STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 602:
Albachten – Östlich Lindenallee /
nördlich Freie Flur

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/1025/2020

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 2
2. Geltungsbereich 2
3. Planungsrechtliche Situation 3
   3.1 Flächennutzungsplan 3
   3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen 3
4. Räumliche und strukturelle Situation 4
   4.1 Stadtteil 4
   4.2 Plangebiet 4
   4.3 Nutzungsstruktur im näheren Umfeld 4
6. Inhalte des Bebauungsplans 6
   6.1 Grundzüge der Planung 6
   6.2 Verkehrliche Erschließung 6
   6.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 6
      6.3.1 Art der baulichen Nutzung 6
      6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 7
      6.3.3 Nebenanlagen / Ruhender Verkehr 8
      6.3.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung 9
   6.4 Gestalterische Festsetzungen 10
      6.4.1 Dachform 10
      6.4.2 Fassade 10
   6.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 11
      6.5.1 Entwässerung 11
      6.5.2 Technische Infrastruktur 12
   6.6 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur 12
   6.7 Immissionsschutz 12
   6.8 Altlasten / Altstandorte 12
   6.9 Kampfmittel 12
   6.10 Denkmalschutz / Archäologie 14
7. Flächenbilanz 14
8. Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutz 14
   8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung 14
      8.1.1 Menschen 15
      8.1.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt 15
      8.1.3 Boden 17
      8.1.4 Wasser 17
      8.1.5 Klima / Luft 17
      8.1.6 Landschaft 17
      8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 18
   8.2 Zusammenfassung 18
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 18

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die Stadt Münster verzeichnet seit Jahren eine anhaltend steigende Bevölkerungsentwicklung. Der Planung und Erschließung neuer Baugebiete kommt vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach Wohnraum eine wichtige Bedeutung zu. Bei dem für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehenen Standort östlich der *Lindenallee* und nördlich der Straße *Freie Flur* handelt es sich um eine ca. 0,8 ha große Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Albachten, die als Grünlandbrache und in Teilen als Grünland zu klassifizieren ist.

Mit Veräußerung des überwiegenden Flächenanteils an die Stadt Münster und abgestimmter zeitlicher Priorisierung der künftigen Wohnbauentwicklung ergibt sich nun die konkrete Perspektive, den Standort im Sinne einer siedlungsstrukturell sinnvollen Arrondierung mit der Zielrichtung Wohnungsbau zu entwickeln. Die Fläche wurde folglich in die 1. Stufe des fortgeschriebenen Baulandprogramms 2019 – 2025/2030 aufgenommen.

Die Stadt Münster beabsichtigt, im Geltungsbereich ein neues Wohngebiet mit rund 34 Wohneinheiten (WE), davon ca. 20 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment, zu entwickeln. Dies entspricht einer städtebaulichen Dichte von ca. 46 WE/ha Nettowohnbauland.

Das Plangebiet schließt direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da außerdem die geplante Bebauung eine Grundfläche von deutlich weniger als 10.000 m² aufweisen wird und mit dem Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, erfolgt die Planaufstellung durch die zeitlich befristete Regelung des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Die zusätzlichen Verfahrensvoraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB sind erfüllt: Durch die Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 602: Albachten – Östlichen Lindenallee / nördlich Freie Flur gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13b BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung vom 03.07.2019. Der Aufstellungsbeschluss mit dem Verweis auf das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Münster am 12.07.2019 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 19.09.2019 im Haus der Begegnung Albachten in Münster durchgeführt, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen haben vom 03.08.2020 bis zum 18.09.2020 öffentlich ausgelegen. Neben den jeweiligen Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Stellungnahme gebeten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 602 umfasst östlich der *Lindenallee* und nördlich Straße *Freie Flur* eine ungenutzte Grünfläche. Östlich und südlich grenzt Wohnbebauung mit

Einfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Westen, jenseits der Lindenallee, liegt ein bewaldetes Naturschutzgebiet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Albachten, Flur 12, Flurstücke: 25, 26, 308, 310.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 602 entwickelt sich mit seinem Planungsziel Wohnnutzung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, so dass eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 602 ist aktuell unbeplant und liegt im Außenbereich. Östlich grenzt zum Teil der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 436: Albachten - Nördlicher Ortsrand (westlich der Straße Oberort) mit der Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) an. Südwestlich der Straße *Lindenallee* befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 427: Albachten – Ortsmitte mit der Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zurzeit liegt der Bebauungsplan im Geltungsbereich des Landschaftsplans 3 „Roxeler Riedel". Der Landschaftsplan stellt für den Bereich Östlich Lindenallee / nördlich Freie Flur das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft bis zum Zeitpunkt einer städtebaulichen Überplanung (temporäre Erhaltung)." dar. Enthält ein Landschaftsplan Darstellungen oder Festsetzungen mit Befristungen in Bereichen eines Flächennutzungsplans, für die dieser eine bauliche Nutzung vorsieht, tritt der Landschaftsplan für diese Bereiche gemäß § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt.

Der Landschaftsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 602 geändert.

4. Räumliche und strukturelle Situation

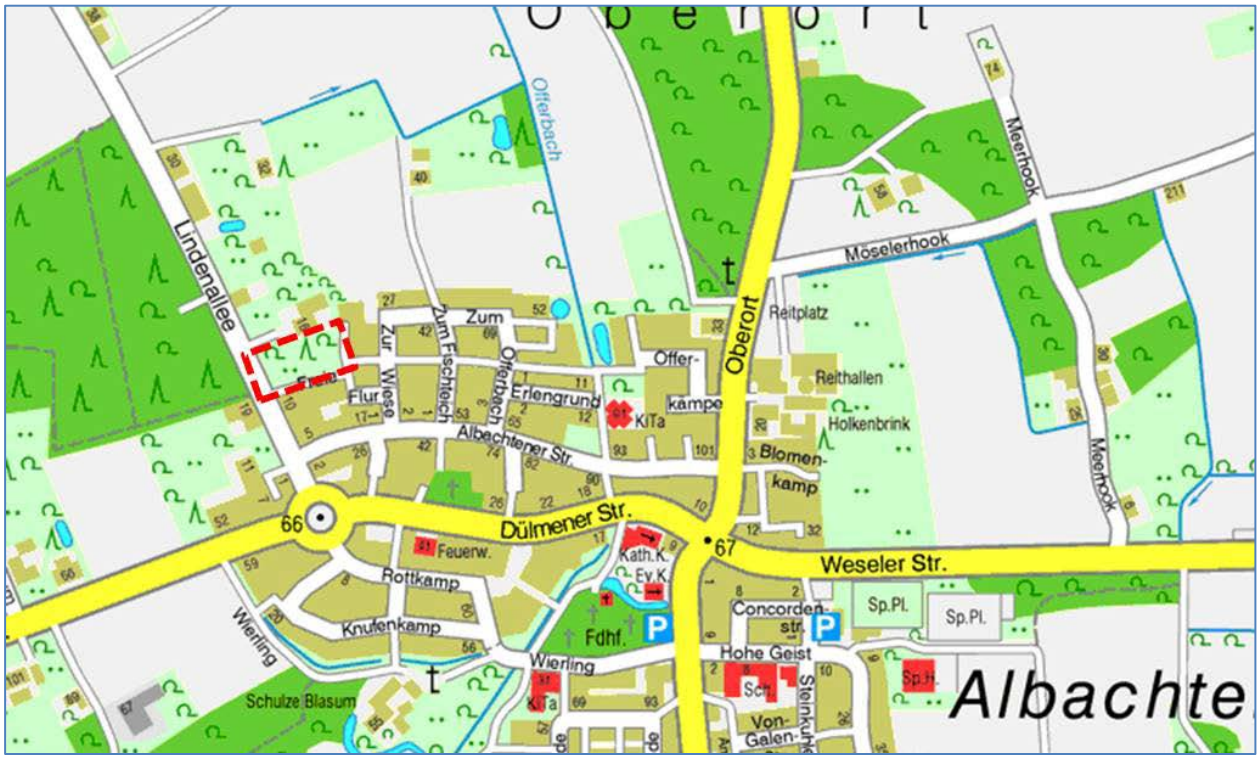


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtteil

4.1 Stadtteil

Der Stadtteil Albachten befindet sich südwestlich der Münsteraner Innenstadt am westlichen Rand des Stadtgebiets. Aktuell hat der Stadtteil rund 6.550 Einwohner. Die räumliche Struktur ist geprägt durch einen kompakten Siedlungsbereich, der überwiegend Wohnnutzung umfasst. Der Siedlungsbereich wird in seinen Grenzen bestimmt von der Bundesautobahn A 43 im Süden und die ihn umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Vom Stadtteilzentrum aus nach Südosten hin sind die Grundschule Ludgerusschule und weitere soziale Einrichtungen angeordnet. Im Süden des Stadtteils befindet sich der Bahnhaltepunkt mit der Bahnverbindung RE 42 Münster-Essen. Südlich der Bahnlinie befindet sich das einzige Gewerbegebiet des Stadtteils.

4.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine insgesamt ca. 8.200 m² große, größtenteils städtische Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand von Albachten. Es besteht hauptsächlich aus einer ungenutzten Grünfläche mit Baumbestand an den Randbereichen.

4.3 Nutzungsstruktur im näheren Umfeld

Die geplante Wohngebietsfläche liegt im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Albachten. Die östlich und südlich liegende Wohnbebauung wird durch die geplante Weiterführung der Wohnnutzung zur Lindenallee arrondiert und rundet die Siedlungsfläche in diesem Bereich ab. Im Norden und Westen beginnt die freie Landschaft, die im unmittelbaren Bereich durch das bewaldete Naturschutzgebiet Alvingheide sowie durch landwirtschaftliche Höfe geprägt ist. Das Ortszentrum an der Dülmener Straße, westlich der Ludgeruskirche, ist in ca. 500 m Luftlinie

entfernt. Der nächstgelegene Nahversorger für Lebensmittel und Hygieneartikel ist fußläufig in etwa vier Minuten erreichbar.

5. Planungsziele

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans Nr. 602 besteht darin, neuen Wohnraum für den Stadtteil Albachten zu schaffen und damit Wachstums- und Entwicklungspotenziale zu eröffnen.

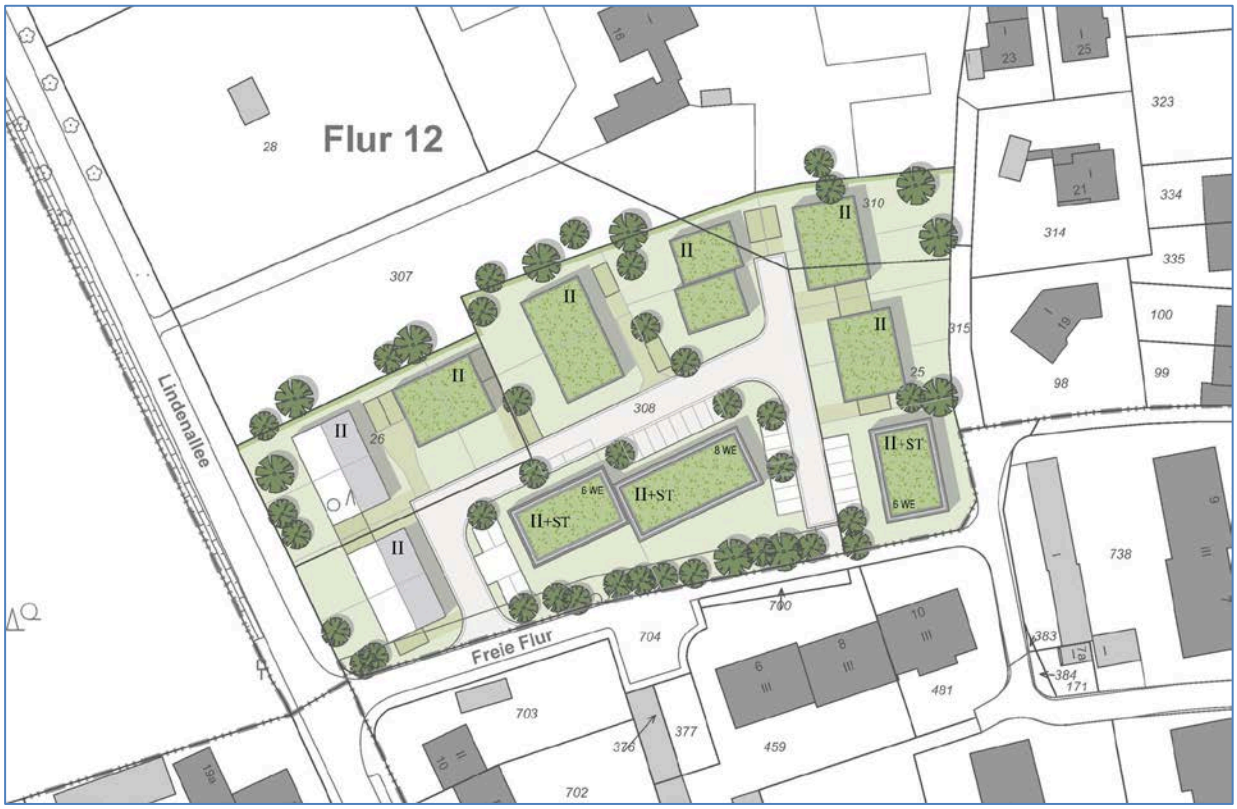


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept (vgl. Abbildung 2) setzt die umliegende Siedlungsstruktur fort und rundet den Ortsteil Albachten im Nordwesten ab. Ausgehend von der bestehenden Straße *Freie Flur*, die westlich von der *Lindenallee* abgeht, wird durch einen Wohnstich eine Wohnbebauung erschlossen, die sich in drei Wohnbereiche unterteilen lässt.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen (WA1) direkt östlich der Lindenallee orientiert sich an der bestehenden bzw. planungsrechtlich möglichen Bauform mit der Dachform Satteldach entlang der *Lindenallee* und schließt diese bis zur Ortsgrenze ab.

Im Norden sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach entstehen (WA2). Für den harmonischen Übergang in die freie Landschaft werden die nördlichen Grundstücksgrenzen begrünt und die Gebäudefassaden im Obergeschoss zum größten Teil mit dem natürlichen Rohstoff Holz errichtet.

Südlich der geplanten Erschließung entsteht eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung (WA3). Sie nimmt damit den bestehenden Geschosswohnungsbau auf. Der bestehende und die Siedlung prägende Gehölzstreifen bleibt in diesem Bereich erhalten.

Weiterführende Zielsetzungen bestehen darin, Raum für soziale Bedarfe zu schaffen. Entsprechend den Zielen einer sozialgerechten Bodennutzung ist auf den städtischen Flächen vorgesehen, die entstehende Nettowohnfläche anteilig zu gefördertem bzw. förderfähigem Wohnraum zu entwickeln.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ mit ein bis zwei Vollgeschossen (I-II) festgesetzt werden. Im Norden und Westen sollen Einfamilienhäuser in der Bauweise Einzel- bzw. Doppelhaus entstehen. Im Süden angrenzend an die Straße *Freie Flur* sollen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss die vorhandene Mehrfamilienhausbebauung ergänzen.

Die getroffenen Festsetzungen zu Höhenbeschränkungen und Überbaubarkeit sowie örtliche Bauvorschriften sollen die neu ermöglichten Baukörper möglichst harmonisch in die bestehende Siedlung integrieren.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße *Freie Flur*, von der als innere Erschließung eine Wohnstraße mit einer Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge abgeht. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die *Lindenallee* kann nicht erfolgen, da ein zu enges Aufeinanderfolgen von Zu-und Abfahrten auf der überörtlichen Verbindungsstraße und die Gefahr von Unfällen sich erhöhen würde.

Am südlichen Ende der Wohnstraße soll mit einem Fuß- und Radweg ein Anschluss an die bestehende Fuß- und Radwegverbindung des Stadtteils geschaffen werden. Für eine bessere Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer wäre eine durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung von Ost nach West begrüßenswert. Bei einer Hereinnahme des Rad- und Fußweges in das Plangebiet wäre allerdings die bauliche Entwicklung sehr stark erschwert bzw. sie wäre zum Teil nicht möglich. Trotz des kurvigen Verlaufs des bestehenden Fuß- und Radwegs ist eine durchgängige ausreichende Breite gegeben.

Die festgesetzten GFL/AE–Flächen im Plangebiet dürfen ein Wohngrundstück erschließen, damit der notwendige private Anschluss an die öffentliche Kanalisation gewährleistet ist.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die in 300 m entfernte Bushaltestelle „Rottkamp“ in der Nähe des Kreisverkehrs der Straßen *Lindenallee/Dülmener Straße/Rottkamp*. An dieser Haltestelle verkehrt die Buslinie 15 im 20-Minutentakt.

6.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Um das städtebauliche Ziel der Wohnnutzung zu sichern, wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet” gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sollen aufgrund des von ihnen ausgehenden Stör- bzw. Verdrängungsfaktors für die Wohnbebauung ausgeschlossen

werden. Um den baulichen Charakter von Einfamilienhäusern entlang dem nördlichen Siedlungsrand von Albachten sicher zu stellen, wird die Wohneinheitenzahl der Einzel- und Doppelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt. Das neue Wohnquartier arrondiert die bestehende Wohnbebauung am nordwestlichen Rand des Stadtteils Albachten. Anderweitige Nutzungen als Wohnen würden einer harmonischen Abrundung des Wohnsiedlungsbereichs widersprechen.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Grund- und Geschossflächenzahl

Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Auch unter der Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6 werden ausreichende Flächen von einer Versiegelung freigehalten.

Ausnahmsweise ist im WA3-Gebiet eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 für die Errichtung von Tiefgaragen inkl. Zu- und Abfahrten möglich, wenn dies für den jeweiligen Stellplatznachweis erforderlich ist. Diese Überschreitungsoption ermöglicht angesichts der relativ kleinen Baugrundstücke eine städtebaulich sinnvolle unterirdische Stellplatzunterbringung. Da die Decken der Tiefgaragen gemäß der textlichen Festsetzung 1.4.8 zu begrünen sind (s. Abschnitt 6.5), bleibt eine hohe Freiraumqualität gewährleistet.

Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird

- für das Allgemeine Wohngebiet WA1 eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die nach BauNVO zulässige Obergrenze von 1,2 um 0,6 unterschritten. Für den Bau eines eingeschossigen Wohnhauses mit der Dachform Satteldach reicht die festgesetzte GFZ aus.

- für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die nach BauNVO zulässige Obergrenze von 1,2 um 0,4 unterschritten. Bei maximal zwei Vollgeschossen mit der Dachform Flachdach ist die festgesetzte GFZ ausreichend.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sichern die geplante Bebauung ab und bilden ein verträgliches Dichteverhältnis an diesem Wohnstandort.

Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) im WA3-Gebiet ermöglicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche das Heranbauen direkt an die Grundstücksgrenze. Dies ergibt eine größere Flexibilität für die Unterbringung von unterschiedlichen Wohnformen bei effizienterer Nutzung der Grundstücksflächen. Der zusammenhängende Baukörper bleibt unter 50 m Länge, so dass kein den umgebenden Maßstab sprengender Baukörper entstehen wird.

Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet, am nordwestlichen Ortsrand von Albachten, soll mit der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ein harmonischer Übergang von der Bestandsbebauung zur freien Landschaft erfolgen.

Die Geländehöhe des Plangebietes wurde topographisch vermessen. Die festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhen (BH max) bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen (FH max und TH max.) sind analog der örtlichen Vermessung als NHN-Höhen (Normalhöhennull) festgesetzt.

Für den Überflutungsschutz muss die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EG OKFF) 0,30 m über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen.

Hinweis zu Gebäudehöhen in den einzelnen Baugebieten:

Für das Baugebiet WA1, östlich der Straße Lindenallee, ermöglicht die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) eine Wandhöhe von 4,0 m über dem Erdgeschossfußboden. Dies führt optisch zu einem 1 ½–geschossigen Gebäude, bei dem das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden kann, wenn die GFZ dabei nicht überschritten wird.

Die Bauhöhe (BH max.) der Einfamilienhäuser im WA2-Gebiet ergibt eine max. Höhe von 7 m über OK EFF, bei der sich zwei Vollgeschosse mit Flachdach realisieren lassen. Die Dachkonstruktion mit der Attika wird in einer Höhe von 0,70 m berücksichtigt.

Für die Mehrfamilienhäuser im WA3-Gebiet sind zwingend zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen. Durch die Zurücksetzung des obersten Geschosses zu der darunterliegenden Außenwand wird die Massivität der Baukörper zurückgenommen. Gleichzeitig erfolgt optisch die Abstufung von den südlich liegenden dreigeschossigen Bestandshäusern zu der nördlich ausgewiesenen maximalen zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung. Das Staffelgeschoss (S) darf, wie in § 2 Abs. 6 Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) geregelt, nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdecken.

Ausnahmen von der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude sind nur für technisch bedingte Anlagen um bis zu 0,5 m sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bis zur einer Höhe von maximal ein Meter zulässig. Sie sind aus gestalterischen Gründen um mindestens um einen Meter von der Außenwand zurückzusetzen.

Technische Aufbauten sind gemäß der gestalterischen Festsetzung 2.5.2 nur auf Flachdächern zulässig und sind einzuhausen.

6.3.3 Nebenanlagen / Ruhender Verkehr

Nebenanlagen

Für die Unterbringung von Gartengeräten oder Gartenmöbeln ist es möglich, ein Gartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten. Um städtebaulich negative Störwirkungen auf den südlich angrenzenden freien Landschaftsraum zu verhindern, ist die Grundfläche auf eine maximale Größe von 10 m^2 (beispielweise 2,50 m x 4 m) begrenzt.

Zusätzlich zu einem Gartenhaus sind witterungsgeschützte Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter rückwärtig, sowie im Vorgartenbereich aufgrund der Nähe zum Hauseingang, zulässig.

Nebenanlagen bestimmen neben Stellplatzflächen in einem nicht unerheblichen Maße das Erscheinungsbild von Wohnquartieren mit Einfamilienhausbebauung. Damit die optische Prägung des halböffentlichen Raumes von den Wohnbaukörpern ausgeht, haben die Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m zu angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen und zur festgesetzten Grünflächen einzuhalten und sind hinter der Einfriedung des Grundstücks zu errichten.

Anlagen/Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgarten bzw. im seitlichen Gartenbereich sind zum Sichtschutz mit Sträuchern und Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

Ruhender Verkehr

Für die Ordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig

Gemäß der aktuellen Stellplatzrichtlinie der Stadt Münster müssen für Wohneinheiten über eine Wohnfläche von über 150 m^2 Wohnfläche zwei Stellplätze ausgewiesen werden. Bei diesem Fall kann die Zufahrt der ausgewiesenen Stellplatzfläche genutzt werden.

In der sozialgerechten Bodennutzung der Stadt Münster (SoBoMü) wird für städtische Grundstücke im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung). Unter Bezug auf Punkt 1.5 der Stellplatzrichtlinie der Stadt Münster (Öffentlich geförderte Wohnungen – 1 Stellplatz je 2 Wohnungen) sind dementsprechend im städtischen Bereich des WA3-Gebietes die Anzahl der Stellplätze ausgewiesen.

6.3.4 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen erfolgt eine weitere Versiegelung der Erdoberfläche. Als Teil des Ausgleichs, für ein ausgeglichenes Raumklima, zur Reduktion der Niederschlagsmenge sowie zur optischen Aufwertung wird planzeichnerisch und textlich festgesetzt, dass:

- Flachdachflächen bei Gebäuden und Nebenanlagen vollständig extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten sind;
- pro 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger, heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist;
- innerhalb der privaten Anpflanzfläche, die an nördliche Geltungsbereichsgrenze angrenzt, eine Hainbuchenhecke zu pflanzen ist;
- die oberste Abschlussfläche von Tiefgaragen zu begrünen ist und die Tiefgarage zum o.g. Gehölzstreifen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten hat und
- nicht überbaubare Grundstücksflächen, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlegen beansprucht sind, zu begründen und gärtnerisch zu nutzen sind. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts möglichst wenig einzuschränken, ist das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen unzulässig.

Des Weiteren ist ein Großteil des im Süden vorhandenen 40-50 Jahre alten Gehölzstreifens zu erhalten und bei den Baumaßnahmen zu schützen.

Um die angestrebten Freiraumqualitäten dauerhaft sicherzustellen, gilt jeweils eine Ersatzverpflichtung bei Abgang der festgesetzten Begrünungen.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Umsetzung der stadtgestalterischen Absichten hinsichtlich der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sowie der zugehörigen Freiflächen wird durch textliche Festsetzungen auf Grundlage des § 89 BauO NRW gesteuert.

6.4.1 Dachform

Flachdach

Für die dreigeschossigen Geschossbauten soll die Dachform Flachdach festgesetzt werden, um eine größtmögliche Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Ebenfalls ist für den Großteil der Einfamilienhäuser (WA2) die Dachform Flachdach vorgesehen. Die überwiegend festgelegte Dachform Flachdach begründet sich in dem vom Rat am 11.12.2019 beschlossen Klimaanpassungsgesetz, in dessen Handlungsprogramm die Begrünung von Gebäuden vorgesehen ist. Des Weiteren ist es aufgrund der vorherrschenden baunassen Böden im Geltungsbereich notwendig, die Dächer der Garagen/Carports sowie Gartenhäuser und Haupthäuser als Retentionsfläche zu nutzen und vollständig mit einer Substratschichtdecke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

Satteldach

Für die Einfamilienhäuser im WA1, direkt an der Straße *Lindenallee*, wird als harmonische Weiterführung der bestehenden östlichen Randbebauung in diesem Siedlungsbereich die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung 42° +/- 3 ° festgesetzt. Die Dacheindeckung der Satteldachgebäude ist nur in den Farben rot- bis rotbraun zulässig. Zum einen orientiert sich dies am Bestand, zum anderen weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 427 Wohnbebauung entlang der westlichen Straßenseite der *Lindenallee* aus, für die ebenfalls nur eine Dacheindeckung rot- bis rotbraun zulässig ist.

Bei Satteldächern sind Dachaufbauten zulässig, um das Dachgeschoss als Wohnraum nutzen zu können. Die festgesetzten Formen und Maße der Dachaufbauten ordnen sich gegenüber der Hauptdachfläche unter und dienen dadurch zum (optischen) Erhalt der festgesetzten Dachform Satteldach.

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen für eine energetisch optimale Ausnutzung von Dachflächen ist ausnahmsweise zulässig.

6.4.2 Fassade

Aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Bezüge zum baulichen Bestand und zur Landschaft gibt es im jeweiligen WA-Gebiet unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Materialwahl und Materialfarbe:

WA1: Für ein einheitliches räumliches Straßenbild entlang der *Lindenallee* sind die Außenwandflächen überwiegend in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner Vormauerziegel auszuführen

WA2: Für die Außenwände sind Stein-oder Putzmaterial oder Holz zu verwenden. Für einen gleitenden Übergang in den nördlich angrenzenden landschaftlichen Freiraum ist für das Obergeschoss das natürliche und klimaschonende Material Holz zu mindestens 2/3 der gesamten Fassadenfläche vorgegeben.

WA3: Für den Bau der Geschossbauten besteht in der Vorgabe Stein- oder Putzmaterial oder Holz die Möglichkeit, durch Materialwechsel bei der Fassade die äußere Form der dreigeschossigen Gebäude zu gliedern und/oder einzelne optische Akzente zu setzen.

Profilgleichheit, Vorbauten

Für eine beruhigende und geordnete Wirkung auf den (halb)öffentlichen Raum des neuen Wohnquartiers sind die Doppelhäuser sowie aneinander gebaute Carports und Garagen einheitlich zu gestalten.

Mögliche Balkone sollen sich in ihrer Wirkung auf die Fassade bzw. auf die äußere Gestalt der Geschossbauten unterordnen. Aus diesem Grund sind Balkone gemäß § 6 Abs. 6 BauO NRW im WA3-Gebiet nur als Halbloggia zulässig. Das Vortreten vor die Außenwand darf maximal einen halben Meter betragen.

6.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Im Rahmen der Entwässerungsplanung des neuen Baugebiets wird das gesamte Kanalnetz überprüft. Dazu gehören auch die Straßen *Zur Wiese* und *Freie Flur*. Die neue Kanalisation wird in einer ausreichenden Dimension geplant, sodass eine Verschärfung des Überflutungsrisikos ausgeschlossen werden kann. Sichergestellt wird dies durch Stauraumkanäle innerhalb des Plangebiets. Um diesen Kanälen ausreichend Platz im Untergrund zu bieten muss das Gebiet durch Geländeaufschüttungen erhöht werden.

Die öffentliche Kanalisation wird nicht auf Extremereignisse dimensioniert, daher ist es nötig den Objektschutz auf dem Grundstück durch ergänzende Maßnahmen, u.a. durch die erhöhte Lage des Erdgeschossfußbodens (s. textliche Festsetzung 1.3.3), zu gewährleisten.

6.5.1 Entwässerung

Aus stadtentwässerungstechnischer Sicht besteht für das Plangebiet die Notwendigkeit, aufgrund der vorherrschenden staunassen Böden einige Punkte zu beachten bzw. festzusetzen.

Regenwasserretention

Die festgesetzten begrünten Flachdächer tragen zur Retention von Niederschlagswasser bei, mildern die Auswirkungen von Starkregenereignissen ab und erhöhen die lokale Verdunstung. Das führt in heißen Sommern zur Abkühlung.

Schutz vor Überflutungen

Neben der festgesetzten Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (EG OKFF) der geplanten Gebäude von mindestens 30 cm über der Straßenoberkante, ist zu beachten, dass tiefer liegende Gebäudeteile (Keller, Tiefgaragen, etc.) im besonderen Maß vor Überflutung gesichert werden, z.B. durch Rückstauklappen, druckdichte Fenster oder Geländeanpassungen (Rampen, Stufen, o.ä.).

Kanalisation

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Sowohl die Schmutzwasser- (SW) als auch die Regenwasser-Kanalisation (RW) kann unterhalb der geplanten Verkehrsfläche verlaufen.

Das vorhandene Kanalnetz ist hydraulisch ausgelastet, so dass im Zuge der weiteren Planung Stauraumkanäle (DN 600) im Plangebiet vorgesehen werden müssen. Aufgrund der geringen vorhandenen Überdeckung im westlichen Bereich des Gebiets erfolgt eine Aufschüttung mit Erdmaterial um etwa 50 cm.

Vor dem Hintergrund des hydraulisch ausgelasteten Netzes ist es besonders wichtig, mögliches Rückhaltepotenzial auf den Grundstücken zu nutzen. Insbesondere gilt das für Gründächer. Für jedes Grundstück wird ein Hausanschlusspaar für RW und SW zur Verfügung gestellt.

6.5.2 Technische Infrastruktur

Die Schaffung der Voraussetzungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, etc. erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster durch Erweiterung bestehender Netze.

6.6 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfsflächen geplant. Eine Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes ist trotz einer leichten Unterversorgung in diesem Bereich nicht erforderlich.

6.7 Immissionsschutz

Trotz der Nähe zur freien Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Geruchsgutachten nicht erforderlich, da keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

Ebenfalls ist die Erstellung eines Lärmgutachtens zur Beurteilung der Lärmsituation nicht erforderlich. Für die erste Gebäudereihe entlang der *Lindenallee* werden schallgedämmte Lüftungen, soweit die Räume nur über Lüftungsmöglichkeiten zur straßenzugewandten Südwest-Fassade verfügen, angeraten (siehe auch Kapitel 8).

6.8 Altlasten / Altstandorte

Für den Planbereich ist keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt, so dass darüber keine Festsetzung erfolgen muss.

6.9 Kampfmittel

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) eine Kampfmittelbeeinflussung nicht erkennbar.

Für einen Teil im südöstlichen Bereich ist jedoch aufgrund der vorhandenen Luftbilder und weiterer Rechercheunterlagen eine Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) erkennbar. Diese Fläche (siehe Abbildung 4) wurde im geomagnetischen Detektionsverfahren (Oberflächendetektion) auf

Kampfmittelbeeinflussung überprüft. Bei der in Münster ortsüblichen Bodenbeschaffenheit erreicht die Detektionstiefe maximal 3 m. Darüberhinausgehende Tiefen müssen, solange die eingreifenden Maßnahmen im Gefährdungsverband NRW liegen, erneut detektiert werden.

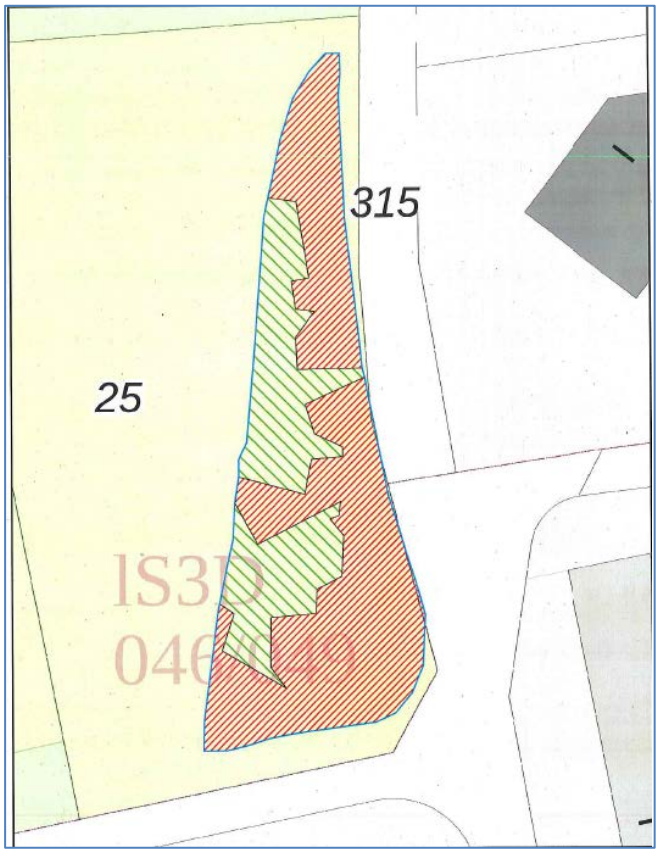


Abbildung 3: Oberflächendetektion

Über die rot schraffierten Flächen kann keine Aussage über das Vorhandensein von möglichen Kampfmitteln getroffen werden, da hier eine eindeutige Auswertung aufgrund von ferromagnetischen Störeinflüssen (z.B. Aufschüttungen, Bauschutt o.ä.) nicht möglich ist.

Für den im Lageplan grob grün markierten Bereich wurden keine Hinweise auf Bombenblindgänger im Untergrund festgestellt.

Weiterführende Baumaßnahmen verbunden mit Eingriffen ins Erdreich sollten energiearm, hindernissensibel und mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Ausgehobene Baugruben sollten für zusätzliche Oberflächensondierungen über die Feuerwehr Münster beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD) angemeldet werden.

Allgemeiner Hinweis:

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

Bitte beachten Sie zudem die Empfehlungen der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau).

6.10 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG). 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 DSchG. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	0,82 ha	100 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,11 ha	13,8 %
Bauflächen (WA)	0,71 ha	86,2 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutz

8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

Die Stadt Münster beabsichtigt in Albachten, östlich der Lindenallee und nördlich der Straße Freie Flur, auf einer Fläche von 0,8 ha ein neues Wohngebiet mit rund 34 Wohneinheiten, davon ca. 20 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment, zu entwickeln. Dies entspricht einer städtebaulichen Dichte von ca. 46 WE/ha Nettowohnbauland.

Das Plangebiet schließt direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da außerdem die geplante Bebauung eine Grundfläche von deutlich weniger als 10.000 m² aufweisen wird und mit dem Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, erfolgt die Planaufstellung durch die zeitlich befristete Regelung des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Die zusätzlichen Verfahrensvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB sind erfüllt: Durch die Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.1.1 Menschen

Lärmimmissionen

Zur Lärmvorbelastung im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der *Lindenallee* liegen Erkenntnisse aus dem Schallimmissionsplan 2017 des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit vor. An den direkt an der Straße liegenden westlichen Baufenstern sind rechnerische Lärmpegel von bis zu 59/51 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) werden dort maximal an der westlichen Grenze der Baufenster um 4 bzw. 6 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60/50 dB(A) werden am Tage nicht und in der Nacht nur geringfügig überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete markieren die Grenze für mit dem Wohnen verträgliche Außenpegeln. Der Überschreitung des Lärmpegels in der Nacht wird mit passivem Schallschutz begegnet: Für die erste Gebäudereihe entlang der Lindenallee werden schallgedämmte Lüftungen, soweit die Räume nur über Lüftungsmöglichkeiten zur straßenzugewandten Südwest-Fassade verfügen, angeraten.

Luftschadstoffe

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem äußeren Stadtteil, die bestehenden Wohngebiete im Süden und Osten sowie das Naturschutzgebiet Alvingheide im Westen, können nennenswerte Luftschadstoffe ausgeschlossen werden.

Erholung / Grünordnung Münster

In der geltenden Grünordnung der Stadt Münster ist der Planungsraum als Siedlungsbereich deklariert.

Im Norden grenzt das Plangebiet gleichwohl an einen Grünzug des Westlichen Aatals an, welcher als zusammenhängender Grünzug dauerhaft gesichert werden soll. Diesbezüglich besteht gemäß dem Zielkonzept für Freizeit und Erholung der Grünordnung Münster eine Verbindung zwischen Freizeit und Erholungseinrichtungen an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Diese verläuft von Norden kommend entlang der *Lindenallee* und setzt sich entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes und darauffolgend entlang des nördlichen Albachtener Siedlungsbereiches in Richtung Osten fort.

Diese Verbindung wird im Zuge der Wohnbebauung erhalten.

8.1.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das 0,8 ha große Plangebiet liegt im bisherigen Außenbereich. Es handelt sich um eine Grünlandfläche und zum Teil feuchte Grünlandbrachen. Insgesamt ist das Gebiet relativ artenarm und weist einen eher jungen Baumbestand auf, der sich überwiegend aus Birken, Erlen und Buchen zusammensetzt. Einige Gehölze am östlichen Rand sind älteren Datums, ebenso eine Hecke aus älteren Hainbuchen, die mittig des Geländes vorhanden ist.

Südlich und östlich grenzen Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Nördlich gibt es Einzelhäuser mit extensiv genutzten Gärten sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen wie Obstwiesen und Viehweiden. Westlich flankiert die Straße *Lindenallee* und daran angrenzend das bewaldete Schutzgebiet Alvingheide das zu überplanende Gelände.

Die innerhalb des Gebietes vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen werden durch die geplanten Erschließungs- und Baugebietsflächen größtenteils überplant. Damit einhergehende Verluste von Biotopstrukturen von Teillebensräumen und die Versiegelung bisher versickerungsfähiger und offenporiger Flächen stellen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ein Ausgleich für die entstehenden Eingriffe ist bei Anwendung des § 13b BauGB nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Natura 2000 – Gebiete (FFH-/ Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Westlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet Alvingheide. Eine Beeinträchtigung des geschützten Waldgebietes ist nicht ersichtlich.

Artenschutz

Für die Planung liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor (Artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 602 Albachten - Östlich Lindenallee / nördlich Freie Flur im Bereich der Stadt Münster-Albachten vom 06.12.2019, Landschaftsökologie und Umweltplanung, Hamm).

Gemäß der Artenschutzprüfung wurden im Planbereich und seinem Umfeld einige planungsrelevante Arten (jagende Fledermäuse) sowie ein Steinkauz (außerhalb) nachgewiesen.

Der Steinkauz brütet außerhalb des Planbereiches. Eine Einbeziehung des Grünlands in das Nahrungshabitat ist sicherlich nicht völlig auszuschließen, wegen der weiteren vorhandenen Nahrungshabitate jedoch nicht als essentiell einzustufen. Somit ist keine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu erwarten.

Weiterhin wurden auch zahlreiche nicht planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen. Diese nutzen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzstrukturen.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit Ausnahme des Tötungsverbots pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die auch im Vorhabenbereich brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen. Auch hier werden Brutplatzverluste durch das Vorhandensein geeigneter Ausweichhabitate im nahen Umfeld kompensiert.

Zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen von Individuen sind mögliche Rodungen grundsätzlich innerhalb dem gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraum 01.10. bis 28. bzw. 29.02. durchzuführen.

Für die Gruppe der Fledermäuse gelang kein Quartiernachweis. Dieses war aufgrund der vorhandenen Strukturen auch nicht zu erwarten. Mögliche Quartiere im angrenzenden Wald (NSG) werden durch das Planvorhaben weder direkt noch indirekt berührt.

Beobachtungen lassen das Bestehen eines Quartiers (vermutlich eine Wochenstube) im nahen Umfeld vermuten. Auch dieses ist durch das Planvorhaben nicht betroffen. Nahrungshabitate werden auch bei Umsetzung der Planung nicht essentiell eingeschränkt.

Das Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Da im Gebiet und im nahen Umfeld keine Laichgewässer vorhanden sind, kann auch eine essentielle Bedeutung des Planbereiches für Amphibien, insbesondere für den Kammmolch ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Artschutzprüfung ist nicht zu erwarten, dass unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 602 begründen könnten.

8.1.3 Boden

Bei den im Plangebiet vorherrschenden Böden handelt es sich um von Staunässe geprägten Gley – Pseudogley. Bei der Kartierung 1:5.000 ist im östlichen Randbereich Graubrauner Plaggenesch kartiert worden. Dieser ist jedoch nicht Bestandteil der schutzwürdigen Böden (vgl. Umweltkataster Münster).

Die Planung grenzt an vorhandene Wohnbebauung, greift jedoch grundsätzlich neu in den Außenbereich ein. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine der Ortsrandlage angemessene Dichte erreicht.

Altlasten-/Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.1.4 Wasser

Oberflächengewässer oder empfindliche Grundwasserschutzfunktionen sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. Umweltkataster Münster).

8.1.5 Klima / Luft

Klimatisch relevante Auswirkungen sind durch die geringe Größe des Baugebietes nicht gegeben. Eine Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich.

8.1.6 Landschaft

Der Bebauungsplan überplant ein im Außenbereich liegendes Gebiet, welches bisher als Grünland bzw. Grünbrachen mit weitestgehend jungem Baumbestand, der sich überwiegend aus Birken, Erlen und Buchen zusammensetzt. Am östlichen Gebietsrand gibt es Gehölze älteren Datums sowie mittig des Gebietes eine Hecke aus älteren Hainbuchen.

Durch die Festsetzung einer in Art und Maß bestands- und situationsorientierten Bebauung kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Zur Einbindung in die Landschaft dient die Festsetzung Nr. 2.4.1 („Einfriedungen sind nur in blickdurchlässiger Form bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m sowie in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten

Laubgehölzen zulässig."). Zur gestalterischen Einbindung in den Siedlungsraum wird die südlich gelegene Baumreihe als zu erhalten festgesetzt.

8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Maßgebliche Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten.

8.2 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 602 Albachten - Östlich Lindenallee / nördlich Freie Flur ist vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Drucks auf Wohnflächen beabsichtigt, auf einer städtischen Fläche, insgesamt 34 Wohneinheiten zu realisieren.

Die geplante Bebauung greift in den Außenbereich ein und verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei einem Bebauungsplan der gemäß § 13b BauGB Außenbereiche in das beschleunigte Verfahren einbezieht jedoch nicht erforderlich.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung ergab keinen Hinweis auf eine erhebliche Beeinträchtigung.

Weitergehende relevante Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht festzustellen.

9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht nicht zu erwarten. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem vom Rat der Stadt Münster am **23.06.2021** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 602: Albachten - Östlich Lindenallee / nördlich Freie Flur.

Münster, den **28.06.2021**

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