STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0387/2018

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 586: Zentrum Nord – Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen ... 2
   1.1 Planungsanlass und Planverfahren ... 2
   1.2 Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens ... 4
2. Geltungsbereich ... 5
3. Planungsrechtliche Situation ... 5
   3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
   3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen ... 6
4. Räumliche und strukturelle Situation ... 7
5. Planungsziele ... 8
6. Inhalte des Bebauungsplans ... 9
   6.1 Grundzüge der Planung ... 9
   6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung ... 9
      6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte ... 9
      6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe ... 11
      6.2.3 Bauweise und Bauform ... 14
      6.2.4 Firstrichtung, Dachform ... 14
      6.2.5 Material, Farbgebung ... 15
      6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen ... 15
      6.2.7 Werbeanlagen ... 17
   6.3 Verkehrsflächen / Erschließung ... 18
      6.3.1 Verkehrliche Situation, Erschließung ... 18
      6.3.2 ÖPNV-Anbindung ... 21
      6.3.3 Verkehrsflächen ... 22
   6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur ... 23
      6.4.1 Ver- und Entsorgungssituation ... 23
      6.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 24
      6.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen ... 25
   6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur ... 26
   6.6 Grünflächen / Begrünung ... 27
      6.6.1 öffentliche Grünflächen ... 27
      6.6.2 private Grünflächen ... 27
      6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft ... 28
      6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote ... 28
      6.6.5 Ausgleichsflächen ... 29
   6.7 Immissionsschutz ... 29
      6.7.1 Schallimmissionen ... 29
      6.7.2 Luftschadstoffimmissionen ... 34
   6.8 Altlasten / Altstandorte ... 34
   6.9 Denkmalschutz / Archäologie ... 34
   6.10 Artenschutz ... 34
7. Flächenbilanz ... 36
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB ... 36
   8.1 Menschen ... 37
   8.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt ... 39

8.3 Fläche und Boden 41
8.4 Wasser....42
8.5 Klima / Luft....42
8.6 Landschaft 42
8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 43
8.8 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 43
8.9 Zusammenfassung 43
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 44

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Planverfahren

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 586 befindet sich im Norden des Münsteraner Stadtbezirks Mitte und bildet den unmittelbaren Kernbereich des Stadtteils Zentrum Nord. Die Planungen zum Gesamtbereich Zentrum Nord gehen auf den sogenannten „Strukturplan 73“ zurück, der durch den Rat der Stadt Münster 1973 beschlossen wurde und zur Entlastung der Innenstadt eine gemischte Wohn-, Gewerbe und Verwaltungsnutzung vorsah. Gemäß den damaligen Zielsetzungen wurden unterschiedliche Entwicklungsziele für den Standort formuliert und über die Bebauungspläne Nr. 114 Teilbereich I bis VI planungsrechtlich gesichert.

Die bauliche Entwicklung vom Zentrum Nord ist heute weitestgehend abgeschlossen. Aufgrund sich verändernder Anforderungen wurden jedoch die ursprünglichen Zielsetzungen zur Ausweisung von Wohnnutzungen zunächst verworfen und die Ansiedlung von Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen stärker forciert. So ist der Stadtteil heute Standort zahlreicher bedeutender Großunternehmen wie der Ärztekammer Westfalen-Lippe, Deutschen Rentenversicherung Westfalen, Deutschen Telekom, IBM – Niederlassung Münster, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Sparda-Bank Münster sowie Teilen der Bezirksregierung des Regierungsbezirks Münster.

Entgegen der grundsätzlich positiven baulichen Entwicklung des Stadtteils blieben die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans, der eigentliche Kernbereich, zwischen Gartenstraße, Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchausen-Straße und Joseph-König-Straße bis heute unbebaut.

Für den nordwestlichen Teilbereich zwischen Sparda-Bank, KOM-Center und Anton-Bruchausen-Straße lagen zwischenzeitlich Planungen zur Errichtung eines 20-geschossigen Bürogebäudes vor, dem sogenannten „Butterfly“-Büroturm. Die Umsetzung des Projekts war bereits über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 – Teilabschnitt IV „Zentrum Nord – mittlerer Teil“ aus dem Jahr 2007 planungsrechtlich gesichert. Aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wurde der Büroturm jedoch nicht realisiert, so dass sich der Bereich nach wie vor als unbebaute Rasenfläche darstellt.

Um neue Impulse für eine städtebauliche Entwicklung mit einer Belebung des Standortes setzen zu können, wurden die ursprünglich geplante weitergehende Ausweisung von Büroflächen aufgegeben und neue Entwicklungsziele für das Plangebiet formuliert. So soll vor dem Hintergrund der stetig steigenden Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum der Bereich zukünftig zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier entwickelt werden.

Basierend auf den neuen Zielsetzungen für den Standort wurde in Abstimmung mit der Stadt Münster Anfang 2016 gemeinsam von den Investoren CM Immobilien, Sparda-Bank Münster und Sahle Wohnen ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung eines „Wohnquartiers Zent-

rum Nord“ ausgelobt. Auf den beiden privaten Grundstücksflächen nordwestlich und südöstlich der Anton-Bruchausen-Straße soll ein verdichtetes Wohnangebot geschaffen werden, das sich in den zentralen Verwaltungsstandort Zentrum Nord einfügt. Die laut Wettbewerbsauslobung geschätzte Wohnungsanzahl von ca. 400 Einheiten (1– bis 4-Zimmer-Wohnungen) wurde im Ergebnis grundsätzlich bestätig. Auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichts, wonach das Konzept des 1. Preisträgers (Burhoff und Burhoff Architekten, Münster) „ohne Qualitätsverluste eine Nachverdichtung im Kontext der umliegenden Bestandsbebauung vertragen würde“, erfolgte eine erste Überarbeitung durch die Architekten.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) der Stadt Münster hat am 22.09.2016 das überarbeitete Wettbewerbsergebnis positiv zustimmend zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die Umsetzung in das Planungsrecht bestätigt. Im Zuge der weitergehenden Konkretisierung der Planung wurden als Anzahl der Wohneinheiten nunmehr 514 WE ermittelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 – Teilbereich IV „Zentrum Nord – mittlerer Teil“ (2007) sowie in Teilen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 114 Teilbereich IV „Zentrum Nord – Mittlerer Teilbereich“ (1981), der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilabschnitt III „Zentrum Nord – Südlich Gut Nevinghoff“ (1990) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilabschnitt V „Zentrum Nord – nördlich Landesversicherungsanstalt“ (2005).

Die Umsetzung des Wettbewerbskonzepts ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen – insbesondere im Hinblick auf die geplante ausschließliche Wohnnutzung – nicht möglich (s.a. Kapitel 3.1.2), so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist. Die Änderung erfolgt über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 586 „Zentrum Nord - Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße“. Der Bebauungsplan umfasst die beiden privaten Grundstücksflächen sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Mit einer geplanten Grundfläche von rd. 25.000 m² wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB[1] durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter bestehen nicht, das Vorhaben ist nicht anfällig für schwere Unfälle (s. Kapitel 8).

Als weitere Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan ein Vorhaben begründet wird, das die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung gemäß UVPG auslöst. Vor dem Hintergrund wurde ergänzend eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage UVPG[2] durchgeführt. Eine

[1] Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 586 „Zentrum Nord - Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße“, öKon GmbH Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit, Münster, Stand 21. November 2017

[2] Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG zum Bebauungsplan Nr. 586 „Zentrum Nord - Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße“, öKon GmbH Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit, Münster, Stand 21. November 2017

UVP-Pflicht für das geplante Vorhaben ist demnach nicht gegeben, so dass insgesamt keine Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen. Vor dem Hintergrund des konkreten Projektbezugs wird der Bebauungsplan als projektbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB durchgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als ‚Gemischte Baufläche' dar. Die erforderliche Anpassung des FNP erfolgt in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Das Plankonzept sieht die Errichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers vor, das den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum gerecht wird und gleichzeitig ein vielfältiges und attraktives Angebot an unterschiedlichen Wohnformen bietet. Entsprechend den zukünftigen Bedarfen werden die Wohnnutzungen um eine 6-gruppige Kindertagesstätte ergänzt.

Städtebaulich ist das Wohnquartier durch die Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße in zwei Teilbereiche unterteilt. Das Plangebiet A befindet sich nordwestlich der Anton-Bruchausen-Straße und umfasst eine Fläche von rd. 15.220 m², das Plangebiet B südöstlich der Anton-Bruchausen-Straße hat eine Größe von rd. 12.795 m². Über die bestehenden Wege- und Straßenbeziehungen sind die Quartiersbereiche mit den angrenzenden Nutzungsstrukturen verbunden.

Das Wohnangebot umfasst rd. 514 Mietwohneinheiten in verschiedenen Größen - vom 1-Zimmer-Studenten-Appartement bis zur 5-Zimmer-Familienwohnung, zusätzlich sind Sonderwohnformen wie z.B. altengerechtes Wohnen vorgesehen. Mit einem Anteil von mindestens 30 % geförderten und 30 % förderfähigen Nettowohnflächen entspricht der Standort den Anforderungen zur Schaffung von günstigem Wohnraum und nachgefragten Wohnungsgrößen in der Stadt Münster. Die Errichtung von Eigentumswohnungen ist nicht Gegenstand der Planung. Über differenzierte Segmente, Wohnformen und Nutzungstypen in unterschiedlichen Fördertypen und/oder Grundrisstypologien wird eine gute Durchmischung im Quartier erwirkt und werden Monostrukturen vermieden. Die Kindertagesstätte ist im nördlichen Baufeld zur Anton-Bruchausen-Straße im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des südwestlichen Wohngebäudes integriert.

Abgeleitet aus der städtebaulichen Lage variiert die Geschossigkeit zwischen V-geschossigen Gebäuden entlang der wichtigen Straßenachsen und einer i. d. R. 4-Geschossigkeit in den rückwärtigen Innenbereichen. Den Auftaktbereich zur Albrecht-Thaer-Straße bzw. zur Anton-Bruchausen-Straße markieren achtgeschossige Kopfbauten. Alle Geschosse sind als Vollgeschosse ohne die Ausweisung von zusätzlichen Staffelgeschossen geplant.

Der ruhende Verkehr wird dezentral zu 20 % als ebenerdige offene Stellplätze realisiert, die übrigen Stellplätze werden in den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen in Tiefgaragen ausgewiesen. In den autofreien Innenbereichen der Baufelder A und B werden wohnungsnahe Kinderspielflächen errichtet, die zentrale Platzfläche im Abschluss der Wegeachse der Joseph-König-Straße wird zum öffentlichen Quartiersplatz mit integriertem Spielplatz (Bereich A) umgestaltet.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 „Zentrum Nord – Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße“ umfasst neben den privaten Grundstücksflächen auch Teilflächen der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchausen-Straße, Gartenstraße und der Wegeachse Joseph-König-Straße im Westen, einschließlich der nördlichen Platzfläche. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 4,2 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Teil der Joseph-König-Straße und der südlichen Grundstücksgrenze der Bezirksregierung (Albrecht-Thaer-Straße 9 und Joseph-König-Straße 12).
- Im Osten durch die Albrecht-Thaer-Straße und die westlichen Grenzen der Grundstücke Gartenstraße 215 und 217.
- Im Süden durch die Gartenstraße.
- Im Westen durch die Verkehrsflächen von Joseph-König-Straße und der Anton-Bruchausen-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Münster, Flur 121: Flurstücke 197, 198, 202, 203 jeweils vollständig und die Flurstücke 113, 207, 220 und 227 jeweils teilweise.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 586 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als „Gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen. Die Darstellung dokumentiert die bestehenden Nutzungen und Strukturen am Standort mit dem Schwerpunkt von Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen. In der Darstellung als „Gemischte Baufläche“ sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchausen-Straße, Joseph-König-Straße und Gartenstraße aufgenommen.

Die unmittelbar anschließenden Bereiche östlich der Albrecht-Thaer-Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) sind als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Die Darstellung dokumentiert die vorhandenen eher kleinteiligeren Gewerbenutzungen. Die Flächen der Bahnlinie Rheine – Münster / Enschede – Münster im Osten (außerhalb des Geltungsbereichs) sind Teil der Bahnflächendarstellung, die westlich anschließenden Grün- und Freiraumstrukturen der „Münsterschen Aa“ (außerhalb des Geltungsbereichs) sind als „Grünflächen“ in der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ ausgewiesen.

Innerhalb der bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele mit einer nahezu ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung (s. a. Kapitel 1.1).

Im fortgeschriebenen Regionalplan Münsterland wird der Änderungsbereich vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Mit Schreiben vom 12. März 2018 bestätigte die Bezirksregierung Münster, dass *„die geplante Entwicklung dieses Wohngebiets […] mit den Zielen der Raumordnung vereinbar“* ist.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 586 überplant vollständig die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 - Teilabschnitt IV „Zentrum Nord – mittlerer Teil“, in Kraft getreten am 22.06.2007, sowie Teile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilabschnitt III „Zentrum Nord – Südlich Gut Nevinghoff“ mit Rechtskraft vom 14.12.1990, und Teile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilabschnitt V „Zentrum Nord – nördlich Landesversicherungsanstalt“ mit Rechtskraft vom 08.04.2005.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 – Teilbereich IV „Zentrum Nord - mittlerer Teil“ sichert die Erschließung und bauliche Nutzung der Grundstücksflächen zwischen der Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchausen-Straße und Joseph-König-Straße in den damaligen Entwicklungszielen zur Errichtung eines bis zu 20 geschossigen Bürohochhauses. Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich eine Kerngebietsnutzung festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilabschnitt III „Zentrum Nord – Südlich Gut Nevinghoff“ umfasst die Flächen zwischen der Kanalstraße, Nevinghoff, Albrecht-Thaer-Straße und der Bahnlinie Hamm-Emden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurden lediglich grundsätzliche städtebauliche Festsetzungen für die künftige Bebauung getroffen. Vor dem Hintergrund konkreter Nutzeransprüche und insbesondere wegen einer unerwartet kleinteiligen Parzellierung einzelner Baugrundstücke bestand in Teilbereichen die Notwendigkeit, zusätzliche Erschließungsanlagen im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus sollte anstelle der bis dato ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche ein Kerngebiet ausgewiesen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilabschnitt V „Zentrum Nord – nördlich Landesversicherungsanstalt“ umfasst die Flächen zwischen der Anton-Bruchausen-Straße und der Gartenstraße. Maßgeblicher Anlass für die 1. Änderung war die Absicht der Deutschen Telekom AG, im Zentrum Nord ein Verwaltungsgebäude zu errichten, um die auf mehreren Standorten im Stadtgebiet Münster verteilten Organisationseinheiten in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex unterzubringen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 setzt die 1. Änderung eine Kerngebietsnutzung für eine maximal siebengeschossige Bebauung fest.

Untergeordnet werden durch den Bebauungsplan Nr. 586 auch geringe Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilbereich IV „Zentrum Nord – Mittlerer Teil“ mit Rechtskraft vom 04.09.1981 überplant. Die betroffenen Flächen sind entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Entwicklungsziele zur Errichtung eines innenstadtnahen Wohnquartiers sind in den bestehenden Festsetzungen für den Standort planungsrechtlich nicht umsetzbar, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist. Die Änderung erfolgt über das vorliegende Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 586. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 586 werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 – Teilbereich IV „Zentrum Nord - mittlerer Teil“, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilabschnitt III „Zentrum Nord – Südlich Gut Nevinghoff“, der

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilabschnitt V „Zentrum Nord – nördlich Landesversicherungsanstalt“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 114 - Teilbereich IV „Zentrum Nord – Mittlerer Teil“ aufgehoben.

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 wird den Maßgaben der Stadt Münster zur Wohnraumentwicklung gemäß dem „Handlungskonzept Wohnen“ entsprochen. Weitergehend werden mit der Planung die Ziele zur Schaffung eines Wohnraumangebots nach sozialen Kriterien entsprechend dem politischen Beschluss der Stadt Münster zur sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigt.

Bei der Errichtung des Wohnquartiers ist auf politischem Beschluss der Stadt Münster ein Anteil von jeweils 30 % geförderten sowie förderfähigen Wohnraums (Nettowohnflächen) vorzusehen. Öffentlich geförderter Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet ist und nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit den Wohnraumförderungsbestimmungen gefördert wird. Förderfähiger Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauerhaften Wohnnutzung geeignet ist und von der Planung und Bauausführung her den Vorgaben der Ziffern 1.1 (Barrierefreies Bauen) und den Ziffern 1.4.1. bis 1.4.4. (Wohnflächenobergrenzen) der Anlage 1 zu den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes NRW entspricht.

Mit dem vorliegenden Nutzungskonzept wird dem Beschluss der Stadt Münster entsprochen, die Sicherung der Anteile geförderten und förderfähigen Wohnungen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind vom Bebauungsplan Nr. 586 nicht betroffen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Münsteraner Stadtbezirks Mitte zwischen Gartenstraße, Anton-Bruchausen-Straße, Joseph-König-Straße und Albrecht-Thaer-Straße im Zentrum Nord. Der Ende der 1960er-Jahre neu geplante Stadtteil sollte vor allem der Entlastung der Innenstadt von Großverwaltungen und -betrieben dienen. Im Norden wird das Zentrum Nord durch die Straße Nevinghoff begrenzt, im Osten durch die Bahnlinie Rheine – Münster / Enschede – Münster, im Süden durch die Gartenstraße / Hoher Heckenweg und im Westen durch die Kanalstraße und den Landschaftsraum der „Münsterschen Aa“.

Charakteristisch für den Stadtteil ist eine heterogene Bebauungsstruktur mit zum Teil großmaßstäblichen Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäuden, die als Solitärbauten „frei“ auf den jeweiligen Grundstücksflächen angeordnet sind. Die Höhenstruktur innerhalb des Zentrums staffelt sich von zwei bis sieben Geschossen. Über die freie Gebäudestellung auf den Grundstücken und die zum Teil stark differierenden Geschossigkeiten in unmittelbarer Nähe, sind klare Raumkanten sowie stadträumliche Bezüge zwischen den unterschiedlichen Einzelquartieren nur eingeschränkt ablesbar.

Die Grund- / Nahversorgung im Zentrum Nord wird über das sogenannte KOM-Center gesichert. Das Einkaufszentrum liegt im Bereich der Joseph-König-Straße in zentraler Lage. In den Erdgeschossbereichen befinden sich u.a. ein Discounter, mehrere Imbisse, ein Laden für Büro-

artikel, Arztpraxen und eine Apotheke, ergänzend sind in den Obergeschossen Büroflächen sowie Wohnnutzungen untergebracht.

Mit dem Landschaftsraum der „Münsterschen Aa“ und dem direkt anschließenden Stadtpark „Wienburg“ westlich der Kanalstraße befinden sich attraktive öffentliche Grünanlagen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Das Plangebiet selbst wird durch die diagonal verlaufende Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße in zwei Teilbereiche unterteilt. Der nordwestliche Bereich umfasst die Flächen zwischen dem KOM-Center und der Bezirksregierung im Norden, der Anton-Bruchausen-Straße im Osten und Süden und der Sparda-Bank und dem Finanzamt im Westen. Der südöstliche Teilbereich wird durch die Anton-Bruchausen-Straße im Norden und Westen, die Verwaltungsbauten der Telekom im Osten und Gartenstraße im Süden begrenzt.

In beiden Teilbereichen blieben die ursprünglich geplanten Hochbaumaßnahmen unrealisiert, so dass sich das Plangebiet heute vorwiegend als Brachfläche darstellt. Lediglich die Randbereiche werden teilweise durch zusätzliche Stellplatzanlagen der angrenzenden Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt.

Das Plangebiet ist über die Anton-Bruchausen-Straße an das öffentliche Straßennetz des Stadt Münster angebunden. In einer Entfernung von rd. 1 km in südlicher Richtung ist eine direkte Verbindung der Anton-Bruchausen-Straße an den Lublinring / Niedersachsenring als innerörtliche Haupterschließungsstraße gegeben. Zudem ist das Plangebiet über die vorhandenen Bushaltestellen „Anton-Bruchausen-Straße“ sowie über den Bahnhaltepunkt Münster Zentrum Nord im Nordosten sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Im gesamten Plangebiet sind, mit Ausnahme der straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße und der Gartenstraße, keine relevanten Gehölz- oder Strauchstrukturen vorhanden.

5. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 586 soll das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Wohnquartier Zentrum Nord“ für den Bereich Gartenstraße, Anton-Bruchausen-Straße, Joseph-König-Straße und Albrecht-Thaer-Straße in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden.

Als Entwicklungsziel ist die Errichtung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau mit einer ergänzenden 6-Gruppenkindertagesstätte in der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vorgesehen.

Neben dem grundsätzlichen Erfordernis zur Ausweisung innenstadtnahem Wohnraums trägt die Planung mit einem Anteil von mindestens 30 % gefördertem Wohnungsbau und 30 % förderfähigen Wohnungen insbesondere der Notwendigkeit zur Schaffung von günstigem Wohnraum im Stadtgebiet von Münster bei (s. a. Kapitel 3.1.3).

Parallel zur Entwicklung der neuen Wohnquartiere ist eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung geplant. So sollen die bisher rd. 50 m versetzt voneinander angeordneten Bushaltestellen „Anton-Bruchausen-Straße“ im südlichen Haltestellenbereich zusammengelegt werden.

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung für den Standort sichergestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der Überplanung der derzeit unbebauten Grundstücksflächen der Kern-

bereich des Zentrums städtebaulich vervollständigt und somit eine Stärkung des gesamten Stadtteils erwirkt.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung gehen auf das Ergebnis des städtebaulich architektonischen Wettbewerbs „Wohnquartier Zentrum Nord in Münster – Städtisches Wohnen in zentraler Lage“ zurück, den die CM Immobilien Entwicklung GmbH mit der Sahle Wohnen GmbH und der Sparda-Bank Münster eG zur ganzheitlichen Entwicklung der brachliegenden Flächen nordwestlich und südöstlich der Anton-Bruchausen-Straße zu einem innerstadtnahen Wohnquartier im Jahre 2016 durchgeführt hat.

Mit dem Entwicklungsziel entspricht der Bebauungsplan Nr. 586 den Maßgaben des „Handlungskonzeptes Wohnen“ der Stadt Münster (s. Kapitel 3.2). Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept berücksichtigt in der Dichte und Ausgestaltung die Maßgaben eines flächensparenden innerstädtischen Wohnquartiers. Über die gewählten Geschossigkeiten und städtebaulichen Akzentuierungen wird eine Einpassung der Planung in die bestehende Stadtstruktur erwirkt, in der Anordnung und Ausgestaltung der Gebäude als geschlossene Straßenrandbebauung zur angrenzenden Hauptverkehrsachse wird den städtebaulichen Erfordernissen auch unter lärmschutztechnischen Belangen entsprochen.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB und § 86 BauO NRW zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit der geplanten Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 586 werden weitergehende Regelungen zur Ausgestaltung der Gebäude, Verteilung der Nutzungen sowie zu weitergehenden verkehrlichen und grünräumlichen Belangen über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 werden zur **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete sind in die Baugebiete WA 1 – WA 4 gegliedert.

  In den Wohngebieten WA 1 – WA 4 sind, mit Ausnahme der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sonstigen nicht störenden Handwerksbetriebe, ausschließlich die in § 4 Abs. 2 BauNVO benannten Nutzungen zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der entgegenstehenden Zielsetzungen für den Standort sowie ihrer Störwirkung – insbesondere über die mit den Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die über den städtebaulichen Wettbewerb formulierten Entwicklungsziele zur Errichtung eines Wohnquartiers am Standort gesichert. Maßnahmenbedingt ist die Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird diese im südwestlichen Bereich des Baugebietes WA 2 im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Erd- und Obergeschoss des Wohngebäudes ohne Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich ermöglicht. Die Außen- und Innenflächen der Kindertagesstätte sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Als etwaige Ergänzung und Stärkung des Quartiers im bestehenden Stadtgefüge können vereinzelte kleinteilige Geschäfts- und/oder Gastronomienutzungen in zentralen Erdgeschossbereichen ergänzt werden.

Mit der Errichtung von rd. 515 Wohneinheiten sind weitergehende öffentliche Spielbereiche unterschiedlicher Spielplatzkategorien im Plangebiet vorzusehen, siehe dazu Kapitel 6.5 ‚Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur'.

Im Plangebiet wird die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen sowie förderfähigen Wohnungen entsprechend den Maßgaben der Wohnraumförderung der Stadt Münster vorgenommen (s. a. Kapitel 3.2). Vor dem Hintergrund der konkreten Investorenschaft am Projekt mit unterschiedlichen Schwerpunkten im freifinanzierten bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbau und unterschiedlichen Grundstücksbelegungen werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Wohnungsbauförderung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB getroffen. Die Sicherung der Belange zum geförderten Wohnungsbau erfolgt auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages mit konkreter Festlegung und Verteilung der Gebäude und Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden können oder müssen. Die Anteile und Verteilung wurden mit den politischen Gremien der Stadt Münster im Vorfeld abgestimmt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 werden zur Nutzungsdichte als **Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für

- das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt.

  Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist als Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 BauNVO die Summe der Baugebietsflächen WA 1 und WA 2 bzw. die Summe der Baugebietsflächen WA 3 und WA 4 als jeweils ein Baugrundstück maßgebend.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und dokumentiert die Überbaubarkeit der Flächen entsprechend dem Wettbewerbskonzept (siehe Kapitel 6.2.3). Die für die GRZ- und GFZ-Ermittlung anzusetzenden Baugebietsflächen berücksichtigen die Parzellierung und Veräußerung des nördlichen und südlichen Planbereichs als jeweils ein Baugrundstück.

Mit der Geschossflächenzahl von 2,0 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritten. Die Überschreitungen sind dabei insbesondere auf das Entwicklungsziel zur Schaffung eines verdichteten innenstadtnahen Wohnquartiers zurückzuführen. Gleichzeitig wird über die weitestgehend vollständig geschlossene und durchlaufende Straßenrandbebauung zu den Hauptverkehrswegen der Albrecht-

Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße ein baulicher Lärmschutz für die rückwärtig gelegenen Innenbereiche sichergestellt. Vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und dem Erfordernis einer städtebaulich akzentuierten Raumbildung ist in Abwägung der Belange eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hinnehmbar, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Im Sinne der Baugesetzbuchänderung 2013 mit einer Flexibilisierung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO ist die Überschreitung aus den benannten städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, eine zusätzliche Versiegelung oder Nachverdichtung des Quartiers gegenüber dem im ASSVW am 22.09.2016 vorgestellten überarbeiteten Wettbewerbsergebnis ist mit der Überschreitung ebenfalls nicht gegeben.

Neben der Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl in Abhängigkeit von den Baugebieten werden weitergehende Regelungen zur GRZ i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen. So kann

- in den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4 festgesetzten Baugebieten für die unter Nr. 1 bis 3 benannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Tiefgaragen die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Mit der getroffenen Festsetzung wird eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 4 BauNVO zweckentsprechende Grundstücksnutzung planungsrechtlich sichergestellt. So ermöglicht die ausnahmsweise zulässige Überschreitungen eine Überbauung der Plangrundstücke in den Zielsetzungen eines verdichteten Wohnquartiers bei gleichzeitiger Berücksichtigung der erhöhten Versiegelungsanteile aus der geplanten Ausweisung der Stellplatzbedarfe in flächenintensiven Tiefgaragenanlagen zugunsten attraktiver Aufenthalts- und Spielplatzflächen in den Blockinnenbereichen. Vor dem Hintergrund, dass - unabhängig von der ausnahmsweisen Überschreitung - die GRZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 für die durch Gebäude überstandenen Flächen (GRZ 1) im gesamten Plangebiet eingehalten werden, können unverträgliche Wohndichten ausgeschlossen werden. Eine zusätzliche relevante Beeinflussung der natürlichen Bodenfunktionen ist mit der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt wird über die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung die Bebaubarkeit des Plangebiets entsprechend den Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbs planungsrechtlich gesichert.

6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Wettbewerbskonzept wird die Stellung und Anordnung der Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet über die differenzierte Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- In den Baugebieten WA 1 und WA 3 werden zwei bzw. drei jeweils parallel zur Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Für die fünfgeschossigen Gebäudeteile betragen die Baufenstertiefen rd. 14,00 m bis 16,25 m, im Bereich der Kopfbauten rd. 16,25 bzw. 18,75 m. Die Länge der Baufenster variiert zwischen 45,00 m und 75,00 m.

- Im Baugebiet WA 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Bereich über fünf rechteckige, jeweils rd. 14,50 m bzw. 15,00 m tiefe Baufenster festgesetzt, die Länge variiert zwischen 36,00 m und 65,00 m.

  Weitergehend wird im südwestlichen Bereich des Baugebietes ein U-förmiges rd. 90,00 m langes Baufenster festgesetzt. Als Standort für die geplante Kindertagesstätte ist die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber der Regeltiefe der Wohnbaufenster im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf rd. 19,50 m aufgeweitet.

- Im Baugebiet WA 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche über zwei winkelförmige Baufenster mit einer Tiefe von rd. 15,50 m bzw. 17,00 m festgesetzt. Die Länge des nördlichen Baufensters beträgt rd. 90,00 m, die des südlichen rd. 68,00 m.

Neben der Sicherung der Stellung und Anordnung der Gebäude entsprechend dem Wettbewerbskonzept ist innerhalb der festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung der geplanten Geschosswohnungen in den erforderlichen grundrisslichen und wirtschaftlichen Standards gewährleistet. Zur weitergehenden Sicherung etwaiger Anpassungserfordernisse für den nachfolgenden Planungsprozess der Hochbauten wird ein Spielraum bei den Gebäudetiefen von ca. 0,5 m eingeräumt, die grundlegende Maßstäblichkeit der Gebäude bleibt davon unberührt erhalten.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können in Abhängigkeit von der festgesetzten Bauweise (s. Kapitel 6.2.3) sowohl durchgängige Gebäudezeilen als auch einzelne Gebäudeeinheiten entsprechend dem Wettbewerbskonzept errichtet werden, eine weitergehende Differenzierung und Auflösung der Baufenster ist zur Sicherung der geplanten Entwicklungsziele nicht erforderlich und wird daher nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund stadtgestalterischer Belange sowie der Belange zum Schallschutz mit einer weitestgehend geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung sollen die Abstände zwischen den geplanten Gebäudeeinheiten auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Vor dem Hintergrund, dass die Gebäude innerhalb einer Grundstückseinheit ohne eine weitergehende Einzelparzellierung errichtet werden, sind mit Verweis auf § 6 Abs. 13 BauO NRW weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung der Belange aus Abstandflächen nicht erforderlich.

Um eine Strukturierung der Gebäudefassaden durch besondere Fassadenelemente zu ermöglichen wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zusätzlich festgesetzt, dass im

- gesamten Plangebiet die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und/oder Treppenhäuser über eine Tiefe von bis zu 2,00 m, jedoch maximal bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, überschritten werden dürfen.

Zur Sicherung eines ganzheitlichen Architekturansatzes im Sinne des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgt eine weitergehende Konkretisierung zur Ausgestaltung der Gebäudefassaden auf der Ebene des Städtebaulichen Vertrages.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingende bzw. maximale Vollgeschossigkeit in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe gesichert. Entsprechend der geplanten Höhendifferenzierung der Gebäude und baulichen Anlagen aus dem städtebaulichen Wettbewerbskonzept wird für

- die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 1 und WA 3 zur Albrecht-Thaer-Straße und Anton-Bruchausen-Straße eine zwingende 5-Geschossigkeit festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) variiert in Abhängigkeit von der Geländeoberkante zum Bezugspunkt von 17,70 m bis 18,00 m. Die Kopfbebauungen im nördlichen und südlichen Eingangsbereich ins Plangebiet werden über eine zwingende 8-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 26,50 m bzw. 24,90 m gesichert.

- die überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Planbereichen in den Baugebieten WA 2 und WA 4 eine zwingende 4- bzw. 5-Geschossigkeit festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) variiert von 13,00 m bis 15,20 m für die 4-Geschossigkeit und von 16,80 m bis 18,00 m für die 5-Geschossigkeit. Die südwestlichen Grundstücksflächen im WA 2 als Standort für die Kindertagesstätte sind mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m überplanbar.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dokumentieren unter Berücksichtigung des Höhenbezugspunktes und der Gebäudeattika die Anforderungen an zeitgemäße Wohnstandards mit Regelgeschosshöhen von ca. 3 m.

Über die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit werden die Gebäudekubaturen aus dem städtebaulichen Wettbewerbskonzept in die verbindliche Bauleitplanung übertragen. Über die zusätzliche Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen werden unmaßstäbliche Überhöhungen aus zusätzlichen Nichtvollgeschossen ausgeschlossen. Die im südwestlichen Bereich des Baugebietes WA 2 festgesetzte maximale 2-Geschossigkeit sichert die erforderliche Flexibilität für die weitere Festlegung der Raumbedarfe und damit Gebäudekubatur der Kindertagesstätte. Die grundlegenden Maßstäblichkeiten aus dem städtebaulichen Konzept bleiben davon unberührt erhalten.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die mit 54,50 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Anton-Bruchausen-Straße im Einmündungsbereich zum Finanzamt maßgebend. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Hauptdaches / die Oberkante Attika des Flachdachs.

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 einer ausschließlich kommerziellen Nutzung dienen, sind unzulässig. Die benannten Anlagen können

- die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschreiten, sofern diese – mit Ausnahme von Aufzügen – um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

Mit der Festsetzung wird den technischen Erfordernissen der Gebäude entsprochen, gleichzeitig werden über die geringe zulässige Überschreitungshöhe und dem Erfordernis des Absetzens der Anlagen von den Gebäudefassaden stadtgestalterische und nachbarschaftliche Belange angemessen berücksichtigt.

Über die getroffenen Festsetzungen zu den bebaubaren Grundstücksflächen und zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Standort hinsichtlich der Anordnung, Lage und Kubatur der Gebäude planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig ist eine maßstäbliche Einpassung der geplanten Bebauung in die bestehende Stadtstruktur gewährleistet.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

- Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA 1 und WA 3 wird die geschlossene Bauweise ‚g' und für das Baugebiet WA 2 die offene Bauweise ‚o' festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 3 sichert die geschlossene Bauweise die geplante, weitestgehend geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße gemäß dem städtebaulichen Konzept des Wettbewerbs. Die geschlossene Bauweise charakterisiert dabei eine regelhafte zeilenartige Schließung des Baufensters zur Hauptverkehrsstraße mit Gebäudelängen teilweise deutlich oberhalb von 50,00 m. Neben den stadtgestalterischen Aspekten wird über die Gebäudezeilen zur Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße eine bauliche Lärmabschirmung für die rückwärtigen nördlichen bzw. südlichen Wohnbereiche erwirkt (s.a. Kapitel 6.7.1).

Im Baugebiet WA 2 als der Hauptverkehrsstraße abgewandtes, rückwärtiges Baufeld sichert die offene Bauweise eine „aufgelockerte" Bebauungsstruktur mit Gebäudelangen bis maximal 50,00 m und seitlichem Grenzabstand entsprechend dem Konzept des städtebaulichen Wettbewerbs.

Im Baugebiet WA 4 als Standort für den in diesem Bereich geplanten öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ist aus wohnungswirtschaftlichen Gründen eine weitergehende Optimierung und Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlichen. So sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept auch Gebäudelängen größer 50,00 m ermöglicht werden. Mit Blick auf die vorhandene Bebauungsstruktur im direkten räumlichen Umfeld mit den überwiegend großmaßstäblichen Gewerbe- und Dienstleistungsbauten der Deutschen Telekom können städtebauliche Unverträglichkeiten zu den östlich angrenzenden Baugrundstücken ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der benannten Inhalte wird für das Baugebiet WA 4 daher keine Bauweise festgesetzt. Es gelten die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW.

Mit dem geplanten Bebauungs- und Nutzungskonzept ist die ausschließliche Errichtung innerstädtischer Geschosswohnungen abseits einer Einfamilien- und/oder Doppelhaus- bzw. Reihenhausbebauung verbunden. Vor dem benannten Hintergrund sind Festsetzungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zur Bauform nicht erforderlich und werden nicht getroffen.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 ist die Errichtung eines urbanen Wohnquartiers als ablesbares Gesamtensemble im Umfeld großmaßstäblicher Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude vorgesehen. Die bestehende Gebäudestruktur im Zentrum

Nord ist dabei überwiegend durch Flachdachformen gekennzeichnet. Abgeleitet aus dem Bebauungskonzept des städtebaulichen Wettbewerbs und in Abstimmung auf die vorhandenen Bestandsstrukturen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

- für das gesamte Plangebiet (Baugebiete WA 1 bis WA 4) als alleinig zulässige Dachform der Gebäude ein Flachdach (FD) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung geltender Richtlinien mit Flachdachausbildungen von bis zu 15° Dachneigung wird darüber hinaus festgesetzt, dass

- im gesamten Plangebiet die festgesetzten Flachdächer ohne sichtbare Dachneigung oder mit einer umlaufenden Attika auszuführen sind.

Neben dem Belang einer einheitlichen Dachgestaltung für das zukünftige Wohnquartier ist mit den getroffenen Festsetzungen eine größtmögliche Einpassung der geplanten Gebäude in die vorhandene Stadtstruktur gewährleistet.

6.2.5 Material, Farbgebung

Entsprechend den Entwicklungszielen zur Errichtung eines städtebaulichen Gesamtensembles soll die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers innerhalb ablesbarer städtebaulicher und architektonischer Gestaltungsvorgaben erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Reduzierung der Fassadenmaterialien auf einige wenige Hauptmaterialien ein wesentliches Element zur Sicherung einer Gestaltqualität sowohl innerhalb der jeweiligen Einzelquartiere als auch übergreifend für das gesamte Plangebiet. Vor dem benannten Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

- für das gesamte Plangebiet als ausschließlich zulässiges Hauptmaterial der Fassaden Verblendmauerwerk festgesetzt. Untergeordnet können zur Gebäudeakzentuierung Putz, Fassadenplatten, Sichtbeton, Holz- oder Aluminiumpaneele sowie Glas und Naturstein verwendet werden.

Mit der Festsetzung des Hauptmaterials wird ein einheitliches und hochwertiges Gesamterscheinungsbild des Wohnquartiers im eher heterogenen Umfeld sichergestellt. Gleichzeitig ist über die unterschiedliche Beschaffenheit und Farbigkeit des Verblendmauerwerks und über die zulässige untergeordnete Verwendung ergänzender Materialien eine weitergehende Differenzierung der Fassaden innerhalb ablesbarer Gestaltungsleitlinien gegeben. Die Farbgebung ist in Abstimmung auf die konkreten Materialien festzulegen, weitergehende Vorgaben zur Farbgebung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift sind im Bebauungsplan nicht erforderlich und werden nicht getroffen.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Nutzungen erfolgt entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bedarfen auf den privaten Grundstücken in Form von Sammelstellplatzanlagen sowie mehreren, den jeweiligen Gebäuden zugeordneten dezentralen Tiefgaragenanlagen.

Die Lage der Stellplatzanlagen und der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen berücksichtigt zum einen die verkehrlichen Belange im Anschluss der privaten Grundstücke an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraßen, zum anderen finden die städtebaulichen Zielsetzungen nach ei-

ner Bündelung der Stellplatzanlagen zugunsten frei von Fahrverkehren nutzbarer Quartiersinnenbereiche Beachtung.

Im nördlichen Planbereich, in den Baugebieten WA 1 und WA 2, sind zwei Tiefgaragen mit insgesamt rd. 160 Stellplätzen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrten sind in die geplanten Gebäude integriert und werden im Norden von der Albrecht-Thaer-Straße und im Süden über den westlichen Straßenstich der Anton-Bruchausen-Straße angefahren. Ebenfalls im Norden mit gleicher Anbindung an die Albrecht-Thaer-Straße wird eine ebenerdige Sammelstellplatzanlage mit ca. 20 Pkw-Stellplätzen errichtet. Im Baugebiet WA 2, südlich der geplanten Kindertagesstätte, stehen weitere rd. 10 öffentliche Besucher-Stellplätze im unmittelbaren nördlichen Anschluss an den Abzweig der Anton-Bruchausen-Straße zur Verfügung.

Im südlichen Planbereich, in den Baugebieten WA 3 und WA 4, ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen mit insgesamt ca. 120 Stellplätzen geplant. Die Zu- und Abfahrten erfolgen über den privaten Erschließungsstich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen der Albrecht-Thaer-Straße und Gartenstraße bzw. im direkten südlichen Anschluss zur Gartenstraße. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind teilweise in die geplanten Gebäude integriert. Entlang des östlichen Erschließungsstiches ist die Anordnung von rd. 40 ebenerdigen Stellplätzen und zur Gartenstraße eine kleinere Sammelstellplatzanlage für rd. 8 Pkw vorgesehen.

In der benannten Verteilung ebenerdiger Stellplatzanlagen zu Tiefgarageneinstellplätzen werden 20 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze als oberirdische Stellplätze ausgewiesen, die auch durch Besucher mitgenutzt werden können. Als ergänzendes Angebot neben den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen sollen zusätzlich Car-Sharing-Plätze auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden. Als projektbezogenes Mobilitätsmodell stehen die Stellplätze ausschließlich den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung, eine allgemeine öffentliche Nutzung ist nicht beabsichtigt. Die Umsetzung des Modells ist in Prüfung und steht in Abhängigkeit von einer konkreten Betreiberschaft. Festsetzungen im Bebauungsplan zur konkreten Ausweisung der Car-Sharing-Plätze werden daher nicht getroffen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Parkierungskonzeptes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

- die ebenerdigen privaten Stellplatzflächen sowie die Flächen der Tiefgaragen als Flächen für Stellplätze (ST) / (ST / KiTa) und Tiefgaragen (TG) festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig, Tiefgaragen sind sowohl auf den festgesetzten TG-Flächen als auch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den mit „Ein-/Ausfahrt TG“ festgesetzten Flächen zulässig. Die geplante Lage der Rampen ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Mit den festgesetzten Stellplatz- und Tiefgaragenflächen wird die Anordnung der Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs entsprechend dem vorliegenden Verkehrs- und Parkraumkonzept planungsrechtlich sichergestellt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Tiefgaragenrampen ermöglicht eine weitestgehend flexible Anordnung der Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen bei gleichzeitiger Beachtung der Belange zu Schallimmissionen (s. Kapitel 6.7.1).

Zur weitergehenden Sicherung einer Gestaltqualität der ebenerdigen Stellplatzanlagen abseits störender Garagen- und Carporteinbauten wird zusätzlich festgesetzt, dass

- auf den mit „ST“ und „ST / KiTa“ festgesetzten Flächen ausschließlich die Errichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig ist.

Die im Straßenraum der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße vorhandenen rd. 40 öffentlichen Besucherstellplätze bleiben in ihrer Anzahl auch nach Umsetzung des Planvorhabens weitestgehend unverändert erhalten. Vor dem Hintergrund der geplanten Verlegung der vorhandenen Haltestelle „Anton-Bruchausen-Straße“ (stadtauswärts), der Einrichtung einer neuen Querungshilfe zwischen den beiden Plangebietsbereichen, der Errichtung eines neuen Fußweges auf der Nordseite der Gartenstraße sowie der baulichen Weiterführung des Radweges entlang der Albrecht-Thaer-Straße in nördlicher Richtung sind in Teilbereichen Umbaumaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Eine relevante Veränderung des bestehenden Stellplatzangebots ist damit nicht verbunden, die Anordnung und Lage einzelner Stellplätze wird innerhalb des Straßenraums teilweise angepasst.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen fremdgenutzten provisorischen Stellplatzanlagen im Nordwesten zur Joseph-König-Straße sowie im Südosten zur Gartenstraße werden mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans vollständig überplant und entfallen ersatzlos.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen ist eine Sicherung zur Anordnung und Ausgestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr in den benannten Entwicklungszielen uneingeschränkt gewährleistet. Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und Bewertung der Verkehrssituation siehe Kapitel 6.3.1.

Nebenanlagen, insbesondere im Übergangsbereich privater Vorgartenflächen zu angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen, bestimmen in einem nicht unerheblichen Maße das Erscheinungsbild von Wohnquartieren. Zur Sicherung einer grundlegenden Gestaltqualität der Vorgartenbereiche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass

- im Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche / Erschließungsfläche (Vorgartenbereich) Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen, Fahrradabstellanlagen und/oder Paketstationen unzulässig sind.

Vor dem Hintergrund, dass sich die geplanten Standorte der Müllsammelplätze größtenteils in für die Öffentlichkeit einsehbaren Bereichen befinden, wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW ergänzend festgesetzt, dass

- im gesamten Plangebiet Müllsammelplätze mit Hecken oder begrünten Holz- oder Stahlkonstruktionen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m von mindestens drei Seiten einzufassen sind.

Weitergehende Festlegungen zur Ausgestaltung und Anordnung von Nebenanlagen einschließlich der erforderlichen Fahrradabstellflächen und möglicher Überdachungen werden im Grün- und Freiflächenplan als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags getroffen und verbindlich vereinbart.

6.2.7 Werbeanlagen

Als Entwicklungsziel soll mit dem Bebauungsplan Nr. 586 die Errichtung von fast ausschließlichen Wohnnutzungen, ergänzt um einige wenige Infrastruktureinrichtungen insbesondere der

Kinderbetreuung, ermöglicht werden. Belange der Außenwerbung sind für den Standort daher nur untergeordnet in Verbindung mit z. B. allgemein zulässigen kleinteiligen Geschäfts- oder Gastronomienutzungen für einzelne Erdgeschossbereiche von Bedeutung.

Zur Sicherung einer grundsätzlichen Gestaltqualität möglicher Werbeanlagen sowie zur Vermeidung von Störeffekten im Kontext der Außenwerbungen zur Wohnnutzung werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

- im gesamten Plangebiet Werbeanlagen mit wechselndem Licht (Blinkreklame), bewegtem (laufendem) Licht ausgeschlossen. Werbeanlagen sind ausschließlich unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig, die Länge ist auf maximal 2,00 m begrenzt.

Über die Festsetzung wird ein von Werbeanlagen störungsfreies und hochwertiges Erscheinungsbild der Gebäude planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung etwaiger Läden und Dienstleistungseinrichtungen am Standort entsprochen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

6.3.1 Verkehrliche Situation, Erschließung

Das Plangebiet ist über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße und die Gartenstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Stadt Münster angebunden. Entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung bilden die Straßenzüge die Haupterschließung des Zentrums für den motorisierten Individualverkehr. Über die Gartenstraße ist mit einer Entfernung von rd. 850 m in südlicher Richtung eine direkte Anbindung an den Lublinring / Niedersachsenring als innerörtliche Haupterschließungsstraße gegeben.

Der nördliche Planbereich wird über eine Grundstückszufahrt im WA 1 von der Albrecht-Thaer-Straße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches erschlossen, für den westlichen Planbereich im WA 2 erfolgt die alleinige Zufahrt für den motorisierten Verkehr von Süden über den Straßenstich der Anton-Bruchausen-Straße. Der südliche Planbereich wird im Norden über die Zufahrt zur Anton-Bruchausen-Straße / Albrecht-Thaer-Straße und im Süden über zwei Zufahrten von der Gartenstraße zum WA 3 und WA 4 erschlossen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Grundstückszufahrten siehe Kapitel 6.3.3.

An die Zufahrtsbereiche grenzen die Erschließungsstiche der festgesetzten ebenerdigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen und die Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgaragen an. Im südlichen Planbereich zur Gartenstraße sowie im nordwestlichen Planbereich zur Anton-Bruchausen-Straße (Abzweig Finanzamt) erfolgt die Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen ausnahmsweise über zurückversetzte Rampen im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (weitergehend s.a. Kapitel 6.2.6).

Abseits der privaten Erschließungsstiche für den motorisierten Verkehr erfolgt die innere Erschließung über ein dichtes Fuß- und Radwegenetz mit eingeschränkten Überfahrbarkeiten für die Ver- und Entsorgung (s. Kapitel 6.4.2). Dabei bleibt die Joseph-König-Straße im nordwestlichen Planbereich als Fuß- und Radwegeverbindung im Grundsatz erhalten. Ergänzt wird sie über eine parallele Nord-Südverbindung auf Privatfläche, die sogenannte ‚Promenade', über die eine direkte attraktive Fuß- und Radwegeverbindung von der Anton-Bruchausen-Straße nach Norden zum KOM-Center gegeben sein wird. Im südlichen Planbereich wird über die zusätzli-

che Ausweisung eines Fußweges auf der Nordseite der Gartenstraße die Zugänglichkeit der Baugebiete WA 3 und 4 für Fußgänger optimiert. Zur verbesserten Fußwegeverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Planbereichen ist die Errichtung einer Fußgängerschutzanlage in der Anton-Bruchausen-Straße geplant.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele sind planbedingte Mehrverkehre auf den öffentlichen Straßen verbunden. Zur Bewertung der vorhandenen und zukünftigen Verkehrssituation wurde zum Bebauungsplan Nr. 586 eine verkehrstechnische Untersuchung[3] durchgeführt, in der die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre auf die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes untersucht wurden.

Die Bewertung der Verkehrssituation erfolgte anhand folgender Planszenarien:

- Analysebelastung 2017 (Analyse-0-Fall) - Bestandsfall
- Prognosebelastung 2030 (Prognose-0-Fall) – ohne Planvorhaben
- Prognosebelastung 2030 (Prognose-1-Fall) – Prognose-0-Fall zuzüglich der planbedingten Mehrverkehre

Die Prüfung zur gesicherten Ableitung der Verkehre erfolgte anhand von Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Knotenpunkte „Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße“ und „Anton-Bruchausen-Straße / Finanzamt“.

Als Berechnungsgrundlage wurde am 08.02.2017 an den benannten Knotenpunkten eine Kurzzeitzählung von 06:00 Uhr - 09:00 Uhr und 15:00 Uhr - 18:00 Uhr durchgeführt, weitergehend wurden die Daten zur Verkehrs- und Bevölkerungsentwicklung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) und der Stadt Münster sowie Haushaltsbefragungen aus den Jahren 2007 und 2013 in die Prognosen eingestellt. Die prognostizierte Bevölkerungszunahme bis 2030 liegt demnach bei ca. 29.000 Einwohnern, im Bereich des Pkw-, Rad- und Fußgängerverkehrs liegt die ermittelte Zunahme bei 9,2 %.

Die Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und den daraus abzuleitenden Kenngrößen und Annahmen zu den zu erwartenden Einwohnerzahlen und Kfz-Fahrten pro Werktag. Demnach sind für das Plangebiet ca. 940 - 1.460 Einwohner mit mind. 635 und max. 982 Kfz-Fahrten/Tag in Ansatz zu bringen, für den Prognose-1-Fall wurde als Mittelwert 810 Kfz-Fahrten/Tag zugrunde gelegt. Die 6-gruppige KiTa wurde mit 120 Betreuungsplätzen in der Untersuchung berücksichtigt.

Weitergehende Details zu den Berechnungsgrundlagen und -methoden sind dem Gutachten zu entnehmen. Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Analyse-0-Fall

Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastungen DTV auf der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße liegen zwischen 4.900 bis 7.300 Kfz/24 h, für den untergeordneten Straßenstich zum Finanzamt und der Gartenstraße sind Belastungen von 1.100 bzw. 2.500 Kfz/24 h festzustellen. Der durchschnittliche SV-Anteil/Tag auf der Hauptverkehrsachse der Alb-

[3] Verkehrsgutachten zu einem geplanten Wohnquartier im Zentrum Nord der Stadt Münster nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 11. Mai 2017

recht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße variiert zwischen 3,4 und 4,4 %, auf der Gartenstraße liegt der Anteil bei 0,8%.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen der benannten Knotenpunkte zeigen, dass der Knotenpunkt „Anton-Bruchausen-Straße / Gartenstraße“ in den Spitzenstunden am Morgen (7:30 – 8:30 Uhr) mit einer Belastung von 835 Kfz/h die höchste Verkehrsbelastung aufweist, rd. 70 Kfz/h höher als in den Nachmittagsspitzenstunden (15:30 – 16:30 Uhr). Der Knotenpunkt „Anton-Bruchausen-Straße / Finanzamt“ weist insgesamt eine geringere Verkehrsbelastung auf (morgens 598 Kfz/h; nachmittags 610 Kfz/h). Der Anteil nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer liegt während der Spitzenstunden zwischen 11% und 28 % der Gesamtbelastung am jeweiligen Knotenpunkt.

Für beide Knotenpunkte ergeben sich in den Spitzenstunden im Analyse-0-Fall 2017 gute bis sehr gute Verkehrsverhältnisse (Qualitätsstufe A – B). Die Wartezeiten für Verkehrsteilnehmer sind demnach sehr gering, die Kapazitätsreserven sehr hoch.

Prognose-0-Fall 2030

Im Prognose-0-Fall 2030 ohne die planbedingten Mehrverkehre ist an allen untersuchten Straßenabschnitten mit 5.400 bis 8.000 Kfz/24 h (Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße) und 1.200 bis 2.700 Kfz/24 h (Straßenstich Finanzamt / Gartenstraße) ein Anstieg der allgemeinen Verkehrsmengen um rd. 8 – 10 % zu erwarten. Eine relevante Erhöhung des durchschnittlichen SV-Anteil/Tag ist nicht festzustellen.

Trotz der Verkehrszuwächse bleibt die Leistungsfähigkeit an den untersuchten Knotenpunkten weitestgehend unverändert und somit weiterhin hoch bis sehr hoch.

Prognose-1-Fall 2030

Für den Prognose-1-Fall 2030 ergibt sich für die Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße eine Verkehrsbelastung von 5.800 bis 8.500 Kfz/24 h, was einer mittleren Zunahme gegenüber der Analysebelastung 2017 von ca. 17,5% entspricht, rd. 8 % sind als planbedingte Mehrverkehre dem Planvorhaben zuzuordnen. Ein relevanter Anstieg des SV-Anteils ist im gesamten Untersuchungsbereich gegenüber dem Prognose 0-Fall 2030 nicht gegeben. Die zu erwartenden Verkehrsmengen von rd. 700 Kfz/h in der maßgebenden Spitzenstunde nachmittags werden für den vorhandenen Querschnitt der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße mit einer Straßenraumbreite von 20,00 m und einer Fahrbahnbreite von 7,00 m als verträglich eingestuft.

Der westliche Abschnitt der Anton-Bruchausen-Straße (Abzweig zum Finanzamt) wird mit einem Verkehrsanstieg um ca. 45 % zukünftig deutlich mehr Kfz/24 h aufnehmen. Dies ist vor allem auf die derzeit geringen Verkehrsbelastungen (1.100 Kfz/24 h) und die in diesem Bereich geplante Tiefgaragenzufahrt für den gesamten westlichen Planbereich im WA 2 und die geplanten Stellplätze südliche der Kindertagesstätte zurückzuführen. Mit einer ermittelten Durchschnittbelastung von zukünftig 1.600 Kfz/24 h bleibt die Gesamtverkehrsbelastung trotz der Zuwächse jedoch vergleichsweise niedrig.

Dies belegen auch die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen. Beide Knotenpunkte weisen insbesondere Belastungssteigerungen hinsichtlich der Nebenrichtungsströme auf, was vor allem aus der Lage der südlichen Tiefgaragen in den jeweiligen Plangebieten resultiert. Auch unter Berücksichtigung der planbedingten Mehrverkehre sind jedoch weiterhin gute Verkehrsabläufe der

Qualitätsstufe B mit großen Kapazitätsreserven an beiden Knotenpunkten gegeben, ein Ausbau der Einmündungen ist nicht erforderlich.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit Umsetzung des Planvorhabens keine relevanten Auswirkungen auf die äußere Erschließung und die Funktionsabläufe der bestehenden Verkehrsstrukturen zu erwarten sind und die Verkehre sicher und leistungsfähig über die bestehenden öffentlichen Straßen abgeleitet werden können.

Neben der Überprüfung der Verkehrszuwächse und Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurden auch die geplanten Tiefgaragenzufahrten sowie die Querungsbedingungen in der Anton-Bruchausen-Straße für Fußgänger und Radfahrer untersucht und gutachterlich bewertet.

Im Plangebiet sind 5 Tiefgaragen mit insgesamt rd. 280 Stellplätzen geplant, die ausschließlich von Mietparkern genutzt werden. Die ermittelten Verkehrsbewegungen durch ein- und ausfahrende Pkw in den jeweiligen Tiefgaragen variieren zwischen 133 – 240 Pkw/Tag. Verkehrliche Behinderungen im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind laut Gutachter nicht gegeben.

Mit Realisierung von rd. 514 Wohneinheiten wird sich die Anzahl der Fußgänger- und Radfahrerquerungen im Bereich der Anton-Bruchausen-Straße deutlich erhöhen, prognostiziert wurden 160 - 200 Querungen/h. Bereits heute werden beide Knotenpunkte durch nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer stark frequentiert, wobei der Schwerpunkt mit 150 Querungen/h auf Höhe der nördlichen Einmündung Anton-Bruchausen-Straße / Finanzamt liegt. Mit Blick auf die geplante Kindertagesstätte im nördlichen Plangebiet ist insbesondere in diesem Bereich ein weiterer Anstieg der Querungsvorgänge zu erwarten. Unter Berücksichtigung der ermittelten Querschnittsbelastungen in der Anton-Bruchausen-Straße von rd. 700 Kfz/h in der relevanten Spitzenstunde und einer Geschwindigkeitsbegrenzung für Kfz von 50 km/h ist lt. Gutachter die Anlage einer Querungshilfe erforderlich.

Hierzu soll eine neue Fußgängerschutzanlage als Bedarfsampel nördlich und südlich zur Einmündung Anton-Bruchausen-Straße / Abzweig Finanzamt errichtet werden. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit und des Verkehrsablauf ist auch mit der Anlage ein sehr guter Verkehrsablauf (Qualitätsstufe A) gewährleistet, die Rückstauentwicklung während der relevanten Spitzenstunden ist mit 35,00 m als gering einzustufen. Eine zusätzliche Querungshilfe abseits der Übergänge der Fußgängerschutzanlage ist nicht erforderlich. Insgesamt können lt. Gutachter verkehrliche Behinderungen aus der Errichtung der Fußgängerschutzanalage ausgeschlossen werden, in der Lage der Ampelquerungen in der direkten Wegeachse vom/zum geplanten Kindergarten im Baugebiet WA 2 kann darüber hinaus eine verbesserte Verkehrssicherheit besonders schutzbedürftiger Verkehrsteilnehmer erwirkt werden.

Verkehrliche Belange stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 nicht entgegen.

6.3.2 ÖPNV-Anbindung

Der Planstandort ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der Stadt Münster angebunden. So besteht über den zentral gelegenen Haltepunkt „Anton-Bruchausen-Straße“ mit der Stadtbuslinie 17 eine direkte Verbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch in die nördlichen und südlichen/südöstlichen Stadtgebiete (Linie 17 Kinderhaus – Krögerweg, wochentags).

Über den rund 350 m entfernten Bahnhaltepunkt „Zentrum Nord“ nordöstlich vom Plangebiet bestehen darüber hinaus drei Nahverkehrslinien / Regionalbahnverbindungen, die mehrmals stündlich bedient werden (RB 63 Baumberge-Bahn: Münster – Coesfeld, RB 64 Euregio-Bahn: Münster – Enschede und RB 65 Ems-Bahn: Münster – Rheine).

Zur verkehrlichen Optimierung der ÖPNV-Haltepunkte beabsichtigt die Stadt Münster die Verlegung der nördlichen Bushaltestelle nach Süden zwischen bestehender Haltestelle in Gegenrichtung und Knotenpunkt Anton-Bruchausen-Straße / Gartenstraße. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit wurde durch das Ingenieurbüro nts in Abstimmung mit der Stadt geprüft und bestätigt. Die Ergebnisse der Abstimmung sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weitergehende Konkretisierung der Planung, z. B. die genaue Lage der Bushaltestelle, erfolgt außerhalb des Bebauungsplans über die nachfolgenden Ausführungsplanungen.

6.3.3 Verkehrsflächen

Der Planstandort ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchausen-Straße und der Gartenstraße vollständig erschlossen. Die Straßen sind über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114 – Teilbereiche III bis V (Teilbereich III „Zentrum Nord – Südlich Gut Nevinghoff“ - 1. Änderung / Teilbereich IV „Zentrum Nord – Mittlerer Teilbereich“ / Teilabschnitt V „Zentrum Nord – nördlich Landesversicherungsanstalt“ - 1. Änderung) als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Eine Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist zur Erschließung des geplanten Wohnquartiers nicht erforderlich, zur Umsetzung der Entwicklungsziele sind jedoch Teilanpassungen an den Straßenabgrenzungen bzw. am bestehenden Straßenausbau wie folgt vorzunehmen:

An den Verkehrsflächen der Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchausen-Straße und Gartenstraße sind zur verkehrlichen Anbindung der Planbereiche neue Grundstückszufahrten anzulegen. Darüber hinaus sind über die geplante Zusammenlegung der Bushaltestelle „Anton-Bruchausen-Straße“ in Kombination mit der Errichtung der Fußgängerschutzanlage in der Anton-Bruchausen-Straße, den neu zu errichtenden Fußweg in der Gartenstraße sowie der baulichen Fortführung des Radweges entlang der Albrecht-Thaer-Straße in nördliche Richtung weitere Anpassungen am bestehenden Straßenausbau vorzunehmen (s. Kapitel 6.3.1).

Die Joseph-König-Straße im Westen des Plangebiets bleibt in ihrer Funktion als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Anton-Bruchausen-Straße und KOM-Center erhalten. In ihrer zukünftigen zusätzlichen Funktion als fußläufige Anbindung der westlichen Wohngebäude im Baugebiet WA 2 sind auch hier Anpassungen an der Wege- und den begleitenden Grünflächen erforderlich.

Die Joseph-König-Straße und die parallel verlaufende neu geplante „Promenade“ münden in die vorhandene Platzfläche südlich des KOM-Centers. Mit Realisierung des Planvorhabens wird der Platzbereich vollständig umgestaltet, innerhalb der Platzfläche wird mit einer Größe von rd. 1.300 m² der zentrale Quartiersspielplatz (Spielplatzbereich A) errichtet (s. Kapitel 6.5).

Zur Sicherung der Anpassungserfordernisse in den bestehenden Funktionen als öffentliche Verkehrsflächen werden

- die Verkehrsflächen der Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchausen-Straße (einschließlich des westlichen Straßenstiches), der Gartenstraße und der Joseph-König-Straße (einschließlich der Platzfläche südlich des KOM-Centers) in den bestehenden Abgren-

zungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion wird die Joseph-König-Straße zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und der nördlich anschließende Platz mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz mit Spielplatzbereich A“ belegt. Innerhalb der Verkehrsflächen ist der bestehende und geplante Ausbau der Straßenflächen und Straßeneinbauten einschließlich der geplanten Gebäudezuwegungen nachrichtlich dargestellt.

Zur weitergehenden Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufs in Abstimmung auf die geplanten Zufahrtsbereiche (s. Kapitel 6.3.1) werden

- die geplanten Grundstückszufahrten als Einfahrtsbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt. Grundstückszufahrten außerhalb der festgesetzten „Ein- und Ausfahrtsbereiche“ sind – mit Ausnahme von Tiefgaragenein- und -ausfahrten innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen – grundsätzlich unzulässig.

Die getroffene Festsetzung dokumentiert die Lage und Anzahl der geplanten Grundstückszufahrten, gleichzeitig werden vor dem Hintergrund der noch nicht abgeschlossenen Gebäudeplanung weitergehende Optionen zur Anordnung von Tiefgaragenrampen innerhalb von Gebäuden grundsätzlich ermöglicht. Die Errichtung zusätzlicher TG-Ein- /Ausfahrten innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist mit der Verkehrsplanung und dem Tiefbauamt der Stadt Münster vorab abzustimmen.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind alle Maßnahmen am Straßenbaukörper entsprechend den verkehrlichen und funktionalen Erfordernissen umsetzbar. Weitergehende Regelungen zur Ausgestaltung und Umsetzung der Umbaumaßnahmen werden auf der Ebene des städtebaulichen Vertrags getroffen.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

6.4.1 Ver- und Entsorgungssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 586 ist über die bestehende technische Infrastruktur in den umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße und der Gartenstraße an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Münster angeschlossen.

Versorgungssituation: Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz in der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße gemäß den technischen Regeln sichergestellt.

Die Stromversorgung ist im Grundsatz ebenfalls sichergestellt. Zur Deckung der Strombedarfe der rd. 515 zusätzlichen Wohneinheiten ist die Errichtung von zwei Trafostationen im nördlichen und einer im südlichen Planbereich vorgesehenen (s. Kapitel 6.4.3). Die Trafostationen berücksichtigen auch die zusätzlich für das Quartier geplanten Ladestationen für die E-Mobilität.

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Fernwärmenetz in den umgebenden öffentlichen Straßen mit einem Primärenergiefaktor von 0,0.

Entsorgungssituation: Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die vorhandene **Schmutzwasserkanalisation** in den öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur Abführung des Schmutzwassers aus den beiden Teilbereichen ausreichend dimensioniert.

Am **Regenwassernetz** sind aufgrund bereits bestehender Mängel und zur Sicherung einer überstaufreien Abführung des Oberflächenwassers im Bemessungsfall eines 20-jährigen Regenereignisses Sanierungsmaßnahmen im Planbereich erforderlich. Die Sanierung wird durch das Tiefbauamt der Stadt Münster durchgeführt. Der derzeit im Einmündungsbereich der Anton-Bruchausen-Straße / Gartenstraße liegende RW-Schacht ist aus dem zukünftigen Gebäudebereich in die öffentliche Straßenverkehrsfläche auf Kosten des Investors zu verlegen. Nach Durchführung der Maßnahmen ist eine gesicherte Ableitung des Regenwassers in den zukünftigen Anschlussmengen gewährleistet.

Eine örtliche Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, die Festsetzung der Dachflächenbegrünung (s. Kapitel 6.6.4) wird sich positiv auf das Oberflächenwassermanagement auswirken. Maßnahmen am unteren Wasserweg sind mit Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung der geplanten Wohnnutzungen ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie über die privaten Erschließungswege auf den Grundstücken sichergestellt (s. Kapitel 6.4.2). Zur Sicherung der Anfahrbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge und für die Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Aufstellflächen wurde in Abstimmung mit der Feuerwehr ein Brandschutzkonzept als Grundlage für die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erarbeitet, die Ergebnisse wurden dem vorliegenden städtebaulichen Konzept zugrunde gelegt und werden über den Freianlagenplan als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Belange der Ver- und Entsorgung stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 nicht entgegen.

6.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein differenziertes Netz aus Wege- und Fahrflächen auf den privaten Grundstücken. So wird über das Wegenetz die Erschließung der geplanten Wohngebäude und Tiefgaragen sowie die Zugänglichkeit der maßnahmenbedingten Spielflächen sichergestellt. Darüber hinaus wird über die geplanten Wegeflächen auch eine Verbindung mit den angrenzenden Stadtstrukturen hergestellt.

Abgeleitet aus den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die Wege- und Fahrflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffen:

- In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie WA 3 und WA 4 werden im nördlichen bzw. östlichen Grundstücksbereich auf den zur Anbindung der hier geplanten Tiefgaragen und ebenerdigen Stellplatzanlagen erforderlichen Erschließungsflächen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger (GF A) festgesetzt.
- In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird die Hauptwegeachse (sogenannte ‚Promenade') zwischen Joseph-König-Straße im Norden (Quartiersplatz) und Anton-Bruchausen-Straße im Süden entsprechend ihrer Erschließungsfunktion mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Anlieger (GR A) belegt.
- In den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 werden die erforderlichen Wegeflächen zur Erreichbarkeit der Spielplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen sowie der

südliche Grundstücksvorbereich des geplanten Kindergartens zur Anton-Bruchausen-Straße (WA 2) mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger (G A) belegt.

Über die getroffenen Geh-, Fahr- und Radfahrrechte ist die innere Erschließung der unterschiedlichen Planbereiche für die Bewohner/innen des neuen Quartiers sichergestellt. Darüber hinaus ist als Ersatz für den fehlenden nördlichen Gehweg des westlichen Straßenstichs der Anton-Bruchausen-Straße über das Gehrecht eine verkehrssichere Zugänglichkeit der geplanten Kindertagesstätte gewährleistet. Vor dem Hintergrund, dass die Spielplatzbereiche grundsätzlich auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen, werden ergänzende Vereinbarungen zur Zugänglichkeit über den Städtebaulichen Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt Münster getroffen. Zusätzlich werden grundbuchliche Eintragungen einer erstrangig beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie die Eintragung von Baulasten vorgenommen. Weitergehend siehe Kapitel 6.5

Neben den Belangen aus der Erschließung und Vernetzung des Planbereichs für Fußgänger und Radfahrer ist auch eine Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebiets über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken vorzunehmen. So wird

- die Hauptwegeachse (‚Promenade') im WA 1 und WA 2 einschließlich der südlichen Grundstücksfläche des Kindergartens zur Anton-Bruchausen-Straße im WA 2 (s.o.) sowie die zur östlichen Grundstücksgrenze gelegene Erschließungsfläche in den Baugebieten WA 3 und WA 4 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (GFL E) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegt.

Über die Festsetzungen wird eine Anfahrbarkeit der Plangrundstücke für Müllfahrzeuge ermöglicht bzw. sind Optimierungen bei der technischen Versorgung über eine Bündelung von Hauptleitungstrassen über die Plangrundstücke gewährleistet.

Insgesamt ist mit den getroffenen Festsetzungen die verkehrliche und technische Erschließung und Vernetzung des Plangebietes abseits der umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt, weitergehende Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zur Umsetzung der Entwicklungsziele nicht erforderlich.

6.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 ist zur Sicherstellung der Stromversorgung im Quartier die Errichtung von drei zusätzlichen Trafostationen erforderlich (s. Kapitel 6.4.1). Die Trafostationen dienen der Elektrizitätsversorgung der rd. 515 geplanten Wohneinheiten.

Zur Sicherung der versorgungstechnischen Belange werden

- die Standorte für die Ortsnetzstationen (Trafostationen) im Bebauungsplan mit dem Planzeichen ‚Elektrizität' als vorgeschlagene Standorte festgesetzt.

  Die genaue Festlegung erfolgt im weiteren Planungsprozess in Abstimmung mit der Netzgesellschaft der Stadtwerke Münster.

Die Anfahrbarkeit der Trafostationen für die Versorgungsträger ist zu gewährleisten.

Eine weitergehende Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Versorgung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Weitergehende Belange von Versorgungsanlagen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 586 nicht berührt.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 ist zur Deckung der Bedarfe aus den zukünftigen Wohnnutzungen die Errichtung einer 6-Gruppen-Kindertagesstätte im Plangebiet erforderlich.

Die Einrichtung soll im bis zu zweigeschossigen Sockel des ansonsten fünfgeschossigen Gebäudes im südwestlichen Baufeld des Baugebietes WA 2 untergebracht werden. Die Kindertagesstätte wird über den westlichen Straßenstich der Anton-Bruchausen-Straße erschlossen. Die erforderliche Größe der Außenspielflächen wurde in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL und dem Fachamt der Stadt Münster auf 930 m² festgelegt. Die Flächen sind im lärmgeschützten rückwärtigen Grundstücksfreibereich angeordnet und sind nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist die Errichtung der Kindertagesstätte innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes uneingeschränkt zulässig. Eine Sicherung des Standortes als Gemeinbedarfsfläche ist nicht erforderlich, Festsetzungen von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden somit nicht getroffen.

Mit Errichtung des Wohnquartiers besteht im gesamten Plangebiet nordwestlich und südöstlich der Anton-Bruchausen-Straße das maßnahmenbedingte Erfordernis zur Realisierung von Kinderspielflächen. Als Gesamt-Spielflächenbedarf für die rd. 515 Wohneinheiten wurden durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit 3.200 m² ermittelt. Entsprechend dem städtebaulichen Wettbewerbskonzept sollen die Spielplatzflächen teilweise auf den öffentlichen, teilweise auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden.

Auf den bestehenden städtischen Flächen im nördlichen Plangebiet zur Joseph-König-Straße wird mit einer Größe von rd. 1.300 m² der neue Quartiersspielplatz hergestellt (Spielplatzbereich A - zentrale Versorgungsfunktion für einen Ortsteil / alle Altersgruppen). Die weitergehend erforderlichen Spielflächen (rd. 1.900 m²) werden auf den privaten rückwärtigen Grundstücksfreiflächen im nördlichen und südlichen Planbereich (WA 1 bzw. WA 3) sowie innerhalb der Wegeverbindung zwischen Quartiersplatz und Anton-Bruchausen-Straße (‚Promenade') realisiert.

Die Errichtung der geplanten Spielplatzbereiche resultiert maßnahmebedingt ausschließlich aus der Wohnflächenentwicklung, die Spielflächen werden somit erstrangig durch die Bewohner/innen des Plangebiets genutzt. Da die Spielplatzbereiche auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen, werden ergänzende Vereinbarungen zur Zugänglichkeit der Spielbereiche für die Öffentlichkeit zwischen den Investoren und der Stadt Münster getroffen (siehe Kapitel 6.4.2).

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Spielplatzbereiche werden

- die Standorte und Abgrenzungen der Kinderspielflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im WA 1 und WA 3 sowie innerhalb der ‚Promenade' im WA 1 und WA 2 (Spielplatzbereiche) als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatzbereich' festgesetzt.

Der Spielbereich A ist Bestandteil des öffentlichen Quartiersplatzes und wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz mit Spielplatzbereich A“ zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb der getroffenen Festsetzungen ist die planungsrechtliche Sicherung der Belange zur sozialen Infrastruktur für das Plangebiet uneingeschränkt gewährleistet. In den festgesetzten Flächenausweisungen ist der erforderliche Gesamt-Spielflächenbedarf im Plangebiet, einschließlich der nach § 9 Abs. 2 BauO NRW erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder, nachgewiesen.

Die Kosten zur Herstellung sämtlicher Spielplatzflächen sind als maßnahmenbedingte Kosten durch die Investoren zu tragen.

Als öffentliche Maßnahme erfolgt die weitergehende Konkretisierung zur Umgestaltung des Quartiersplatzes einschließlich des Spielbereiches durch die Stadt Münster außerhalb des Bauleitplanverfahrens im weiteren Planungsprozess unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. zukünftigen Nutzungsanforderungen (z. B. Anlieferverkehre, Brandschutzbelange etc.).

Die Ausgestaltung der Spielflächen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Münster, die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Spielplätze liegen bei den privaten Betreibern / Investoren. Die dauerhafte Nutzung der Spielflächen auf den Privatgrundstücken wird durch die Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.

Zur Sicherung einer ausreichenden Versorgung an Grundschulplätzen für die geplanten Wohnnutzungen werden derzeit Erweiterungsmöglichkeiten der Thomas-Morus-Schule und der Norbertschule als nächstgelegene Grundschulen zum Ausbau der Aufnahmekapazitäten geprüft. Die Ergebnisse sollen Ende des 2. Quartals 2018 vorliegen.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 öffentliche Grünflächen

Ausgehend von den bestehenden Grünstrukturen mit dem ca. 350 m westlich des Plangebiets gelegenen Stadtpark „Wienburg“ und dem übergeordneten Freiraum der „Münsterschen Aa“ im westlichen Anschluss an den Stadtteil sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 keine zusätzlichen öffentlichen Grün- oder Freiflächen zur Umsetzung grünräumlicher Belange erforderlich, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden daher nicht getroffen.

6.6.2 private Grünflächen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 586 wird ein innerstädtisches Wohnquartier mit ergänzender Kindertagesstätte in den Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes auf privaten Baugrundstücken realisiert. Die im Quartier erforderlichen Spielplatzbereiche sind in Größe und räumlicher Zuordnung auf den Grundstücken Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Ausgestaltung der Grundstücksfreibereiche einschließlich der Spiel- und Wegeflächen wird in einem Grün- und Freiraumplan festgelegt und Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zur Umsetzung des Planvorhabens. Eine weitergehende planungsrechtliche Sicherung des Freiflächenkonzeptes über die Ausweisung privater Grün- und Freiflächen ist

nicht erforderlich, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private Grünflächen sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 im Umfeld innerstädtischer, dicht besiedelter Siedlungsstrukturen werden Belange oder Flächen der Landwirtschaft oder Waldflächen nicht berührt. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB werden nicht getroffen.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans ist – mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen – eine erstmalige Belegung des Plangebiets in den neu formulierten städtebaulichen Zielsetzungen verbunden. Die Auswirkungen auf grünräumliche Belange sind dabei wie folgt zusammenzufassen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße und der Gartenstraße sind durch straßenbegleitende Baumreihen (überwiegend Eichen) gekennzeichnet. Ein Großteil der Straßenbäume wurde bereits vor mehreren Jahrzehnten gepflanzt und schafft eine grünräumliche Prägung im Straßenbild. Abseits geringfügiger Anpassungen des Straßenraums im Zusammenhang mit der Verlegung der nördlichen Bushaltestelle „Anton-Bruchausen-Straße“ sind Umbaumaßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht vorgesehen, ein relevanter Eingriff in den Baumbestand der Straßen ist nicht gegeben.

Die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet stellen sich derzeit hauptsächlich als brachliegende Wiesenflächen dar, relevante Grünstrukturen in Form von Einzelgehölzen oder Baumgruppen sind mit Ausnahme vereinzelter geringwertigerer Ziergehölze nicht vorhanden.

Eine Sicherung grünräumlicher Belange über Erhaltungsgebote für Bäume oder Sträucher auf den öffentlichen Verkehrs- oder privaten Grundstücksflächen ist vor dem benannten Hintergrund nicht erforderlich, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden nicht getroffen.

Zur Sicherung einer grundlegenden grünräumlichen Gestaltqualität der Gebäude und der Grundstücksfreibereiche werden Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. So

- ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- sind die Flachdächer im gesamten Plangebiet mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- sind außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TG“ – mit Ausnahme der geplanten Wege-, Aufenthalts- und Spielplatzflächen – als Grünflächen (vollständig überdeckt mit einer Substratschicht in mind. 50 cm Aufbauhöhe) oder Terrassen zu gestalten und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine hochwertige grünräumliche Gestaltung der unterbauten Grundstücksfreibereiche und der ebenerdigen Stellplatzanlagen - insbesondere zum östlich angrenzenden Grundstück der Telekom - sichergestellt. Über die Dachbegrünungen werden positive Wirkungseffekte für das Kleinklima und die Regenrückhaltung im Quartier erzielt, gleichzeitig wird die Wohnqualität der in den Obergeschossen liegenden Wohnungen – insbesondere im Bereich der Kopfbauten und der KiTa – mit Blick auf die begrünten Dachflächen aufgewertet.

Weitergehende Details zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreibereiche sind im Freiflächenplan als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages niedergelegt.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 586 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (s. Kapitel 1.1).

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt, wurden nicht nur die in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes in eine Abwägung gestellt, sondern in diesem Zusammenhang auch der zu erwartende Eingriff bilanziert. Hierzu erfolgte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Form eines Abgleichs zwischen der planungsrechtlichen Bestandssituation (vorhandene Bebauungspläne) und dem Bebauungsplanentwurf. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Neuplanung zu einer geringeren Versiegelung gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation führt, Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich (weitergehend siehe Kapitel 8.2).

Neben den Maßgaben aus dem planungsrechtlichen Verfahren ist mit der Umsetzung der Entwicklungsziele die Überplanung einer bisher brachliegenden Wiesenfläche ohne nennenswerten Grünbestand verbunden, ein relevanter Eingriff in Natur und Landschaft ist mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 586 nicht gegeben. Vor dem benannten Hintergrund werden Belange zum Ausgleich und Ersatz nicht berührt, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. § 9 Abs. 1a BauGB werden nicht getroffen.

6.7 Immissionsschutz

6.7.1 Schallimmissionen

Mit dem Bebauungsplans Nr. 586 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wohnquartiers geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Kernbereich vom Zentrum Nord, einem Stadtteil der heute vorrangig durch Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbauten geprägt wird.

Zur Sicherung der Belange zu Schallimmissionen und Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf die Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten[4] erstellt, in dem die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbenutzungen (Gewerbelärmvorbelastung) und in Bezug auf den ermittelten derzeitigen und zukünftigen Verkehrslärm (Straße und Schiene) untersucht wurde.

[4] Stadt Münster – Bebauungsplan Nr. 586 „Zentrum Nord – Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße“ Lärmtechnische Untersuchung, Proj.-Nr.: 12160005, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 10.11.2017

Entsprechend der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets (WA 1 – WA 4) zugrunde gelegt. Für die Beurteilung der Immissionspegel zum Verkehrslärm wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) tags/nachts und gegenüber Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit 55/40 dB(A) tags/nachts in Ansatz gebracht. Die Bewertung passiven Schallschutzes an den lärmzugewandten Gebäudefassaden erfolgte anhand der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Gewerbelärmvorbelastung:

Als maßgebliche Emittenten für eine relevante Immissionsbelastung wurden die Parkplätze, Tiefgaragen, Anliefervorgänge und haustechnischen Anlagen (Lüftungs- und Kühlaggregate) auf den angrenzenden Grundstücksbereichen zu berücksichtigt und nach TA Lärm bewertet.

Die Berechnungen der Lärmemissionen aus Parkverkehren wurden gemäß Parkplatzlärmstudie nach dem sog. „Zusammengefassten Verfahren“ durchgeführt. Für die vorhandenen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe wurden Arbeitszeiten entsprechend den gültigen Betriebsgenehmigungen mit einem Regelbetrieb von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr angesetzt, Fahrverkehre beschränken sich auf den Tageszeitraum.

Bei Ermittlung der Emissionen durch Tiefgaragen sind vorwiegend die Geräusche auf den Rampen (Ein- und Ausfahrt) und die Schallabstrahlung von den geöffneten Tiefgarageneinfahrten zu berücksichtigen, soweit vorhanden auch das Überfahren von Regenrinnen.

Für die Anlieferung des Discounters und der Bäckerei im Bereich des KOM-Centers sowie der Bezirksregierung und des Finanzamtes wurden die Angaben der jeweiligen Betreiber zur Art und Anzahl der Lieferfahrzeuge sowie zu Ladezeiten verwendet. Ergänzend wurde auf Erfahrungswerte bzw. Befragungen an anderen vergleichbaren Einrichtungen zurückgegriffen.

Die haustechnischen Anlagen auf den Dachflächen der vorhandenen umliegenden Gebäude wurden mit einem Schallleistungspegel von 70 dB(A) im dauerhaften Betrieb (24 h / Tag) angesetzt.

Folgende Ergebnisse zur Gewerbelärmvorbelastung sind festzuhalten:

- Im gesamten Plangebiet werden die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum und an Sonntagen eingehalten.
- Die Berechnung der Spitzenpegel zeigt, dass einzelne Geräuschspitzen, die den Richtwert um mehr als 30 dB(A) am Tag überschreiten, nicht zu erwarten sind. Da nachts grundsätzlich keine gewerblichen Tätigkeiten stattfinden, werden somit die Forderungen der TA Lärm jederzeit eingehalten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm unzulässige Einwirkungen aus Betriebslärm der bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen auf die geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind. Weitergehende Details zu Berechnungsgrundlagen und -ergebnissen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die geplante WA-Wohnnutzung befindet sich im Wirkungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 114 Teilabschnitt IV und V, für deren Nutzungen immissionsschutzrechtliche Zaunwerte mit einem Dauerschallpegel eines Mischgebiets von 60/45 dB(A) tags/ nachts in einem Bezugsabstand von 25 m zur Schallquelle als zulässig festgesetzt sind. Bei den Bebauungsplä-

nen 114 Teilabschnitt IV und V handelt es sich um über Bauanträge verfestigte Planungen. Die Grundstücke im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 586 sind dabei vollständig bebaut, Veränderungen in der baulichen Belegungs- und Nutzungsstruktur sind nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse zum Betriebslärm und der faktischen Grundstücksbelegungen sind konkrete Konflikte und Handlungsbedarfe zur Sicherung der gegenseitigen Rücksichtnahmen auf der Ebene des BP Nr. 586 nicht erkennbar, mittelfristig sollte jedoch eine Anpassung des Planungsrechts der Bebauungspläne 114 Teilabschnitt IV und V allein vor dem Hintergrund der nicht mehr zulässigen Zaunwertfestsetzung vorgenommen werden.

Tiefgaragenrampen der zukünftigen Wohnbebauung:

Die Bewertung der lärmbedingten Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen an der Wohnbebauung erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm. Abgeleitet aus den Ergebnissen werden Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen aufgezeigt.

Die Prognoseberechnung erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbskonzepts mit Abschätzung der erforderlichen Stellplätze anhand der Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Die Rampen wurden mit einer Neigung von 15 % als offene Betonrampen in Ansatz gebracht, gemäß Parkplatzlärmstudie wurden je Tiefgaragenstellplatz 0,15 Fahrbewegungen/h am Tag und 0,09/h in der Nacht berücksichtigt. Für in den Gebäuden liegende Tiefgaragenzufahrten wird gemäß Parkplatzlärmstudie für die Schallabstrahlung über die Öffnung der Einfahrt ein Schallleistungspegel von 50dB(A) je Ein- und Ausfahrt berücksichtigt.

Folgende Ergebnisse zu Lärmauswirkungen der Tiefgaragenrampen sind festzuhalten:

- Im Tageszeitraum werden an sämtlichen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.
- Zur Nachtzeit sind insbesondere an den Immissionsorten in unmittelbarer Nähe zu den offenen Tiefgaragenrampen Überschreitungen festzustellen. Bei innerhalb der Gebäude liegenden Tiefgaragenzufahrten werden hingegen die Richtwerte eingehalten.

  Durch die Überdachungen der offenen Rampe sowie einer beidseitigen Schließung der Rampenzufahrt durch Wände können an allen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Es wird vorausgesetzt, dass die Überdachungen und seitlichen Einhausungen ein Schalldämmmaß von mind. 25 dB(A) (z.B. 4 mm Plexiglas) aufweisen, die fugenlos an die Gebäudewand angeschlossen bzw. untereinander (Wand und Dach) verbunden sind.

Zur Sicherung der gutachterlichen Vorgaben und Berechnungsgrundlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planungsrechtlich festgesetzt, dass

- im gesamten Plangebiet Tiefgaragenrampen - sofern sie nicht in die Gebäude integriert sind - mit einer Überdachung und beidseitiger Schließung der Rampenzufahrt durch Wände auszubilden sind. Die Überdachung sowie die Seitenwände müssen einen Schalldämmwert von mindestens 25 dB(A) aufweisen. Die Überdachung ist fugenlos an die Seitenwände bzw. Gebäudefassade anzuschließen.

  Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Lagen der Tiefgaragenrampen wurden gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit der Lärmauswirkungen entsprechend

den gutachterlichen Vorgaben über die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche planungsrechtlich gesichert (s. Kapitel 6.2.6 und 6.3.3).

Mit den getroffenen Festsetzungen können unzulässige Lärmeinwirkungen aus den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragenrampen auf die schützenswerten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Verkehrslärm:

Mit Blick auf die geplanten schützenswerten Wohnnutzungen wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen aus Verkehrslärm (Straße und Schiene) ermittelt. Als Bewertungsgrundlage gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete WA von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht. Abgeleitet aus den Ergebnissen werden die erforderlichen aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen (nach DIN 4109 - Lärmpegelbereiche) benannt.

Berechnungsgrundlage für die anzunehmenden Emissionen in der Gartenstraße, Anton-Bruchausen-Straße und Albrecht-Thaer-Straße sind die über die verkehrstechnische Untersuchung[3] ermittelten Verkehrsbelastungsdaten, DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr in Kfz/24h) und die zugehörigen LKW-Anteile Tag/Nacht. Neben den Verkehrsbelastungsdaten und der dreidimensionalen Topographie wurden die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten gemäß RLS-90 berücksichtigt.

Die Berechnung der Beurteilungspegel für Schienenwege erfolgt nach Anlage 2 zu § 4 der 16. BImSchV (Schall 03-2012) getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum. Die Verkehrszahlen der für das Plangebiet relevanten DB-Strecke 2931 (Münster-Rheine und Münster-Enschede - Schienenabschnitt Münster Zentrum Nord) wurden von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt.

Auf das Plangebiet wirkt eine Vielzahl von Emittenten ein, so dass sich ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Gebäude höhere Lärmpegelbereiche mit entsprechend höheren - und nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahmen nicht erforderlichen - Lärmschutzklassen der passiven Schallschutzmaßnahmen einstellen würden.

Vor dem Hintergrund wurde zur Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmemissionen die Abschirmwirkung der geplanten Gebäude berücksichtigt. Entwicklungserfordernisse stehen der Annahme nicht entgegen, da die Umsetzung des Konzeptes ganzheitlich als ein Bauabschnitt ‚Nord' bzw. ‚Süd' realisiert werden soll.

Folgende Ergebnisse zum Verkehrslärm sind festzuhalten:

- Insbesondere an den Straßen- und Schienen- zugewandten Gebäudefronten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, die max. Pegelwerte betragen 64,9 dB(A)/58,0 dB(A) tags/nachts, dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte von 9,9 dB(A) am Tag bzw. 13,0 dB(A) im Nachtzeitraum.
- Im nordwestlichen Planbereich werden an den lärmabgewandten Gebäudefronten – auch bedingt durch die abschirmende Wirkung der straßenbegleitenden Gebäude – die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten.
- Aufgrund der starken Beeinflussung durch die DB-Strecke werden im südöstlichen Planbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 tags/nachts an vielen Immissionsorten überschritten.

Zur Sicherung der Wohnnutzungen gegenüber Verkehrslärm sind Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schutzwänden oder -wällen sind hier nicht umsetzbar, da zur Gewährleistung der Lärmminderung die Errichtung von Wänden/Wällen immer an der Lärmquelle - hier: entlang der Bahntrasse bzw. entlang der begleitenden Straßen - zu erfolgen hat, was aus liegenschaftlichen Belangen im Zusammenhang mit der Bahntrasse sowie aus stadtgestalterischen Gründen abzulehnen ist. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Sicherung erfolgt daher im Wesentlichen über passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden bzw. über die aktive Sicherung der Abschirmwirkung der straßenbegleitenden Gebäude zugunsten lärmberuhigter rückwärtiger Innenbereiche.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile wurden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet wurden. Dabei wurden Lärmpegelbereiche von maximal IV, in geringen Teilbereichen auch von V, ermittelt. In weiten Bereichen liegen die Lärmpegelbereiche I-III vor.

Entsprechend den Untersuchungsergebnissen werden im Bebauungsplan

- die betroffenen Fassadenseiten der Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109 gekennzeichnet und die Errichtung der Fassaden in den jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) textlich festgesetzt.

Bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume (z.B. Kinderzimmer) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der gutachterlichen Vorgaben wird weitergehend festgesetzt, dass

- für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Zur Sicherung der Abschirmwirkungen der Gebäude als Grundlage für die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen wird weitergehend gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass

- die in den Baugebieten WA 2 und WA 4 festgesetzte Nutzung solange unzulässig bleibt, bis die Gebäude im WA 1 und WA 3 in ihrer lärmabschirmenden Wirkung als geschlossene Bebauung in den festgesetzten Geschossigkeiten und maximalen Gebäudehöhen baulich fertig gestellt sind.

<u>Fazit:</u>

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Schallimmissionen aus Verkehrslärm sowie aus Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts im Sinne der Lärmvorsorge uneingeschränkt möglich. Ausnahmen von den Festsetzungen können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Belange aus Schallimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 nicht entgegen.

6.7.2 Luftschadstoffimmissionen

Mit Blick auf die innerstädtische Lage und die unmittelbar das Plangebiet durchquerende Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße als eine der Haupterschließungsstraßen im Zentrum Nord kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sein näheres Umfeld von einer siedlungsraumtypischen lufthygienischen Vorbelastung durch Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10) ausgegangen werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Luftreinhalteplan Münster 2014 für den innerstädtischen Bereich ausgewiesenen Umweltzone. Dies zeigt, dass aktuell keine lufthygienisch kritische Belastungssituation mit Grenzwertüberschreitungen vorliegt. Diese Einschätzung wird auch über ein Grobscreening des Umweltamtes der Stadt Münster bestätigt, wonach eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 40 µg/m3 Luft für Stickstoffdioxid (NO2) im Jahresmittel und für Feinstaub (PM10) mit einer maximal zulässigen Anzahl von Tagen (35) pro Jahr mit Tagesmittelwerten > 50 µg/m³ Luft für den Bereich nicht zu erwarten ist. Weitergehende Untersuchungen der Luftqualität über ein Feinscreening sind nicht erforderlich, Belange aus Luftschadstoffimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 586 nicht entgegen.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Münster sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Weitergehende Anhaltspunkte, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen, liegen ebenfalls nicht vor. Belange aus Altlasten / Altstandorten stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 nicht entgegen, Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

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

6.10 Artenschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 586 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung[5] entsprechend der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010 erstellt.

[5] Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 586 „Zentrum Nord - Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße“, öKon GmbH Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit, Münster, 14. März 2017

Zunächst wurde zur Erfassung der artenschutzrelevanten Bestandsstrukturen am 02.02.2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Demnach umfasst das Plangebiet zwei Rasenflächen, die von Verkehrsstraßen voneinander getrennt sind, einen Parkplatz, der von einer Baumreihe begleitet wird und eine kleinere Rasenfläche, auf der unterschiedliche Ziergehölze stocken. Das direkte Umfeld ist durch Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude geprägt. Westlich des Plangebietes verläuft die „Münstersche Aa“, westlich der Aa befindet sich der Stadtpark Wienburg. Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bahnlinie Münster-Greven.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Entfernung der vorhandenen Gehölzstrukturen auf den privaten Grundstücksflächen verbunden. Hierbei handelt es sich um Einzelbäume mit geringem Baumholz (Säulenform der Stieleiche entlang der Joseph-König-Straße) und junge Sträucher (Felsenbirne im nördlichen Bereich des Plangebietes). Die entlang der Albrecht-Thaer-Straße / Anton-Bruchausen-Straße stockenden Bäume (Eichen) bleiben weitestgehend von der Planung erhalten.

Bei der Untersuchung möglicher Betroffenheiten i. S. d. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden als Hauptwirkfaktoren für eine potentiell negative Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten

- die Fällung / Rodung von Gehölzbeständen mit Auswirkungen auf Gehölz gebundene Arten und
- die Überplanung von Rasenflächen durch Neubauten mit Auswirkungen auf Arten umliegender Biotopstrukturen als Gehölz gebundene und Gebäude bewohnende Arten.

geprüft.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

<u>Gehölz gebundene / bewohnende Arten</u>

Auffällige Höhlungen, die von Feldsperlingen o. ä. genutzt werden können, sowie sonstige Strukturen, die von Baum bewohnenden Fledermausarten als Quartier genutzt werden können, sind nicht vorhanden.

Die jungen Gehölze bieten keinen planungsrelevanten Arten Lebensraum, allerdings sind hier häufige und ungefährdete Brutvogelarten, sogenannte Allerweltsvogelarten (wie Amsel, Elster oder Ringeltaube), nicht auszuschließen. Hierbei handelt es sich um Arten mit landesweit günstigem Erhaltungszustand, einer weiten Verbreitung und großen Anpassungsfähigkeit, eine populationsrelevante Schädigung ist in den überwiegenden Fällen nicht zu erwarten. Dennoch ist eine Tötung dieser Arten inklusive ihrer Gelege zu vermeiden. Eine Störung in umliegenden Gehölzen brütender Arten durch Baulärm und visuelle Effekte ist für die zu erwartenden vorkommenden störungstoleranten Arten nicht zu erwarten.

Die überplanten häufig gemähten Intensivrasenflächen sind als sporadisch genutzte Nahrungshabitate für Gehölz bewohnende Arten einzustufen, in denen vorrangig wenig störungsempfindliche Vogelarten (wie Amsel, Dohle, Elster und Rabenkrähe) oder Fledermausarten (wie Große Abendsegler) als Nahrungsgäste zu erwarten sind. Ein essenzieller Verlust von Nahrungshabitaten für Gehölz bewohnende Arten ist durch die Inanspruchnahme der Rasenflächen nicht abzuleiten.

Gebäude bewohnende Arten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gebäude und somit auch keine geeigneten Strukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten genutzt werden können. Ein direkter Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Gebäude bewohnenden Arten ist somit nicht ableitbar.

Über die Prägung durch moderne Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude ist jedoch im Umfeld des Plangebietes mit dem Vorkommen wenig störungsempfindlicher Arten (wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Hausrotschwanz oder Rotkehlchen) zu rechnen. Die überplanten häufig gemähten Intensivrasenflächen sind als sporadisch genutzte Nahrungshabitate für Gebäude bewohnende Arten zu bewerten. Ein essenzieller Verlust von Nahrungshabitaten ist durch die Inanspruchnahme der Rasenflächen nicht zu erwarten, da das Nahrungsangebot auf und über den kurzrasigen Flächen als gering einzustufen ist.

Licht- und Lärmemissionen können potenziell während der Bauphase und im Betrieb zu Störungen der Nahrungshabitate führen. Die zu erwartenden Gebäude bewohnenden Arten sind allerdings wenig störungsempfindlich hinsichtlich Licht- und Lärmemissionen, so dass eine Störung dieser Arten nicht ableitbar ist.

Bei der Sicherung artenschutzrechtlicher Belange ist laut Gutachter zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte

- die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

Die Beschränkung der Gehölzrodungszeiten wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Maßnahme können artenschutzrechtliche Konflikte und die Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, Belange des Artenschutzes stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 nicht entgegen.

7. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	4.20 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.40 ha	33,3 %
Bauflächen (WA)	2.80 ha	66,7 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

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

Der Bebauungsplan Nr. 586 wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (s. Kapitel 1.1). Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG[2] ist für das geplante Wohnquartier eine Verpflichtung zur Durch-

führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht gegeben. Zudem führt die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB[1] zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Da die in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes vor allem unter dem Aspekt der Umweltvorsorge dennoch in die Abwägung einzustellen sind, werden im Folgenden die relevanten Belange kurz beschrieben.

8.1 Menschen

Nutzungsstruktur / Erholung

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 586 stellen sich bisher überwiegend als intensiv gepflegte Rasenflächen dar, die von Straßenverkehrsflächen umgeben sind. Die überplanten Teilabschnitte des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 114 sehen Kerngebiete und Straßenverkehrsflächen vor. Für eine Erholungsnutzung fehlt demnach die entsprechende Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung liegt der Wienburgpark, der zur Erholungszwecken genutzt wird. Da die Straßenverkehrsflächen gemäß der neuen Planung in ihrer jetzigen Form weitgehend erhalten bleiben, werden sich keine wesentlichen Änderungen der Straßen- und Wegebeziehungen ergeben. Zudem werden durch die geplanten Spielplatzbereiche wohnungsnahe Bewegungs- und Spielmöglichkeiten geschaffen.

Lärm

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung[4] wurden die Auswirkungen durch Gewerbelärm gemäß TA Lärm auf die zukünftige Wohnbebauung geprüft. Als maßgebliche Emittenten wurden neben dem Mitarbeiter-, Besucher- sowie Lieferverkehr der vorhandenen gewerblichen Nutzung, die Lüftungs- und Kühlaggregate auf den Dachflächen der umliegenden Gebäude berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts) im gesamten Plangebiet am Tag, in der Nacht und an Sonntagen eingehalten werden. Zudem sind einzelne Geräuschspitzen, die den Richtwert um mehr als 30 dB(A) am Tag und um mehr als 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurde die Einhaltung der Richtwerte gemäß TA Lärm durch Lärmemissionen der im Plangebiet vorgesehenen Tiefgaragenrampen für die zukünftige Wohnbebauung überprüft. Die Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm am Tag an allen Immissionsorten eingehalten werden. In der Nachtzeit wurde jedoch an mehreren Immissionsorten in unmittelbarer Nähe zu einigen Tiefgaragenrampen eine Überschreitung der Richtwerte ermittelt. Der maximale Pegelwert liegt bei 51,0 dB(A). Als Lärmminderungsmaßnahme sind die Tiefgaragenrampen, die überhöhte Lärmimmissionen verursachen, zu überdachen und teilweise seitlich einzuhausen, um die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Daneben wurden die Auswirkungen durch Verkehrslärm gemäß DIN 18005 auf den Erschließungsstraßen Gartenstraße, Albrecht-Thaer-Straße und Anton-Bruchausen-Straße sowie dem Schienenverkehr geprüft. Die Emissionen der Tiefgaragenrampen wurden hierbei ebenfalls berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) insbesondere an

den zu den o.a. Straßen und der Bahnstrecke zugewandten Gebäudefronten überschritten werden. Als maximale Pegelwerte wurden 64,9 dB(A) am Tag und 58,0 dB(A) in der Nacht ermittelt. Da aufgrund der nahen Lage der Gebäude zu den Verkehrswegen und den geplanten Gebäudehöhen aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle- und/oder Wände) nicht möglich sind, sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (an der Außenhaut der Gebäude) erforderlich. Hierzu wurden verschiedene Lärmpegelbereiche für den Bebauungsplan ermittelt, die zu beachten sind. In weiten Bereichen sind Lärmpegelbereiche I-III ausreichend. An den Straßen und der Bahnstrecke zugewandten Gebäudefronten sind vorwiegend Lärmpegelbereiche IV und zum Teil auch V erforderlich. Zudem sind für Bereiche, in denen der Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) ermittelt wurde, die geplanten Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten oder zur lärmabgewandten Seite auszurichten.

Zur Sicherung der Abschirmwirkung der straßenbegleitenden Bebauung zugunsten lärmgeschützter Innenbereiche wird die Zulässigkeit der rückwärtigen Nutzungen erst bei vollständiger Errichtung der straßenbegleitenden Gebäude in der erforderlichen Abschirmung als zulässig festgesetzt. Unter Berücksichtigung der in der Lärmtechnischen Untersuchung aufgeführten lärmmindernden Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten.

Luftschadstoffe

Im Plangebiet besteht wie in den angrenzenden Gebieten eine siedlungsraumtypische Vorbelastung durch Luftschadstoffe. Relevante Schadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Verkehr

Die Beurteilung der planbedingten Auswirkungen auf die Verkehrssituation erfolgte im Rahmen eines Verkehrsgutachtens[3]. Demgemäß bestehen aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Wohnbauvorhaben.

Die Zunahme der Verkehrsbelastung durch das neue Wohngebiet wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklungen in Münster für das Prognosejahr 2030 als verträglich eingestuft. Verkehrliche Behinderungen bzw. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten. Insgesamt werden gute Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer prognostiziert.

Der zu erwartende Anstieg der Querungsvorgänge der Anton-Bruchausen-Straße infolge der geplanten Wohngebiete macht die Anlage einer Querungshilfe erforderlich. Hierzu soll eine neue Fußgängerschutzanlage als Bedarfsampel nördlich und südlich zur Einmündung Anton-Bruchausen-Straße / Abzweig Finanzamt errichtet werden. Verkehrliche Behinderungen aus der Errichtung der Fußgängerschutzanalage können lt. Gutachter ausgeschlossen werden. Durch die Lage der Ampelquerungen in der direkten Wegeachse vom/zum geplanten Kindergarten im Baugebiet WA 2 kann darüber hinaus eine verbesserte Verkehrssicherheit besonders schutzbedürftiger Verkehrsteilnehmer erwirkt werden (siehe auch Kapitel 6.3.1)

Zur verkehrlichen Optimierung der ÖPNV-Haltepunkte beabsichtigt die Stadt Münster die Verlegung der nördlichen Bushaltestelle nach Süden zwischen bestehender Haltestelle in Gegenrichtung und Knotenpunkt Anton-Bruchausen-Straße / Gartenstraße. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit wurde durch das Ingenieurbüro nts in Abstimmung mit der Stadt geprüft und bestätigt (siehe auch Kapitel 6.3.2).

Sonstige Immissionen

Zu sonstigen Emissionen liegen keine Informationen vor.

8.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird von Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden umgeben und weist überwiegend geringwertige Biotope auf. Es umfasst neben zwei großen, intensiv genutzten Rasenflächen, einen Parkplatz und Teile angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen. Höherwertige Gehölzstrukturen sind in Form von straßenbegleitenden Baumreihen aus heimischen, standortgerechten Arten zu finden. Bei den restlichen Gehölzen im Planbereich handelt es sich überwiegend um geringwertigere Ziergehölze (Säuleneichen und Felsenbirnen). Das Plangebiet weist keine besonderen Qualitäten im Hinblick auf Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt auf.

Ausschlaggebend für die Beurteilung des Eingriffs durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 586 ist der Ausgangszustand des Plangebietes, der durch die Festsetzungen der rechtsgültigen, zum Teil jedoch nicht umgesetzten, Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 114, Teilabschnitt III, Teilabschnitt IV, Teilabschnitt IV, 1. Änderung und Teilabschnitt V, 1. Änderung definiert wird (vgl. Tab. 2). Da die öffentlichen Verkehrsflächen und damit die erhaltenswerten Straßenbäume durch die Planung unverändert bleiben, wird auf eine zusätzliche Gehölzbilanzierung verzichtet.

Im Ausgangszustand lassen die Teilabschnitte des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 114 mit einer Grundflächenzahl von 1,0 bzw. 0,6 sowie der zusätzlich erlaubten GRZ-Überschreitung bis 0,8 und den vorhandenen Verkehrsflächen eine großflächige Flächenbefestigung zu. Im Teilabschnitt IV ist außerdem eine private Grünfläche (575 m²) sowie teilweise extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Festsetzungen B-Pläne Nr. 114	**Fläche (m²)**
Bebauungsplan Nr. 114, Teilabschnitt III (957 m²)	
öffentliche Verkehrsfläche	957
Bebauungsplan Nr. 114, Teilabschnitt IV (5.852 m²)	
öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	5.852
Bebauungsplan Nr. 114, Teilabschnitt IV, 1. Änderung (15.300 m²), GRZ 1,0	
Bebauung ohne Dachbegrünung und sonstige befestigte Flächen	5.496
Bebauung mit extensiver Dachbegrünung	9.181
öffentliche Verkehrsfläche	48
private Grünfläche	575
Bebauungsplan Nr. 114, Teilabschnitt V, 1. Änderung (20.000 m²), GRZ 0,6 und GRZ-Überschreitung bis 0,8	
öffentliche Verkehrsfläche	7.491
Bebauung ohne Dachbegrünung und sonstige befestigte Flächen	10.007
sonstige Freiflächen ohne Versiegelung	2.502
Summe	**42.109**

Tabelle 2: Ausgangszustand im Plangebiet

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 586 wird die Flächenversiegelung in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 durch die Grundflächenzahl 0,4 begrenzt, wobei eine GRZ-Überschreitung bis 0,9 möglich ist (vgl. Tab. 3). Bei einer Gesamtflächengröße der WA-Baugebiete von rd. 28.000 m²

(15.222 m² im WA 1 und WA 2 / 12.792 m² im WA 3 und WA 4) entspricht das einer Grundfläche von rd. 25.000 m².

Festsetzungen	**Fläche (m²)**
WA 1 und WA 2 (15.222 m²), GRZ 0,4 und GRZ-Überschreitung bis 0,9	
Bebauung ohne Dachbegrünung und sonstige befestigte Flächen	6.607
Bebauung mit extensiver Dachbegrünung	7.093
sonstige Freiflächen ohne Versiegelung (inkl. Spielplatzbereich)	1.522
WA 3 und WA 4 (12.792 m²), GRZ 0,4 und GRZ-Überschreitung bis 0,9	
Bebauung ohne Dachbegrünung und sonstige befestigte Flächen	6.370
Bebauung mit extensiver Dachbegrünung	5.075
sonstige Freiflächen ohne Versiegelung (inkl. Spielplatzbereich)	1.272
Straßenverkehrsfläche	
öffentliche Verkehrsfläche	12.864
Grünfläche	
Spielplatzbereich A	1.306
Summe	**42.109**

Tabelle 3: Planzustand im Plangebiet

Die Gegenüberstellung der Festsetzungen bezüglich der Flächenbefestigung bzw. -begrünung zeigt, dass die Flächenversiegelung durch die Änderung der GRZ reduziert wird (von insgesamt 58,6 % auf 52,7 %, vgl. Tab. 4). Extensive Dachbegrünung ist weiterhin vorgesehen und nimmt im Vergleich zum Ausgangszustand um ca. 7 % zu, die öffentliche Verkehrsfläche nimmt um ca. 4 % ab. Die private Grünfläche entfällt, stattdessen wird ein Spielplatz (Spielplatzbereich A) von ca. 1.300 m² Größe ausgewiesen.

Festsetzungen	**gemäß B-Plan 114**		**gemäß B-Plan 586**	
	Fläche m²	**Anteil %**	**Fläche m²**	**Anteil %**
Bebauung ohne Dachbegrünung und sonstige befestigte Flächen	15.503	36,8	12.977	30,8
Bebauung mit extensiver Dachbegrünung	9.181	21,8	12.168	28,9
sonstige Freiflächen ohne Versiegelung (inkl. Spielplatzbereiche)	2.502	5,9	2.794	6,6
öffentliche Verkehrsfläche	14.348	34,1	12.864	30,5
private Grünfläche	575	1,4	--	
Spielplatzflächen (Spielplatzbereich A)	--		1.306	3,1
Summe	**42.109**	**100,0**	**42.109**	**100,0**

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Festsetzungen bezüglich Flächenbefestigung bzw. -begrünung

Die Gegenüberstellung der versiegelten und nicht versiegelten Flächen zeigt, dass durch den neuen Bebauungsplan Nr. 586 insgesamt 1.023 m² weniger Fläche versiegelt werden und demzufolge keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. Tab. 5).

Flächen	**gemäß B-Plan 114**		**gemäß B-Plan 586**	
	Fläche m²	**Anteil %**	**Fläche m²**	**Anteil %**
versiegelte Flächen	39.032	92,7	38.009	90,3
nicht versiegelte Flächen (inkl. Spielplatzbereich A und Spielplatzbereiche auf privaten Grundstücksflächen im WA 1 und WA 3)	3.077	7,3	4.100	9,7
Summe	**42.109**	**100,0**	**42.109**	**100,0**

Tabelle 5: Gegenüberstellung der versiegelten und nicht versiegelten Flächen

Für das Bauvorhaben werden neben den großflächigen Rasenflächen im Bereich des geplanten Spielplatzes und im westlichen Teil des Baugebietes WA 2 junge, vorwiegend standortfremde Gehölze (Felsenbirne und Säulen-Eichen) überplant. Die Rasenflächen und Gehölze bieten aufgrund der Struktur keinen Lebensraum für planungsrelevante Tierarten, jedoch können von der Fällung Gehölz gebundene so genannten „Allerweltsvogelarten“ betroffen sein. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist als Minderungsmaßnahme die Gehölzentfernungen ausschließlich im Winterzeitraum (01.10. bis zum 28./29.02.) zulässig. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem werden über die getroffenen Festsetzungen die Anpflanzung und die dauerhafte Erhaltung von je einem hochstämmigen, mittelkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze vorgesehen planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

8.3 Fläche und Boden

Die Inanspruchnahme von Fläche, d.h. von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche gehört zu den Indikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Ziel der Strategie ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 ha pro Tag.

Damit soll der besonderen Bedeutung von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen für die ökologische Dimension einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen werden. Agrar-, Wald- und Gewässerflächen für die Erholung der Bevölkerung, die Land- und Forstwirtschaft sowie den Naturschutz sollen geschont und eine Siedlungsentwicklung in Richtung der Nutzung bereits versiegelter Flächen oder vorhandener Leerstände sowie höherer Baudichten angestrebt werden (Stichworte Innenentwicklung und Nachverdichtung).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 586 wird die nachhaltige Entwicklung durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Ein nicht umgesetztes Kerngebiet wird umgenutzt, um ein verdichtetes Wohnangebot zu schaffen und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden.

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Er bildet Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, ist mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen Bestandteil des Naturhaushalts und dient als Filter und Puffer dem Schutz des Grundwassers. Daneben erfüllt er Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte (z.B. fossile Böden wie Moorböden oder Plaggenesche als Dokument historischer Wirtschaftsformen).

Im Plangebiet liegen gemäß dem Umweltkataster der Stadt Münster die Bodentypen Graubrauner Plaggenesch, Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde vor. Der Plaggenesch wird als Kulturboden aufgrund der Archivfunktion als schutzwürdig eingestuft. Durch den neuen Bebauungsplan wird im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation der bestehenden Teilabschnitte des Bebauungsplans Nr. 114 1.023 m² weniger Boden versiegelt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche und Boden als nicht erheblich einzustufen.

8.4 Wasser

Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer beansprucht oder verändert.

Da im Vergleich zur rechtsgültigen Planung durch den neuen Bebauungsplan Nr. 586 die Flächenversiegelung abnimmt, verringern sich entsprechend die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie z.B. die Herabsetzung der Grundwasserneubildung oder die Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses. Der im Vergleich höhere Anteil an Dachbegrünung führt zu einer höheren Rückhaltung des Regenwassers.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

8.5 Klima / Luft

Durch das Vorhaben werden keine klimatischen Ausgleichsräume oder bioklimatische Wirkungen verändert, Belüftungsschneisen werden nicht beeinträchtigt. Die Rasenflächen sind im Bestand für die Kaltluftproduktion geeignet. Da im Vergleich zur rechtsgültigen Planung durch den neuen Bebauungsplan die Flächenversiegelung abnimmt, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

8.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Zentrum Nord, das bislang überwiegend als Verwaltungsstandort genutzt wird und von einer heterogenen Bebauungsstruktur mit teilweise großformatigen Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäuden von zwei bis sieben Geschossen geprägt ist.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist die planungsrechtliche Situation der bestehenden Bebauungspläne mit den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans zu vergleichen.

Der Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt V, 1. Änderung sieht eine siebengeschossige Bebauung mit einer Bauhöhe von max. 26 m vor. Im Teilabschnitt IV, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wird zentral ein bis zu 20-geschossiges und 66 m hohes Bürohochhaus festgesetzt, das von einer zwei bis drei geschossigen Bebauung umgeben ist.

Der neue Bebauungsplan Nr. 586 sieht überwiegend eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vor, nur im Nordosten an der Albrecht-Thaer-Straße und im Südwesten an der Anton-Bruchausen-Straße ist jeweils eine achtgeschossige Bebauung erlaubt. Die maximale Bauhöhe variiert zwischen 13,30 m und 16,30 m, bei den zwei höheren Gebäuden wird sie auf max. 26,30 m festgesetzt. Des Weiteren sind zwei Spielplatzbereiche innerhalb der Wohngebiete sowie ein Quartiersplatz mit einem Spielplatz im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt. Je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Insgesamt wird die Höhe der Bebauung durch die Neuplanung, insbesondere den Verzicht auf ein 20-geschossiges Hochhaus, zum Teil erheblich reduziert. Die vorgesehenen Spielplatzbereiche führen zu einer gewissen Auflockerung der Wohnbebauung. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden. Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, die durch die Planung nicht in ihrem Bestand und ihrer Funktion gefährdet sind. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale aufgedeckt werden, ist dies unverzüglich der Stadt Münster / Städtischen Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, anzuzeigen und die Fundstelle unverändert zu erhalten.

8.8 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die Ausweisung des Wohngebietes ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen, so dass die Risiken für die zu betrachtenden Schutzgüter im Umfeld als gering eingeschätzt werden.

8.9 Zusammenfassung

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 586 wird im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation der bestehenden Teilabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 114 weniger Fläche versiegelt, so dass die anlagebedingten Wirkungen wie die Beeinträchtigung von Boden und die Zerstörung von Biotopen mit ihren Wechselwirkungen auf Tiere und Pflanzen, das Grundwasser sowie die Luft- und Klimaregulation reduziert werden. Demzufolge sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Zudem wird die Höhe der Bebauung durch die Neuplanung, insbesondere den Verzicht auf ein 20-geschossiges Hochhaus, zum Teil erheblich verringert, so dass auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden. Die geplante Wohnbebauung wird sich in den Kontext der umliegenden Bestandsbebauung einfügen.

Für das Bauvorhaben werden neben großflächigen, intensiv gepflegten Rasenflächen einige junge und vorwiegend standortfremde Gehölze überplant. Der Verlust ist aufgrund der vorgefundenen Strukturen und Gehölzarten artenschutzrechtlich irrelevant, wenn die Gehölzfällungen im Winter stattfinden.

Die Lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der erforderlichen Lärmpegelbereiche und Lüftungen als passive Lärmschutzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten sind.

Die Beurteilung der planbedingten Auswirkungen auf die Verkehrssituation erfolgte im Rahmen eines Verkehrsgutachtens und ergab, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Wohnbauvorhaben bestehen. Aufgrund des zu erwartenden Anstiegs der Querungsvorgänge der Anton-Bruchausen-Straße ist die Anlage einer Querungshilfe erforderlich. Zur Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen den beiden Plangebieten soll daher eine neue Fußgängerschutzanlage nördlich und südlich zur Einmündung Anton-Bruchausen-Straße / Abzweig Finanzamt errichtet werden.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen, so dass die Risiken für die zu betrachtenden Schutzgüter im Umfeld als gering eingeschätzt werden.

Insgesamt sind mit der Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 586 zu erwarten.

9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 586 werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).

Zur Umsetzung des Konzeptes sind für Teilbereiche – insbesondere im Einmündungsbereich der Anton-Bruchausen-Straße / Gartenstraße – Flächentausche von privaten und/oder öffentlichen Flächen vorzunehmen. Die Verkaufsverhandlungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer sind in Abstimmung.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu dem vom Rat der Stadt Münster am **04.07.2018** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 586: Zentrum Nord – Gartenstraße / Anton-Bruchausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße

Münster, den **05.07.2018**

Markus Lewe (L.S.)

Oberbürgermeister