STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 611: Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0588/2021

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 2
2. Geltungsbereich 2
3. Planungsrechtliche Situation 3
   3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
   3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen 3
4. Räumliche und strukturelle Situation 3
5. Planungsziele 4
6. Inhalte des Bebauungsplans 5
   6.1 Grundzüge der Planung 5
   6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 5
      6.2.1 Nutzungsarten 5
      6.2.2 Nutzungsdichte und Bauhöhe 6
      6.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise 7
      6.2.4 Dachform 8
      6.2.5 Material, Farbgebung 8
      6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen 9
      6.2.7 Freiflächen, Begrünung 9
      6.2.8 Werbeanlagen 10
   6.3 Verkehrsflächen / Erschließung 10
   6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 12
   6.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 15
   6.6 Artenschutz 15
   6.7 Immissionsschutz 16
   6.8 Altlasten / Altstandorte 18
   6.9 Kampfmittel 18
   6.10 Denkmalschutz / Archäologie 19
7. Flächenbilanz 19
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB 19
   8.1. Rahmen der Umweltprüfung 19
   8.2 Kurzdarstellung der Planung 20
   8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes 20
   8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose 22
      8.4.1 Menschen und menschliche Gesundheit 22
      8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt 25
      8.4.3 Fläche und Boden 29
      8.4.4 Wasser 30
      8.4.5 Klima / Luft 31
      8.4.6 Landschaft / Ortsbild 32
      8.4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 33
      8.4.8 Wechselwirkungen 34
      8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 34
   8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante) 34
   8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 34
   8.7 Überwachung (Monitoring) 35
   8.8 Zusammenfassung 35
   Anlage 1 zum Umweltbericht 37
   Anlage 2 zum Umweltbericht 38
9. Gesamtabwägung 39
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 40

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Aktuell sind verschiedenen Dienststellen der Polizei Münster auf insgesamt neun Standorte im Stadtgebiet verteilt. Aufgrund stetig steigender Beschäftigtenzahlen, fehlender Erweiterungsoptionen sowie altersbedingter baulicher Mängel an einzelnen Gebäuden besteht Bedarf an einer Neuordnung. Um der Polizeiarbeit am Standort Münster langfristige und zukunftsfähige Perspektiven zu bieten, soll daher an einem neuen Standort ein neues Polizeipräsidium auf einer Nutzungsfläche von rund 25.000 m² realisiert werden, welches die verschiedenen Nutzungen zusammengeführt. Die Wachstandorte im Stadtgebiet werden in diesem Zusammenhang nicht aufgelöst. Der Umzug des Präsidiums wird damit keinen Einfluss auf die polizeiliche Erreichbarkeit in Münster haben. Als Ergebnis einer stadtweiten Standortanalyse wurde eine Fläche im Gewerbegebiet Loddenheide, im Kreuzungsbereich Albersloher Weg und Willy-Brandt-Weg, als geeigneter Standort für ein neues Polizeipräsidium identifiziert.

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben an diesem Standort war ein Bauleitplanverfahren in Form der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611: Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg erforderlich, um das Grundstück den Anforderungen der Polizei entsprechend bebauen zu können.

Die förmliche Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss des Rates der Stadt Münster zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung vom 12.02.2020. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 vom 06.03.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.11. bis zum 18.12.2020. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.03. bis zum 08.04.2021. Parallel wurden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB jeweils die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Für den Entwurf zum Bebauungsplan wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Da sich im Zuge der fortgeschrittenen Ausbauplanung die Notwendigkeit einer Ausweitung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich zum Willy-Brandt-Weg ergab, wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig nach Westen hin erweitert. Zusätzlich wurde der neue Standort für den Trafo im Bebauungsplan flächenscharf festgesetzt. Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte verkürzt vom 28.06.21 bis zum 09.07.21.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein rund 3,18 ha großes Areal nordwestlich des Kreuzungsbereichs Albersloher Weg und Willy-Brandt-Weg im Gewerbegebiet Loddenheide. Das Gebiet wird im Norden und Westen begrenzt durch die bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 178, Flurstücke 492, 509, 510, 578, 624, 625 und ein Teil des Flurstücks 422.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bislang wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellte für das Plangebiet ein Gewerbegebiet dar. Um die Nutzung des Grundstücks als Standort für das Polizeipräsidium langfristig zu sichern, wurde die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entsprechend den beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 611 im Parallelverfahren geändert (109. Änderung des FNP). Zukünftig werden in diesem Bereich Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung dargestellt. Das Verfahren zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren durchgeführt, sodass der Bebauungsplan Nr. 611 künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Die Darstellung der Richtfunkstrecke „Lüdinghausen 2 – Münster 42“ (Nr. 259 102/002), die das Plangebiet kreuzt, ist von den Änderungen nicht betroffen (vgl. vertiefend Kapitel 6.2.2).

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 404: Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 27.10.2000, hat für den Bereich des Plangebiets ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungszahlen orientieren sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie einer als zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit (Bauhöhe maximal 10 m) an den für Gewerbegebiete (GE) typischen Werten (vgl. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO).

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde im Bereich des Plangebiets überplant. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 611 tritt der Bebauungsplan Nr. 404 in diesem Bereich außer Kraft.

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611 nicht betroffen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Innenstadt Münsters im Gewerbepark Loddenheide. Der Gewerbepark und die angrenzenden Nutzungen werden grob begrenzt durch die B 51 im Norden, den Dortmund-Ems-Kanal im Westen und den Albersloher Weg im Osten. Letzterer verbindet als übergeordnete, innerstädtische Verkehrsachse insbesondere die Stadtteile Gremmendorf und Angelmodde-West mit der Innenstadt.

Der Gewerbepark Loddenheide umfasst neben Flächen für Gewerbebetriebe auch einzelne Kerngebietsflächen sowie Industriegebietsflächen unterschiedlichster Größe und befindet sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 404. Verschiedene vernetzte Grünflächen durchlaufen gliedernd den Gewerbestandort. Der Standort wurde größtenteils aus der ehemaligen Kasernenanlage Loddenheide entwickelt. Im Vordergrund der Entwicklung des Kasernengeländes standen die Neuordnung und Bereitstellung von Arbeitsstätten. Insbesondere der erhebliche Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen sollte an diesem Standort gedeckt werden. Die „Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH“ (GML) hat als Entwicklungs- und Erschließungsträgerin die Baureifmachung der Grundstücke in Teilflächen

sowie die Veräußerung der Grundstücke übernommen. Ein Teilbereich des Gewerbestandorts westlich der Straße Loddenheide bis zum Dortmund-Ems-Kanal wurde durch den Bebauungsplan Nr. 182 als Gewerbe- und Industriefläche festgesetzt und entwickelt.

Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage aus. Diese ist gekennzeichnet durch die guten (über-) regionalen und innerstädtischen Anbindungsmöglichkeiten unterschiedlicher Verkehrsträger (Kanal, Schiene, Straße). Die baulichen Strukturen im Gewerbepark sind – insbesondere entlang des Albersloher Wegs und der zentralen Grünfläche – geprägt durch hochwertige Bürostandorte. Westlich der von Nord nach Süd verlaufenden Grünverbindung des Friedensparks schließen größere Hallenstrukturen an. Der Bereich zwischen den Straßen Willy-Brandt-Weg und Loddenheide (nördlicher Abschnitt der Straße) ist durch großflächige Einzelhandelsstrukturen geprägt, die teils an das Plangebiet angrenzen (Bebauungsplan Nr. 404 und Bebauungsplan Nr. 517, Bebauungsplan Nr. 604 aktuell in Aufstellung).

Das rund 3,18 ha große Plangebiet selbst lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung größtenteils brach und wurde durch den Dag-Hammarskjöld-Weg als öffentliche Verkehrsfläche in zwei Grundstücke unterteilt. Am nördlichen Ende des Dag-Hammarskjöld-Wegs befand sich ein bebautes Gewerbegrundstück, welches in Übereinstimmung mit dem Eigentümer überplant wurde und zukünftig zum Grundstück des Polizeipräsidiums zählen soll.

5. Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Standorts des Polizeipräsidiums zu schaffen. Um größtmögliche Flexibilität für den städtebaulichen Entwurf zu schaffen, ist ein Grundgerüst an Festsetzungen für den Standort vorgesehen. Die Festsetzungen müssen zum einen die Nutzungsansprüche an das neue Polizeipräsidium berücksichtigen und zum anderen verträglich sein mit den angrenzenden Nutzungen.

Insgesamt soll der neue Standort für das Polizeipräsidium Raum bieten für

- ca. 1.400 Mitarbeiter
- ca. 42.500 m² Bruttogrundfläche
- ca. 25.000 m² Nutzfläche (ohne Stellplätze)
- rd. 1.000 Stellplätze für Dienst-, Mitarbeiter- und Besucherfahrzeuge
- Büros, Labore, Trainingsflächen

Aufgrund der Standortanforderungen der Polizei ist ein zusammenhängendes Gelände erforderlich. Da der Dag-Hammarskjöld-Weg das Grundstück zum Zeitpunkt der Planaufstellung in zwei Bereiche teilte, wird er an dieser Stelle zukünftig entfallen. Für die Lieferverkehre der nördlich angrenzenden Betriebe ist jedoch eine alternative Erschließung sicherzustellen. Die Neuordnung der verkehrlichen Situation ist daher ein weiteres Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 611 definiert den Rahmen für die zukünftige Realisierung des neuen Standorts des Polizeipräsidiums Münster. Auf dieser Basis stellen sich die Grundzüge der Planung wie folgt dar:

- langfristige Sicherung des Standorts durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Polizeipräsidium
- rahmensetzende Ausnutzungszahlen, die zum einen auf den Bestand und zum anderen auf die Standortanforderungen der Polizei reagieren
- Neuordnung der verkehrlichen Situation und damit einhergehend die Absicherung der Interessen und Rechte der angrenzenden Nutzer
- Aussagen zu grundsätzlichen städtebaulichen Qualitäten und allgemeinen Standards, insbesondere mit Blick auf Höhenentwicklungen und Dachbegrünungen

Zur Sicherung der Entwicklungsziele werden die im Folgenden aufgezeigten Inhalte in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Für die Realisierung des neuen Standorts des Polizeipräsidiums wird im Rahmen eines durch die Polizei durchgeführten Vergabeverfahrens bis 2022 ein Investor gesucht. Das abschließende städtebauliche Konzept ergibt sich erst aus diesem Verfahren. Der Bebauungsplan setzt die Rahmenbedingungen für dieses Konzept fest.

6.2.1 Nutzungsarten

Auf einem Großteil der Fläche mit rd. 2,9 ha wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizeipräsidium festgesetzt. Kennzeichnend für eine Gemeinbedarfsnutzung ist, dass sie der Allgemeinheit dient. Dies ist der Fall, wenn sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist und eine öffentliche Aufgabe frei von privatwirtschaftlichem Gewinnstreben wahrnimmt.[1] Durch die Festsetzung wird damit dem formulierten Entwicklungsziel einer langfristigen Sicherung des Standorts für das Polizeipräsidium als Einrichtung für die Allgemeinheit Rechnung getragen.

In einem Teilbereich im Westen des Plangebiets wird eine neue öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche stellt das Ergebnis der neustrukturierten Erschließung durch den Wegfall des Dag-Hammarskjöld-Wegs dar und sichert somit die Erreichbarkeit der nördlich des Plangebiets liegenden Lieferzonen der angrenzenden Nutzer.

Die innerhalb des Plangebiets bisher vorhandene Gewerbenutzung am nördlichen Ende des Dag-Hammarskjöld-Wegs entfällt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer. Da die ursprünglichen Entwicklungsabsichten aufgegeben wurden, besteht die Bereitschaft, das

[1] vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 Rn. 58 m. H. a. BVerwG, Beschluss vom 18.05. 1994 – 4 NB 15.94

Grundstück zu veräußern. Die Fläche soll daher nach Rückbau des Gebäudes Teil des Grundstücks des Polizeipräsidiums werden.

6.2.2 Nutzungsdichte und Bauhöhe

Maß der baulichen Nutzung

Um das erforderliche Raumprogramm des neuen Polizeipräsidiums innerhalb des Plangebiets unterbringen zu können, ist eine höhere Ausnutzung der Fläche erforderlich, als im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,8 wird beibehalten. Die GFZ wird hingegen auf 2,4 erhöht. Die Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich mit Blick auf die angrenzenden Nutzungen an den nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete empfohlenen Obergrenzen.

Mit Blick auf mögliche zukünftige Erweiterungsbedarfe sollten die Ausnutzungszahlen nicht bereits durch die ersten Konzepte für das Polizeipräsidium voll ausgeschöpft werden. Insbesondere die Planung von Untergeschossen bietet sich für eine optimale Ausnutzung des Grundstücks sowie die Absicherung von ggf. zukünftig erforderlichen Erweiterungen (insbesondere in Form von Aufstockungen) an. Die Hinweise zu bauzeitlichen Grundwasserabsenkungen sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen (vgl. Textlicher Hinweis 3.5).

Um ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr zu schaffen, kann die festgesetzte Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen geringfügig überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Um die GFZ von 2,4 ausnutzen zu können, ist im Plangebiet eine Bauhöhe (BH) von maximal 84,00 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Die maximal zulässige Bauhöhe ist definiert als höchster Punkt der Oberkante Attika des Flachdachs. Ausgehend von den vorhandenen Kanaldeckelhöhen im direkten Umfeld entspricht die zulässige Bauhöhe etwa einer Höhe von 27 m über Gelände. Dieser Höhe sind Geschosshöhen von 4,20 m für Büroräume sowie eine erhöhte Erdgeschosszone von 5,00 m zugrunde gelegt. Um die Anzahl der Geschosse bei ggf. geringeren Raumhöhen zu begrenzen, setzt der Bebauungsplan ergänzend eine maximale Geschossigkeit von sechs fest. So wird mit Blick auf die Geschossigkeit trotz höherer Ausnutzung noch eine verträgliche Eingliederung in die Umgebung sichergestellt. Aus der das Plangebiet kreuzenden Richtfunkstrecke ergeben sich für die Höhenentwicklung der Gebäude keine weiteren Einschränkungen. Die Untergrenze des Schutzbereichs der Richtfunkstrecke, der von Hindernissen freizuhalten ist, liegt im betreffenden Bereich bei 82 m über Grund bzw. 139 m über NHN.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Bauhöhe ist ausnahmsweise für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und den zugehörigen Aufzuganlagen müssen diese Anlagen und Bauteile mindestens 2,00 m von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sein. Durch den einzuhaltenden Abstand zu den Gebäudekanten wird sichergestellt, dass Überhöhungen nicht oder nur untergeordnet aus den angrenzenden, ebenerdigen öffentlichen und privaten Bereichen wahrnehmbar sind.

Die Gebäude des Polizeipräsidiums können durch die beschriebenen Festsetzungen gegenüber den angrenzenden Bestandsgebäuden Hochpunkte bilden, was die Sonderstellung und die Bedeutung dieser Nutzung unterstreicht. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen ist nicht zu erwarten, da es sich bei den Bereichen, die im Norden direkt an das Plangebiet angrenzen, um Ladezonen handelt. Im Rahmen der Bauantragsstellung sind die entsprechenden Abstandsflächen nachzuweisen.

Die maximal zulässige Geschosszahl kann bei Parkhäusern ausnahmsweise überschritten werden, sofern die maximal zulässige Bauhöhe eingehalten wird. Um ein positives städtebauliches Gesamtbild zu sichern, darf das Parkhaus nicht das höchste Gebäude im Plangebiet darstellen. Durch diese Festsetzung wird auf die abweichenden Anforderungen an die Geschosshöhen in Parkhäusern reagiert und gleichzeitig eine städtebaulich nachteilige Wirkung durch ein Parkhaus als Hochpunkt verhindert.

6.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt. Der Umfang der überbaubaren Flächen ist großzügig bemessen, um für die Umsetzung des späteren städtebaulichen Konzepts die entsprechende Flexibilität zu gewährleisten.

Die Baugrenze im westlichen Bereich des Plangebiets grenzt in einem Teilbereich an das Grundstück des festgesetzten neuen Trafostandorts an. Die erforderlichen Abstände zur Grundstücksgrenze werden auf beiden Grundstücken unterschritten. Auf eine Verschwenkung der Baugrenze um den Trafostandort herum wurde aus städtebaulichen Gründen und mit Blick auf das spätere städtebauliche Konzept verzichtet. Durch entsprechende gegenseitige Nachbarzustimmungen kann sichergestellt werden, dass die Baugrenze in diesem Bereich ausgenutzt werden kann. Die Nachbarzustimmungen sind zu allen Grenzen erforderlich, zu denen die geplanten Gebäude einen Abstand von weniger als 3,00 m einhalten. Nicht hierzu zählen öffentliche Verkehrs- und Grünflächen. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist in Abhängigkeit von dem am betreffenden Standort innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf geplanten Gebäude bzw. der geplanten Nutzung die Erforderlichkeit einer Brandschutzwand zu prüfen.

Um eine Raumkante zum Albersloher Weg hin auszubilden, ist eine Baulinie in diesem Bereich festgesetzt. Die Baulinie orientiert sich an den Gebäudefluchten der bestehenden, an den Albersloher Weg angrenzenden, Gebäude. Auf die Vorgabe einer zwingenden Geschossigkeit in diesem Bereich wird bewusst verzichtet, da die angestrebte Herausbildung einer Raumkante in diesem Bereich nicht an eine bestimmte Geschossigkeit gebunden ist. Dies bietet Flexibilität für die bauliche Ausführung. Das städtebauliche Ziel der Ausbildung einer Raumkante wird in den Festsetzungen insofern wieder aufgegriffen, dass die Baulinie in allen (frei zu wählenden) Vollgeschossen einzuhalten ist. Um mit Blick auf erforderliche Abstandsflächen Flexibilität zu ermöglichen, ist das Zurückspringen von Gebäudeteilen in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht Gebäude von mehr als 50 m Länge. Unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände kann so eine flexible Nutzung des Grundstücks gewährleistet werden. Durch die im Norden angrenzenden großflächigen

Einzelhandelsstrukturen und die südlich des Willy-Brandt-Wegs gelegenen Bürostandorte mit teils ebenfalls über 50 m Länge ist eine verträgliche Eingliederung in die Umgebung gegeben.

Es wird eine möglichst kompakte Gebäudestruktur empfohlen, bei der das Verhältnis von Hüllfläche (A) zu Volumen (V) (A/V-Wert) möglichst gering ist. Eine kompakte Gebäudestruktur erleichtert die Umsetzung energetisch hochwertiger Dämmstandards und verringert den Energiebedarf des Gebäudes. Bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind Investoren zudem angehalten, die Standards der Stadt Münster mit Blick auf Energie- und Wärmedämmstandards – aktuell sieht der Standard ein KfW-Effizienzhaus 55 gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor – sowie zur Verwendung von umweltfreundlichen Baumaterialien zu beachten. Es sind jeweils die gültigen Standards anzusetzen, da diese bei Bedarf aktualisiert werden. Ein optimiertes Gesamtkonzept für den Standort sollte zudem Konzepte zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zu baulichen Maßnahmen wie Leitungssträngen, Schächten oder statischen Aufwendungen im Dachbereich zur langfristigen Implementierung von erneuerbaren Energien vorsehen. Insbesondere die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen sollte in diesem Zusammenhang Priorität haben.

6.2.4 Dachform

Im Bebauungsplan werden ausschließlich Flachdächer zugelassen. So kann zum einen die Eingliederung in die Umgebung und zum anderen die flächendeckende Realisierung von Dachbegrünung sichergestellt werden.

6.2.5 Material, Farbgebung

Die Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) orientieren sich überwiegend an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 404: Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen (in der Fassung der 1. Änderung). So wird sichergestellt, dass sich das Neubauvorhaben auch hinsichtlich der Gestaltung in die Umgebung einfügt. Die im Münsterland typische Gestaltung der Gebäudefassaden mit rotem Ziegelmauerwerk findet sich auch im Bereich des Gewerbeparks Loddenheide wieder. Das Ziegelmauerwerk stellt in diesem Zusammenhang das überwiegende Gestaltungsmaterial für die Fassaden dar. Materialkombinationen mit Putz, Naturstein, Stahl und Glas sind zulässig. Insbesondere an die zum Albersloher Weg – als übergeordnete, innerstädtische Verkehrsachse – hin orientierten Gebäudeteile sind besondere Gestaltungsansprüche zu stellen. Gebäudefassaden in diesem Bereich sind zu mindestens 30 % durch Wandöffnungen wie beispielsweise Fenster zu gliedern. Wandöffnungen stellen ein wesentliches Funktions- und Gestaltungselement der Fassade dar und übernehmen als transparente oder zumindest transluzente Bauteile Kommunikationsfunktionen zwischen Innen- und Außenraum. Durch das Aufgreifen dieser Festsetzung wird die bisherige Gestaltungsvorgabe der bereits realisierten Gebäude entlang des Albersloher Wegs aufgegriffen und somit eine einheitliche Architektursprache gesichert.

Für Dachflächen sowie größere zusammenhängende Außenwandflächen ohne Öffnungen wird unter ökologischen Gesichtspunkten eine Begrünung festgesetzt (vgl. hierzu vertiefend Kapitel 6.2.7).

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind auf den Flächen für Gemeinbedarf innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Somit können sie entsprechend dem späteren städtebaulichen Konzept flexibel auf dem Grundstück untergebracht werden. Grundstückseinfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern auf dem Gelände eine großflächige Tiefgarage vorgesehen wird, ist der Hinweis zur bauzeitliche Grundwasserabsenkung zu berücksichtigen (vgl. Textlicher Hinweis 3.5).

Offene, ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) anzulegen. Niederschlagswasser kann in diesen Bereichen versickern oder durch beispielsweise offenfugige Pflasterungen länger zurückgehalten werden und verdunsten. Ausnahmen von dieser Festsetzung gelten für Flächen, auf denen diese Oberflächenmaterialien technisch nicht umsetzbar sind, da sie beispielsweise mit schweren Fahrzeugen befahren werden oder die Einbaubedingungen der jeweiligen Materialien nicht mit den Bodenverhältnissen vereinbar sind (Frostsicherheit, etc.). Auch Flächen auf denen beispielsweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, wie Werkstattbereiche oder Aufstellflächen, die auch zur Reparatur von Fahrzeugen genutzt werden, sind aus Umweltschutzgründen von dieser Festsetzung ausgenommen.

Zur Aufwertung ebenerdiger offener Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen, standort-gerechten Laubbaumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2x3 m) oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern. Ausnahmsweise darf ein abweichender Standort innerhalb des Plangebiets zur Bepflanzung umgesetzt werden, sofern erforderliche Rangierflächen oder eine Tiefgarage unterhalb der Stellplatzflächen dies erfordern.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Da durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Freiflächen, Oberflächenmaterialien sowie sonstigen Begrünungen. Diese Festsetzungen zielen insbesondere auf die Verbesserung der ökologischen und siedlungsklimatischen Situation ab und sollen die Anpassung an den Klimawandel unterstützen (vgl. u. a. Kapitel 8.4.5).

Es sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche vollflächig dauerhaft zu begrünen. Pro 100 m² Begrünung ist ein Hochstamm einer mindestens mittelkronigen, standortgerechten Laubbaumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend der Anforderung zu ersetzen. Ausnahmsweise können schmalkronige, standortgerechte Laubbaumarten gepflanzt werden, sofern die jeweils zur Verfügung stehende Pflanzfläche eine Breite von 3,00 m hat oder diese unterschreitet. Für die Pflanzflächen gilt ein Mindestmaß von 6 m² (2x3 m). Diese offene Festsetzung ermöglicht Flexibilität für das spätere Konzept, sichert aber zugleich einen Mindestanteil an Begrünung auf

dem Grundstück. In die zu begrünenden Grundstücksflächen können die Vorgartenbereiche, definiert als Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze/Baulinie, eingerechnet werden. Diese Bereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten durch Rasenflächen, die mit Laubgehölzen locker überstellt sind, dauerhaft zu begrünen. Ausfälle sind mit standortgerechten Laubgehölze zu ersetzen.

Um den Versiegelungsgrad des Grundstücks zu reduzieren, sind Bereiche, die nicht oder nicht dauerhaft befahrbar sein müssen (beispielsweise Notausfahrten, Feuerwehrzufahrten) gärtnerisch zu gestalten oder mit Rasengittersteinen anzulegen. Wie in Kapitel 6.2.6 beschrieben kann ein positiver Effekt auf die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und damit auf die Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserkreislauf erzielt werden.

Als weitere Flächen zum Rückhalt und zur Verdunstung von Niederschlagswasser bieten sich die Flachdächer im Plangebiet an. Diese sind entsprechend den textlichen Festsetzungen vollflächig fachgerecht mit einer mindestens 10 cm dicken, begrünbaren Substratschicht zu bedecken, sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile zulässig, sofern sichergestellt ist, dass zumindest 70 % der Dachflächen begrünt sind.

Ergänzend zu den Dachflächen sind auch Begrünungen von Teilbereichen der Wandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen im Plangebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten zum einen für zusammenhängende Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 30 m², diese sind zu 100 % zu begrünen. Eine Aufaddierung von Flächen zwischen Wandöffnungen erfolgt nicht. Zum anderen gelten die Festsetzungen für Außenwände von Parkhäusern, welche zu mindestens 50 % zu begrünen sind. In beiden Fällen gelten die Regelungen auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Aufgrund der Sicherheitsanforderungen an ein Polizeipräsidium gilt die Festsetzung nicht für Außenwandflächen von sicherheitsrelevanten Nutzungsbereichen der Polizei, die vom öffentlichen Raum aus zugänglich sind. Durch diese Ausnahmeregelung sollen Kletterhilfen für unbefugtes Eindringen vermieden werden.

6.2.8 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen. Diese orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 404 sowie an der aktuellen Genehmigungslage im direkten Umfeld des Plangebiets. Ziel ist es, durch die Festsetzungen ein einheitliches Bild im Gewerbepark Loddenheide sicherzustellen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Durch den geplanten Wegfall des Dag-Hammarskjöld-Wegs in seiner heutigen Lage ist eine Neuordnung der Erschließungssituation erforderlich (vgl. Kapitel 5 „Planungsziele“). Die Abstimmung zur Neuordnung erfolgte unter Beteiligung der betroffenen Nutzer. Insbesondere erfolgte die Abbindung der Bestandsimmobilie am nördlichen Ende des Dag-Hammarskjöld-Wegs von der öffentlichen Erschließung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer (vgl. auch Kapitel 6.2.1). Zudem wird durch enge Abstimmung der Bauabläufe (Rückbau und Neubau der Erschließung) eine Beeinträchtigung der Betriebsabläufe der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzer weitestgehend vermieden.

Zukünftig soll die Erschließung über eine neue öffentliche Verkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebiets erfolgen. Die neue Erschließung soll die Abwicklung der Verkehre, insbesondere der Lieferverkehre, der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Märkte uneingeschränkt sicherstellen. Mit einer Breite von 9,50 m bietet die Verkehrsfläche Raum für zwei Fahrspuren sowie einen einseitigen Gehweg auf der östlichen Seite der Straße. Durch den Gehweg kann auch eine fußläufige Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche für die Öffentlichkeit weiterhin sichergestellt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit kann außerhalb des Plangebiets zudem durch eine Querungsmöglichkeit für den Fußverkehr auf Höhe des geplanten Gehwegs optimiert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht das Abbiegen aus der neuen Erschließungsstraße auf den Willy-Brandt-Weg in beide Fahrtrichtungen. Für das Abbiegen nach rechts wird ein Teilstück des westlich angrenzenden Privatgrundstücks (Gartencenter) überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in diesem Bereich nach der ersten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen angepasst. Die Überplanung erfolgt in Abstimmung mit und unter Zustimmung des Eigentümers. Die dargestellte Lösung stellt eine Optimierung der vorausgegangenen Planung dar. Zur Realisierung der Erschließung sowie zur Vermeidung von Konflikten durch das Nebeneinander der neuen Erschließungsstraße und der angrenzenden privaten Grundstückszufahrt zum Kundenparkplatz des Gartencenters ist vorgesehen, die vorhandene private Grundstückszufahrt entlang des Willy-Brandt-Wegs nach Westen zu verlegen. Der Willy-Brandt-Weg ist an allen Einmündungen durch Vorfahrt gegenüber den kreuzenden Fahrbahnen bevorrechtigt. Diese Regelung wird auch für den neuen Kreuzungspunkt übernommen. Mit dem Rückbau des heutigen Dag-Hammarskjöld-Wegs wird auch der vorhandene Einmündungsbereich zurückgebaut und die vorhandenen Nebenanlagen des Willy-Brandt-Wegs weitergeführt werden. In diesem Zuge sind innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche ggf. neue Stellplätze anzulegen oder Baumpflanzungen vorzusehen.

Die bisher am nördlichen Ende des Dag-Hammarskjöld-Wegs vorhandene Wendeanlage entfällt zukünftig. Da die neue Erschließungsstraße vornehmlich nur noch den Anlieferverkehren der nördlich angrenzenden Märkte dient, ist ein Wenden von mehrachsigen Fahrzeugen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr bzw. nur noch sehr eingeschränkt erforderlich.

Da die Umplanungen maßnahmenbedingt sind, werden die Kosten auf den späteren Investor umgelegt. Für die angrenzenden Grundstückseigentümer fallen keine Kosten an. Der westliche Angrenzer wird zusätzlich durch ein Zu- und Abfahrtsverbot von der neuen öffentlichen Erschließung abgebunden. Ein Erfordernis, dieses Grundstück von einer dritten Seite her zu erschließen besteht nicht.

Weitere Anpassungen des bestehenden Straßennetzes sind auf Grundlage des Bebauungsplans nicht festzusetzen, da sie innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen können. Anpassungen der aktuellen Ausbauzustände des Willy-Brand-Wegs (für untergeordnete private Grundstücksein- und -ausfahrten) oder der Nebenanlagen des Albersloher Wegs (für eine Notausfahrt; siehe hierzu weiter unten) werden auf Grundlage des späteren städtebaulichen Konzepts in Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgen. Bereits absehbar ist zudem der Rückbau der heutigen Bushaltebucht am Willy-Brandt-Weg, da diese nicht mehr erforderlich ist.

Eingriffe in den Kreuzungsbereich Albersloher Weg / Willy-Brandt-Weg durch Zu- und Abfahrten und damit mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sollen vermieden werden. Daher wurden entlang des Albersloher Wegs und teilweise entlang des Willy-Brandt-Wegs Bereiche mit

Zu- und Abfahrtsverboten festgesetzt. Das Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Albersloher Wegs kann ausnahmsweise durch eine Notausfahrt in maximal 3,50 m Breite unterbrochen werden, sofern eine dauerhafte Befahrung und insbesondere eine Befahrbarkeit durch die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden kann. Anpassungen der Nebenanlagen in diesem Bereich des Albersloher Wegs können daher nur im absolut notwendigen Maß und nur für die Ausfahrt vom Grundstück erfolgen. Es ist ein Abstand von mindestens 30,00 m zur Haltelinie der nächstgelegenen Lichtsignalanlage (Kreuzungspunkt Albersloher Weg / Willy-Brandt-Weg) einzuhalten. Die Notausfahrt ist für das Polizeipräsidium mit Blick auf ein Ausrücken im Einsatzfall nur dann erforderlich, wenn die Hauptzufahrten nicht zugänglich sind. Eine Befahrung der Notausfahrt ist damit auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Da die Polizei für das Ausrücken in Einsatzfällen einen entsprechenden Zugriff auf die Ampelschaltung erhalten wird, kann der Bereich um das Polizeipräsidium inklusive des Kreuzungsbereichs vor dem Ausrücken geräumt werden. Zusätzlich sind durch die Einsatzkräfte Sicherungsmaßnahmen im Bereich des Fuß- und Radwegs vorzunehmen. Eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer wird somit bestmöglich ausgeschlossen.

Sofern die Planungen für eine Notausfahrt im beschriebenen Bereich im Zuge der Konzipierung des Polizeipräsidiums weiterverfolgt werden, sind Fremdgrundstücke zwischen dem Plangebiet und dem Albersloher Weg von der Planung betroffen. Um die Umsetzbarkeit einer Notausfahrt abzusichern, befindet sich die Stadt in Gesprächen mit dem Eigentümer, bezüglich Überfahrungsrechten für das Flurstück bzw. einem Ankauf der erforderlichen Flächen.

Insgesamt ist das vorhandene Straßennetz im direkten Umfeld des Plangebiets ausreichend dimensioniert, um die entstehenden Neuverkehre aufnehmen zu können. Für den Knotenpunkt Albersloher Weg / Willy-Brandt-Weg ist eine getrennte Rechtsabbiegersignalisierung vom Albersloher Weg in den Willy-Brandt-Weg geplant. Diese Planung besteht losgelöst vom aktuellen Bauleitplanverfahren. Ausgehend von dem geplanten Umbau findet eine Bewertung der Lichtsignalanlage nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) statt. Die Bewertung ergibt für die Spitzenstunden (07:00 - 08:00 Uhr sowie 16:00 - 17:00 Uhr) die Qualitätsstufe B/C. Bei der Qualitätsstufe B wird laut HBS davon ausgegangen, dass die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme von dem bevorrechtigten Verkehr beeinflusst werden. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering. Bei der Qualitätsstufe C haben laut HBS die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern zu achten. Es kommt zu spürbaren Wartezeiten und zur Bildung von Stau. Der Stau stellt jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung dar. Der Verkehrszustand ist insgesamt noch stabil. Die beschriebene Variante für den Knotenpunkt Albersloher Weg / Willy-Brandt-Weg ist damit leistungsfähig und führt durch die zusätzliche getrennte Signalisierung des Rechtsabbiegers zu einer erhöhten Verkehrssicherheit der Radfahrer und Fußgänger. Auch die durch das Polizeipräsidium entstehenden Neuverkehre können mit Blick auf diese Qualitätsstufen verträglich abgewickelt werden.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Innerhalb des heutigen Dag-Hammarskjöld-Wegs liegen Leitungen, die weiterhin erforderlich für die Ver- und Entsorgung des nördlich angrenzenden Grundstücks sind (Fernwärmeversorgung und Entwässerung). Durch die Überplanung des Bestandsgebäudes Dag-Hammarskjöld-Weg 12 können die Leitungen für die Trinkwasser- sowie die Stromversorgung zukünftig entfallen. Die

Kanäle sowie die Fernwärmeleitungen werden im Zuge der Realisierung der Planungen zum neuen Standort des Polizeipräsidiums in die neue öffentliche Verkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebiets verlegt. Die neue öffentliche Verkehrsfläche bietet mit einer Breite von 9,50 m ausreichend Raum für die Verlegung der Leitungen und Kanäle. Für den Lückenschluss zwischen den alten und den neuen Anschlusspunkten ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (GFL-E) in 6,00 m Breite eingetragen. Die Breite ist ausreichend, um die für die Entwässerung des nördlichen Grundstücks erforderlichen Kanäle, sowie die Fernwärmeleitung in diesem Bereich zu verlegen. Eine Realisierung des Lückenschlusses auf dem nördlichen Grundstück selbst ist aufgrund von unterirdischen Tanks in diesem Bereich nicht möglich.

Da die neue Erschließungsstraße keine Wendeanlage umfasst (vgl. Kapitel 6.3) ist ein Wenden von mehrachsigen Fahrzeugen – wie beispielsweise von den Abfallwirtschaftsbetrieben – innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr möglich. Mit Blick auf die Abfallentsorgung des Polizeipräsidiums bedeutet dies, dass sie zum Willy-Brandt-Weg hin orientiert sein muss. Im städtebaulichen Konzept ist dies zu konkretisieren. Für eine stadtbildverträgliche und flächensparende Verortung der Bereiche bieten sich beispielsweise sogenannte „Unterflurcontainer“ an.

Entwässerung

Das Plangebiet war ursprünglich Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 aus dem Jahre 1998. Zur Erschließung des Bebauungsplangebiets wurde 2001 ein entwässerungstechnischer Entwurf erstellt und anschließend realisiert. Auf dieser Grundlage wird das Gebiet im Trennsystem entwässert. Das Plangebiet ist über einen Schmutzwasserkanal DN 250 und einen Regenwasserkanal DN 800 im Dag-Hammarskjöld-Weg an die Trennkanalisation im Willy-Brandt-Weg angeschlossen. Diese Anschlüsse werden wie oben beschrieben in die neue Erschließungsstraße verlegt. Die anfallenden Schmutzwässer werden im Freigefälle dem Pumpwerk am Lindberghweg zugeleitet und gelangen von dort in die Hauptkläranlage der Stadt Münster. Das Niederschlagswasser des Plangebiets wird über die Kanalisation der öffentlichen Grünfläche südlich des Willy-Brandt-Wegs zugeleitet, wo zur Vorbehandlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers ein Regenklärbecken sowie ein Regenrückhaltebecken errichtet wurden. Der behandlungspflichtige Niederschlagswasseranteil gelangt über ein Pumpwerk in das Regenklärbecken und nach Behandlung in das Regenrückhaltebecken (RRB). Das übrige Niederschlagswasser entlastet aus dem Trennbauwerk direkt in das RRB. Gedrosselt wird das Niederschlagswasser über die Kanalisation zum Lindberghweg und dort in den Lütkebach, ein Nebengewässer des Honebachs, geleitet. Das Plangebiet ist und wird somit über die Trennkanalisation im Willy-Brandt-Weg entwässerungstechnisch erschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vertragsgebiets zum Erschließungsvertrag „Gewerbepark Münster-Loddenheide“. Laut Vereinbarung in diesem Vertrag gilt die Beitragspflicht für die Kanalisation mit der Übernahme der Abwasseranlagen durch die Stadt Münster als erfüllt. Die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke werden nicht mehr zu Kanalanschlussbeiträgen veranlagt. Nachträglich zusätzlich erforderlich werdende Hausanschlüsse werden durch die Stadt Münster erstellt und mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer nach tatsächlichem Kostenaufwand abgerechnet.

Mit Vorliegen des abschließenden Bebauungs- und Nutzungskonzepts ist durch den Investor ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Die anfallenden Niederschlagsabflüsse müssen bei hoher

Kfz-Belastung gereinigt werden. Die Reinigung wird durch das bereits bestehende Regenklärbecken geleistet. Im Rahmen des Entwässerungskonzepts muss jedoch nachgewiesen werden, ob die zusätzlichen Wassermengen aufgenommen werden können. Alternativ kann die Reinigung über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde / -anlage geschehen.

Vorkehrungen zum Überflutungsschutz

In der Vergangenheit gab es im Bereich des Plangebiets Überflutungen durch Starkregen. Das System wurde daraufhin überprüft und nachgerechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass das Kanalsystem ausreichend dimensioniert ist und es sich bei den Niederschlagsereignissen um außergewöhnliche Ereignisse handelte. Um die Überflutungsgefahr durch weitere Versiegelung nicht zu steigern, setzt der Bebauungsplan Rückhaltemaßnahmen wie Gründächer auf dem Grundstück fest. Die Gründächer dienen der Rückhaltung der Niederschlagsabflüsse und erhöhen die Verdunstung im stark versiegelten Bereich. Zudem werden Festsetzungen getroffen, um die Versiegelung in unbebauten Bereichen möglichst zu minimieren.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Planung werden Überflutungsberechnungen angestellt, aus denen sich in Abhängigkeit von dem späteren Bebauungs- und Nutzungskonzept konkretere Restriktionen in Bezug auf die ableitbaren Wassermengen ergeben können.

Das Überflutungsrisiko ist bei der Höhenplanung des Gebiets und besonders bei der Planung von Tiefgarageneinfahrten und anderen Baukörpern unbedingt zu beachten (präventiver Objektschutz). Zudem sollte die Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss von Gebäuden auf mindestens 30 Zentimeter über Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche gesetzt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Klimaanpassung / Regelungen des Wasserabflusses

Sowohl aus wasserwirtschaftlicher Sicht als auch zur Umsetzung des Klimaanpassungskonzepts sind grundsätzlich Maßnahmen zur Anpassung an einen naturnahen Wasserhaushalt zu berücksichtigen. Das heißt, dass Niederschlagswasser nicht in vollem Umfang direkt abgeleitet, sondern in Teilen im Gebiet zurückgehalten und/oder versickert und verdunstet wird. Alle Maßnahmen zur Versickerung und/oder Verdunstung verringern naturgemäß den Niederschlagswasseranteil, der zum Abfluss gelangt. Somit führen sie zu einer entsprechend geringeren hydraulischen Belastung des unterhalb folgenden Entwässerungssystems sowie zu einer Verbesserung der entwässerungstechnischen Situation auch bei stärkeren Niederschlagsereignissen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung für private Erschließungsflächen). Soll das abschließende Entwässerungskonzept für das Vorhaben eine Versickerung des Niederschlagswassers vorsehen, so ist die Genehmigungsfähigkeit mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

Allgemein ist die Planung der Grundstücksentwässerung mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abzustimmen. Für den Entwässerungsantrag ist der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 aufzustellen.

Sonstige technische Infrastruktur

Die Versorgung des neuen Polizeipräsidiums mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikationsinfrastruktur, etc. kann über Anschlüsse im Willy-Brandt-Weg erfolgen. Die

allgemeine Versorgungslage des Standorts ist gut, da sich die Versorgungsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe befindet.

Die Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche an den westlichen Rand des Plangebiets erfordert eine Verlegung der dort befindlichen Ortsnetzstation (ONS, Trafostation) der Stadtnetze Münster. Diese Verlegung ist technisch möglich. Um die Stromversorgung des Plangebiets sowie der benachbarten Betriebe ohne Einschränkungen sicherzustellen, sind möglichst kurze Wege zu gewährleisten. Der neue Standort der ONS ist daher im unmittelbaren Umfeld der heutigen Station an der neuen öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Der Standort ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die angeschlossenen Kabel der Abnehmer werden zum neuen Standort verlängert. Die Verlegung der ONS erfolgt in Abstimmung mit Stadtnetze Münster. Im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme werden die Grenzabstände sowie die Abstandsflächen in diesem Bereich unterschritten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sind im Kapitel 6.2.3 aufgeführt.

6.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Eingriffsbilanzierung wurden die Biotop-/ Nutzungsflächen von Bestand (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 404 in der Fassung der 1. Änderung) und Planung (Entwurf Bebauungsplan Nr. 611) einer vergleichenden Bewertung unterzogen (vgl. Kapitel 8.4.2). Im Ergebnis führt die Überplanung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 aufgrund der im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 611 vorgesehenen Festsetzungen zu keinen zusätzlichen Eingriffen in den hiesigen Planungsraum. Aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultieren daher keine weiteren Kompensationsmaßnahmen. (vgl. hierzu vertiefend Kapitel 8.4, insbesondere 8.4.2 und 8.4.3) Im Bebauungsplan Nr. 611 werden daher keine Ausgleichsflächen festgesetzt.

6.6 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung ist durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgt (vgl. hierzu vertiefend Kapitel 8.4.2). Im Plangebiet brütete 2020 ein Kiebitz-Brutpaar. Der Kiebitz gehört in NRW zu den planungsrelevanten Arten. Aufgrund der Brutplatztreue ist davon auszugehen, dass das Brutpaar auch in den Folgejahren auf der Fläche brüten würde. Die Freistellung der Baufläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die Überplanung eines Kiebitz-Brutplatzes erfolgten zudem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche im Süden der Rieselfelder, die für Kiebitz-Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist (vgl. vertiefend Kapitel 8.4.2 und Anlage 2 zum Umweltbericht). Zum Schutz der Vögel enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis zu Auflagen zum Kiebitzschutz bzw. zu Bauzeitenbeschränkungen (vgl. textliche Hinweise 3.8.1). Entsprechend den Hinweisen ist der Beginn jeglicher Bautätigkeiten auf der Vorhabensfläche von Mitte März bis Mitte Juni untersagt, da davon auszugehen ist, dass auf der Fläche Kiebitze brüten. Da gelegentlich Nachbruten erfolgen und sich die Brutzeit und Jungenaufzucht dadurch verzögern kann, ist auch nach Mitte Juni für Bauvorhaben eine Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Mit Arbeiten (inkl. Rodungen) kann vor der Brutzeit begonnen werden. Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass die Kiebitze nicht dennoch mit dem Brutgeschäft beginnen. Dies kann insbesondere bei längerem Baustillstand nach Baufeldräumung der Fall sein. Sofern nach Beginn der Bautätigkeit keine Brutvorkommen von Kiebitzen auf der Fläche nachgewiesen werden, können die Arbeiten ohne weitere Maßnahmen fortgeführt werden. Bei einer Ansiedlung von Kiebitzen auch während der Bauphase sind die

Arbeiten einzustellen und erst nach Beendigung der Brut und Jungenaufzucht sowie nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde wiederaufzunehmen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich unterschiedlichste Gehölz- und Hochstaudenstrukturen, die Vögeln als Brutplatz dienen können. Zudem wird das Gebäudes Dag-Hammarskjöld-Weg 12, als potenzielles Sommerquartier für Fledermäuse, voraussichtlich abgerissen. Zur Sicherstellung sonstiger artenschutzrechtlicher Belange enthält der Bebauungsplan daher weitere Hinweise zu Bauzeitenregelungen mit Blick auf Gehölze und den Abbruch des Bestandsgebäudes sowie Hinweise zu risikomindernden ganzjährigen Maßnahmen (vgl. textliche Hinweise 3.8.2 bis 3.8.4).

6.7 Immissionsschutz

Lärm – Emissionen des Plangebiets

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 sind die potentiellen Auswirkungen der Nutzung der Gewerbefläche auf die Umwelt und auf andere Nutzungen bereits zu einem früheren Zeitpunkt in die Abwägung gestellt worden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 611 konkretisiert für diese Teilfläche lediglich die bauliche Nutzung. Immissionsempfindliche Wohnnutzungen sind an den lärmtechnisch betrachteten Straßen im Umfeld der Planung nicht vorhanden. Die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen werden aufgrund der geringen Immissionsempfindlichkeit dieser Flächen voraussichtlich nicht erheblich sein. Ein Lärmgutachten ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Mit Vorliegen eines konkretisierten Vorhabens ist erneut einzuschätzen, ob eine gutachterliche Untersuchung erforderlich ist. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsantrags.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte eine erste überschlägige Einschätzung mit Blick auf die Auswirkungen durch planbedingte Mehrverkehre sowie Beeinträchtigungen des Umfelds während der Bauphasen (vgl. vertiefend Kapitel 8.4.1). Aufgrund der aktuellen Verkehrsbelastung und der sich daraus ergebenden Lärmpegel können auch weiterhin die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) von 69/59 dB(A) für Gewerbegebiete an den bestehenden Betriebsgebäuden eingehalten werden. Auf dieser Basis sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Baumaßnahmen sollten mit Blick auf sich für das Umfeld ergebende Störungen im Sinne von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen möglichst zügig und gebündelt erfolgen.

Lärm – Immissionen auf das Plangebiet

Die Einwirkungen auf das Plangebiet durch die gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld können im Nahfeld der Baugrenzen von Bedeutung sein. Ob die angrenzenden Nutzungen relevant auf die geplante Nutzung des Polizeipräsidiums einwirken, hängt u. a. von der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens ab. Um die Basis für das spätere Bebauungs- und Nutzungskonzept zu schaffen, wurde ein schalltechnisches Gutachten[2] erstellt und die Ergebnisse wurden in entsprechende textliche Festsetzungen und Hinweise überführt.

Das Gutachten umfasst neben Prognosen durch die bestehenden Gewerbebetriebe südwestlich und nordwestlich des Plangebiets insbesondere Prognosen der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf dem Albersloher Weg, dem Willy-Brandt-Weg

[2] nts Ingenieurgesellschaft; 2021

und dem Dag-Hammarskjöld-Weg sowie durch den Schienenverkehr der WLE-Trasse östlich des Albersloher-Wegs (zukünftig nach Reaktivierung der Schienenstrecke für den Personennahverkehr).

Hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurde festgestellt, dass – der Gebietskategorie bzw. der Gebietsnutzung entsprechend – nach den zugrunde zulegenden Maßstäben in den überwiegenden Bereichen von gesunden Aufenthalts- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Überschreitungen ergeben sich in den Bereichen des Plangebietes am Albersloher Weg und am Willy-Brandt-Weg. Die Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) Tag/Nacht werden in diesen Bereichen um 1 bis 6 dB(A) überschritten. Im äußersten Nordosten des Plangebiets wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) Tag/Nacht um 2 dB(A) überschritten. Die skizzierten Ergebnisse ergeben sich auch für den Nachtzeitraum.

Der Bebauungsplan enthält entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens zum Schutz der Aufenthaltsräume Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) sowie zur Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (vgl. Textliche Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.3), um die erhöhten lärmtechnischen Anforderungen abzubilden. Es werden zudem nach DIN 4109/2018-1 „Schallschutz im Hochbau“ maßgebliche Außenlärmpegel im Bebauungsplan festgesetzt. Da die tatsächlichen Werte – wie bereits beschrieben – abhängig vom späteren Konzept für den Standort sind, kann im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens von den festgesetzten Außenlärmpegeln abgewichen werden, sofern entsprechende Nachweise zur Einhaltung der jeweiligen Grenz- bzw. Orientierungswerte vorgelegt werden.

Die Betriebsgeräusche der an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe wurden ebenfalls im Gutachten ermittelt. Im Ergebnis werden die ermittelten Immissionswerte zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen führen. In den Bereichen des Plangebiets, in denen nachts Konflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben prognostiziert werden, werden im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen für Schlafräume (z. B. zum Schlafen geeignete Bereitschaftsräume) festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung 1.6.4).

Der Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis zum Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien (vgl. textlicher Hinweis 3.7). Demnach werden für Aufenthaltsbereiche im Freien, sowohl in Erdgeschosslage als auch in den Obergeschossen, zur Minderung der Verkehrsgeräusche zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen beispielsweise durch eine geeignete Baukörperanordnung (Eigenabschirmung) empfohlen.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind vertiefend im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt (vgl. Kapitel 8.4.1).

Störfallbetriebe

In der Nähe des Plangebiets befinden sich zwei Betriebe, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des angemessenen Abstandsbereiches zu diesen Betriebsbereichen. Da entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans keine schutzwürdigen Nutzungen i. S. d. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) innerhalb des Plangebiets vorgesehen sind, sind keine weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan zu treffen. § 50 Satz 1 BImSchG beschreibt als

Schutzziel ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete. Zu den sonstigen schutzbedürftigen Gebieten werden öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude gezählt. Entscheidend ist dabei nicht, ob das Gebäude einem öffentlichen Zweck dient, sondern ob das Gebäude von einem unbegrenzten und wechselnden Personenkreis genutzt bzw. aufgesucht wird. Als öffentlich genutzte Gebäude werden in der Literatur Gebäude mit Publikumsverkehr wie z. B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen und Verwaltungsgebäude beschrieben und allgemein Gebäude, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Personenkreises dienen. Verwaltungsgebäude zählen als öffentlich genutzt, wenn Besucher nicht nur gelegentlich empfangen werden oder nicht einer betriebszugehörigen Person zugeordnet werden, die sie im Alarmierungsfall entsprechend anweisen kann. Ausgehend vom Sicherheitskonzept des Polizeipräsidiums sind nach jetzigem Kenntnisstand nur der Eingangsbereich sowie die Kantine und ggf. ein untergeordneter Teil des Parkhauses öffentlich zugänglich. Besucher, die sich darüber hinaus im Gebäude aufhalten, sind jeweils einem Mitarbeiter zugeordnet. Der Besucherverkehr ist damit räumlich eingeschränkt und kontrolliert. Damit ist das Polizeipräsidium nicht als schutzwürdige Nutzung i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG zu werten. Diese Einschätzung ist ggf. anhand des späteren Nutzungskonzepts im Rahmen der Bauantragsstellung zu überprüfen. Entsprechend des späteren Nutzungskonzepts ist ein Evakuierungskonzept für den Brandfall bzw. ein Sicherheitskonzept vorzusehen. Unter der Maßgabe der vorgenannten Festlegung (keine schutzwürdige Nutzung) ist das Konzept in konkreter Abstimmung mit der Feuerwehr und gegebenenfalls einem entsprechenden Gutachter zu bewerten und umzusetzen.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der im städtischen Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster geführten Fläche 826. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände. Die Sanierung des Geländes ist auf Grundlage eines von der Unteren Bodenschutzbehörde genehmigten Sanierungsplans erfolgt. Die entsprechende Sanierungsdokumentation liegt vor. Die Baufläche wurde auf der Grundlage des Fachplans Bodenmanagement und der Sanierungsplangenehmigung saniert. Alle Auflagen der Sanierungsplangenehmigung wurden erfüllt. Da ausschließlich nach bodenschutzrechtlichen Kriterien saniert wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den nicht aufgeschlossenen Bereichen eventuell noch Störstoffe (z. B. Bauschutt) oder geringe Kontaminationen vorhanden sein können. Die nicht aufgeschlossenen Bereiche umfassen das gesamte Plangebiet und sind daher nicht gesondert im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.9 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde viele Jahre zu überwiegend militärischen Zwecken genutzt. Zwischen 1933 und 1945 unterhielt die Wehrmacht auf dem Gelände einen Fliegerhorst mit einer Rasenpiste. Es existierten Mannschaftsunterkünfte, technische Bereiche und drei Tanklager. Durch Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg wurden die Wehrmachtseinrichtungen zerstört.

Aus einer Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD) geht hervor, dass nach einer durchgeführten Kriegsluftbildauswertung eindeutige Hinweise auf Kampfmittelbelastung (Bombenabwurfgebiet, sieben Blindgänger-Verdachtspunkte) vorliegen.

Die Verdachtspunkte wurden überprüft. Es haben sich keine Hinweise auf ein Kampfmittel im Untergrund ergeben. Weiterführende Baumaßnahmen verbunden mit Eingriffen ins Erdreich sollten jedoch energiearm, hindernissensibel und mit der gebotenen Vorsicht aufgeführt werden, da auch nach abgeschlossenen Sondierungs- und Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL keine komplette Kampfmittelfreiheit bestätigt werden kann.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise, insbesondere mit Blick auf Tiefbauarbeiten (vgl. Textlicher Hinweis 3.3).

6.10 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können. Der Bebauungsplan enthält auch hierzu einen entsprechenden Hinweis (vgl. Textlicher Hinweis 3.2).

7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	3,18 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,24 ha	7,5 %
Gemeinbedarfsfläche	2,94 ha	92,4 %
Flächen für Versorgungsanlagen	25 m²	0,1 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

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

8.1. Rahmen der Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuchs erstellt worden. Der Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Als Datengrundlage für den Umweltbericht dienen eigene Erhebungen, Fachinformationen aus dem Internet sowie verschiedene Fachbeiträge und Gutachten:

- LANUV (2020): Fachinformationssystem Klimaanpassung im Internet: http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/?feld=urbane%20R%C3%A4ume&param=Klimaanalyse

- nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 611 „Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg“ in Münster
- Schwartze, M., Faunistische Gutachten (2020): Brutvogelerfassung Loddenheide 2020, Münster
- Stadt Münster (2015): Klimaanpassungskonzept: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/67_klima/pdf/Klimaanpassungskonzept.pdf
- Umweltdaten Münster 2014/2015: https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?__kvonr=2004041141
- Umweltkataster der Stadt Münster im Internet: http://www.muenster.de/verkehr_umwelt.html/ - Umweltkataster

Der Untersuchungsraum wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, d. h. diese reichen auch über den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 611 hinaus.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 611 umfasst rund 3,18 ha und lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 „Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen“. Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben an diesem Standort war ein Bauleitplanverfahren in Form der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 611 „Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg“ erforderlich, um das Grundstück entsprechend den Anforderungen bebauen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 611 setzt im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizeipräsidium fest. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 (mit geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten für Tiefgaragen) und die Geschossflächenzahl mit 2,4 bei maximal sechs oberirdischen Geschossen festgesetzt. Weiterhin wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es erfolgen textliche Festsetzungen zur Begrünung von Vorgartenflächen, Stellplätzen, Flachdächern, Außenwandflächen und weiteren Grundstücksbereichen.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den Umweltschutzzielen in Fachgesetzen und -plänen sind für den vorliegenden Bebauungsplan neben den Umweltschutzzielen im Baugesetzbuch im Wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen (in der jeweils aktuellen Fassung):

Schutzgut	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen und menschliche Gesundheit	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) DIN 18005, Teil 1, und Beiblatt 1 zur DIN 18005; DIN 4109-1 (technische Regelwerke) TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Störfall-Verordnung (12. BImSchV)
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten sowie Eingriffsregelung i. V. m. den Regelungen des BauGB
Fläche und Boden	Bundes-/ Landesbodenschutzgesetz
Wasser	Landeswassergesetz NRW (Niederschlagswasserbeseitigung)
Klima / Luft	Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i. V. m. den Regelungen des BauGB)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz NRW (Bodendenkmale)

Tabelle 2: Übersicht der Schutzgüter und jeweils relevanten fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils in den jeweiligen Unterkapiteln zu den einzelnen Schutzgütern unter Kapitel 8.4 dargelegt.

Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 109. Änderung wurde der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611 gemäß der Planung geändert, sodass die Bebauungsplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Bei Planungen ist der Grundsatz des § 1a Absatz 2 BauGB zu berücksichtigen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Für das neue Polizeipräsidium werden bereits überplante Flächen in Anspruch genommen, sodass die Planung diesem Grundsatz nicht entgegensteht. Allerdings wird voraussichtlich für die entfallenden Gewerbeflächen aufgrund der hohen Nachfragesituation an anderer Stelle in Münster Ersatz geschaffen werden müssen, was zusätzlichen Flächenverbrauch nach sich zieht.

Folgen des Klimawandels

Zu den Folgen des Klimawandels gemäß § 1a Absatz 5 BauGB und wie diesen begegnet werden soll, erfolgen Ausführungen unter dem Punkt 8.4.5 Klima/Luft.

Schutzausweisungen und Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzes

Natura 2000-Gebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgebiete sind nicht von dem Bebauungsplan betroffen. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans.

Grünordnung Münster

Gemäß der Grünordnung Münster liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs, sodass die Aussagen der Grünordnung dem Bebauungsplan Nr. 611 nicht entgegenstehen.

Sonstige Schutzwürdigkeiten

Im Plangebiet finden sich keine schutzwürdigen Biotope der Stadtbiotopkartierung Münster. Das nächstgelegene schutzwürdige Biotop ist entlang der Bahngleise der WLE parallel zum Albersloher Weg verzeichnet. Dieser Abschnitt ist auch Teil des Biotopverbundsystems des LANUV. Dieser Bereich ist durch die Planung nicht betroffen.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Es erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands in der Bestandssituation sowie eine Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. In dieser Auswirkungsprognose werden bei dem jeweiligen Schutzgut soweit relevant die Maßnahmen zur Vermeidung und Verhinderung sowie zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen genannt. Dabei umfasst die Prognose die baubedingten Auswirkungen, unter denen auch die anlagebedingten Auswirkungen subsumiert werden sowie die betriebsbedingten Auswirkungen. Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.

8.4.1 Menschen und menschliche Gesundheit

Bestandssituation der Umwelt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets Loddenheide, das sich in großen Bereichen zu einem Büro- und Gewerbepark entwickelt hat. In der Nachbarschaft des Plangebiets liegen zudem Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 404 ist für das Plangebiet als Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Fläche ist bisher überwiegend unbebaut. Es befindet sich lediglich ein Gebäude im Plangebiet, das Bestandsgebäude eines ehemaligen Bettengeschäfts, welches seit einigen Jahren ungenutzt ist. Der Dag-Hammarskjöld-Weg liegt im Plangebiet und wird als Erschließungsstraße für die Anlieferungen der nordwestlich der Planfläche gelegenen Gewerbebetriebe und zum Parken genutzt.

Am Willy-Brandt-Weg / Ecke Dag-Hammarskjöld-Weg werden vorübergehend Baustellenmaterialien gelagert. Ansonsten liegt das Gelände brach und wird nicht genutzt.

Durch die bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine potentiell erhöhte Immissionsbelastung auf das Gebiet und aus dem Gebiet heraus planungsbedingt möglich. Der Immissionsschutz für die Wohnnachbarschaft wird über die Festsetzung von Abstandsklassen nach dem Abstandserlass NRW gewährleistet.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Lärmeinwirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (nts Ingenieurgesellschaft; 2021). Das Gutachten umfasst Prognosen der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf dem Albersloher Weg, dem Willy-Brandt-Weg und dem Dag-Hammarskjöld-Weg, durch den Schienenverkehr der WLE-Trasse (zukünftig nach Reaktivierung der Schienenstrecke) sowie durch die bestehenden Gewerbebetriebe südwestlich und nordwestlich des Plangebiets.

Verkehrslärm: Hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurde festgestellt, dass – der Gebietskategorie bzw. der Gebietsnutzung entsprechend – nach den zugrunde zulegenden Maßstäben in weiten Bereichen des Bebauungsplangebiets, aber nicht gänzlich, ohne weiteres von gesunden Aufenthalts- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen ist.

In den Bereichen des Plangebiets am Albersloher Weg und am Willy-Brandt-Weg ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für GE von 65/50 dB(A) Tag/Nacht um 1 bis 6 dB(A). Im äußersten Nordosten des Plangebiets wird auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) für GE-Gebiete von 69/59 dB(A) Tag/Nacht um 2 dB(A) überschritten. Nachts ergeben sich dieselben Einhaltungen und Überschreitungen.

Gewerbelärm: Die Betriebsgeräusche der an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe wurden ermittelt. Die Beurteilung dieser Lärmimmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998). Die Immissionsrichtwerte (IRW) zum Schutz gegen Gewerbelärm sind für GE bei 65/50 dB(A) am Tag/ Nacht festgelegt.

Die Immissionsrichtwerte werden in der Beurteilungszeit Tag im gesamten Plangebiet und in der Nacht in weiten Bereichen des Plangebiets zu keiner Überschreitung der IRW und damit zu unzulässigen Geräuscheinwirkungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerblichen Lärm führen. In den Bereichen des Plangebiets, in denen nachts Konflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben prognostiziert werden, werden im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen für Schlafräume (z. B. zum Schlafen geeignete Bereitschaftsräume) festgesetzt.

Die Lärmvorbelastung durch die genannten Lärmquellen führt dazu, dass zum Schutz der Aufenthaltsräume in den geplanten Gebäuden erhöhte lärmtechnische Anforderungen an die Außenwände der Gebäude zu stellen sind. Es werden deshalb zum Schutz der Innenräume vor unzumutbaren Lärm nach DIN 4109/2018-1 „Schallschutz im Hochbau“ maßgebliche Außenlärmpegel im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Informationen können dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan entnommen werden.

Lärmauswirkungen

Die lärmtechnische Einschätzung der verkehrsbedingten Auswirkungen des Vorhabens war nicht Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 sind die potentiellen Auswirkungen der Nutzung der Gewerbefläche auf die Umwelt und auf andere Nutzungen bereits zu einem früheren Zeitpunkt in die Abwägung gestellt worden. Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert für diese Teilfläche lediglich die bauliche Nutzung.

Immissionsempfindliche Wohnnutzungen sind an den lärmtechnisch betrachteten Straßen im Umfeld der Planung nicht vorhanden.

Eine überschlägige Beurteilung der vorhabenbezogenen Verkehre erfolgt nach TA Lärm 1998 Nr. 7.4 „Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen“ im öffentlichen Straßenraum.

Auf dem Albersloher Weg ist der vorhabenbezogene Verkehr bereits mit dem vorhandenen Verkehr gemischt. Lediglich auf dem Willy-Brandt-Weg können die Ziel- und Quellverkehre potentiell der Anlage zugeordnet werden. Dort sind auch die größten Pegelzunahmen beim Straßenverkehrslärm zu vermuten. Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert für den Willy-Brandt-Weg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 5.300 Kfz/d und im Nahbereich der Straße an den gewerblichen Grundstücksgrenzen verkehrsbezogene Lärmpegel von 67/57 dB(A). Auch bei einer vorhabenbezogenen Zunahme der Kfz-Frequentierung auf dieser Straße um 50 % würde die Pegelzunahme weniger als 2 dB(A) betragen und weiterhin unter den Immissionsgrenzwerten nach 16. BImSchV von 69/59 dB(A) für GE liegen. Auf dieser Basis sind keine Maßnahmen erforderlich.

Während der Bauphase ist mit Störungen (z. B. durch Lärm, Licht, etc.) durch Baufahrzeuge und -maschinen zu rechnen. Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme ist eine zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten anzustreben.

Luftschadstoffe

Zum Schutz der Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe sind die Grenzwerte der 39. BImSchV "Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen“ als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen. Insbesondere sind die verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen von Stickstoffdioxid und Feinstaub als Leitsubstanzen für die Luftqualität zu betrachten.

Im Rahmen der Aufstellung der Luftreinhaltepläne für die Stadt Münster wurden die Straßenabschnitte, welche Immissionskonzentrationen im Bereich der Grenzwerte für die Luftschadstoffe aufweisen, identifiziert. Ausnahmslos sind dies Straßen mit beidseitig geschlossener Blockrandbebauung die einen Abstand von weniger als 25 m Breite und zudem eine Verkehrsfrequentierung von deutlich über 10.000 Kfz am Tag aufweisen.

Der Albersloher Weg weist zwar eine verkehrliche Querschnittsbelastung von deutlich über 10.000 Kfz pro Tag auf (29.250 Kfz/24 h in Höhe Plangebiet in der Prognose 2030) aber die Ausbreitungsbedingungen für Luftschadstoffe sind günstig. Die großen Abstände des Albersloher Weges zu den lückig angeordneten Gebäuden im Gewerbegebiet führen zu einer guten Durchlüftung. Erhebliche Schadstoffbelastungen, die zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen würden, sind auch unter Berücksichtigung der Kfz-Verkehre durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe

In der Nähe des Plangebiets befinden sich zwei Betriebe, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des angemessenen Abstandsbereiches zu diesen Betriebsbereichen. Da innerhalb des Plangebiets keine schutzwürdigen Nutzungen i. S. d. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen sind (siehe Punkt 6.7 der

Begründung), sind keine weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan zu treffen. Der Bebauungsplan enthält einen diesbezüglichen Hinweis.

Auf Basis der obigen Ausführungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz ist nicht mit erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen.

Weitere Aspekte, die für den Menschen relevant sind, wie z. B. Landschaft / Ortsbild und Kulturgüter werden in den zugehörigen Kapiteln thematisiert.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Derzeitige Umweltsituation

Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 ist innerhalb des Plangebiets die Realisierung eines Gewerbegebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bereits möglich.

Die Plangebietsfläche ist aktuell noch überwiegend unbebaut und unversiegelt. Es handelt sich im Ist-Zustand um eine staufeuchte Brache, auf der sich eine Ruderalvegetation eingestellt hat und sukzessive eine Verbuschung erfolgt. Es findet sich Gehölzaufwuchs (Weiden, Birken, etc.) sowie offene Bereiche mit Feuchtezeigern. Teilweise wird die Fläche zur Lagerung von Baumaterialien genutzt. Versiegelt ist das Plangebiet im Bereich des Dag-Hammarskjöld-Wegs sowie im Bereich des Bestandsgebäudes eines ehemaligen Bettenfachgeschäfts.

Im Bereich der Loddenheide erfolgt seit einigen Jahren eine Brutvogelerfassung, die auch den Bereich des Bebauungsplans Nr. 611 umfasst. Im Jahr 2020 wurden im Plangebiet drei rastende Bekassinen (Durchzügler) sowie ein Kiebitzbrutpaar festgestellt (Schwartze, M., 2020). Weitere planungsrelevante Vogelarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Die Gehölz- und Hochstaudenbereiche sind jedoch als Brut-, Ruhe- und Jagdbereich für häufig vorkommende Vogelarten geeignet. Ein Vorkommen von Sommerquartieren von Fledermäusen ist im Bereich des Bestandsgebäudes (ehemaliges Bettenfachgeschäft) nicht auszuschließen.

Zusammenfassend ist die Biotopfunktion und Empfindlichkeit der staufeuchten Brachfläche mit mittel zu bewerten.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Eingriffsbilanzierung

Für die Eingriffsbilanzierung wurden die Biotop-/ Nutzungsflächen von Bestand (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 404, 1. Änderung) und Planung (Entwurf Bebauungsplan Nr. 611) einer vergleichenden Bewertung unterzogen.

Nachstehend werden die bewertungsrelevanten Biotop-/ Nutzungstypen aufgeführt und auf der Grundlage des städtischen Bewertungsverfahrens in Wert gesetzt (siehe auch Plandarstellung in der Anlage 1 zum Umweltbericht).

Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Werteinheiten
Versiegelung Bebauung ohne Dachbegrünung	9.457	1,08	10.214
Versiegelung Bebauung mit Dachbegrünung	14.186	2,18	30.925
Versiegelung Verkehrsflächen	2.105	1,00	2.105
Versiegelung Trafostation	25	1,00	25
Freiflächen	5.911	3,59	21.220
Verkehrsgrün	186	3,40	632
Summen	**31.870**	**---**	**65.121**

Tabelle 3: Bestand – rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 404, 1. Änderung

Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Werteinheiten
Versiegelung Bebauung ohne Dachbegrünung	7.067	1,08	7.632
Versiegelung Bebauung mit Dachbegrünung	16.489	2,18	35.946
Versiegelung Verkehrsflächen	2.469	1,00	2.469
Versiegelung Trafostation	30	1,00	30
Verkehrsgrün	51	3,40	173
Freiflächen ohne Tiefgaragen	5.764	3,59	20.693
Summen	**31.870**	**---**	**66.943**

Tabelle 4: Planung – Entwurf Bebauungsplan Nr. 611

Ergebnis der Bilanzierung

Die Überplanung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 führt aufgrund der im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen zu keinen gravierenden Eingriffen in den hiesigen Planungsraum. Die Überplanung der ca. 3,18 ha großen Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 führt rein rechnerisch zu einer geringfügigen ökologischen Verbesserung der derzeitigen Bestandssituation und einem Werteinheitenplus von ca. 1.800 Werteinheiten (WE). Dies entspricht einem Ausgleichsüberschuss von ca. 720 m². Bei der Bewertung der Entwurfsplanung wurde eine Dachflächenbegrünung von mindestens 70 % zu Grunde gelegt. Auch wurde unterstellt, dass die geplanten Tiefgaragen nur geringfügig die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien überschreiten.

Aus der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 611: Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg resultieren keine Kompensationsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung / -minimierung

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 611 werden Maßnahmen zur Eingriffsminderung / -minimierung getroffen.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen mindert die Eingriffsfolgen durch die Versiegelung. Im Einzelnen werden hierdurch eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation erzielt, die Rückhaltung eines Teils des Regenwassers erreicht und in eingeschränkter Form Lebensmöglichkeiten und Nahrungsangebote vor allem für Insekten und Vögel geschaffen.

Des Weiteren sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche vollflächig dauerhaft zu begrünen. Es sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen (Ausnahme: schmalkronig in engen

Pflanzstreifen), standortgerechten Laubbaumart zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgartenbereiche sind als Rasen- bzw. Staudenflächen etc., die mit Laubgehölzen locker überstellt sind, anzulegen. Diese werden auf die 10 % zu begrünenden Grundstücksflächen angerechnet.

Die Festsetzung für die privaten Stellplatzflächen, einen Laubbaum pro angefangene sechs Stellplätze dort oder im unmittelbaren Umfeld zu pflanzen, trägt ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas sowie untergeordnet zur Rückhaltung von Regenwasser bei. Auch die weiteren textlichen Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung von Grundstücksbereichen, die nicht befahrbar sein müssen, zur Fassadenbegrünung sowie zur Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien dienen der Eingriffsminimierung.

Artenschutzprüfung (ASP)

Die Artenschutzprüfung ist durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgt. Grundlage ist ein vorliegendes Gutachten (Schwartze, M.: Brutvogelerfassung Loddenheide Münster, 2020) und eine Begehung des Abbruchgebäudes am 19.10.2020. Die Ergebnisse der ASP sind im Folgenden dokumentiert:

Auflage zum Kiebitzschutz

Der Kiebitz gehört in NRW zu den planungsrelevanten Arten. Er ist nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt, als „gefährdet“ in der Roten Liste NRW eingestuft und ist nach Artikel 4 (2) der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt.

Im Gewerbegebiet Loddenheide brüten die standorttreuen Kiebitze auf noch nicht bebauten, staufeuchten, niedrigwüchsigen Brachen, sofern diese nicht zu dicht mit Gehölzen oder Hochstauden bewachsen sind.

In 2020 brütete ein Kiebitz-Brutpaar im Plangebiet auf der Fläche zwischen dem Dag-Hammarskjöld-Weg und dem Albersloher Weg (Gemarkung Münster, Flur 178, Flurstück Nr. 625). Aufgrund der Brutplatztreue ist davon auszugehen, dass auch in 2021 usw. Kiebitze auf der Fläche brüten. Daher ist von Mitte März bis Mitte Juni jegliche Bautätigkeit im Plangebiet untersagt. Da gelegentlich Nachbruten erfolgen und sich die Brutzeit und Jungenaufzucht dadurch verzögern kann, ist eine Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten können jedoch vor der Brutzeit beginnen, sodass die Kiebitze nicht mit dem Brutgeschäft anfangen.

Die Freistellung der Baufläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Überplanung eines Kiebitz-Brutplatzes erfolgen anteilsmäßig zu 1,5 ha auf einer Fläche im Süden der Rieselfelder, die für Kiebitz-Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist (insgesamt 11 ha große Teilfläche der Fläche Gemarkung Sankt Mauritz, Flur 21, Flurstück-Nr. 644, siehe Karte Anlage 2 zum Umweltbericht). Auf dieser Fläche östlich des Rieselfeldhofs werden seit Oktober 2020 verschiedene Maßnahmen (Anlage von Blänken, Einsaat von Regio-Saatgut, Einzäunung) in mehreren Bauabschnitten umgesetzt.

Abbruch Gebäude / Berücksichtigung allgemeiner Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich unterschiedlichste Gehölz- und Hochstaudenstrukturen, die Vögeln als Brutplatz dienen können. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben des Polizeipräsidiums der Abbruch des Gebäudes Dag-Hammarskjöld-Weg 12 erforderlich. Das Flachdachgebäude weist eine Attikaverkleidung auf, die allerdings nur an einzelnen Stellen kleinere Lücken und Nischen aufweist. Eine Nutzung des Gebäudes als Winterquartier für Fledermäuse ist aufgrund der nicht gegebenen Frostsicherheit auszuschließen. Das Vorkommen von Sommerquartieren kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Daher sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben weitere Auflagen zu beachten:

Bauzeitenregelung Gehölze: Innerhalb des Plangebiets stehen zahlreiche Gehölze, in denen wahrscheinlich Vögel (nicht-planungsrelevante Arten) brüten. Die Beseitigung der Gehölze muss daher in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres erfolgen. Sollen Gehölzarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist durch einen Sachverständigen der Nachweis zu erbringen, dass dort keine Vögel brüten, ggf. sind die Gehölzarbeiten bis zum Ende der Brutzeit zu verschieben.

Der Nachweis ist vor Beginn der Gehölzrodung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Gehölzbestände, die nicht unmittelbar vom Vorhaben betroffen sind, sollten möglichst erhalten bleiben.

Bauzeitenregelung Abbruch Bestandsgebäude: Der Abbruch des Bestandsgebäudes Dag-Hammarskjöld-Weg 12 ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. des Folgejahres, gestattet.

Sofern der Abbruch des Gebäudes aus bestimmten Gründen nur im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.10. eines Jahres durchgeführt werden kann, hat eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Fachgutachter (inkl. Ein-/ Ausflugskontrolle) zu erfolgen, der ggf. Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung) oder Ersatzmaßnahmen (z. B. Quartiere für Fledermäuse) vorschlägt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten ist vier Wochen vor Abbruchbeginn der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. In Abhängigkeit vom Ergebnis des Gutachtens erfolgen ggf. weitere Auflagen.

Risikomindernde Maßnahmen (ganzjährig): Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vor Abbruchbeginn des Gebäudes Dag-Hammarskjöld-Weg 12 die Attika-Verkleidungen am Haupt- und Nebengebäude sowie die Reklameschilder händisch zu entfernen. Unter den einzelnen Bauteilen gegebenenfalls vorhandene Hohlräume dürfen dabei nicht komprimiert werden. Wenn Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Tierarten festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

Die ordnungsgemäße Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde durch einen schriftlichen Vermerk und Fotos nachzuweisen. Die konkrete Umsetzung ist fachgutachterlich zu begleiten. Die fachgutachterliche Begleitung ist allerdings nicht erforderlich, wenn zuvor im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung keine Fledermäuse am Gebäude festgestellt wurden. Bei Nachweis von Fledermausquartieren ist entsprechend Ersatz zu leisten.

Auf Basis der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Kiebitz ist nicht mit erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt zu rechnen.

8.4.3 Fläche und Boden

Derzeitige Umweltsituation

Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 ist innerhalb des Plangebiets die Realisierung eines Gewerbegebiets mit einer Grundflächenzahl von 0,8, d. h. eine 80-prozentige Versiegelung der Grundstücke, bereits möglich.

Das Plangebiet ist im Ist-Zustand mit Ausnahme der Straße Dag-Hammarskjöld-Weg und des Bestandsgebäudes Dag-Hammarskjöld-Weg 12 noch überwiegend unversiegelt.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung und anschließender, umfangreicher Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Altlastensituation ist nicht von natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Der zulässige Versiegelungsgrad von GRZ 0,8 wird – mit geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten für Tiefgaragen – im neuen Bebauungsplan Nr. 611 beibehalten. In den verbleibenden unversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen (wie Grundwasserneubildung etc.) aufrechterhalten bleiben.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung führt die neue Planung im Vergleich mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 404 zu keinem weiteren Ausgleichsbedarf für Boden, Natur und Landschaft (siehe Punkt 8.4.2).

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits überplanten Bereich handelt, steht die Planung der Bodenschutzklausel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nicht grundsätzlich entgegen. Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist jedoch zu beachten, dass das Plangebiet nicht mehr als Gewerbegebiet zur Verfügung steht. Bei anhaltend hoher Nachfrage nach gewerblichen Flächen wird dieser Bedarf voraussichtlich an anderer Stelle in Münster gedeckt werden müssen, was zusätzlichen Flächenverbrauch nach sich zieht.

Altlasten-/ Verdachtsflächen

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde liegt eine Stellungnahme zur Planung vor:

Die vorgesehene Planung befindet sich im Bereich der im städtischen Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster geführten Fläche 826. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände.

Die Sanierung des Geländes ist auf Grundlage eines von der Unteren Bodenschutzbehörde genehmigten Sanierungsplans erfolgt. Die entsprechende Sanierungsdokumentation liegt vor. Der Gutachter kommt zu der Aussage, dass die Baufläche auf der Grundlage des Fachplans Bodenmanagement und der Sanierungsplangenehmigung saniert wurde. Alle Auflagen der Sanierungsplangenehmigung wurden erfüllt.

Allerdings wurde ausschließlich nach bodenschutzrechtlichen Kriterien saniert. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den nicht aufgeschlossenen Bereichen eventuell noch Störstoffe (z. B. Bauschutt) oder geringe Kontaminationen vorhanden sein können. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist die Fläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis zu den Altlasten.

Kampfmittel: Für das Plangebiet liegen eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Bombenabwurfgebiet, sieben Blindgänger-Verdachtspunkte) vor. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Weitere Informationen können dem Punkt 6.9 der Begründung entnommen werden.

Durch die Nutzung als Polizeipräsidium ist im Plangebiet nicht mit einem erhöhten Abfallaufkommen zu rechnen. Es erfolgt eine Getrenntsammlung der Wertstoffe.

Zu Bodendenkmälern siehe Punkt 8.4.7 (Kulturgüter).

8.4.4 Wasser

Derzeitige Umweltsituation

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 ist bereits eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, was eine 80-prozentige Versiegelung der Grundstücke ermöglicht. Für die verzögerte Niederschlagswasserabführung und Verdunstung ist im Bestandsbebauungsplan eine Begrünung von 60 % der Dächer in Massivbauweise vorgesehen.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Im Bebauungsplan Nr. 611 ist wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 eine Grundflächenzahl von 0,8 (mit geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten für Tiefgaragen) festgesetzt. Zur Verringerung der negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades wird die Festsetzung der Dachbegrünung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 404 aufgegriffen und auf mindestens 70 % erhöht. Die Dachbegrünung führt zu einer verzögerten Abführung und teilweise Verdunstung des Niederschlagswassers. Mit diesem Ziel erfolgt auch die Festsetzung, dass offene, ebenerdige Stellplätze, sofern technisch und aus Umweltschutzgründen nicht anders erforderlich, sowie Grundstücksbereiche, die nicht dauerhaft befahrbar sein müssen, mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind. Die Umweltschutzgründe, die zu einer Ausnahme von dieser Festsetzung führen, sind z. B. der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen in Werkstattbereichen oder Aufstellflächen, die auch zur Reparatur von Fahrzeugen genutzt werden. Technische Ausnahmegründe von dieser Festsetzung können aus einer Nicht-Vereinbarkeit von Bodenverhältnissen und Einbauanforderungen der entsprechenden Materialien resultieren.

Auch die weiteren Grünfestsetzungen des Bebauungsplans zur vollflächigen dauerhaften Begrünung von mindestens 10 % der Grundstücksfläche sowie Laubbaumpflanzungen je 6 oberirdische Stellplätze mit geeigneten Pflanzflächen haben positive Umweltauswirkungen.

Bauzeitliche Grundwasserabsenkung

Zu einer bauzeitlichen Grundwasserabsenkung liegt eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vor:

Insofern auf dem Gelände eine großflächige Tiefgarage vorgesehen wird, wird diese wahrscheinlich ins Grundwasser einbinden und temporär eine Grundwasserabsenkung erforderlich machen. Grundsätzlich bedürfen Grundwasserabsenkungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Daher sollte, sobald sich das Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert hat, mittels Baugrundgutachten der Eingriff ins Grundwasser beziehungsweise die Auswirkungen der temporären Grundwasserabsenkung auf das Umfeld abgeschätzt werden, sodass spätestens 4 Wochen vor Baubeginn ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht werden kann (siehe entsprechender Hinweis im Bebauungsplan).

8.4.5 Klima / Luft

Derzeitige Umweltsituation

Das Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV weist für das Plangebiet ein Siedlungsklima mit einer starken thermischen Belastung tags und einer starken nächtlichen Überwärmung aus. Tags ist nahezu der gesamte bebaute Bereich der Loddenheide stark wärmebelastet, nachts ist die Umgebung des Plangebiets abgestuft etwas kühler bewertet. Mikroklimatisch betrachtet ist davon auszugehen, dass das überwiegend noch unbebaute Plangebiet im Ist-Zustand durchaus positive Klimafunktionen mit nächtlicher Abkühlung im Sommer aufweist, wobei diese Funktionen nur kleinräumig und auf die Fläche beschränkt bleiben. Die Bäume und Gehölze des Plangebiets fungieren als Frischluftproduzenten, indem sie Aerosole binden, Kohlendioxid verbrauchen und Sauerstoff produzieren.

Eine Bebauung als Gewerbestandort ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 bereits im Ist-Zustand möglich.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Die im Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV angegebene Ausprägung des Siedlungsklimas ist sowohl innerhalb gewerblicher Bauflächen als auch im Bereich des zukünftigen Polizeipräsidiums zu erwarten.

Maßnahmen zur Verminderung der Aufheizungseffekte der versiegelten und bebauten Flächen sind die geplante Anpflanzung von Bäumen als Schattenspender und Sauerstoffproduzenten, die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien in bestimmten Bereichen sowie die geplante Dach- und Fassadenbegrünung.

Es sollen konkret je sechs angefangene Stellplätze jeweils ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Darüber hinaus sind in den Vorgartenflächen Laubgehölze zu pflanzen und die Flächen mit Rasen, Stauden usw. zu begrünen. Offene, ebenerdige Stellplätze sowie nicht dauerhaft befahrbare Grundstücksbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen um das Niederschlagswasser länger zurückzuhalten und den Zeitraum der Verdunstung zu verlängern. Zu diesem Zweck erfolgt auch die Dachbegrünung zu mindestens 70 % der Dachflächen. Die Außenwandbereiche sind ab einer festgelegten Größe mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Diese Maßnahmen sind geeignet, positive Auswirkungen auf das Mikroklima des hochgradig versiegelten Bereichs zu haben.

Klimawandel

Als Treibhausgase werden gasförmige Stoffe in der Luft bezeichnet, die zum globalen Treibhauseffekt beitragen und sowohl einen natürlichen als auch einen durch den Menschen verursachten Ursprung haben können. Im Plangebiet sind bauzeitlich durch die Baumaschinen, LKW etc. sowie betriebsbedingt Treibhausgasemissionen durch Heizanlagen sowie durch den Kfz-Verkehr zu erwarten. Durch Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. durch Photovoltaikanlagen) sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie können Treibhausgasemissionen vermindert werden.

Die Erzeugung solarer Energie ist gemäß einer Stellungnahme der Koordinierungsstelle für Klima und Energie der Stadt Münster auf den vorgesehenen Flachdächern gut umsetzbar. Das Betreiben von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) gilt inzwischen als ausgesprochen wirtschaftlich. Die Errichtung von PV-Anlagen ist auch gut kombinierbar mit der geplanten extensiven Dachbegrünung: der Wirkungsgrad der PV-Anlagen bei hohen Temperaturen wird durch die Dachbegrünung erhöht. Gemäß einer textlichen Festsetzung des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der maximalen Bauhöhe ausnahmsweise u. a. für Solarpaneele und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

In der Vergangenheit gab es im Bereich des Plangebiets Überflutungen durch außergewöhnliche Starkregenereignisse. Die oben genannten Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas im bebauten und versiegelten Bereich, insbesondere die Gründächer, dienen auch in geringfügigem Maße zur Eindämmung der Folgen des Klimawandels.

Das Überflutungsrisiko ist bei der Höhenplanung des Gebiets und besonders bei der Planung von Tiefgarageneinfahrten und anderen Baukörpern unbedingt zu beachten (präventiver Objektschutz).

Es wird empfohlen, die Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss von Gebäuden auf mindestens 0,30 m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zu setzen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.

Zu Luftschadstoffen siehe Punkt 8.4.1.

8.4.6 Landschaft / Ortsbild

Derzeitige Umweltsituation

Im Ist-Zustand zeichnet sich das Plangebiet als überwiegend brachliegende Grünfläche sowohl mit offenen als auch verbuschenden Bereichen innerhalb der bebauten Umgebung der Loddenheide aus. Da es sich jedoch lediglich um eine brachliegende Gewerbefläche handelt, ist diese nicht als Grünfläche zur Erholung o. ä. geeignet. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 kann die Fläche bereits im Ist-Zustand gewerblich bebaut und betrieben werden.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Zum Albersloher Weg hin wird eine Baulinie festgesetzt, die in allen Vollgeschossen zwingend einzuhalten ist, ein Zurückspringen von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang ist möglich. Diese Baulinie orientiert sich an den Gebäudefluchten der bestehenden, an den Albersloher Weg

angrenzenden Gebäude und sorgt damit für eine deutliche Raumkante entlang der Hauptverkehrsstraße und in den öffentlichen Raum.

Die Planung der Gebäude umfasst mit maximal 27 m eine deutlichere Höhenentwicklung als in der Umgebung. Um ein positives städtebauliches Gesamtbild zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Parkhaus nicht das höchste Gebäude im Plangebiet darstellen darf. Die im Münsterland typische Gestaltung der Gebäudefassaden mit rotem Ziegelmauerwerk findet sich auch im Bereich des Gewerbeparks Loddenheide wieder und wird im Bebauungsplan als überwiegendes Gestaltungsmaterial festgesetzt. Auch durch die Festsetzung der Dachform als Flachdach erfolgt eine Eingliederung in die Umgebung.

Mittels textlicher Festsetzung sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche vollflächig dauerhaft zu begrünen und mit Laubbäumen zu bepflanzen. In die zu begrünenden Grundstücksflächen können die Vorgartenbereiche, definiert als Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze/Baulinie, eingerechnet werden. Diese Vorgartenbereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten durch Rasen- oder Staudenflächen etc., die mit Laubgehölzen locker überstellt werden, dauerhaft zu begrünen.

Grundstücksbereiche, die nicht befahrbar sein müssen, sind gärtnerisch zu gestalten. Zur Aufwertung ebenerdiger offener Stellplatzanlagen ist i. d. R. je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte werden gemäß der entsprechenden Festsetzung ausreichend groß dimensioniert und mit bodendeckenden Pflanzen begrünt.

Zusammenhängende Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 30 m² sind i. d. R. gemäß textlicher Festsetzung zu 100 %, die Außenwände von Parkhäusern zu 50 % mit geeigneten Pflanzen zu begrünen (Ausnahmen gelten für Außenwände von sicherheitsrelevanten Nutzungsbereichen der Polizei, die vom öffentlichen Raum aus zugänglich sind).

Die genannten Grünfestsetzungen und Gestaltungsmaßnahmen für die Gebäude sind geeignet, ein positives städtebauliches Gesamtbild und eine geeignete Einbindung in die Umgebung des Gewerbeparks Loddenheide zu erzielen.

Relevante optische Auswirkungen auf den in östlicher Richtung nächstgelegenen Landschaftsraum am Heumannsweg / Haus Lütkenbeck sind aufgrund der begrenzten Höhenentwicklung der Gebäude einerseits und der Entfernung von mehreren hundert Metern, der dazwischenliegenden Wohn- und Gewerbebebauung sowie der WLE-Trasse, die dort auf einem Damm verläuft, nicht zu erwarten.

8.4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Derzeitige Umweltsituation / Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde,

Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können. Der Bebauungsplan enthält auch hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Als Sachgut ist das Bestandsgebäude des ehemaligen Bettengeschäftes (Dag-Hammarskjöld-Weg 12) zu nennen, welches voraussichtlich abgerissen wird.

8.4.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben.

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Potentielle erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen könnten aus Lärmimmissionen sowie aus der Betroffenheit des Artenschutzes (Kiebitzbrutpaar, ggf. planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten) resultieren. Aufgrund dessen trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen und Regelungen zum Schutz vor Lärmimmissionen sowie zum Artenschutz einschließlich einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Kiebitz. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und der zur Eingriffsvermeidung und -minimierung geeigneten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 611 entsteht kein weiterer Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Auf dieser Basis sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Im Falle der Nicht-Umsetzung der Planung des Polizeipräsidiums (Nullvariante) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 404 auf Dauer anderweitig bebaut werden wird.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortfindung für ein neues Polizeipräsidium erfolgte im Rahmen einer stadtweiten Standortsuche. Das Stadtplanungsamt hat 16 Flächen, die den von der Polizei genannten Kriterien für den Neubau des Polizeipräsidiums grundsätzlich genügen, auf eine mögliche Eignung hin untersucht. Dabei haben neben polizeilichen, planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten vor allem auch Fragen nach einer zügigen Realisierungsmöglichkeit im Fokus dieser Untersuchung gestanden.

Ergebnis der detaillierten Prüfung ist, dass das Plangebiet die Anforderungen am besten erfüllt. Gründe für die Standortentscheidung sind die ausreichende Größe des Grundstücks, die

zentrumsnahe Lage, die gute Erreichbarkeit und die verkehrliche Anbindung sowie die schnelle Verfügbarkeit und das grundsätzlich bereits vorhandene Planungsrecht.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die planungsrelevante Vogelart Kiebitz unterliegen der Überwachung durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster.

Die Stadt Münster erfasst im Rahmen der von ihr erhobenen Umweltdaten Münster kontinuierlich die Entwicklung wesentlicher Schutzgüter im Stadtgebiet. Mittels geeigneter Indikatoren kann die Entwicklung mit Blick auf die vom Rat beschlossenen Umweltstandards nachvollzogen werden. Die Umweltdaten Münster dienen damit in Münster einem gesamtstädtischen Monitoring der Umweltentwicklungen.

8.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 611 umfasst rund 3,18 ha und lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 „Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen“. Der Bebauungsplan Nr. 611 setzt im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizeipräsidium fest. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 (mit geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten für Tiefgaragen) festgesetzt, die Geschossflächenzahl wird mit 2,4 bei maximal sechs oberirdischen Geschossen festgelegt. Weiterhin wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es erfolgen textliche Festsetzungen zur Begrünung von Vorgartenflächen, Stellplätzen, Flachdächern, Außenwandflächen und weiteren Grundstücksbereichen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (nts; 2021). Das Gutachten umfasst Prognosen der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch bestehende Gewerbebetriebe.

Verkehrslärm: Hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurde festgestellt, dass – der Gebietskategorie bzw. der Gebietsnutzung entsprechend – nach den zugrunde zulegenden Maßstäben in weiten Bereichen des Bebauungsplangebiets, aber nicht gänzlich, ohne weiteres von gesunden Aufenthalts- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen ist.

In den Bereichen des Plangebiets am Albersloher Weg und am Willy-Brandt-Weg ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für GE von 65/50 dB(A) Tag/ Nacht um 1 bis 6 dB(A). Im äußersten Nordosten des Plangebiets wird auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) für GE von 69/59 dB(A) Tag/Nacht um 2 dB(A) überschritten. Nachts ergeben sich dieselben Einhaltungen und Überschreitungen.

Gewerbelärm: Die Betriebsgeräusche der an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe wurden ermittelt. Die Beurteilung dieser Lärmimmissionen erfolgt nach der Technischen

Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998). Die Immissionsrichtwerte (IRW) zum Schutz gegen Gewerbelärm sind für GE bei 65/50 dB(A) am Tag/Nacht festgelegt.

Die Immissionsrichtwerte werden in der Beurteilungszeit Tag im gesamten Plangebiet und in der Nacht in weiten Bereichen des Plangebiets zu keiner Überschreitung der IRW und damit zu unzulässigen Geräuscheinwirkungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerblichen Lärm führen. In den Bereichen des Plangebiets, in denen nachts Konflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben prognostiziert werden, werden im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen für Schlafräume (z. B. zum Schlafen geeignete Bereitschaftsräume) festgesetzt.

Die Lärmvorbelastung durch die genannten Lärmquellen führt dazu, dass zum Schutz der Aufenthaltsräume in den geplanten Gebäuden erhöhte lärmtechnische Anforderungen an die Außenwände der Gebäude zu stellen sind. Es werden deshalb zum Schutz der Innenräume vor unzumutbaren Lärm nach DIN 4109/2018-1 „Schallschutz im Hochbau“ maßgebliche Außenlärmpegel im Bebauungsplan festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz ist nicht mit erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen.

Die Plangebietsfläche ist aktuell noch überwiegend unbebaut und unversiegelt. Es handelt sich im Ist-Zustand um eine staufeuchte Brache, auf der sich eine Ruderalvegetation eingestellt hat und sukzessive eine Verbuschung erfolgt. Es findet sich Gehölzaufwuchs (Weiden, Birken, etc.) sowie offene Bereiche mit Feuchtezeigern. Teilweise wird die Fläche zur Lagerung von Baumaterialien genutzt. Versiegelt ist das Plangebiet im Bereich des Dag-Hammarskjöld-Wegs sowie im Bereich des Bestandsgebäudes Dag-Hammarskjöld-Weg 12.

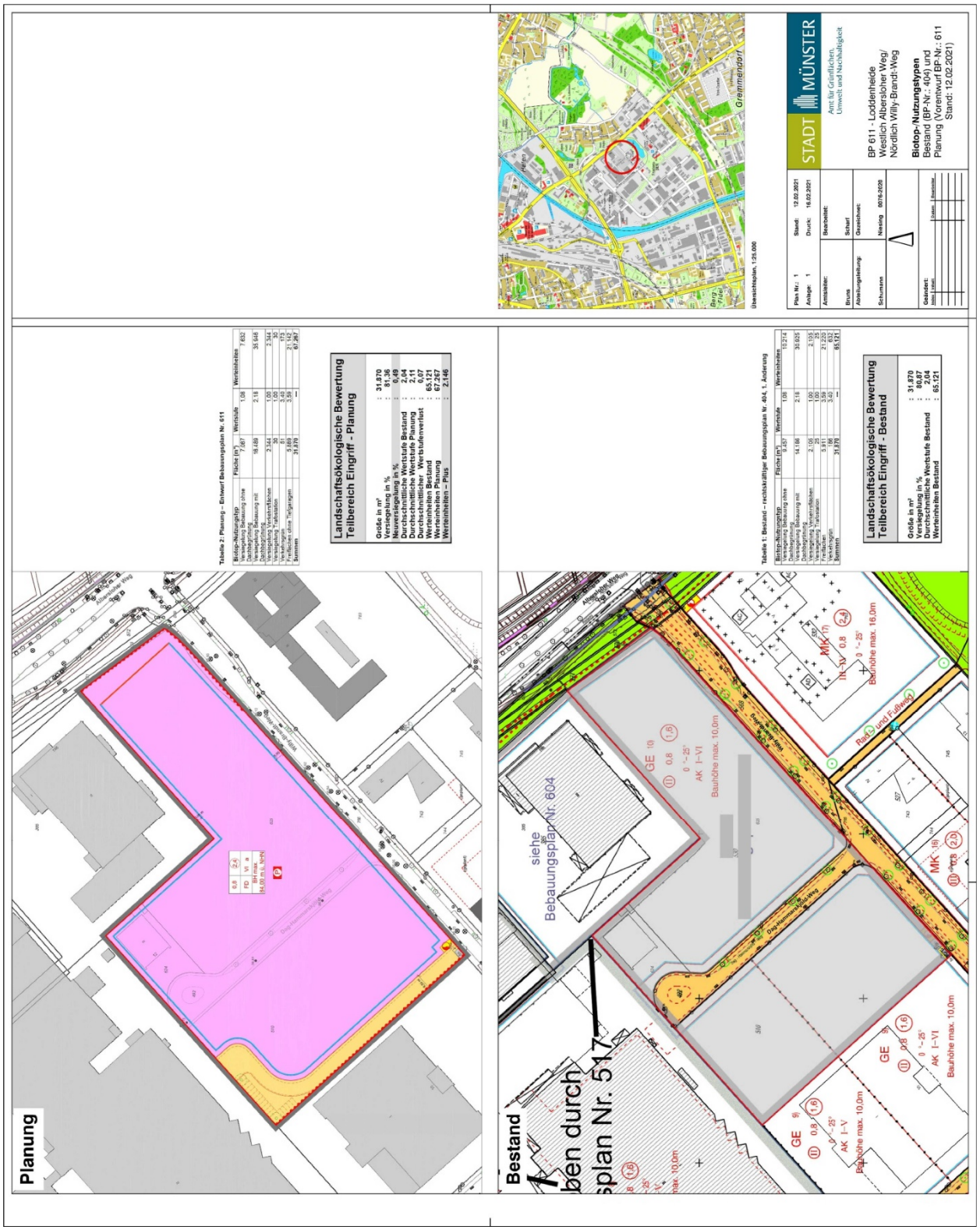
Aufgrund des bestehenden Planungsrechts des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 ist bereits die Realisierung eines Gewerbegebiets im Plangebiet möglich. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und der zur Eingriffsvermeidung und -minimierung geeigneten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 611 entsteht kein weiterer Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wirken sich ebenso positiv auf den Wasserhaushalt und das Klima aus. Die Grünfestsetzungen und Gestaltungsmaßnahmen für die Gebäude sind geeignet, ein positives städtebauliches Gesamtbild und eine geeignete Einbindung in die Umgebung des Gewerbeparks Loddenheide zu erzielen.

Im Jahr 2020 brütete auf der Plangebietsfläche ein Kiebitzpaar. Dementsprechend erfolgen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für diese planungsrelevante Art. Weitere artenschutzrechtliche Regelungen zum Schutz planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten betreffen die Bauzeitenregelungen für die Rodung von Gehölzen und zum Abbruch des Bestandsgebäudes etc.

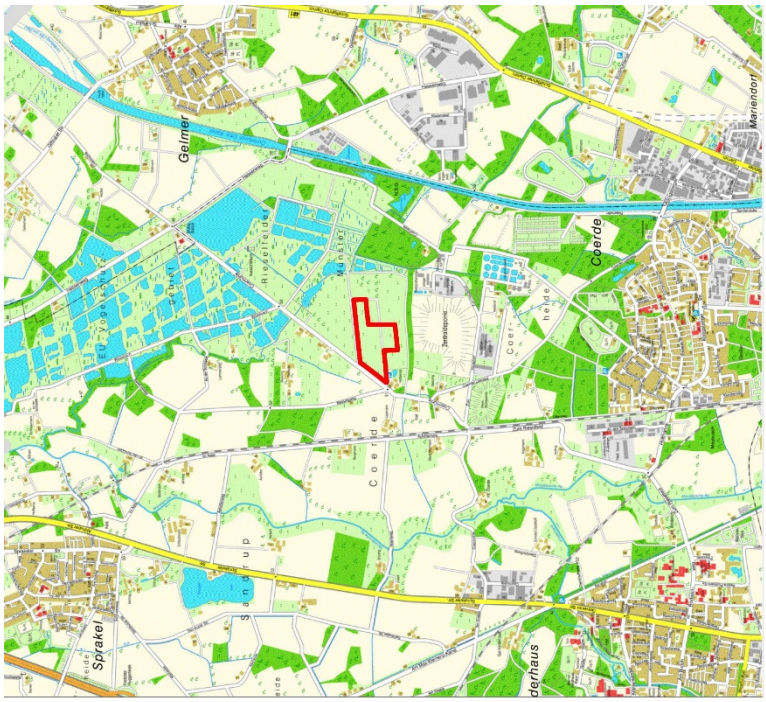
Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungs- sowie artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen.

Im Falle der Nicht-Umsetzung der Planung des Polizeipräsidiums (Nullvariante) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 404 auf Dauer anderweitig bebaut werden wird.

Anlage 1 zum Umweltbericht



Anlage 2 zum Umweltbericht



Übersichtsplan, Maßstab 1 : 20.000

STADT MÜNSTER
Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit

Fläche für Kiebitz-Ausgleichsmaßnahmen im Süden der Rieselfelder

Maßnahmen: Anlage von Blänken, Einsaat von Regio-Saatgut, Einzäunung

Plan Nr.: 005-2021	Stand: 12.01.2021		
Anlage: 1	Druck: 12.01.2021		
Amtsleiter: Bruns	Bearbeitet: Backhaus		
Abteilungsleitung: Schumann	Gezeichnet: Niesing 005-2021		
	Maßstab: 1: 5.000		
Geändert: Index / Inhalt	Datum	Bearbeiter	



9. Gesamtabwägung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611 wird das übergeordnete Ziel verfolgt, einen neuen Standort für das Polizeipräsidium Münster zu schaffen und diesen langfristig zu sichern. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen geben in diesem Zusammenhang den Rahmen für das durch einen späteren Investor zu konkretisierende Bebauungs- und Nutzungskonzept vor. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen der Absicherung von planerischen Vorgaben und Qualitätsstandards, insbesondere mit Blick auf die Begrünung des Grundstücks.

Die Ausnutzungszahlen werden mit Blick auf die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Geschossigkeit im Vergleich zu der umgebenden Bebauung erhöht. Dies entspricht zum einen dem Bestreben, der Ansiedlung des Polizeipräsidiums eine langfristige Perspektive zu eröffnen. Zum anderen wird die zur Verfügung stehende Fläche so effizient genutzt. Der neue Standort des Polizeipräsidiums kann durch die Geschossigkeit im Übergang zwischen großflächigen Einzelhandelsnutzungen und Bürostandorten als repräsentativer Auftakt zu den hochwertigen Bürostandorten entlang des Albersloher Wegs dienen. Gleichzeitig ist eine verträgliche Eingliederung in die Umgebung gegeben.

Durch die Planungen werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 beplant. Zwar entfallen durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Gewerbeflächen, doch ist durch die Ausrichtung der Nutzung kein negativer Effekt auf die Gesamtbilanz an Gewerbestandorten zu erwarten. Die vorgesehene Nutzung „Polizeipräsidium“ ist auch innerhalb eines Gewerbegebiets zulässig, sodass die Fläche nicht durch eine gebietsfremde Nutzung für die Gesamtbilanz entfällt. Durch die Prägung des Standorts Loddenheide insbesondere im Bereich des Albersloher Wegs durch hochwertige Bürostandorte fügt sich das Vorhaben in diesen Bereich ein. Gleichzeitig werden durch die Bündelung einiger heute über das Stadtgebiet verteilter Nutzungen der Polizei Standorte in integrierter Lage freigezogen, die sich potenziell als Wohnstandorte entwickeln lassen könnten und damit zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum beitragen könnten.

Die durch die Überplanung des heutigen Dag-Hammarskjöld-Wegs erforderliche verkehrliche Neuordnung wurde intensiv mit den betroffenen Angrenzern abgestimmt. Die Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Abbindung eines Grundstücks von dieser findet im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern und Nutzern statt.

Die Plangebietsfläche war zum Zeitpunkt der Planaufstellung zwar noch überwiegend unbebaut und unversiegelt, aber bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 404 als Gewerbegebiet überplant. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 404) und der zur Eingriffsvermeidung und -minimierung geeigneten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 611 entsteht kein weiterer Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. U. a. bleiben die Ausnutzungszahlen mit Blick auf die Versiegelung des Grundstücks weitestgehend gleich. Mit Blick auf den Bereich Artenschutz werden für den Kiebitz als planungsrelevante Art Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Um die Auswirkungen auf andere Arten zu minimieren, werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise zum Schutz definiert.

Durch die Vorprägung des Gebiets durch Verkehr und Gewerbe sind keine Beeinträchtigungen der Umgebung durch unzumutbare Immissionen zu erwarten. Auch die Nutzungen im Plangebiet selbst können unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Immissionsschutz unter gesunden Arbeitsbedingungen stattfinden. Abschließend können die beschriebenen Aspekte erst mit

Vorliegen des Bebauungs- und Nutzungskonzepts abgeprüft werden. Die Rahmenbedingungen sind jedoch durch den Bebauungsplan so definiert, dass die Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse auch an Stellen mit Grenzwertüberschreitungen gewährleistet ist.

Auch in Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft trifft der Bebauungsplan rahmensetzende Festsetzungen. Die Konzepte, die die jeweiligen Schutzgüter betreffen (beispielsweise Entwässerungskonzept, Energiekonzept, Nutzung erneuerbarer Energien) sind im Rahmen der Bauantragsstellung vorzulegen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungs- sowie artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen. Auch im Falle der Nicht-Umsetzung der Planung des Polizeipräsidiums (Nullvariante) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 404 auf Dauer anderweitig mit einer Gewerbenutzung bebaut werden wird.

Mit der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen liegt insofern eine Planung vor, die städtebauliche und ökologische Belange soweit als möglich in Einklang bringt und damit eine geeignete, planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer qualitätvollen Standortentwicklung für das Polizeipräsidium schafft.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung waren Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden erforderlich (Umlegungsverfahren). Die erforderlichen Maßnahmen wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Der Umlegungsbeschluss ist am 09.09.2021 vorgesehen. Die Flächenneuordnung zielt im Wesentlichen auf die Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche Dag-Hammarskjöld-Weg von ehemals mittig im Plangebiet, an den westlichen Rand des Plangebiets ab, sodass eine zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche für die Polizei entsteht.

Das Plangebiet ist weitestgehend im Besitz der GML. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und nach Abschluss des Vergabeverfahrens der Polizei werden die Gemeinbedarfsflächen voraussichtlich an einen Investor veräußert. Im Anschluss werden die Erschließungsarbeiten durch den Investor durchgeführt. Die von der Stadt Münster zu tragenden Erschließungsmaßnahmen werden losgelöst davon durchgeführt. Die neue öffentliche Verkehrsfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Münster.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem vom Rat der Stadt Münster am **29.09.2021** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 611: Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg

Münster, den **30.09.2021**

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