STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

Anlage 4 zur Vorlage Nr. V/0215/2023

zur Satzung der Stadt Münster
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)
für den Bereich „Angelmodde – Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach“

Inhalt Seite

1 Planungsanlass und -ziel 1
2 Planungsverfahren 1
3 Geltungsbereich 2
4 Planungsrechtliche Situation 2
5 Räumliche und strukturelle Situation 3
6 Planungsziele 3
7 Inhalte der Satzung 3
8 Regenrückhaltung 5
9 Lärmvorbelastung 5
10 Artenschutz 5
11 Denkmalschutz / Archäologie 5
12 Naturschutzrechtlicher Eingriff 6

1 Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Münster zählt zu den stark wachsenden Städten in Nordrhein-Westfalen. Auch für die Zukunft wird dieser Trend prognostiziert, woraus eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum resultiert. Dieser wird überwiegend mit der Ausweisung neuer Wohngebiete begegnet. Durch die Lage am Siedlungsrand bietet sich mit dieser Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Möglichkeit, zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Bisher ist die Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Mit der Satzung wird die bestehende Bebauung des Ortsteils Wolbeck abgerundet und so das Innenentwicklungspotenzial an diesem Standort ausgeschöpft. Durch die Satzung wird die betreffende Fläche in den nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilenden Ortsteil mit einbezogen. So erfolgt die dringend notwendige Erweiterung des Wohnraums entlang bestehender Verkehrsinfrastruktur und die Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen.

2 Planungsverfahren

Mit einer sogenannten Ergänzungssatzung können einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. So kann der Innenbereich maßvoll erweitert werden.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dann möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall: im Norden und Osten schließt unmittelbar Wohnbebauung an. Auch die Notwendigkeit, dass aus dem

angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) ableitbar sein müssen, ist im vorliegenden Fall gegeben.

Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen für die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben sein:

- Die Entwicklung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

  Dies ist der Fall, da mit dem Vorhaben der Siedlungsrand in Maß und Nutzung des Bestands arrondiert wird.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet werden.

  Die Satzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die nicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

  Eine Beeinträchtigung liegt nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in mehr als 1,2 km Entfernung zum Plangebiet.

Die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung an diesem Standort sind somit gegeben.

3 Geltungsbereich

Die rund einen Hektar große und bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt in Angelmodde im Übergang zum westlichen Rand des Siedlungsbereichs von Wolbeck.

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die Bestandsbebauung entlang der „Hiltruper Straße“, die mit dieser Satzung ergänzt werden soll. Im Süden wird die Satzung von einer Ackerfläche, die zukünftig für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist, sowie im Westen von Ackerflächen begrenzt.

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Angelmodde, Flur 2, Flurstück 2561 und ein Teil des Flurstücks 2562,

Gemarkung Wolbeck-Kirchspiel, Flur 12, ein Teil des Flurstücks 997.

4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Bestandsbebauung im Nordosten des Plangebiets ist planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Im Norden und Osten grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Angelmodde Nr. 8“ sowie Nr. 335 an, die an den hier vorliegenden Geltungsbereich angrenzend Wohnbebauung festsetzen. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 588 an, der einen Bau- und

Gartenmarkt mit einer Tankstelle mit Waschhalle und Waschboxen festsetzt, aber noch nicht realisiert ist.

5 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wolbeck und liegt in etwa 1 km Entfernung zum Zentrum des Stadtteils und zum nächstgelegenen Nahversorger.

Durch die Lage am Ortsrand ist das Plangebiet derzeit von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Waldflächen geprägt. Durch die Planung des südlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens sowie den westlich angrenzenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 588 wird zukünftig der Eindruck des Ortsrands gemindert.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Angelmodde Nr. 8 „Sportzentrum“ sowie der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 335 „Wolbeck – Hiltruper Straße / Zumbuschstraße / Wallfahrtskottenweg / Am Sandbach“ haben zu einer städtebaulichen Entwicklung geführt, die für die Ergänzungssatzung eine deutlich ablesbare prägende Vorwirkung ergibt. Die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Diese Kleinteiligkeit sowie die Lage der Baukörper auf den Grundstücken lassen sich auf das Plangebiet der Ergänzungssatzung somit übertragen.

6 Planungsziele

Planungsziel der Satzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnraum für den Stadtteil zu schaffen. Dabei wird eine der Ortsrandlage angepasste Planung angestrebt, die ein Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen beinhalten soll. Dies inkludiert auch die Schaffung eines Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum für Selbstnutzer entsprechend dem Programm der sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBoMü).

7 Inhalte der Satzung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB beurteilt. Darüber hinaus beinhaltet die Satzung Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und 4 BauGB. Diese Festsetzungen dienen der Regelung von Inhalten, die sich nicht aus § 34 BauGB ergeben, bzw. eine Klarstellung des Zulässigkeitsrahmens darstellen.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen haben einen Querschnitt von 6,50 m und sind als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Über die festgesetzte Erschließungsstraße sollen alle im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegende Grundstücke erschlossen werden. Um dies sicherzustellen, ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Richtung Norden zur Hiltruper Straße festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert und angeordnet, dass sich eine Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur ergibt. Durch die Orientierung der Baufenster sollen Südgärten ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung definiert. Die Höhen nehmen die angrenzenden Gebäudehöhen im Bestand zur Orientierung und sollen den Charakter der prägenden Bestandsbebauung dauerhaft sichern.

Dachform

Die Dachform wird über § 34 BauGB nicht geregelt. Um die ortstypische Prägung auch im Plangebiet zu gewährleisten, sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer im Plangebiet zulässig.

Für die Gebäude mit Flachdächern ist eine extensive Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm festgesetzt. Davon ausgenommen sind Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Mit dieser Festsetzung soll eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung gewährleistet, das Mikroklima verbessert sowie zusätzlicher Lebensraum für Insekten und Kleinlebewesen geschaffen werden. Außerdem sind Kombinationen mit Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und zu bevorzugen.

Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise (im Norden Doppelhäuser und Hausgruppen, im Süden Doppelhäuser und im Westen Einzelhäuser) sollen die festgesetzten Baufenster optimal ausgenutzt und gleichzeitig Geschosswohnungsbau verhindert werden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll der Lage des Plangebiets im Grünzug Lütkenbeck-Loddenbach entsprochen werden. Die Fläche hat eine Breite von ca. 3 m im Norden und bis zu 10 m im Süden. Die Pflanzliste beinhaltet heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. Sie orientiert sich an der Pflanzliste des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 588, da dieser angrenzend an die Ergänzungssatzung ebenfalls eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorsieht. Somit ergänzen sich diese beiden Flächen.

Stellplätze

Aus Verkehrssicherheitsaspekten sollen Stellplätze nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sondern einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

Vorgärten

Mit dem Verbot von sogenannten Schottergärten soll die Aufenthaltsqualität des Wohngebiets gesichert werden. Außerdem sollen dadurch das Mikroklima verbessert sowie zusätzliche Flächen für Regenwasserversickerung geschaffen werden.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstückgrenze zugewandten Eingrünung zulässig. Diese und dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die privaten Grundstücksbereiche können somit geschützt werden, gleichzeitig soll in der Siedlung ein durchgrünter Charakter entstehen, insbesondere um der Lage

am Siedlungsrand gerecht zur werden und einen Übergang in die südlich angrenzenden Grünräume zu schaffen.

Photovoltaikanlagen

Mit der Vorlage Nr. V/0319/2022 hat der Rat der Stadt Münster am 14.06.2022 eine grundsätzliche Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf neuen Wohngebäuden beschlossen. Eine Ausnahme von der Festsetzung ist möglich, wenn eine Photovoltaikanlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

8 Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser wird über das geplante südliche Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Sandbach eingeleitet.

9 Lärmvorbelastung

Gewerbliche Lärmvorbelastung

Im Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 588 „Angelmodde – Hiltruper Straße / östlich Ortsumgehung Wolbeck“ (geplanter Raiffeisenmarkt mit Tankstelle) wurden auch Immissionspegel am westlichen Rand der Satzungsfläche ermittelt. Maximal treten dort durch den Bebauungsplan Nr. 588 verursachte gewerbliche Lärmimmissionen von maximal 52/35 dB(A) tagsüber auf. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für WA-Gebiete von 55/40 dB(A) tagsüber werden sicher eingehalten.

Verkehrliche Lärmvorbelastung

Durch den Straßenverkehr auf der Hiltruper Straße tritt eine Lärmvorbelastung von bis zu 64/55 dB(A) an den straßenzugewandten Begrenzungslinien der nördlichen Baufenster auf. Das entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von maximal 69 dB(A). Insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden bestehen erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude. Im Rahmen der Baugenehmigungen für die in erster Reihe zur Hiltruper Straße befindlichen Baufenster sind die erhöhten Anforderungen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen.

10 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Ökoplanung Münster, 12.09.2022) hat zum Ergebnis, dass dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Das Vorkommen von Fledermäusen, planungsrelevanten Brutvogelarten und planungsrelevanten Pflanzenarten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird auch zukünftig für alle planungsrelevanten Arten sowie die europäischen Vogelarten weiterhin erfüllt.

11 Denkmalschutz / Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

Das Plangebiet liegt jedoch am Ufer des Sandbachs in einer bedeutenden historischen Siedlungslandschaft, deren Geschichte bis weit in die Mittelsteinzeit zurückreicht. Flussufer gehörten in der Frühzeit zu den bevorzugten Siedlungsplätzen. Sie gelten daher generell als archäologisch hochsensible Bereiche. Bei Bodeneingriffen ist daher stets mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden sowie der Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist der Städtischen Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen, die Fundstelle ist unverändert zu belassen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

12 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung keine Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, muss der Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen werden. Dieser Nachweis erfolgt durch die Zuordnung der insgesamt 3.034 m² großen Flächen Nr. 15021 und 15032 aus dem städtischen Kompensationsflächenpool (Gemarkung Angelmodde, Flur 6, Teilfläche des Flurstücks 246), gelegen im südlichen Stadtgebiet, unmittelbar westlich der Werse, nördlich der Hiltruper Straße (siehe Abbildung 1). Diese Flächen sind Teilflächen einer größeren Kompensationsfläche, auf denen folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden:

- Förderung der Entwicklung eines dem vorhandenen Feldgehölz vorgelagerten Saumstreifens durch gezielte Mahd
- Erhaltung der vorhandenen Heckenstrukturen
- Ergänzung der vorhandenen Heckenstrukturen durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen
- Anlage von Feldheckenabschnitten / Ufergehölzen entlang des Böschungskopfs der noch zu renaturierenden Werse
- Pflanzung von Einzelbäumen / Anlage von Baumgruppen
- Anlage von extensivem Grünland mittels Regiosaatgut
- Anlage von temporär wasserführenden Kleingewässern und Blänken

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen führen gegenüber der Bestandssituation (überwiegend Ackerfläche), bezogen auf die zugeordneten Teilflächen, zu einer landschaftsökologischen Wertsteigerung von insgesamt 12.191 Werteinheiten. Dies entspricht einer durchschnittlichen Aufwertung von 4,02 Wertstufen.

Mit dem Nachweis von 12.191 Werteinheiten wird die vollständige Kompensation des Eingriffs erfüllt (Kompensationsquote 99,95 %). Eine Bereitstellung weiterer Ausgleichsflächen ist somit nicht erforderlich.

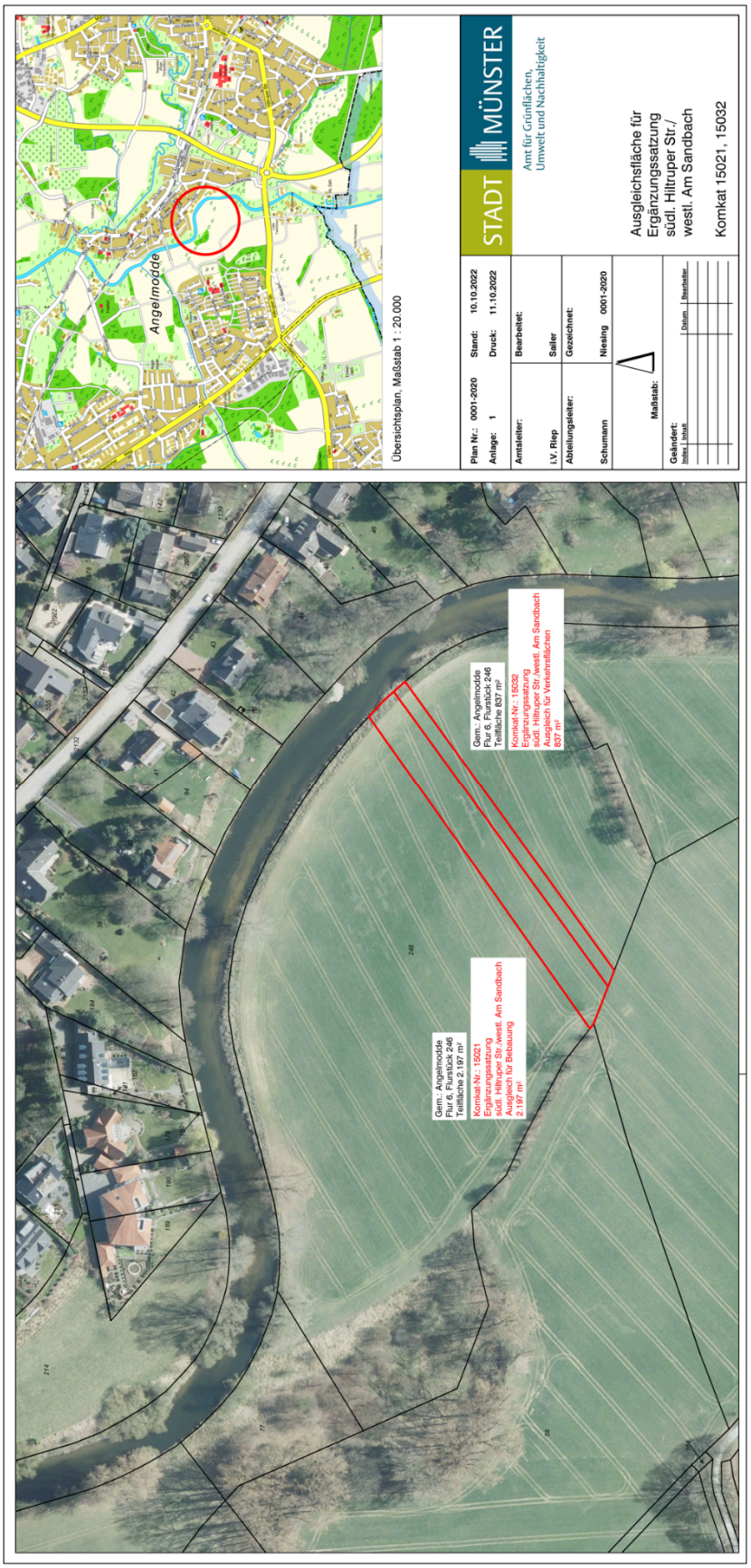


Abbildung 1: Lageplan der Ausgleichsflächen

Diese Begründung dient gemäß § 34 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **21.02.2024** beschlossenen Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Angelmodde – Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach“.

Münster, den **26.02.2024**

gez. Markus Lewe (L.S.)

Markus Lewe
Oberbürgermeister