertungsverfahren der Stadt Münster ermittelt worden. Der bestehende Versiegelungsgrad wird bei Umsetzung des Bebauungsplans von ca. 75 % auf ca. 70 % reduziert.

Es verbleibt ein Überschuss an Biotopwertpunkten und es entstehen keine nachhaltigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.4.3 Fläche und Boden

Bestandsanalyse

Der Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt. Insbesondere dient er als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte schützenswert. Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen sind:

- die Lebensraumfunktion,
- die Speicher- und Reglerfunktion,
- die natürliche Ertragsfähigkeit,
- sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Als Teil des Uppenberger Geestrückens im Kernmünsterland und des Münsterländer Kiessandzuges liegen fluviatile Terrassenablagerungen in Form von Sand mit Schluffeinlagerungen vor. Durch anthropogene Überprägung wurden diese teils umgelagert, liegen aber auch teils oberflächennah an. Allgemein prägend für den Landschaftsraum ist eine kleinmosaikierte Diversität von Bodentypen. Im Plangebiet ist der vorherrschende Bodentyp Braunerde.

Die Auffüllungen bestehen aus oberbodenähnlichen Sanden mit schluffigen bis stark schluffigen, gering tonigen und gering bis schwach humosen Beimengungen. An Fremdmaterialien wurden Anteile an Schotter festgestellt.

Es wurden Geländehöhen zwischen 61,9 m NHN und 64,9 m NHN gemessen Das Gelände weist ein Gefälle in Nord-West-Richtung auf.

Es liegen keine eingetragenen Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorte vor. Im Rahmen der Ausbauplanung wird abschließend geprüft, ob im Bereich einer ehemaligen Tankstelle Sanierungsmaßnahmen aufgrund von Schadstoffbelastungen im Boden erforderlich werden.

Laut Umweltkataster der Stadt Münster liegt der östliche Teil der Planung, jener Teil, der sich im Münsterländer Kiessandzug befindet, im Bereich „Schutzwürdiger Böden: Sandböden“. Davon ist jedoch insbesondere der Bereich betroffen, der bereits überbaut und anthropogen verändert ist.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für das Schutzgut Boden bestehen durch die vorherige gärtnerische Nutzung und den bereits hohen Grad an Versiegelung Vorbelastungen. Die Planung grenzt überwiegend an vorhandene Wohnbebauung an und greift nur geringfügig in bisher unversiegelte Flächen ein. Mit einer Grundflächenzahl von 0,5 bis 0,8 wird eine der Umgebung angemessene Dichte erreicht.

Die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen betreffen Gebiete, für die bereits eine bauliche Nutzung aufgrund des bestehenden Planungsrechtes möglich ist. Die Planung entspricht damit der Zielsetzung des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Neuversiegelungen zu vermeiden.

8.4.4 Wasser

Für das Schutzgut Wasser werden die beiden Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer (Stillgewässer und Fließgewässer) separat beschrieben und bewertet.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Münster-Geist (Schutzzone III). Gebiete dieser Schutzzone dienen der Grundwasserneubildung. 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.

Als Teil des Münsterländer Kiessandzuges liegt ein sandiges und sickerfähiges Substrat vor. Die Grundwasserneubildung liegt bei 100-360 mm/a, wobei im Großteil des Gebietes 200-300 mm/a Grundwasser gebildet werden. Das Plangebiet ist der Grundwassereinheit L41104-02 zugehörig und aufgrund der sehr geringen Grundwasserschutzfunktion der Deckschicht sensibel (sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers). Der Grundwasserkörper weist keine besonderen Funktionen im Landschaftswasserhaushalt auf. Das Grundwasser strömt über den Lockergesteinsgrundwasserleiter des Kiessandzuges südwärts zu den Fassungsanlagen des Wasserwerkes 6.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich weder Stillgewässer noch Fließgewässer. Auch Quellen oder Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Plangebiet. Es befindet sich auf der Wasserscheide der

Einzugsgebiete des Oberflächenwassers 3268 (nördliches Plangebiet) und 3269 (südliches Plangebiet).

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Oberflächengewässern und dem Grundwasser obliegen verschiedene relevante Funktionen für den Naturhaushalt:

- Landschaftswasserhaushalt,
- Abflussfunktion des Oberflächenwassers,
- Überschwemmungsgebiete,
- Grundwasserempfindlichkeit

Für das Plangebiet selbst hat das Grundwasser aus landschaftsökologischer Sicht lediglich eine geringe Bedeutung. Da bereits der Großteil des Plangebietes versiegelt ist, ist nicht von einer erheblichen negativen Auswirkung auf das Grundwasser durch den Bebauungsplan auszugehen. Eine Relevanz aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist nicht gegeben.

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Für Starkregenereignisse wurden Vorkehrungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers getroffen. Zum Hochwasserschutz sind die Fußbodenoberkanten der Wohngebäude im Erdgeschoss 0,3 m über der Oberkante der gebäudeerschließenden Verkehrsfläche anzulegen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennprinzip. Die Schmutzwasserentsorgung wird an das bestehende Abwassernetz der Umgebung angeschlossen. Die Aufnahmekapazität der bestehenden Kanalisation ist ausreichend und negative Auswirkungen durch den Anschluss weiterer Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Für alle Flachdächer in den Bereichen Allgemeiner Wohngebiete sind vollflächige extensive Dachbegrünungen festgeschrieben. Diese wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Aus technischen Gründen wird auf eine Festsetzung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers verzichtet.

8.4.5 Klima / Luft

Bestandsanalyse

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Austausch- und Regenerationsfunktionen, sowie die Erhaltung von Reinluftgebieten und die Vermeidung von Luftverunreinigung vorrangige Ziele. Die Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien und die effiziente Nutzung von Energie sowie Aspekte des Immissionsschutzes sind bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

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 Grob-Screening-Verfahrens 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.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung

Aufgrund der bereits bestehenden Flächenversiegelung im Plangebiet 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 entstehen.

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 erhöhten Schadstoffimmission zu rechnen, die im üblichen Bereich für Sondergebiete und Allgemeine Wohngebiete liegen wird.

Über die lokale Situation hinausreichende klimatische Ausgleichsfunktionen sind nicht betroffen.

8.4.6 Landschaft

Bestandsanalyse

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, insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes (großteils im Bereich des Bebauungsplans 573 II) 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. Dort ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auswirkungsanalyse / Maßnahmen zur Minderung

Durch die Bebauung ergeben sich gegenüber den bislang geltenden Bebauungsplänen keine erheblichen Verschlechterungen des Landschaftsbildes. Durch grünordnerische Festsetzungen wird den Nutzungszielen des Sondergebietes entsprechendes Mindestmaß an Begrünung gewährleistet:

- Im Sondergebiet 1 sind insgesamt 22 Bäume und im Sondergebiet 2 sind insgesamt 7 Bäume als großkronige, standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). 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 raum sind mit einem Innenmaß von mindestens 2 m x 4,30 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- Zum öffentlichen Raum sind Grundstückseinfriedungen mit Zäunen, Mauern, Pflanzsteinen etc. unzulässig. Die dem öffentlichen Raum zugewandten Grundstückseinfassungen 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.
- Die Flachdächer im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind vollflächig extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB). Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen. Zur Errichtung der Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien kann die vollflächige Begrünung ausnahmsweise zurückgenommen werden.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Schrödter et al. (2004) definieren Kulturgüter und sonstige Sachgüter wie folgt: „Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene - Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein, oder aber wirtschaftlich genutzte, natürliche regenerierbare Ressourcen, wie z. B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden"

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.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

§ 1 (6) 7 BauGB fordert den integrativen Prüfansatz des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung), der die Betrachtung der einzelnen Umweltfaktoren einschließlich ihrer Wechselwirkungen untereinander verlangt.

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.

8.5 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden umfassend ermittelt. Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 (6) 7 die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter betrachtet worden. Insbesondere in Hinblick auf die bereits vorhandene Flächenversiegelung und die Lage des Plangebietes inmitten städtischer Bebauung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden.

8.6 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 269 behielte seine Gültigkeit. Eine städtebaulich sinnvolle Aufwertung und die im Sinne der Innenentwicklung gebotene Intensivierung und Nutzungsvielfalt bereits baulich vorgeprägter Areale unterbliebe und müsste möglicherweise an sensiblerer Stelle im Stadtgebiet oder Außenbereich erfolgen.

8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nutzung einer innerstädtischen Fläche, die derzeit zu großen Teilen brach liegt, zur Schaffung von Wohnbebauung und zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs steht im Einklang mit den Zielvorgaben einer innerstädtischen Verdichtung und der Wiedernutzung von zuvor genutzten Flächen. Damit wird die Beanspruchung von Freiflächen vermieden.

Die Nutzung einer Brachfläche gemäß der Nachfragesituation stellt eine Lösung dar, die den Zielvorgaben des GEP und des FNP, der Freiraumsicherung, der Wiedernutzung von Flächen und der Nachhaltigkeit entspricht.

Alternativen, die den Zielvorgaben besser entsprechen als der planerisch verfolgte Ansatz, sind nicht vorhanden.

8.8 Überwachung (Monitoring)

Mit Hilfe des Monitorings wird kontrolliert, ob die aufgestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die ggf. vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Das Monitoring ist somit ein Frühwarnsystem, welches dazu dient, negative Entwicklungen schon in der Entstehung aufzudecken, Abhilfemaßnahmen in die Wege zu leiten und die Qualität von Planung und Durchführung langfristig zu sichern. Die nachfolgende Checkliste (Tabelle 2) gibt Hinweise zu möglichen zusätzlichen unvorhergesehenen umwelterheblichen Auswirkungen.

Die Kommunen als Träger der Planungshoheit entscheiden über Dauer, Inhalt und Verfahren des Monitorings. Die Lösungen müssen nicht zwangsläufig aufwendig sein. Die Kontrolle, ob

Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden, gehört zu den Routineaufgaben der Bauaufsicht.

Geeignete Indikatoren sollten herangezogen werden, die Veränderungen messbar zu machen. Ist etwa eine erheblich erhöhte Lärmbelastung zu erwarten, so ist diese direkt zu messen und mit den im Umweltbericht prognostizierten Werten zu vergleichen. Sollten unvorhersehbare Konflikte und Abweichungen auftreten, müssen Minderungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Auswirkung	**Indikator, Hinweise**	**Behörden**	**Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen durch die Kommune**
Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Wohnen und Erholung			
Beeinträchtigung durch Verkehrslärm	Beschwerden, erst ab einer Steigerung von 25% des Verkehrsaufkommens ist die Lärmzunahme hörbar	Straßenverkehrsbehörde	Keine
Beeinträchtigung durch Lichtemissionen	Beschwerden	--	Keine
Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter			
Beeinträchtigung des Kleinklimas	Beschwerden	--	Begehung
Beeinträchtigung von Landschaftsschutzgebieten	Hinweise seitens Naturschutz	ULB/Umweltamt	Keine
Beeinträchtigung von Kompensationsmaßnahmen	Beschwerden	ULB/Umweltamt	Keine
Archäologische Funde	Anzeige gem. gesetzlicher Anzeigepflicht	Denkmalschutzbehörde	Keine

Tabelle 3: Checkliste Monitoring (DIFU 2006, verändert)

8.9 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 573 I „Hiltrup – Westlich Westfalenstraße / Nördlich An der Alten Kirche“ zu erwarten sind. Der Umweltbericht beruht u. a. auf verschiedenen Fachgutachten, z. B. der Baugrunduntersuchung, der Artenschutzprüfung und der schalltechnischen Untersuchung, sowie auf Daten von Fachberichten, wie z. B. dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Münster und dem Umweltkataster.
Die nachfolgende Tabelle 3 fasst die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens knapp zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt
Menschen	Das Bauvorhaben hat eine Verdichtung des bereits überbauten Raumes zum Ziel. Während der Bauphase wird es temporär zu Beeinträchtigungen der Wohnumfeldfunktionen in Form von Immissionen und Lärm kommen. Da das Plangebiet bereits großteils versiegelt ist und dort bereits eine gewerbliche Nutzung stattfindet, die nun ausgeweitet wird, ist mit einer moderaten anlagebedingten Auswirkung auf das Schutzgut zu rechnen. Durch den betriebsbedingten 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. Die schalltechnische Untersuchung ergab geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbe- und Verkehrslärm. Der Lärmkonflikt wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Im Plangebiet und dessen direkten Umfeld liegen keine Flächen mit einem besonderen Schutzstatus. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades und der gewerblichen Nutzung 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 wird eine Bauzeitenregelung und eine ökologische Baubegleitung empfohlen.
Boden	Durch den bereits hohen Grad an Versiegelung durch die vorherige Nutzung des Plangebietes ist der Boden vorbelastet. Es wird nur geringfügig in bisher unversiegelte Flächen eingegriffen, versiegelte Flächen entsiegelt und eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen an anderer Stelle wäre ein stärkerer Eingriff. Die Planung entspricht somit der Zielsetzung des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Neuversiegelungen zu vermeiden.

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. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Grundwasser. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wurden Vorkehrungen zur Ableitung des Oberflächenwassers getroffen. Für alle Flachdächer in den Bereichen Allgemeiner Wohngebiete sind vollflächige extensive Dachbegrünungen festgeschrieben, da diese einen positiven Effekt auf den Wasserhaushalt haben.
Klima / Luft	Dem Plangebiet kommen keine besonderen klimatischen oder lufthygienischen Ausgleichsfunktionen im gesamtstädtischen Kontext zu. Durch die bereits bestehende Flächenversiegelung und die Lage inmitten bestehender Hochbauten ist das Kleinklima des Plangebietes bereits negativ beeinflusst. Es ist nicht von einer Verschlechterung des Kleinklimas durch die Bebauung auszugehen. Durch das erhöhte Kfz-Aufkommen ist keine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten, da die planbedingten Immissionen im üblichen Bereich für Sondergebiete und Allgemeine Wohngebiete liegen.
Landschaft	Das Landschafts- und Stadtbild des Plangebietes ist geprägt durch die umliegenden Wohngebäude, gewerbliche Nutzung und das Straßennetz. Es ist keine besonders ausgeprägte Vielfalt und Eigenart erkennbar. Zur Einbindung der Bebauung und zur Gestaltung des landschafts- und Stadtbildes 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 sind.
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 4: 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 I werden die Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 110 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern, die Verlagerung und Erweiterungsoption des Lebensmittelmarkts und die Sicherung des bestehenden Ärztehaus geschaffen.

Die Erforderlichkeit der Kompensation von planungsbedingten Eingriffen wurde im Rahmen des Planungsprozesses geprüft und abwägend berücksichtigt. Die Eingriffsbilanzierung ermittelte einen Überschuss an Biotopwertpunkten. Es entstehen keine nachhaltigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Im Ergebnis der landschaftsökologischen Bewertung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich.

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

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden unter den zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen im Nahbereich der Westfalenstraße gelegenen Immissionsorten bereits ohne das Vorhaben überschritten. Durch die vorhabenbedingten Lärmauswirkungen werden diese Werte zusätzlich noch erhöht. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmten Lüftungen/ Schallschutzgrundrissen) wird auf Belastung durch den Verkehrslärm reagiert. In der Abwägung der Belange erscheint die geringfügige Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle als gerade noch zumutbar, wenn eine Realisierung passiver Lärmschutzmaßnahmen ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen, die hauptsächlich von den ebenerdigen Stellplätzen des Kundenparkplatzes des Lebensmittelmarkts ausgelöst werden, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden. Im Bebauungsplan wird auf diese Überschreitung mit dem Ausschluss von zu öffnenden Fenstern an Aufenthaltsräumen an den betroffenen Fassaden reagiert.

In der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 573 I 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 beinhalten.

Anhang

- Lageplan Biotoptypen Bestand zum B-Plan Nr. 573 Teilabschnitt I
- Lageplan Biotoptypen Planung zum B-Plan Nr. 573 Teilabschnitt I

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 I: Hiltrup - Westlich Westfalenstraße/ Nördlich An der Alten Kirche

Münster, den **24.05.2019**

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister



Projekt:

Wohngebiet Westfalenstraße/Eschweiler

Auftraggeber:

Wohn - und Stadtbau

Steinfurter Straße 60 - 48149 Münster - Tel 0251 20240606 - Fax 0251 20240699 - service@wohnstadtbau.de - www.wohnstadtbau.de



Leistungsphase:

Entwurf

Planinhalt:

Biotoptypen Bestand zum B-Plan 573

Projektnr.:	0716-0014	Maßstab:	**1:1000**
Bearbeiter:	C.Paul		
Zeichendatum:	29.08.2018	Druckdatum:	26.9.18
Plan-Nr:			3.1.5
Freigabe Bauherr:		Freigabe Planer:	

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft nts mbH
Hansestraße 63 - 48165 Münster
Fon +49 (2501) 2760 0
info@nts-plan.de
www.nts-plan.de

0716-0014_3_Lageplan_Westfalenstr-Eschweiler.vwx

Sondergebiet	8.220 m2
80 % versiegelte Fläche	6.575 m2
Pflanzgebot	300 m2
Straßengrün	1.345 m2

Verkehrsfläche	2.275 m2
versiegelte Fläche	2.205 m2
Straßengrün (10 m2 je Baum)	70 m2

WA	7.030 m2
50 % versiegelt, z.T. extensiv begrünt	3.515 m2
50 % Freifläche	3.515 m2

MI	665 m2
60 % versiegelt	400 m2
40 % Freifläche	265 m2

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet
- Verkehrsfläche

Projekt:

Wohngebiet Westfalenstraße/Eschweiler

Auftraggeber:

Wohn - und Stadtbau

Steinfurter Straße 60 - 48149 Münster - Tel 0251 20240606 - Fax 0251 20240699 - service@wohnstadtbau.de - www.wohnstadtbau.de



Leistungsphase:

Entwurf

Planinhalt:

Biotoptypen Planung zum B-Plan 573

Projektnr.:	0716-0014	Maßstab:	1:1000
Bearbeiter:	C.Paul		
Zeichendatum:	29.08.2018	Druckdatum:	26.9.18
Plan-Nr:			3.1.6
Freigabe Bauherr:		Freigabe Planer:	

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft nts mbH
Hansestraße 63 - 48165 Münster
Fon +49 (2501) 2760 0
info@nts-plan.de
www.nts-plan.de