STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

# B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 575:
Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Delpstraße / Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße / Maringstraße / Klausenerstraße**

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0071/2023

Inhalt Seite


1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen ....2
2 Geltungsbereich ....3
3 Planungsrechtliche Situation ....3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ....3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen ....4
4 Räumliche und strukturelle Situation ....4
5 Planungsziele ....7
6 Inhalte des Bebauungsplans ....8
6.1 Grundzüge der Planung ....8
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung ....8
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte ....8
6.2.2 Bebaubare Flächen, Gebäudestellung, Dachlandschaften ....10
6.2.3 Bauweise ....11
6.2.4 Material, Farbgebung ....12
6.2.5 Stellplätze, Nebenanlagen ....12
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung ....12
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur ....13
6.5 Grünflächen / Begrünung ....14
6.5.1 Öffentliche Grünflächen ....14
6.5.2 Private Grünflächen ....14
6.5.3 Dachbegrünung ....15
6.5.4 Baumschutz ....15
6.6 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ....15
6.7 Immissionsschutz ....16
6.8 Denkmalschutz / Archäologie ....17
7 Flächenbilanz ....17
8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ....18
8.1 Rahmen der Umweltprüfung ....18
8.2 Kurzdarstellung der Planung ....18
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes ....18
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose ....19
8.4.1 Mensch / menschliche Gesundheit ....20
8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt ....22
8.4.3 Boden / Fläche ....26
8.4.4 Wasser ....26
8.4.5 Klima-/ wandelanpassung / Luft ....27
8.4.6 Landschaft ....28
8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter ....29
8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante) ....29
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ....29
8.7 Überwachung (Monitoring) ....29
8.8 Zusammenfassung ....29
9 Gesamtabwägung ....30
10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen ....31

## 1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Das Plangebiet ist ein in den 1960er Jahren entstandenes Wohngebiet. Es zeichnet sich heute aufgrund seiner stadträumlichen Lage mit seiner Nähe zur Innenstadt und zum Natur- und Freizeitraum des Aasees sowie aufgrund seines kleinteiligen, durchgrünten Erscheinungsbilds als attraktives Wohnviertel aus.

Das Wohngebiet befindet sich nun schon seit einigen Jahren im Generationenwechsel. So findet auch in der Aaseestadt ein zunächst aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich wünschenswerter Nachverdichtungsprozess statt. In Zeiten hoher Wohnraumnachfrage stehen neben der Schaffung neuer Wohnraumflächen auch die Nachverdichtungsoptionen in innerstädtischen Bestandsgebieten im Blickwinkel. Hierbei können nicht nur die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Tiefbau, Verkehr ebenso wie soziale Einrichtungen, Kita und Schule) mitgenutzt werden, auch der Neuversiegelungsgrad ist erheblich geringer als bei Wohnbauprojekten auf der grünen Wiese.

Es zeigt sich jedoch auch in der Aaseestadt, dass die häufig mit den Nachverdichtungsprozessen einhergehenden Gefahren der Gebietsüberformung und der Verminderung der Wohnqualität für die Bestandstrukturen sorgsam in den Blick zu nehmen sind. Lange konnten die Veränderungsbestrebungen und Umbauvorhaben im Rahmen des bestehenden Planungsrechts – des einfachen Bebauungsplans Nr. 43 – begleitet und gesteuert werden. Doch die unterschiedlichen Verwertungsinteressen der Eigentümer zeigen vermehrt, dass der Steuerungsrahmen des bestehenden Planungsrechts Grenzen hat. Insbesondere bei wirtschaftlich motivierten Nachverdichtungsprojekten zeigt sich vermehrt die Schwierigkeit, die Gebäudevolumina in einem gebietsverträglichen Umfang zu halten. Es besteht die Gefahr einer allmählichen Überformung des derzeit vorherrschenden Gebietscharakters mit der Folge, dass die städtebauliche Qualität des Wohnquartiers unumkehrbar geschwächt wird.

Entsprechend soll der Nachverdichtungsprozess durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in geordnete Bahnen gelenkt werden. Der neue planungsrechtliche Rahmen soll

- Entwicklungsspielräume und Nachverdichtungsoptionen bieten, um auch in Zukunft ein Wohnquartier für die verschiedenen Bevölkerungsschichten zu sein und gleichzeitig
- die prägenden Strukturen des kleingliedrigen, durchgrünten Quartiers erhalten.

Hierzu ist am 06.05.2015 durch den Rat der Stadt Münster der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 575 Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Geschwister Scholl Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße‘ gefasst worden. In der folgenden Bearbeitungsphase hat sich gezeigt, dass einzelne Nachbarbereiche des Bebauungsplans die gleichen Herausforderungen zeigen und das Plangebiet wurde leicht erweitert. Einbezogen wurden die Bereiche südwestlich der Bonhoefferstraße bis zum Schulstandort sowie nordöstlich des ursprünglichen Plangebiets die Reihenhauszeilen der Goerdelerstraße samt der Eckbebauung Delpstraße / Goerdelerstraße. Hierzu wurde vom Rat am 06.04.2022 der erweiterte Aufstellungsbeschluss gefasst.

## 2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch

- die Mecklenbecker Straße im Nordwesten,
- die Huberstraße, Teile der Delpstraße sowie der Goerdelerstraße im Nordosten,
- einen öffentlichen Grünzug um Südosten,
- der Bonhoefferstraße sowie den Schulstandort im Südwesten.

Der Geltungsbereich umfasst nunmehr die Grundstücke

Gemarkung Münster,

Flur 209,

Flurstücke 66, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 96, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 214, 215, 216, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 263, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 292, 293, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 313, 314, 315, 316, 317, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 327, 329, 330, 331, 334, 335, 336, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 357, 358, 359, 360, 361, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 375, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 388, 389, 390, 391, 392, 398, 399, 400, 401, 421, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 446, 447, 451, 454, 460, 467, 479, 480, 492, 493, 501, 503, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 516, 517, 521, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540,

Teile der Flurstücke 502, 518, 527, 528,

Flur 211,

Flurstücke 334, 335, 406, 586, 591, 592, 593, 594.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

## 3 Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend nicht erforderlich.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Für den Planbereich regelt der im Jahr 1961 in Kraft getretene einfache Bebauungsplan Nr. 43: Aasee-Stadt mit Festsetzungen zu Baufeldern, Geschossigkeiten und Dachneigungen den grundsätzlichen planungsrechtlichen Rahmen. Weitergehende Beurteilungen beispielsweise zur Art der Nutzung werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dieser Steuerungsrahmen ist nicht mehr ausreichend. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 575 wird mit seinem Inkrafttreten den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 43 ersetzen.

## 4 Räumliche und strukturelle Situation

**Lage und visuelle Prägung**

Das Plangebiet ist Bestandteil der in den 1960er Jahren entstandenen Wohnquartiers Aaseestadt. Mit knapp 2 km Entfernung vom Stadtzentrum zählt es zu den innenstadtnahen Wohnquartieren. Mit seiner direkten Nähe zum Aasee und seinem angrenzenden Naherholungsraum erhält es einen besonderen Wohnwert. Die Aaseestadt im Gesamtbild ist ein Wohnquartier, das in einzelnen Teilbereichen vielfältige Wohnbaustile präsentiert; dies reicht von Hochhäusern, über Mehrfamilien-Zeilenbauten hin zu den vielfältigen Einfamilienhausstrukturen. Das Plangebiet selbst umfasst den Bereich der Einfamilienhaussiedlung. Das Gesamtquartier ist durchzogen von einem Netz aus Grünstrukturen mit Wegeverbindungen.

**Nutzungsstruktur im Plangebiet**

Das Bestandsquartier wird nahezu vollständig als Wohnstandort genutzt, lediglich vereinzelt finden sich freiberufliche Nutzungen.

Das Wohnquartier zeigt die vielfältigen Bauformen eines Einfamilienhauses. Untergliedert in einzelne Teilbereiche zeigt es neben den klassisch freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern Reihenhausstrukturen, Bungalowbereiche und Kettenhäuser bei denen Haupt- und Nebenanlagen aneinander gegliedert sind. Weiterhin gibt es Teilbereiche, in denen die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück einheitlich strukturiert ist. Lediglich in kleineren Teilbereichen lassen sich die prägenden Typologien nicht so klar ableiten. Tiefe Grundstücke bzw. Baufelder haben z. B. in der westlichen Klausenerstraße zu unterschiedlichen Gebäudeformen geführt.

Die Höhenabwicklung ist innerhalb der Teilbereiche relativ einheitlich, variiert jedoch zwischen den Teilbereichen: Gebäudehöhen erstrecken sich von ein- bis zweigeschossigen Häusern, in Teilbereichen mit ausgebauten Dachgeschossen, in Teilen ohne zusätzlichen Dachausbau. Dadurch variieren die Gebäudehöhen von 4 m (Bungalowbereiche) über 7,0-7,5 m, 9,0-9,5 m sowie in einem Teilbereich bis zu 11 m Höhe. Aufgrund der Satteldachstruktur, die bis auf einen kleinen Bungalow-Bereich im gesamten Planbereich vorzufinden ist, entwickelt die Traufhöhe auch eine deutliche Prägung, diese erstreckt sich von 4,0-4,5 m bis zu 6,5-7,0 m.

Die Kleinteiligkeit des Einfamilienhausgebiets wird auch durch die Anordnung der Reihenhauszeilen gewahrt. Bewusste Versprünge in der Gebäudestellung lockern das Erscheinungsbild der Reihenhausriegel auf.

Die Einfamilienhäuser werden in weiten Teilen durch 1-2 Wohneinheiten (WE) bewohnt, vereinzelt zeigen sich jedoch auch größere Wohneinheiten. Insbesondere in der Klausenerstraße zeigen sich auch einzelne Mehrparteienhäuser mit 4-6 WE.

Ein wesentliches Charakteristikum des Gebiets sind die Grünstrukturen, die vor Allem aus privaten Garten- und Vorgartenbereichen gebildet werden. Die zum Teil sehr großzügigen Gartenbereiche und die sich seit Jahrzehnten entwickelten Grünstrukturen (Bäume, Hecken etc.) tragen wesentlich zum grünen Erscheinungsbild des Quartiers bei.

Die einzelnen Teilbereiche zeigen folgende Prägungen:




**Abbildung 1: Teilbereiche**

Die **freistehenden Einfamilienhäuser** (1) südöstlich der Klausenerstraße tragen durch ihre großen Gartenbereiche wesentlich zum grünen Erscheinungsbild des Wohnquartiers bei. Dies wird durch die einheitliche Lage der Gebäude auf den Grundstücken nochmal deutlich unterstrichen. Ebenfalls prägend ist der Gebäudetypus selber, der sich durchgängig als eingeschossiges Satteldach-Gebäude mit steiler Dachneigung in weitgehend einheitlicher Gebäudeausrichtung darstellt.

Die **Reihenhauszeilen** (2) erscheinen durch ihren Versatz kleingliedrig. Insbesondere an der Delpstraße und Goerdelerstraße sind die Reihenhauszeilen weitgehend ursprünglich erhalten. Nur vereinzelt gibt es Dachaufbauten im rückwärtigen Bereich oder Anbauten im Gartenbereich. Auch in der Fassadenabwicklung und Höhenausformung zeigt sich eine starke Einheitlichkeit. In ihrer inneren Aufteilung finden sich sowohl Reihenhauseinheiten mit 1 WE aber insbesondere im Bereich Huberstraße regelmäßig mit 2 WE je Gebäude.

Sehr prägend im **Bungalow-Bereich** (3) an der Delpstraße ist die Lage und Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück: Die Gebäude sind als Hausgruppe bzw. Doppelhaus angeordnet und schließen teilweise ohne Vorgartenzonen an die nordöstlich verlaufenden Erschließungsstiche an. Durch die Anordnung und Ausformung der Gebäude entstehen ruhige, abgeschirmte Gartenbereiche. Auch wenn es in den Reihen unterschiedliche Ausformungen als flachgeneigtes Satteldach oder Flachdach gibt, sind die Dachlandschaften der jeweiligen Bungalow-Reihen in sich einheitlich.

Im Bereich der **Kettenhofhäuser** (4) nördlich der Geschwister-Scholl-Straße – bei denen die Gebäude wie eine Perlenschnur aus Hauptgebäude und Nebengebäude aneinandergereiht sind – ist neben dieser charakteristischen Anordnung auch die Lage auf dem Grundstück und die Gebäudekubatur markant. Diese stellt sich als traufständiges Satteldachgebäude mit untergeordnetem Anbau nach Süd / Südost dar.

Die traufständigen Wohngebäude südlich der Geschwister-Scholl-Straße sind in einem speziellen **Winkel zur Straße angeordnet** (5). Mit dieser Gebäudestellung bilden sich spezifische Vorgartenzonen und Gartenbereiche heraus. Auch im südlichen Bereich der Klausenerstraße zeigt sich diese spezifische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Im Baufeld zwischen Beck- und Delpstraße finden sich Hausgruppen mit **schiefhüftigen Satteldächern** (6), die zum Süden eine Zweigeschossigkeit suggerieren, nach Norden eine niedrigere Traufe haben. Diese besondere Dachform prägt und vermittelt zwischen den eingeschossigen Häusern im Norden sowie den zweigeschossigen Häusern der Beckstraße. Diese schiefhüftige Dachform zeigt sich auch südlich der Bonhoefferstraße im Übergang zum Schulstandort.

Die Häuser auf den Grundstücken südöstlich der **Beckstraße** (7) gehören neben den Reihenhäusern zu den höchsten Gebäuden des Quartiers. Schon im Ursprungsplan ist hier eine zweigeschossige Bauweise zulässig und auch umgesetzt worden. Die darauf entstandenen Wohnhäuser waren schon ursprünglich in den 60er Jahren häufig keine reinen Einfamilienhäuser, sondern kleinere Mehrfamilienhäuser. Die dazugehörigen tiefen Gartenbereiche bilden einen grünen Übergang zum angrenzenden Grünzug.

Auch im westlichen Teil des Plangebiets bilden tiefe Grundstücke den Abschluss des Quartiers im Übergang zur Mecklenbecker Straße. Die Gebäude sind traufständig entlang der **Klausenerstraße** (8) aufgereiht und bilden – da die gegenüberliegenden Gebäude firstständig und damit von der Straße abgewandt angeordnet sind – das Erscheinungsbild des Straßenzugs. Die Tiefe der Grundstücke bzw. auch die Tiefe der Baufelder führte dazu, dass in diesem Straßenzug häufig Bungalows entstanden sind. Atriumhäuser oder Winkelbungalows nutzen die Bautiefe von 20 m weitestgehend aus. Doch es finden sich auch vereinzelt Gebäude, die das flachgeneigte Dachgeschoss durch Ausbauten von Gauben dazu nutzen, Wohnflächen im ersten Obergeschoss auszubilden. In den letzten Jahren sind im nördlichen Abschnitt der Klausenerstraße mehrere Wohngebäude hinzugekommen, die sich nicht auf niedrige Satteldächer beschränken, sondern zwei Dachgeschossebenen nutzen, um Wohnflächen auszubilden. So entstanden in diesem Straßenzug sukzessive einzelne Mehrfamilienhäuser, die einen neuen Maßstab bilden.

Darüber hinaus gibt es vereinzelt Ergänzungsflächen, die sich nicht gezielt einem der oben beschriebenen Teilräume zuordnen lassen, sich in Höhe und Kubatur jedoch in die grundsätzliche Struktur des Gebiets einfügen.

**Nutzungsstruktur im näheren Umfeld**

Auch die Umgebung des Plangebiets zeichnet sich überwiegend als Wohnstandort aus. So wird das Plangebiet im Norden und Südosten von Wohnnutzung umgeben, im Osten findet sich der Nahversorgungsstandort des Aaseemarkts. Im Südosten grenzt der Öffentliche Grünzug Von-Stauffenberg-Straße / Von-Witzleben-Straße an das Plangebiet. Im Süden grenzen ein Schulstandort sowie Flächen der Jakobus-Gemeinde mit Gemeindezentrum, Kirche und Kindergarten an das Plangebiet. Besonders prägend ist der im Westen des Plangebiets gelegene Aasee, ein stadtbedeutender Naherholungsraum.

## 5 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen, der dem Gebiet langfristig eine harmonische gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Bebauungsplan eine städtebauliche Dichte zugelassen, die etwas höher als die ursprüngliche Bebauung der 1960er Jahre ist. Mit den Regulierungsmechanismen der Festsetzungen soll aber sichergestellt werden, dass die Nachverdichtungsprozesse nicht zu einer Überformung des Gebietscharakters, einer Überlastung der Erschließungssysteme und auch nicht zu einem unangemessenen Verlust an Wohnqualität führen.

**Konkrete Zielsetzungen**

Konkret wird der Bebauungsplan

- Gebäudekubaturen sichern,
- die Lage und Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken regeln,
- die prägenden Grünstrukturen (rückwärtige Gartenbereiche, Vorgärten, Heckenstrukturen) sichern,
- die Anzahl der Wohneinheiten steuern und
- Aussagen zum ruhenden Verkehr treffen.

Mit diesem Grundgerüst als Basis werden dann Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt. Entwicklungsspielräume zeigen sich in den einzelnen Teilbereichen sehr unterschiedlich:

Häufig bieten sich Nachverdichtungsoptionen allein schon aus den noch nicht ausgeschöpften Baufeldern oder Höhenbeschränkungen. Insbesondere jedoch in den Reihenhausbereichen zeigen sich zunächst wenig Entwicklungsspielräume, da aufgrund des grundsätzlich bei diesem Gebäudetyp gegebenen Anspruchs einer einheitlichen Ausgestaltung der Reihenhausgruppen geringe individuelle Entwicklungsspielräume gegeben sind. Entwicklungsspielräume zeigen sich hier in bewusst geschaffenen rückwärtigen Erweiterungsbereichen.

# 6 Inhalte des Bebauungsplans

## 6.1 Grundzüge der Planung

Die Aaseestadt wird als **Reines Wohngebiet** erhalten.

Die **Gebäudekubaturen** werden in Bezug auf die Höhe der Gebäude in Trauf- und Firsthöhen limitiert. Gleichzeitig wird die Ausgestaltung der Dachlandschaften festgesetzt. Dies beinhaltet neben der Steuerung der Dachform und vereinzelter Steuerung der Dachneigung auch die Ausbaumöglichkeiten durch Gauben etc.

Wie aus der Darstellung der Bestandsstrukturen deutlich wurde, ist neben der eigentlichen Gebäudekubatur mit der Steuerung der Gebäudehöhen vor allem auch die **Lage und Anordnung der Wohngebäude auf dem Grundstück** prägend und zu sichern. Diese wird durch konkrete Baufelder und die Festsetzung der Firstrichtung erreicht.

Die **Sicherung der Grünbereiche** wird durch verschiedene Mechanismen erreicht: Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als grundsätzliches Element sichern in einigen Teilbereichen gezielt Festsetzungen den Erhalt der vorhandenen rückwärtigen Gartenbereiche, spezielle Vorgartenbereiche und prägende Heckenstrukturen.

Zur Steuerung des Eigenheimcharakters des Quartiers wird eine Begrenzung der höchstzulässigen **Anzahl der Wohneinheiten** getroffen.

## 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

### 6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

**Art der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Plangebiet wird das Reine Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit dieser Ausweisung wird auf die Bestandssituation reagiert, die sich durch eine fast ausschließliche Wohnnutzung auszeichnet. Lediglich vereinzelt finden sich freiberufliche Nutzungen. In Bezug auf die damit nach § 3 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind keine weiteren Regulierungen erforderlich. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücke ist eine das Wohngebiet ergänzende allgemein zulässige Nutzungsvielfalt durch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften hier nicht erstrebenswert. Die mit diesen Nutzungen einhergehenden erforderlichen Nebenflächen (bspw. für Stellplätze) lassen sich in der vorhandenen Struktur nicht störungsfrei unterbringen. Entsprechend wird bewusst auf eine perspektivische Fortentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet und eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

**Steuerung der Wohneinheiten**

Neben der Regulierung der Gebäudekubatur und Bauweise sowie der Begrenzung über Baufelder und überbaubare Grundstücksflächen sollen über die Steuerung der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden die vorherrschende Wohnform bzw. die Wohndichte reguliert werden.

Dafür wird in den Bereichen WR 2-5 die Anzahl der Wohneinheiten auf je 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und je Reihenhauseinheit begrenzt. Diese Begrenzung ermöglicht bspw. neben der Hauptwohnung den Bau einer Einliegerwohnung oder auch die geschossweise

Gliederung bspw. in den Reihenhausstrukturen. Diese Regulierung trifft in weiten Teilen die vorhandenen Strukturen bzw. ermöglicht die gängigen Entwicklungsspielräume in Einfamilienhausbereichen.

Die Bereiche des WR 1 stellen sich in Bezug auf die Struktur der Wohneinheiten anders da: Hier bestehen bereits auf verschiedenen Grundstücken Mehrfamilienhausbebauungen, die das Gebiet mitprägen. In diesen Teilräumen bieten die Grundstücke aufgrund ihrer Größe und Breite sowie der Tiefe der Baufelder trotz der Beschränkung in der Höhe, die Möglichkeit, größere Bauvolumina umzusetzen und entsprechend auch mehrere Wohneinheiten unterzubringen. Doch durch die großen Baufelder können nicht nur größere Bauvolumina umgesetzt werden, auch die Wohnfolgeerscheinungen (insb. Stellplätze, Nebenanlagen) können anders organisiert werden. So besteht bei diesen Grundstücken beispielsweise die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr unterirdisch anzuordnen.

Um diese Entwicklung, die vom Plangeber in den 60er Jahren nicht absehbar war, in geordnete Bahnen zu lenken, findet auch in diesen Bereichen eine Begrenzung der Wohneinheiten statt. Eine Steuerung über eine absolute Zahl lässt sich hier jedoch aufgrund der vielfältigen Bestandsstrukturen nicht zielgerichtet umsetzen. Die hier genutzte Begrenzung der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksgröße bietet die Möglichkeit, gezielt die Wohn- und Besiedlungsdichte in den Wohnbereichen zu steuern. Die Begrenzung der Wohnungsdichte findet als relative Zahl mit Bezug zur Grundstücksgröße statt: je vollendete 200 m² Grundstücksgröße ist eine Wohneinheit zulässig. Bei den derzeitigen Grundstücksgrößen können so Wohnhäuser mit 3-5 Wohneinheiten errichtet werden. Der Wert orientiert sich an den, im Rahmen des Münsteraner Wohnbaulandprogramms ermittelten, Dichtevorgaben für Neubauquartiere in den Außenstadtteilen der Stadt von 55 WE/ha (181 m² je WE). Bewusst sind hier nicht die üblichen innerstädtischen Dichtewerte angesetzt worden, da diese mit dem Gebietscharakter der Aaseestadt nicht umsetzbar wären. Der Dichtewert von 55 WE/ha ist hingegen nochmals mit jüngeren Bauvorhaben im Quartier, die im Genehmigungsverfahren als verträglich eingestuft wurden, abgeglichen und in der Folge leicht herabgesetzt worden (200 m² je WE, d.h. ca. 50 WE/ha).

**Maß der baulichen Nutzung**

Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. bei den flachgeneigten Dächern durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

Anders als im bisherigen Bebauungsplan, in dem die Gebäudekubaturen über die Zahl der Vollgeschosse und die Dachneigung gesteuert wurden, setzt dieser Bebauungsplan auf eine deutlich engere Begrenzung der Gebäudekubatur durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen. In den letzten Jahren hat sich in dem Bestandsgebiet gezeigt, dass die Regulierung über die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachneigung nicht ausreicht, die Höhenbegrenzung effizient zu lenken. Mit der Firsthöhe wird nun die absolute Höhe des Gebäudes klar begrenzt. Ergänzt wird dies bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch die Begrenzung der Traufhöhe.

Die Höhen sind differenziert für die Teilbereiche festgesetzt worden. Dabei sind die Bestandshöhen betrachtet und von ihnen ausgehend eine Begrenzung derart gewählt worden, dass aus dem repräsentativen Gebäudebestand ein prägender ‚Mittelwert' angesetzt wurde, in dem sich aktuelle Anforderungen im Wohnungsneubau realisieren lassen. Somit ist nicht zwingend das höchste Gebäude als Maßstab gesetzt und das Maximum festgesetzt worden. Dies führt dazu, das einzelne Gebäude bei zukünftigen Umbauten/Neubauten nicht auf das bisher zulässige Maß zurückgreifen können.

In dem Reinen Wohngebiet WR 4, in dem der vorhandene Wohnbestand als Flachdachgebäude ausgestaltet ist, wird analog eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist das bestehende Straßenniveau mit der Höhenlage der jeweiligen ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche gesteuert. In den meisten Bereichen geschieht dies über die Festsetzung der GRZ. Zur Sicherung der vorhandenen Durchlässigkeit und Durchgrünung, beides typische Charakteristika des Bestandsgebiets, wird in den Wohngebieten WR 2 und teilweise auch WR 1 eine GRZ von 0,3 und damit unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen festgesetzt. In dem Bereich westlich der Klausenerstraße, in dem die vorhandene GRZ teilweise bereits um 0,35 liegt, wird dies als zukünftige Begrenzung fixiert. Beide Begrenzungen liegen unter den Orientierungswerten für Reine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Dass nicht die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete ausgeschöpft wurden ist in der Wahrung des durchgrünten Charakters des Gebiets begründet.

Im Bereich der Reihenhäuser, Kettenhäuser und Bungalowbereiche führt eine Steuerung der zulässigen Grundflächenzahl über eine GRZ aufgrund der angestrebten Bauform, vor allem aber der kleinen Grundstücke häufig ins Leere. Hier erfolgt eine indirekte Begrenzung der GRZ, da die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht.

### 6.2.2 Bebaubare Flächen, Gebäudestellung, Dachlandschaften

**Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Insgesamt orientiert sich die Festsetzung der Baufelder am Bestand. Bei der Festsetzung der Baufelder wurden die bestehenden Strukturen betrachtet und abstrahiert, um die Typik der Teilbereiche herauszuarbeiten. So wurden einheitliche Tiefen und Versprünge für die Grundstücke herausgearbeitet und festgesetzt.

In den Reihenhausgebieten (WR 3) wird ergänzend zu dem bestehenden Baufeld eine Erweiterungsfläche im rückwärtigen Gartenbereich festgesetzt. Innerhalb dieser 3 m tiefen Fläche dürfen Anbauten errichtet werden. Diese Erweiterungsoption beschränkt sich dabei durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss auf das Erdgeschoss und ist anders als der Hauptbaukörper als Flachdach auszugestalten. Da es für die Reihenhäuser aufgrund ihres Erfordernisses einer

einheitlichen Höhenentwicklung und der fehlenden seitlichen Grundstücksflächen ansonsten kaum Entwicklungsspielräume gibt, bietet diese Anbauregelung die Möglichkeit – bei Erhalt der städtebaulichen Qualität der Reihenhausstrukturen – bauliche Veränderungen und Ausbauwünsche zu gewährleisten.

Die für den einheitlichen Festsetzungsmodus erforderliche Abstraktion führt dazu, dass einzelne Bestandsgebäude nicht vollständig innerhalb der Baufelder liegen. Für die bestehenden Gebäude hat dies zunächst keine Auswirkungen. Neubauten, aber auch Erweiterungen und Umbauten sind jedoch zukünftig so zu entwickeln, dass sie sich innerhalb der Baufelder bewegen.

**Stellung der Gebäude / Firstrichtung**

In allen Teilbereichen sind einheitliche Gebäudestellungen bzw. **Firstrichtungen** vorherrschend und prägen die Bestandsstrukturen. Entsprechend wird dieses auch im Bebauungsplan aufgegriffen. Vereinzelt (bspw. in der Klausenerstraße 13-17) sind atypische Firstausrichtungen vorhanden. Hier führt die einheitliche Festsetzung dazu, dass bei Neubauvorhaben zukünftig eine andere Firstrichtung umgesetzt werden muss. Auf Bestandsgebäude hat dies keine Auswirkungen.

Die Festsetzung der Firstrichtung bezieht sich auf die Firstausrichtung des Hauptbaukörpers. Untergeordnete Anbauten können in einer anderen Firstausrichtung erstellt werden. Hierbei muss jedoch die Firsthöhe der Anbauten deutlich – mindestens 0,50 m – unter der tatsächlichen Höhe des Hauptfirstes bleiben.

**Dachneigung und Dachausbauten**

Die Dachform der Bestandsgebäude ist in vielen Teilbereichen des Plangebiets homogen und prägend und wird entsprechend im zukünftigen Plan gesteuert. Weitgehend ist dies die Satteldachform, lediglich in einem Teilbereich wird das vorherrschende Flachdach festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Hiermit bieten sich Erweiterungsoptionen für die Bestandsgebäude. Sie dürfen jedoch einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Zum Hauptfirst ist mindestens ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Darüber hinaus müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von 0,3 m zum seitlichen Dachrand einhalten, um die Ablesbarkeit der prägenden Satteldachform zu gewährleisten.

### 6.2.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird regelmäßig differenziert, ob Einzel-, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen zulässig sind. Maßgebend für die Regelung sind die vorhandenen Strukturen, die gesichert werden sollen. Auf die Breite der Grundstücke reagierend wird lediglich in WR 2 von der überwiegenden Bestandsstruktur abgewichen und es werden neben den vorherrschenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Damit wird auf jüngere Entwicklungen reagiert, die darlegen, dass auch die Umsetzung eines Doppelhauses in dem Bereich gebietsverträglich und harmonisch umgesetzt werden kann.

### 6.2.4 Material, Farbgebung

Auch hier greift der Bebauungsplan die vorhandene Struktur auf und begrenzt zulässige Hauptmaterialien auf Klinker und Putz. Ergänzend dürfen Holzwerkstoffplatten, Holz- oder Aluminiumpaneele, Glas sowie Naturstein als untergeordnete Materialien verwendet werden.

Die Festsetzungen zu Maß, überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise, Dachform und Material/Farbgebung sichern den prägenden städtebaulichen Gebietscharakter zukünftig. Um dies noch stärker zu untermauern und die Einheitlichkeit im Gebiet weiter stärken, wird mit der Regelung zur einheitlichen Errichtung in Material, Farbton und Dachneigung von Doppelhäusern und Hausgruppen eine weitere Gestaltungsfestsetzung getroffen.

### 6.2.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Der Bebauungsplan steuert sowohl Stellplätze als auch Nebenanlagen im Plangebiet.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind dabei nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Reinen Wohngebiete WR 2-5 gibt es jedoch Lockerungen. Hier dürfen Nebenanlagen ausnahmsweise dann außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie insgesamt eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten. In den Vorgärten dürfen nur Nebenanlagen für Mülltonnen und Fahrräder errichtet werden.

Für die Wohngebiete WR 1 gelten diese benannten Ausnahmen aufgrund der ohnehin großen Baufelder nicht.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Gartenbereiche und Vorgartenzonen unzulässig.

Tiefgaragen sind zulässig, jedoch vollständig unterirdisch anzulegen. Tiefgaragen dürfen die überbaubaren Grundstückflächen ausnahmsweise um 2 m überschreiten. Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Substratschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen.

Bei einigen Grundstücken wurden den genehmigten Wohnhäusern bzw. Wohnungen im Rahmen der ursprünglichen Baugenehmigung in den 60er Jahren keine notwendigen Stellplätze zugeordnet. Dies führt dazu, dass insbesondere bei Reihenhausgrundstücken heute bei Neuplanungen kein Stellplatz nachgewiesen werden kann. Eine Ablöse von Stellplätzen wird im Plangebiet grundsätzlich nicht möglich sein. In den Reihenhausgebieten WR 3 wird jedoch für diesen Sonderfall der Neuerrichtung einer bestehenden Wohneinheit, die bislang keinen Stellplatz nachweisen kann, ausnahmsweise eine Ablöse der erforderlichen Stellplätze ermöglicht. Für darüberhinausgehende Wohneinheiten jedoch muss ein Stellplatz nachgewiesen werden.

## 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Mecklenbecker Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Anliegerstraßen im Gebiet haben die zentrale Erschließungsfunktion der einzelnen Wohngebäude, indem sie nicht nur die individuelle Erreichbarkeit der Anlieger sicherstellen,

sondern auch die Befahrbarkeit der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsdienste gewährleisten müssen. Hierfür sind die Straßen auch künftig ausreichend dimensioniert.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Stellplätze vollständig auf den privaten Grundstücksflächen bzw. auf den dafür vorgesehenen Garagenflächen unterzubringen. Das Angebot von Besucherparkplätzen wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht aufgestockt, da hierzu keine Flächen zur Verfügung stehen. Grundsätzlich bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten in den existierenden Straßen des Aaseeviertels.

### 6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene Leitungssysteme, sodass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist.

In Bezug auf die Entsorgung bzw. Ableitung des anfallenden Regenwassers sind Vorkehrungen erforderlich, da der vorhandene Regenwasserkanal bereits im Bestand ausgelastet ist. So ist bei Nachverdichtungsprozessen besonderes Augenmerk auf den Abfluss des anfallenden Regenwassers zu legen. In diesem Kontext spielen die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ), die Regelungen zur Dachbegrünung sowie die Begrünungsvorgaben bspw. in den Vorgartenzonen eine Rolle. Darüber hinaus ist im Rahmen von Baugenehmigungen im Entwässerungsantrag nachzuweisen, dass das jeweils festgesetzte Abflussvolumen nicht überschritten wird. Die Begrenzung des Abflussvolumens ist je Grundstück reguliert und ist angelehnt an die jeweils zulässige überbaubare Grundstücksfläche.

Auch in der Stadt Münster sind die Auswirkungen des Klimawandels in Form von inzwischen längeren Trockenphasen, Starkregenereignissen und Hitzeperioden verstärkt spürbar. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt weitreichende Klimaschutzziele und ein umfangreiches Klimaschutzprogramm beschlossen, welches die Klimaneutralität bis zum Jahr 2030 zum Ziel hat (siehe Vorlage Nr. V/0770/2019). Dabei spielt die Erhöhung der nachhaltigen Stromerzeugung eine zentrale Rolle, einerseits um die Nutzung fossiler Brennstoffe zu verringern, andererseits um steigende Energiebedarfe in den Stadtquartieren für zum Beispiel den Ausbau von E-Mobilität oder verstärken Einsatz von Wärmepumpen mit klimaneutraler Energie zu decken. Die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen oder an Fassaden stellt dazu einen elementaren Bestandteil dar.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflicht zur Errichtung einer Anlage zur Solarenergienutzung auf Dächern oder wahlweise an Fassaden bei Neubauten führt zu einer intensiveren Nutzung von Dachflächen zur Energieerzeugung auch in bereits bestehenden Stadtquartieren wie der Aaseestadt. Somit trägt sie zu einem flächenschonenden Ausbau erneuerbarer Energien bei und ergänzt den Bebauungsplan neben Festsetzungen zu einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung zusätzlich um Klimaschutzbelange nach § 1 Abs. 5 BauGB in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.

Die Möglichkeiten der klimagerechten Entwicklung sind in der bestehenden Aaseestadt durch den gebauten Bestand eingeschränkt. Die Solarpflicht gilt sowohl für Neubauten als auch für Dachsanierungen und Dachausbauten bei vorhandenen Wohngebäuden. Eine grundlegende Dachsanierung und ein Dachausbau liegen vor, wenn für die geplante Baumaßnahme am Dach

eine baurechtliche Zulassung erforderlich ist. Die festgesetzte Solarpflicht stellt einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

Die geforderte Mindestanlagenleistung von 1 kWp pro Wohneinheit stellt eine Anstoßfunktion dar, indem eine solche Anlage mit wirtschaftlich angemessenem Aufwand errichtet werden kann, jedoch im Regelfall die wirtschaftlich optimale Anlagengröße nicht erreicht ist. Somit bleibt die Auslegungsoptimierung frei gestaltbar. Bei Mehrfamilienhäusern wird dadurch verhindert, dass bei großen Objekten nur eine Anlage mit 1 kWp installiert wird.

Zur Erfüllung der Pflicht kann die Dachfläche auch an Dritte verpachtet werden. Von der Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude durch z.B. Verschattung oder Ausrichtung nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist.

## 6.5 Grünflächen / Begrünung

### 6.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan Nr. 43 finden sich auf der Rückseite der Garagenhöfe an der Delpstraße drei kleine Spielplatzbereiche. Diese sind im Rahmen eines Konsolidierungsverfahrens im Jahr 2011 aufgegeben worden. Die ausreichende Spielplatzversorgung im Stadtgebiet kann angesichts der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung weiterhin aufrechterhalten werden. Eine Reaktivierung der Spielflächen ist nicht erforderlich.

Künftig werden die drei Flächen als Öffentliche Grünflächen ohne die Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, sodass Bewegungs- und Erholungsräume unterschiedlicher Nutzungsart entstehen können.

### 6.5.2 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt Gartenbereiche, Vorgartenbereiche und Grüne Bänder fest.

In weiten Teilen des Plangebiets finden sich begrünte Vorgartenzonen, häufig mit keinen oder geringen Einfriedungen in Form von Sträuchern und Heckenpflanzungen. Die Nachverdichtungsprozesse der jüngeren Zeit zeigen jedoch, dass durch die intensivere Grundstücksnutzung gerade die Vorgartenzonen für Wohnfolgenutzungen (Stellplätze, Nebenanlagen etc.) beschlagnahmt wurden, sodass das durchgrünte Erscheinungsbild verwässert. Um dem entgegenzuwirken, steuern Festsetzungen den Grünanteil (mindestens zur Hälfte), den Ausschluss von Einfriedungen sowie die zulässigen Nutzungen in dem Bereich (keine Nebenanlagen, keine Garagen und Stellplätze).

Die Gartenbereiche der Aaseestadt tragen wesentlich zum grünen Erscheinungsbild des Quartiers bei. Um auch hier entgegenzuwirken, dass Nachverdichtungsprozesse die begrünten Gartenbereiche durch Wohnfolgenutzungen und Abstellräume etc. erheblich begrenzen, werden Nebenanalgen flächenmäßig limitiert: Nebenanlagen sind außerhalb überbaubarerer Grundstücksflächen auf 15 m² begrenzt.

Sowohl an der Klausenerstraße als auch an der Delpstraße verläuft auf östlicher Seite ein „grünes Band“, bestehend aus öffentlichen Grünflächen, die in den Verkehrsflächen verortet sind, und Bepflanzungen auf privaten Grundstücken in Form von Hecken und/oder Bäumen und Sträuchern

auf den Privatgrundstücken. Auch wenn diese Bepflanzung kleinere Unterbrechungen aufweist, hat sich aus den einzelnen Begrünungen in der Gesamtschau eine markante straßenbegleitende Grünstruktur entwickelt. Sie wird im Bebauungsplan dadurch gesichert, dass ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot regelt, dass 2/3 der jeweils gekennzeichneten Grundstücksfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

### 6.5.3 Dachbegrünung

Die bereits im Bestand ausgelastete Regenwasserkanalisation im Plangebiet erfordert es, im Rahmen der Regenwasserrückhaltung auch die Möglichkeiten von Dachbegrünungen auszuschöpfen. Da ein Großteil der Dächer im Gebiet als (für Dachbegrünung ungeeignete) Satteldächer ausgebildet sind und diese auch zukünftig als prägende Strukturen gesichert werden sollen, eignen sich nur wenige Dachflächen zur Dachbegrünung. Doch mindestens diese sollen zukünftig für eine Dachbegrünung genutzt werden. Hierbei handelt es sich um die in WR 4 festgesetzten Flachdachbungalows sowie Nebenanlagen wie Garagen im gesamten Plangebiet.

### 6.5.4 Baumschutz

Ein aus städtebaulichen Gründen erhaltenswerter Baum wurde im Gebiet identifiziert und geschützt: Im Eckbereich Delpstraße/Geschwister-Scholl-Straße zeugt eine alte Stieleiche von einer im Vorfeld der Siedlungsentwicklung dort ansässigen Gärtnerei. Diese Eiche ist deutlich älter als der sonst im Gebiet vorhandene Baumbestand, welcher sukzessive mit dem Ausbau der Siedlung ab den späten 1960er Jahren entwickelt wurde.

## 6.6 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

In Bezug auf die Abwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 575 keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 575 liegt vollumfänglich innerhalb des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans Nr. 43. Als einzig vorhandenes Regulativ hinsichtlich der Regelungen zur baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Baufluchten fest. Im Laufe der Jahre sind bei den Bestandsgebäuden zahlreiche Um- und Anbauten erfolgt, die auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 575 greift die Bestandsstrukturen in Bezug auf die Baufelder und die zulässige GRZ bzw. Grundfläche auf.

Für die Bestandserfassung und Bewertung sind nicht der reale Biotoptypenbestand in der Örtlichkeit, sondern die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 zugrunde zu legen. Diese sind dann zur Beurteilung des Eingriffs im Weiteren mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 575 abzugleichen. Aufgrund der geringen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 43 sind bereits heute umfangreiche Erweiterungen der Bestandsbebauung auf Basis des § 34 Abs. 1 BauGB möglich.

In den im Bebauungsplan Nr. 575 mit Grundflächenzahlen festgesetzten Baufeldern entspricht die GRZ im Wesentlichen dem heute zulässigen Umfang, sodass aus einem Vergleich der planrechtlichen Bestandssituation des Bebauungsplans Nr. 43 mit dem Bebauungsplan Nr. 575 hier keine Eingriffe in den Boden, die Natur und Landschaft abgeleitet werden.

In den Baufeldern ohne Grundflächenzahlen sollen bauliche Erweiterungen durch die Ausweisung von Baugrenzen über die Bestandsbebauung hinaus ermöglicht werden. Auch hierdurch lassen sich keine Eingriffe ableiten, da diese „Erweiterungen mit Augenmaß“ den bereits bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB entsprechen und der Charakter des Baugebiets erhalten bleibt. Auch im Bereich der Festsetzung von Öffentlichen Verkehrsflächen und Spielplätzen bestehen keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation. Die Öffentlichen Grünflächen, die im Bebauungsplan Nr. 43 südlich der Delpstraße festgesetzt sind, bleiben im Bestand ebenfalls im Umfang weitestgehend erhalten und werden zukünftig als Grünflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Eine Veränderung der landschafts-/ stadtökologischen Qualitäten ist damit nicht verbunden.

### 6.7 Immissionsschutz

Teile des Bebauungsplangebiets werden von der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Mecklenbecker Straße durch Straßenverkehrslärm belastet. Der Schallimmissionsplan 2017 der Unteren Immissionsschutzbehörde stellt die Lärmvorbelastung des Plangebiets durch die Mecklenbecker Straße dar.

Betroffen von den Lärmeinwirkungen ist insbesondere die an die Mecklenbecker Straße anschließende erste Gebäudezeile, die Grundstücke westlich der Klausenerstraße. Gemäß dem nach der RLS 90 berechneten Schallimmissionsplan 2017 liegen für diesen Bereich Lärmpegel von bis zu 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts an den der Mecklenbecker Straße zugewandten Fassaden vor. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die für Reine Wohngebiete Werte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ansetzen, überschritten. Die DIN 18005 benennt je nach Schutzbedürftigkeit der Baunutzung Orientierungswerte zur angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes. Die Orientierungswerte sollen bei schutzbedürftigen Nutzungen – wie beispielsweise Wohnen – nach Möglichkeit eingehalten werden. Sie können im Einzelfall auch überschritten werden, wie dies beispielsweise im Bestandsfall sein kann. Dann muss eine Abwägung zwischen den planerischen Erfordernissen und dem Belang des Schallschutzes vorgenommen werden.

Auch die hilfsweise für die Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Reine Wohngebiete sind überschritten. Die 16. BImSchV benennt Grenzwerte, bei deren Überschreitung bei einer wesentlichen Änderung einer Straße durch den Maßnahmenträger Lärmvorsorgemaßnahmen erbracht werden müssen. Da hier keine Straßenbaumaßnahmen vollzogen werden, wird diese Vorschrift lediglich hilfsweise zur Einschätzung der Erheblichkeit der Lärmpegel durch den Verkehrslärm herangezogen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von räumlicher Gliederung oder baulicher Lärmschutzwände können in diesen Bestandsstrukturen nicht umgesetzt werden bzw. stehen städtebaulichen Belangen entgegen.

Zur Dimensionierung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind nach DIN 4109 maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Verkehrslärm von den berechneten Beurteilungspegeln im Tagzeitraum durch einen Sicherheitszuschlag von 3 dB(A). Durch den maßgeblichen Außenlärmpegel für die Nacht ergeben sich keine höheren Schutzanforderungen an den

passiven Schallschutz. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den gängigeren Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet werden.

| **Lärmpegelbereich** | **LPB I** | **LPB II** | **LPB III** | **LPB IV** | **LPB V** | **LPB VI** | **LPB VII** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | bis 55 | bis 60 | bis 65 | bis 70 | bis 75 | bis 80 | > 80 |

**Tabelle 1: Lärmpegelbereiche**

In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen ergeben sich dann Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden. Im Plangebiet sind Lärmpegelbereiche bis LPB IV vorhanden, in den textlichen Festsetzungen werden die erforderlichen Reglementierungen zum passiven Schallschutz für diese Bereiche verankert.

Im Plangebiet wird in Teilbereichen der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags überschritten, sodass hier eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke nicht mehr sichergestellt ist. Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen ist durch bauliche Anordnung oder schallabschirmende Maßnahmen sicherzustellen, dass der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser Wert entspricht in diesem Fall dem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≥ 65 dB(A), so dass sich die entsprechende textliche Festsetzung auf diesen in der Plangraphik dargestellten Bereich beziehen kann.

### 6.8 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet finden sich weder Baudenkmäler noch sind Bodendenkmäler bekannt. Deshalb begrenzen sich die Regelungen auf Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern. So ist die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG).

## 7 Flächenbilanz

| **Plangebiet gesamt** | **14,35 ha** | **100 %** |
|---|---:|---:|
| Öffentliche Verkehrsflächen | 2,44 ha | 17 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,08 ha | 0,56 % |
| Versorgungsflächen | 0,017 ha | 0,12 % |
| Bauflächen (WR) | 11,81 ha | 82,32 % |

**Tabelle 2: Flächenbilanz**

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

## 8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im nachfolgenden Umweltbericht dargelegt. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im BauGB sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Die Umweltprüfung beruht auf folgenden Quellen:

- Umweltkataster Münster (http://geo.stadt-muenster.de/umweltkataster)

## 8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 575 umfasst eine 14,35 ha große Fläche im Stadtzentrum (Stadtbezirk Münster-Mitte, Stadtteil Aaseestadt) und erstreckt sich auf einer Fläche südöstlich des Aasees. Mit der Aufstellung wird ein Teilgebiet des am 27.02.1961 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 43 überplant. Er ist begrenzt:

- im Nordwesten durch die Mecklenbecker Straße,
- im Südwesten durch die Bonhoefferstraße und die Richard-von-Weizsäcker-Schule,
- im Südosten durch die Öffentliche Grünfläche Von-Stauffenberg-Straße / Von-Witzleben-Straße und
- im Nordosten durch die Huberstraße, Teile der Delpstraße und der Goerdelerstraße.

Das Plangebiet wird von Wohnbebauung (Mehr- und Einfamilienhäuser) geprägt und weist einen durchgrünten Charakter auf. Jenseits der Mecklenbecker Straße grenzt der Aasee als bedeutendes Naherholungsgebiet an. Südöstlich wird das Gebiet durch den Grünzug Von-Stauffenberg-Straße / Von-Witzleben-Straße gefasst. Nordöstlich sowie jenseits des südöstlich gelegenen Grünzugs befinden sich Mehrfamilienhäuser. Dazwischen gibt es einen Bereich mit Reihenhäusern. Südlich der Bonhoefferstraße liegen Einfamilienhäuser auf großzügig geschnitten Grundstücken.

Die Planung verfolgt das Ziel, die städtebauliche Qualität des Quartiers zu schützen. Mittels gezielter Festsetzungen sollen zum einen die Kleingliedrigkeit und Durchgrünung des Quartiers gewahrt werden, andererseits aber auch Nachverdichtungspotenziale definiert werden.

## 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind neben den sich unmittelbar aus dem BauGB ergebenden Umweltschutzzielen insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

| **Schutzgut** | **Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes** |
|---|---|
| Mensch / menschliche Gesundheit | Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG)<br>DIN 18.005, Beiblatt 1 |

| **Schutzgut** | **Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes** |
|---|---|
| | DIN 4109<br>TA-Lärm<br>39. BImSchV |
| Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt | Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf geschützte Arten und geschützte Gebiete<br>Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB) |
| Boden / Fläche | Bundes-/ Landesbodenschutzgesetz |
| Wasser | Landeswassergesetz (Niederschlagswasserbeseitigung) |
| Klima / Luft | 39. BImSchV (Luftqualität) |
| Landschaft | Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB) |
| Kulturgüter | Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen |

**Tabelle 3: Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes**

Der Rat der Stadt Münster hat am 22.05.2019 den Klimanotstand für Münster erklärt (Vorlage Nr. V/0482/2019). Die Eindämmung des anthropogenen Klimawandels in der städtischen Politik besitzt damit eine hohe Priorität und ist bei allen Entscheidungen grundsätzlich zu beachten.

Die Art und Weise, wie die fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt. Maßgebliche Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, sind nicht erkennbar.

### 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgt entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandsituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung[1] sowie die Vorstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

[1] Die Prognose umfasst soweit von Relevanz die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben.

### 8.4.1 Mensch / menschliche Gesundheit

Der Stadtteil Aaseestadt hat derzeitig ca. 5.800 Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung, Stand 31.12.2021). Gut 50 % der Haushalte sind Singlehaushalte. Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt bei knapp 15 %. Mit einem durchschnittlichen Alter von ca. 43 Jahren liegt der Stadtteil knapp über dem Durchschnittsalter der Gesamtstadt. Ältere Menschen sind im Stadtteil unterrepräsentiert.

Erholung/ Grünordnung Münster

Das Plangebiet selbst ist für die öffentliche Erholungsnutzung nicht von Bedeutung. Gleichwohl grenzt ein bedeutendes Naherholungsgebiet, der Aasee mit den angrenzenden Grünflächen – gemäß Grünordnung Münster dem Grünzug „Westliches Aatal“ zuzuordnen – an die in Rede stehende Fläche an und der öffentliche Grünzug Von-Stauffenberg-Straße / Von-Ossietzky-Straße flankiert die südöstliche Seite des Geltungsbereichs.

Vorbelastungen

Aktuell sind laut Schallimmissionsplan 2017 der Unteren Immissionsschutzbehörde an den der Mecklenbecker Straße zugewandten Fassaden Pegel von bis zu 63 / 53 dB(A) Tag / Nacht vorhanden. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Reine Wohngebiete von 50 / 40 dB(A) Tag / Nacht deutlich überschritten.

Sonstige relevante Vorbelastungen sind nicht erkennbar.

**Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

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

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich Immissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Maßgeblich ist hierbei die Mecklenbecker Straße. Die zugrunde gelegte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Mecklenbecker Straße aus 2017 wurde auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet. Es wurde eine Zunahme von 1 % pro Jahr angenommen. Die Beurteilungspegel wurden mit der Lärmberechnungssoftware „SoundPLANessential 5.1“ berechnet.[2] Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Reine Wohngebiete von 50 / 40 dB(A) Tag / Nacht werden danach deutlich überschritten. Da aufgrund der gewachsenen Bestandssituation aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Mecklenbecker Straße ausscheiden, wurden maßgebliche Außenlärmpegel berechnet, in deren Einwirkungsbereich passiver Schallschutz bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW 2018 – nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden muss. Zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die

[2] Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (11/2021): Erläuterungstext – Maßgebliche Außenlärmpegel Bebauungsplan Nr. 575

Beurteilungspegel rechnerisch bei freier Schallausbreitung, das heißt ohne die Berücksichtigung der Abschirmung von Gebäuden, nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, 1990 (RLS 90) ermittelt und mit Zuschlägen nach Maßgabe der DIN 4109 versehen.

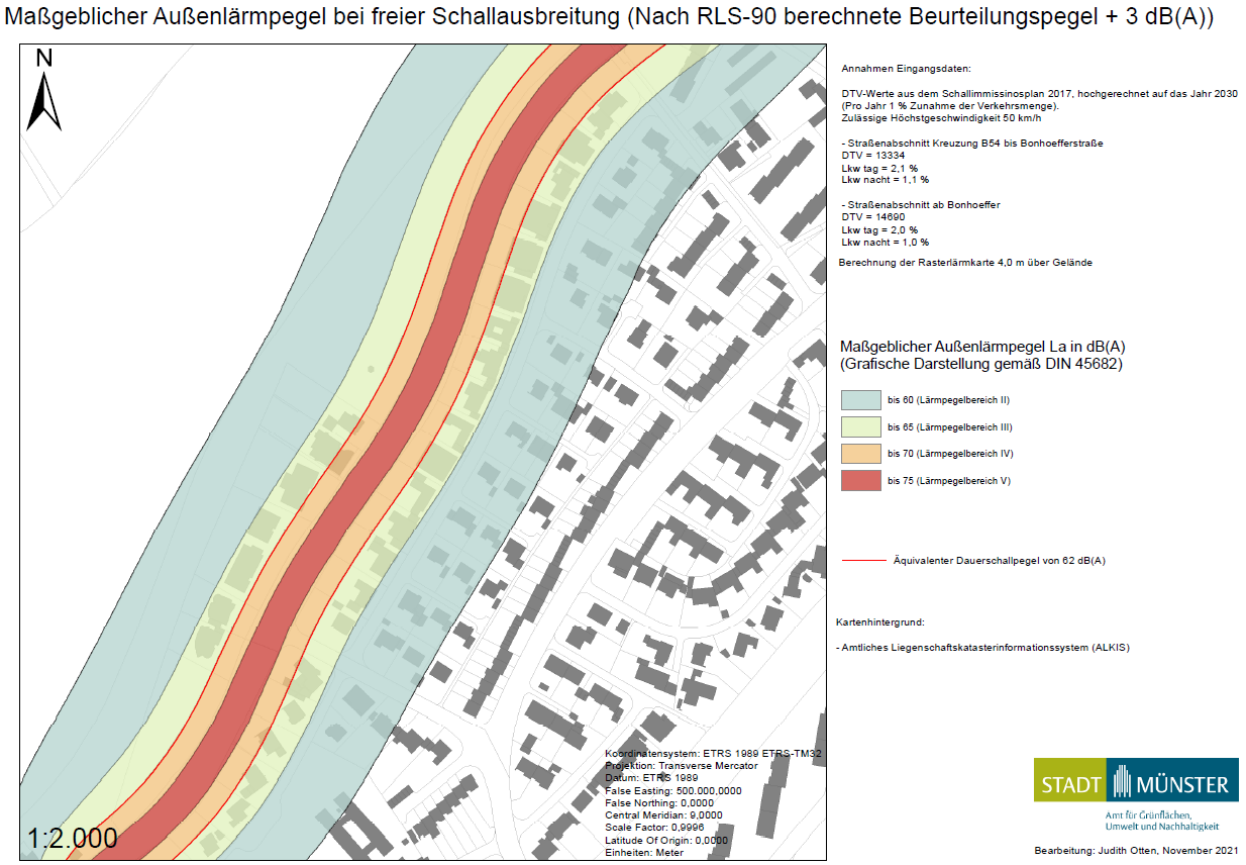



**Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung**

Im Ergebnis ist für das WR 1-Gebiet entlang der Klausenerstraße an deren nördlicher Baugrenze überwiegend der Lärmpegelbereich IV gemäß der DIN 4109-1 einzuhalten. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A).

Der Bebauungsplan setzt zudem die Bereiche fest, in denen mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von ≥ 62 dB(A) tags die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig ist. Diese Bereiche entsprechen in diesem Fall dem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≥ 65 dB(A), sodass sich die entsprechende textliche Festsetzung auf diesen in der Plangraphik dargestellten Bereich bezieht.

<u>Gewerbelärm</u>

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Goerdelerstraße ein großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571: Goerdelerstraße / Delpstraße / Von-Witzleben-Straße (in Kraft getreten am 07.10.2016) wurden mögliche gewerbliche Lärmimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung untersucht. Die Berechnungsergebnisse im zugehörigen Gutachten zeigten,

dass der Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters unter Berücksichtigung im Verfahren konkretisierter Rahmenbedingungen wie des Verzichts auf Anlieferung der Waren zu Nachtzeit und in den Ruhezeiten verträglich ist.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die seinerzeit maßgeblichen Immissionsorte nicht verändert. Die Baugrenzen nehmen die bisherigen Gebäudekanten auf. Maßgebliche auf das Plangebiet einwirkende gewerbliche Lärmimmissionen sind daher nach wie vor nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit wird auf Kapitel 8.4.5 verwiesen.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen

Besondere Risiken sind nicht erkennbar.

Erholungsnutzung

Die im Umfeld des Bebauungsplans liegenden Grünflächen werden durch die Planung nicht tangiert. Für die Bewohner des Plangebiets stellen sie auch weiterhin attraktive Naherholungsräume dar. Darüber hinaus gehende Belange der Grünordnung sind nicht betroffen.

### 8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich, der von Wohnbebauung geprägt ist.

Sowohl die vorhandenen Straßenbäume als auch der Baum- und Grünbestand auf Vorgarten- und Gartenflächen verleihen dem Gebiet ein grünes Gerüst. Durch die Gartennutzung ist von einer typischen Flora und Fauna von Gartenquartieren auszugehen. Eine Erhebung von Pflanzen- und Tierarten liegt für das Gebiet nicht vor.

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch für Fledermäuse wie die Zwergfledermaus sind geeignete Habitate an und in Gebäuden möglich. Alle Fledermäuse zählen zu den planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen.

Naturschutzrechtlich begründete Schutzgebiete, insbesondere FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

**Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

**Artenschutz**

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

In einem ersten Schritt wurde anhand der Daten des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz geprüft, welche planungsrelevante Arten potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen können. Hierzu wurden für Quadrant 4 im Messtischblatt 4011 die Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude ausgewertet (vgl. nachfolgende Tabelle 4).

| **Wissenschaftlicher Name** | **Deutscher Name** | **Gärten** | **Gebäude** |
|---|---|---|---|
| **Säugetiere** | | | |
| Eptesicus serotinus | Breitflügelfledermaus | Na | FoRu! |
| Myotis dasycneme | Teichfledermaus | (Na) | FoRu! |
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | Na | FoRu |
| Nyctalus noctula | Abendsegler | Na | (Ru) |
| Pipistrellus nathusii | Rauhautfledermaus | | FoRu |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | Na | FoRu! |
| | | | |
| **Vögel** | | | |
| Accipiter gentilis | Habicht | Na | |
| Accipiter nisus | Sperber | Na | |
| Alcedo atthis | Eisvogel | (Na) | |
| Ardea cinerea | Graureiher | Na | |
| Asio otus | Waldohreule | Na | |
| Athene noctua | Steinkauz | (FoRu) | FoRu! |
| Carduelis cannabina | Bluthänfling | (FoRu), (Na) | |
| Cuculus canorus | Kuckuck | (Na) | |
| Delichon urbica | Mehlschwalbe | Na | FoRu! |
| Dryobates minor | Kleinspecht | Na | |
| Falco tinnunculus | Turmfalke | Na | FoRu! |
| Hirundo rustica | Rauchschwalbe | Na | FoRu! |
| Luscinia megarhynchos | Nachtigall | FoRu | |
| Netta rufina | Kolbenente | (FoRu) | |
| Passer montanus | Feldsperling | Na | FoRu |
| Perdix perdix | Rebhuhn | (FoRu) | |
| Serinus serinus | Girlitz | FoRu!, Na | |

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | Gärten | Gebäude |
|---|---|---|---|
| Strix aluco | Waldkauz | Na | FoRu! |
| Sturnus vulgaris | Star | Na | FoRu |
| Tyto alba | Schleiereule | Na | FoRu! |

**Tabelle 4: Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011 (Quadrant 4) für die Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude (Na = Nahrungsraum; FoRu = Fortpflanzungs-/ Ruhestätte)**

Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 575 lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen der im Gebiet vertretenen Arten prognostizieren, da keine grundlegenden Veränderungen bekannt sind. Die Artenschutzprüfung muss daher im vorliegenden Fall, sofern im Einzelfall erforderlich, auf die nachfolgende Genehmigungsebene verlagert werden. Artenschutzbelange stehen jedenfalls der Realisierung des Bebauungsplans nicht grundsätzlich entgegen.

Es ist aus verschiedenen Bauantragsverfahren bekannt, dass an den Gebäuden im Bebauungsplangebiet gebäudebewohnende Arten, wie z. B. Vögel und Fledermäuse, vorkommen. Des Weiteren sind in den vorhandenen Gärten u.a. baum-, gebüsch- und heckenbrütende Vogelarten zu erwarten. Für die allermeisten der in Tabelle 4 aufgelisteten Arten ist ein tatsächliches Vorkommen jedoch sicher auszuschließen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Artenschutz aber in jedem Fall im Rahmen von Bauantragsverfahren zu überprüfen. Als notwendiger Anstoß sollte in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

*Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht. Im Vorfeld entsprechender Arbeiten ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein geschützter Arten notwendig.*

**Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 575 liegt vollumfänglich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43. Für den Planbereich regelt der seit 1961 rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 43: Aasee-Stadt mit Festsetzungen zu Baufeldern, Geschossigkeiten und Dachneigungen den grundsätzlichen planungsrechtlichen Rahmen.

Weitergehende Beurteilungen beispielsweise zur Art der Nutzung werden nach § 34 BauGB geregelt. Zudem setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen, Spielplätze und bandartige Grünflächen fest.

In dem in den 60er Jahren entstandenen Baugebiet sind an den Wohnhäusern im Laufe der Jahre zahlreiche Um- und Anbauten erfolgt, die auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575 greift die Bestandsbebauung auf und setzt diese zukünftig als Reines Wohngebiet fest. In einigen Baufeldern werden die überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,35 definiert, deren Maß der Bestandsbebauung im Wesentlichen entspricht. In anderen Baufeldern ist keine GRZ festgesetzt. Hier erfolgt die Begrenzung der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Baugrenzen, die leichte Erweiterungsspielräume durch Anbauten ermöglichen.

Für die Bestandserfassung und Bewertung sind aufgrund des bereits vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 dessen planrechtliche Darstellungen und Festsetzungen zugrunde zu legen und nicht der reale Biotoptypenbestand in der Örtlichkeit. Diese sind dann zur Beurteilung des Eingriffs im Weiteren mit den beabsichtigten planrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 575 abzugleichen. Aufgrund der fehlenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 sind bereits heute umfangreiche Erweiterungen der Bestandsbebauung auf Basis des § 34 Abs. 1 BauGB möglich, solange sich das Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

In den im Bebauungsplanentwurf Nr. 575 mit Grundflächenzahlen festgesetzten Baufeldern entspricht die GRZ im Wesentlichen den heutigen Bestandsverhältnissen, sodass aus einem Vergleich der planrechtlichen Bestandssituation des Bebauungsplans Nr. 43 mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575 hier keine Eingriffe in den Boden, die Natur und Landschaft abgeleitet werden können.

In den Baufeldern ohne Grundflächenzahlen sollen bauliche Erweiterungen durch die Ausweisung von Baugrenzen über die Bestandsbebauung hinaus ermöglicht werden. Auch hierdurch lassen sich keine Eingriffe ableiten, da diese „Erweiterungen mit Augenmaß“ den bereits bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 1 entsprechen und der Charakter des Baugebiets erhalten bleibt. Auch im Bereich der beabsichtigten Festsetzung von Öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation festzustellen. Die Öffentlichen Grünflächen, die im Bebauungsplan Nr. 43 südlich der Delpstraße festgesetzt sind, bleiben im Bestand ebenfalls im Umfang weitestgehend erhalten und werden zukünftig in der öffentlichen Verkehrsfläche als Verkehrsgrün gesichert. Eine Veränderung der landschafts-/stadtökologischen Qualitäten ist damit nicht verbunden.

Zusammenfassend lässt sich in Bezug auf die Abwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung feststellen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 575 keine Eingriffe in den Boden, die Natur und Landschaft verbunden sind. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

### 8.4.3 Boden / Fläche

Das Plangebiet ist auf innerstädtische Flächen beschränkt, die bereits mit dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 43 als Wohngebiet beplant waren.

Ein Restvorkommen von ehemals vorherrschenden Gley-Braunerden und Gley-Podsolen mit hoher bis sehr hoher Pufferfunktion kann aufgrund der aufgelockerten Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Überwiegend sind im Gebiet aber mehr oder weniger gestörte Stadtböden zu erwarten, deren Eigenschaften kaum abschätzbar sind.

Altlasten / -verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht erfasst.

**Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzte Baugrenzen werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 575 zum Teil erweitert. Eine Beanspruchung darüberhinausgehender unbebauter Fläche oder des Außenbereichs findet nicht statt. Um den bestehenden Freiflächenanteil zu sichern, wird in den Wohngebieten WR 1 und 2, die GRZ auf 0,3 bzw. 0,35 begrenzt, in den übrigen Bereichen bestehen teils enge Baugrenzen. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird die Neuversiegelung nur geringfügig erhöht. Darüber hinaus wird ein Großteil bislang unversiegelter Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Eine weitergehende Verdichtung soll aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen. Dennoch entspricht die Planung dem Planungsgrundsatz in § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Neu- und Umbaumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans führen zum Zeitpunkt ihrer Realisierung zum Aufkommen von Bauschutt und sonstigen Abbruchmaterialien. Für diese Materialien ist nach den gesetzlichen Maßstäben eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

### 8.4.4 Wasser

Laut Datenbank des Umweltkatasters Münster befindet sich das Gebiet geologisch in einem Bereich, in dem Kalkmergel von Geschiebemergel / -lehm und darüber von Löß überlagert wird. Der Löß selbst bildet eine schützende Deckschicht für die darunterliegenden Kalkmergel der Oberkreide.

Das in geringen Mengen vorhandene Grundwasser strömt in nordwestliche Richtung. Vorfluter ist die Aa.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Auf Grund der nur geringfügigen Ausdehnung der Baugrenzen ist nicht mit einem sich auf die Grundwasserneubildung auswirkenden Versiegelungsgrad zu rechnen.

Bei Bauvorhaben, die in das Erdreich hineinreichen, muss mit auftretendem Grundwasser gerechnet werden, sodass bauzeitliche Wasserhaltungen erforderlich werden können.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern dient der Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser und fördert den natürlichen Wasserhaushalt.

### 8.4.5 Klima-/ wandelanpassung / Luft

Stadtklimatische Verhältnisse

Das Plangebiet ist dem Klimatop der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche zuzuordnen (vgl. Klimafunktionskarte Stadtklima Münster, 1992) und weist einen Temperaturunterschied von ca. 1,5 K im Vergleich zum Umland (Klimaanpassungskonzept Münster, 2015) auf. Das Gebiet profitiert von den klimatischen Auswirkungen des Aasees, der auf Grund der Größe der Wasserfläche einen durchlüftenden und thermisch ausgleichenden Effekt hat, der auch Einfluss auf die umgebenden Siedlungsbereiche hat.

Lufthygienische Verhältnisse

Die Bestandssituation wurde zunächst anhand des vorliegenden Grobscreenings (2012) gemäß Umweltkataster beurteilt. Danach bewegen sich die Immissionen für Stickoxide im Verlauf der Mecklenbecker Straße im Bereich von <= 28 µg/m³. Der zulässige Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ im Jahresmittel wird damit sicher eingehalten.

Für Feinstäube PM 10) ergibt das Grobscreening an der Mecklenbecker Straße Werte von <= 28 µg/m³. Diese liegen damit unterhalb des Grenzwertes der 39. BImSchV von 40 µg/m³ im Jahresmittel.

Im Hinblick auf die Grundlage der Belastungssituation im Grobscreening ist eine gutachterliche Betrachtung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

**Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Stadtklimatische Verhältnisse / Auswirkungen durch den Klimawandel

Die stadtklimatische Situation wird infolge der Planung voraussichtlich keine negative Entwicklung aufzeigen, da die Planung weitgehend bestandsorientiert ist und der durchgrünte Charakter erhalten bleibt. Das Gebiet ist jedoch wie das gesamte Stadtgebiet den Folgen des Klimawandels z. B. durch Starkregen oder Hitzeperioden ausgesetzt.

Mittels folgender Festsetzungen und Hinweise wird dem vorgenannten Umstand im Bebauungsplan Nr. 575 Rechnung getragen:

- Festsetzung des Verhältnisses der abflusswirksamen, an die Kanalisation angeschlossene Fläche zur Gesamtfläche (Versickerung, Verdunstung, Brauchwassernutzung),
- Empfehlung zur Höhenfestlegung des Erdgeschossfußbodens 30 cm über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs-/ Freifläche,
- Begrünung der Flachdächer (Bungalowbereich und Nebenanlagen),
- Begrünungsverpflichtung von Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Flächen,
- Begrünung von Vorgärten / Verbot von Schottergärten,
- Tiefgaragenzufahrten, Kellereingänge und Keller-/ Lichtschächte sollen durch konstruktive Maßnahmen z.B. Aufkantungen, Anrampungen, Bodenschwellen etc. vor oberflächig eindringendem Wasser geschützt werden,

- Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung müssen in Form eines Entwässerungsantrags mit den Bauantragsunterlagen eingereicht werden. Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist für jede Einleitungsstelle in die öffentliche Kanalisation zu führen.

Durch die genannten Maßnahmen kann den Folgen des Klimawandels perspektivisch begegnet werden.

Klimaschutz

Der Plangebiet ist durch seine innenstadtnahe Lage in Verbindung mit einer guten ÖPNV-Anbindung dazu geeignet, motorisierten Individualverkehr zu vermeiden. Damit erfolgt ein Beitrag zur Minderung von $CO_2$-Immissionen. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (vgl. textliche Festsetzungen 1.1.5 und 1.5.4). Bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden sowie bei grundlegenden Dachsanierungen und Dachausbauten vorhandener Wohngebäude besteht die Pflicht zur Errichtung einer Photovoltaikanlage (vgl. textliche Festsetzung 1.8.1).

### 8.4.6 Landschaft

Auf Grund der Lage des Plangebiets in zweiter Reihe an der südöstlichen Seite des Aasees wird das Landschaftsbild im engeren Sinne nicht beeinträchtigt.

Die Bebauung im Siedlungsraum stellt sich differenziert dar. Im Nordwesten- und osten befindet sich Mehrfamilien- bzw. Reihenhausbebauung, im östlichen Bereich Einfamilienhäuser, südöstlich Mehrfamilienhäuser sowie im westlichen Bereich entlang der Mecklenbecker Straße Einfamilienhäuser mit tiefen Gärten. Die Gärten weisen in großen Teilen eine gute Durchgrünung und Ausstattung mit Bäumen aus. Der Baumbestand hat sich sukzessive mit dem Ausbau der Siedlung ab den späten 1960er Jahren entwickelt. Im Eckbereich Delpstraße/Geschwister-Scholl-Straße zeugt eine deutlich ältere Stieleiche von einer im Vorfeld der Siedlungsentwicklung dort ansässigen Gärtnerei.

Entlang der Delpstraße besteht ein den Straßenzug prägender Grünzug aus mehreren Großbäumen, der ebenso wie drei kleine Spielplatzflächen im Bebauungsplan Nr. 43 von 1961 bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde.

**Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Infolge der geplanten baulichen Festsetzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, die sowohl den grünen Charakter des Quartiers erhält als auch bauliche Entwicklungschancen darstellt. Über die Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie von Vorgartenbereichen wird das charakteristische grüne Gerüst des Gebietes gesichert.

Wegen der besonderen historischen Bedeutung einer Stieleiche und deren Lage an einem städtebaulich markanten Kreuzungsbereich erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt des Baumes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

### 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Durch die vorhandene Bebauung sind Sachgüter in erheblichem Umfang vorhanden.

**Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Minderung**

Maßgebliche Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich potenzieller Bodendenkmäler enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen und das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind.

## 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der heutige planungsrechtliche Rahmen erhalten. Damit bestünde die Gefahr, dass die seit einigen Jahren stattfindende Verdichtung der Bebauung ein Maß erreicht, das zu einer allmählichen Überformung des derzeit vorherrschenden Gebietscharakters führt. In der Folge könnte die städtebauliche Qualität des Wohnquartiers unumkehrbar geschwächt werden. Insbesondere mit Blick auf den hohen Durchgrünungsgrad des Plangebiets ergäben sich erhebliche Risiken.

## 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind Ausführungen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten am Standort entbehrlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich jedenfalls nicht auf.

## 8.7 Überwachung (Monitoring)

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 575 sind absehbar keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einem Monitoring zu unterziehen wären.

## 8.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 575 ist beabsichtigt, gebietsprägende Strukturen in einem Reinen Wohngebiet einerseits zu erhalten und andererseits Entwicklungspotenziale aufzudecken, die im Hinblick auf eine behutsame Innenentwicklung und knappen Wohnraum in Münster von großer Bedeutung sind. Der Gartenstadtcharakter des Quartiers soll erhalten bleiben.

Im nordwestlichen Plangebiet ist die bereits vorhandene und künftige Wohnbebauung Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr der Mecklenbecker Straße ausgesetzt. Den Lärmimmissionen kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Die Umweltauswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sind auf Grund der bereits im Bestand vorhandenen mäßig dichten Bebauung als geringfügig zu betrachten. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind nicht erforderlich. Kennzeichnungspflichtige Altlasten-/ Verdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Artenschutzes können zum aktuellen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen der im Gebiet vertretenden Arten prognostiziert werden, da keine grundlegenden Veränderungen bekannt sind. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist der Artenschutz aber in jedem Fall im Rahmen von Bauantragsverfahren zu überprüfen.

Das Plangebiet profitiert von der Nähe zum Aasee und dem ihn umgebenden Grünzug des westlichen Aatals. Aufgrund dieser stadtklimatischen Gegebenheit ist die thermische Belastung in dem mäßig dicht besiedelten Wohngebiet als gering einzustufen. Zudem soll die Aufstellung des Bebauungsplans bewirken, dass die charakteristischen Grünstrukturen im Quartier bestehen bleiben und gleichzeitig Nachverdichtungsoptionen aufgezeigt werden können.

Darüberhinausgehende maßgebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

## 9 Gesamtabwägung

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen, der dem Gebiet langfristig eine harmonische gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht. So sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, dabei soll aber gleichzeitig sichergestellt werden, dass dies nicht zu einer Überformung des Gebietscharakters, einer Überlastung der Erschließungssysteme und auch nicht zu einem unangemessenen Verlust an Wohnqualität führt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan steuern die Gebäudekubaturen, die Lage und Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, die Anzahl der Wohneinheiten sowie die Anordnung des ruhenden Verkehrs. Dies stellt den Rahmen für die Wohngebäude dar. Durch Regelungen zu Garten, Vorgarten und Pflanzbindungen wird der grüne Charakter des Gebiets gesichert, Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück verhindern eine Überlastung der Erschließungssysteme. Ergänzend tragen die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dachlandschaft, Einfriedungen und Abgrabungen zur Erhaltung eines harmonischen Gebietscharakters bei.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen mäßig dichten Bebauung als geringfügig zu betrachten. Vielmehr begegnet die Planung der – aufgrund der seit Jahren stattfindenden unstrukturierten Verdichtung – drohenden Überformung des Gebietscharakters und der zunehmenden Versiegelung. Im nordwestlichen Plangebiet wird die bereits vorhandene und künftige Wohnbebauung durch passive Schallschutzmaßnahmen vor den Lärmimmissionen der Mecklenbecker Straße geschützt.

Mit der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen liegt somit eine Planung vor, die die Belange der Fortentwicklung des Quartiers und des Erhalts der prägenden

Gebietsqualitäten soweit wie möglich in Einklang bringt und damit eine geeignete, planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung in der Aaseestadt schafft.

## 10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **14.06.2023** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 575: Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Delpstraße / Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße / Maringstraße / Klausenerstraße.

Münster, den **15.06.2023**

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