

Begründung

zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde – Kieseckampweg“

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0790/2024

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
1.1 Planungsanlass und Planverfahren.....	2
1.1.1 Planungsanlass	2
1.1.2 Planverfahren	3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens	4
1.3 Standortalternativen	6
1.4 Klimaschutz	6
1.5 Hinweis zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	7
2 Geltungsbereich	9
3 Planungsrechtliche Situation	9
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.2 Bestehendes Planungsrecht.....	9
3.3 Grünordnung.....	9
3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen	10
4 Räumliche und strukturelle Situation	10
5 Planungsziele.....	10
6 Inhalte des Bebauungsplans	11
6.1 Grundzüge der Planung	11
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	12
6.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
6.2.4 Dachform	16
6.2.5 Material, Farbgebung	16
6.2.6 Flächen für den ruhenden Verkehr und Tiefgaragen	17
6.2.7 Flächen für Nebenanlagen	18
6.2.8 Versiegelung, Freiflächen und Begrünung.....	18
6.2.9 Werbeanlagen	20
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung.....	20
6.3.1 Erschließung	20
6.3.2 Verkehrliche Situation	21
6.3.3 ÖPNV-Anbindung.....	22
6.3.4 Verkehrsflächen	22
6.3.5 Radverkehrsanlagen und Veloroutennetz.....	23
6.4 Ver- und Entsorgung	23
6.4.1 Wasserversorgungs- und Entwässerungssystem.....	23
6.4.2 Versorgungsnetz	24
6.4.3 Nutzung oder Speicherung solarer Strahlungsenergie	24
6.4.4 Abfallentsorgung	25
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
6.6 Immissionsschutz	26
6.6.1 Schallimmissionen.....	26
6.6.2 Luftschadstoffimmissionen	35
6.7 Denkmalschutz / Archäologie	35
6.8 Altlasten / Altstandorte.....	35

6.9	Kampfmittel.....	35
6.10	Ausgleichsflächen.....	35
6.11	Artenschutz.....	36
7	Flächenbilanz.....	37
8	Auswirkungen auf die Umwelt	37
8.1	Verfahren.....	37
8.2	Planungskonzept.....	38
8.3	Umweltprotokoll – Umweltbeschreibung / Umweltbewertung	39
8.3.1	Menschen.....	39
8.3.2	Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt.....	41
8.3.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	42
8.3.4	Fläche.....	42
8.3.5	Boden	42
8.3.6	Wasser	43
8.3.7	Klima / Luft	44
8.3.8	Energie	44
8.3.9	Landschaft / Ortsbild	44
8.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	45
8.3.11	Abfälle	45
8.3.12	Altlasten.....	45
8.4	Zusammenfassung.....	45
9	Gesamtabwägung.....	46
10	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	46
	Gutachten und Fachbeiträge	47

1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Planverfahren

1.1.1 Planungsanlass

Mit ihrem unverwechselbaren Stadtbild in einem Umfeld mit hohen Natur- und Freizeitqualitäten und aufgrund ihrer Bedeutung für Handel, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur ist die Stadt Münster ein attraktiver Lebensstandort mit einer überdurchschnittlichen Nachfrage nach Wohnraum.

Gesamtstädtisch zeigt die Bevölkerungsprognose für Münster ein anhaltendes und kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf. Bis 2030 kann Münster um 7,2 % auf eine wohnberechtigte Bevölkerung von 334.774 Bewohnenden¹ anwachsen. Damit würde die Stadtbevölkerung jährlich um durchschnittlich ca. 2.000 Bewohnende ansteigen.

Um Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, soll eine jährliche Wohnungsneubauleistung von rund 2.000 Wohneinheiten in Münster realisiert werden. Das Planungsziel sowie die langfristigen Perspektiven sind im Handlungskonzept Wohnen und im Baulandprogramm², aktuell in der Fassung für 2023 - 2030, dargestellt. Bei der Realisierung von Wohnnutzungen ist die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven

¹ Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2019-2030 der Stadt Münster, Dynamischer Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort, Entwicklung der Wohnberechtigten Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen Geschlecht, Teilbereichen und Stadtteilen; Münster, 07.01.2021

² Baulandprogramm 2023 - 2030 mit Stand vom 28.07.2023 (Anlage 2a bis c zur Beschlussvorlage [V/0193/2023](#))

Wohnraumangebots mit einer Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung.

In Aufnahme der bereits angestoßenen Umstrukturierungen am Kieseckampweg ist die Projekt Münster Kieseckampweg 2 GmbH & Co. KG mit dem Wunsch zur Nutzungsänderung und Entwicklung der ehemaligen Betriebsflächen der Druckerei Joh. Burlage GmbH & Co. KG, am Kieseckampweg Nr. 2, zu einem urbanen Quartier an die Stadt Münster herangetreten. In Arrondierung des am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Coerde, auf Flächen eines ehemaligen Einzelhandelsmarkts sowie eines Sportvereins, entstehenden urbanen Wohnquartiers „Kieseckampweg“ soll der Betriebsstandort nunmehr überplant werden. Die Vorhabenträgerin strebt hierbei eine Wohnquartiersentwicklung zur Schaffung von in Münster benötigtem Wohnraum an. Zusätzlich sollen in den Erdgeschosslagen ergänzende, das Wohnen nicht störende, gewerbliche Nutzungen integriert werden.

Bedingt durch wesentliche Markt- und Wirtschaftsentwicklungen, die insbesondere durch die Covid-19-Pandemie sowie den Krieg in der Ukraine verstärkt wurden und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zur angrenzenden vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II nicht absehbar waren, wurden betriebliche Maßnahmen und eine Umstrukturierung des Unternehmens Joh. Burlage GmbH & Co. KG erforderlich. Als zentraler Planungsanlass für dieses Bauleitplanverfahren ist hierbei die Verlagerung des Unternehmensstandorts nach Hiltrup und die damit eröffnete Gelegenheit zum Abschluss der Konversion der ehemaligen gewerblichen Flächen zu nennen.

Im Rahmen des aktuell fortgeschriebenen Baulandprogramms 2023 - 2030³ wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als „Baugebiet privater Vorhabenträger hoher Priorität im Innenbereich mit einer bereits grundsätzlich bestehenden Erschließung“ mit der Kennzeichnung 614-04 „Coerde – Kieseckampweg II (ehemalig Burlage)“ geführt. Das Baugebiet wird entsprechend den Kriterien des Baulandprogramms als Baugebiet mit hoher Priorität und einer kurzfristigen Umsetzung von 2023 bis 2026 eingestuft. Das aktuell in Umsetzung befindliche Baugebiet Coerde – Kieseckampweg (Kennung 614-03) wurde mit Fortschreibung des Baulandprogramms herausgenommen.

Als privates Vorhaben und unter dem Umstand, dass sämtliche Grundstücksflächen Eigentum der Entwicklungsgesellschaft sind, ist ein Grunderwerb durch die Stadt Münster nicht erforderlich. Die nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellende gesicherte Erschließung ist durch die an den Geltungsbereich anschließende öffentliche Straßenverkehrsfläche Kieseckampweg gegeben. Darüber hinaus bindet in rund 100 m Entfernung die Veloroute Münster - Greven an, über die eine attraktive Verbindung für den überörtlichen Radverkehr in direkter Nähe existiert.

1.1.2 Planverfahren

Das Verfahren wird auf Basis des städtebaulich-architektonischen Entwurfs der Burlage | Fabry Projektentwicklung und mit dem Ziel der Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche im Rahmen der Innenentwicklung, als vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde – Kieseckampweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Kombination mit § 12 BauGB

³ Sitzung des Rates der Stadt Münster vom 20.09.2023, Beschlussvorlage [V/0193/2023](#), TOP 24 mehrheitlich geändert beschlossen

aufgestellt. Nach der Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB ist dies möglich, da

- die Größe des Geltungsbereichs mit 1.641 m² deutlich kleiner als 20.000 m² ist,
- die Summation ihrer Grundflächen in diesem Geltungsbereich inklusive der bereits in Kraft getretenen vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans 134 II, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu diesem Vorhaben steht, mit einer Größe von insgesamt 13.330 m² (1.641 m² + 11.689 m²) weniger als 20.000 m² Grundfläche aufweisen,
- für das Vorhaben nach Anlage 1 des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW) keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss und
- eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann, da keine Neuversiegelung stattfindet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 01.06.2023 in den ehemaligen Räumlichkeiten der Druckerei Burlage am Kiesekampweg Nr. 2 in Münster-Coerde durchgeführt. Vom 08.01.2024 bis einschließlich zum 09.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsinhalte unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf ihre Belange aufgefordert. Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, zum Planentwurf und zur Begründung, nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich vom 23.09.2024 bis einschließlich zum 23.10.2024 durchgeführt.

Die mit Stellungnahme der städtischen Denkmalbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde vorgetragenen Anmerkungen wurden in die Hinweise sowie die Begründung klarstellend aufgenommen. Neue Planinhalte oder eine erstmalige oder stärkere Berührung von Belangen ist damit nicht verbunden. Die Hinweise sowie die Begründung werden lediglich redaktionell klargestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht eine Komplementierung des urbanen Gebiets im Dreieck zwischen dem Holtmannsweg, dem Kiesekampweg und der Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) - Emden durch zwei ergänzende Gebäude nach Südosten an den Kiesekampweg vor. Neben der Wohnflächenentwicklung werden in den Erdgeschossbereichen der beiden Gebäude neben Nebenräumen und -anlagen der Hauptnutzung (z. B. Müllsammelplätze, Fahrradabstellräume) ergänzende gewerbliche Einheiten vorgesehen.



Abbildung 1: Westliche Ansicht der Vorhabenplanung (links) vom Einzelhandelsparkplatz ausgehend und südöstliche Ansicht der Vorhabenplanung (rechts) vom Kiesekampweg ausgehend (Burlage | Fabry Projektentwicklung, Stand 22.04.2024)

Dabei fügt sich die Planung, sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von den Gebäudehöhen her, in die Umgebung ein. Mit dem Ziel einer den Raum prägenden und geschlossenen Straßenrandbebauung im Knotenpunktbereich Holtmannsweg/Kiesekampweg sowie entlang des Kiesekampwegs schließt die Bebauung grenzständig an die nördlich angrenzenden Gebäude F1 und F2 der Entwicklungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplans an und nimmt die raumwirksamen Fluchten, Höhen und die Dachform dieser Gebäude auf.

Das zum Knotenpunkt Holtmannsweg/Kiesekampweg ausgerichtete, östliche, Gebäude nimmt die bauliche Höhe des angrenzenden Gebäudes mit einer Fünf-Geschossigkeit auf und führt diese, bis in den Kurvenbereich des Kiesekampwegs, nach Süden fort. Hier wird das Gebäude mit dem Ziel der Gliederung auf eine Vier-Geschossigkeit abgestaffelt (siehe Abbildung 1, rechte Ansicht). Das westliche, zum Parkplatz des Einzelhandels hin ausgerichtete, Gebäude schließt mit einer Vier-Geschossigkeit grenzständig an das Nachbargebäude an und wird zum Kiesekampweg auf eine Fünf-Geschossigkeit erhöht (siehe Abbildung 1, linke Ansicht). Die Staffelung folgt dem konzeptionellen Ansatz des Quartiers Kiesekampweg, aus vorwiegend vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden und kann so im Sinne eines Quartiers integriert werden. Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans angestoßene Entwicklung vom Gewerbestandort zum Wohnquartier wird damit vervollständigt.

Die beiden Gebäude formen, mit dem nördlich grenzständig anschließenden Nachbargebäude, einen nahezu vollständig umschlossenen Wohnhof, der als beruhigter Innenbereich neben der Erschließung auch dem Aufenthalt und dem Austausch der Bewohnenden dienen soll. Mit der Erschließung über den Kiesekampweg und einem ergänzenden Durchgang im westlichen Gebäude wird das Plangebiet an das Umfeld angebunden.

Im Sinne der Zuordnung von „Lärm zu Lärm“ und der gewünschten Freihaltung des Innenbereichs vom motorisierten Verkehr werden die notwendigen Pkw-Stellplätze, mit Ausnahme von vier Stellplätzen⁴, im Wesentlichen in einer Tiefgarage realisiert. Zur Reduzierung von Erschließungsflächen, der Förderung der Verkehrssicherheit und in Anlehnung an die Zielsetzung zur Realisierung eines Quartiers wird die geplante Tiefgarage an die Tiefgarage des nördlichen Quartiers angebunden und über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zum Kiesekampweg bedient. Zur gesicherten Realisierung dieses Ziels wurden bereits privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümerinnen als Projektentwickler verbindlich vereinbart.

⁴ Untergeschobene Parkplätze, quer zur Fahrtrichtung, im Erdgeschossbereich des westlichen Gebäudes

Fahrradabstellplätze werden witterungsgeschützt in den Erdgeschosszonen beider Gebäude sowie im Untergeschoss / der Tiefgarage angeboten. Ergänzend, insbesondere zur Deckung von Besucherverkehr, werden offene Fahrradabstellplätze im Innenbereich angeordnet.

Durch die gezielte Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligen Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzungen im gesamten Quartier Kiesekampweg (Geltungsbereich der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans) sowie die im Bereich der 2. Änderung geplanten Einzelhandelsnutzungen wird ein insgesamt zeitgemäßes urbanes Stadtquartier mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität gesichert.

1.3 Standortalternativen

Der mit der Kennung 614-04 im Baulandprogramm 2023 - 2030 geführte Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bildet zusammen mit dem Baugebiet 614-03 aus dem Baulandprogramm 2022 - 2030 ein Quartier. Hierbei vervollständigt das Baugebiet 614-04 den durch den Holtmannsweg, den Kiesekampweg und die Bahntrasse städtebaulich klar umgrenzten Bereich.

Mit den bestehenden und im Rahmen der Entwicklung des Baugebiets 614-03 geplanten Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandeln, Kita, ergänzende gewerbliche Flächen) sowie der anliegenden Verkehrsinfrastruktur für den motorisierten und unmotorisierten Verkehr ist eine gute Versorgung, ohne zusätzlichen Investitionen in die öffentliche Infrastruktur, gegeben. Die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Veloroute Münster-Greven und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (Bus ca. 100 m, Bahnhof Münster-Nord ca. 1,1 km) bieten Entlastungswirkungen für die öffentliche Infrastruktur und sind als Standort- und Klimavorteil zu bewerten. Insgesamt wird der Nutzungswechsel am Standort Kiesekampweg abgeschlossen.

Neben den Standortvorteilen werden durch die räumlichen Barrieren der Straßenverkehrsflächen sowie der Bahntrasse und den räumlichen Bezug der Baugebiete 614-03 und 614-04 zueinander alternative Standorte für die Vorhabenplanung, die den bereits begonnen Umbruch am Standort gleichermaßen abschließen, nicht gesehen.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planungsziele wird den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Entsprechend § 1 BauGB wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Die anzustrebende Innenentwicklung wird durch Konversion einer ehemals gewerblich genutzten Fläche umgesetzt.

1.4 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Im Rahmen dieses bundesgesetzlichen Grundsatzes sowie des Handlungskonzepts Klimaanpassung 2030⁵

⁵ Beschlussvorlage [V/0799/2019](#), Handlungskonzept Klimaanpassung 2030 zur Umsetzung des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Münster, September 2019

und der Aufnahme in den Kreis der „100 Climate Neutral Cities by 2030“⁶ wurden ergänzende Beschlüsse⁷ zur klimagerechten Stadtentwicklung und Bauleitplanung in Münster gefasst.

Der Geltungsbereich ist entsprechend seiner bestehenden und im Flächennutzungsplan sowie rechtskräftigem Bebauungsplan dargestellten Bedeutung in der Grünordnung der Stadt Münster als Siedlungsbereich dargestellt. Eine Funktion als klimaökologischer Ausgleichsraum für die Stadt und ihre Siedlungskörper besteht nicht. Er liegt nicht in einem Belüftungskorridor oder im Bereich systemüberlagernder Grünzüge.

Aktuell ist der Bereich durch eine nahezu vollständige Versiegelung geprägt. Angrenzend bestimmen Wohn- und einzelnen Gewerbenutzungen die unmittelbare Umgebung. Entlang der Bahntrasse sowie zum Holtmannsweg hin bestehen hingegen in Teilen prägende Gehölzbestände.

Das städtebauliche Konzept zum vorliegenden Bebauungsplan bildet mit dem nördlich anschließenden Vorhaben ein zusammenhängendes urbanes Quartier mit einer zeitgemäßen baulichen Dichte und einer einheitlichen Flachdacharchitektur.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll im vorliegenden Verfahren durch planungsrechtliche Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. So werden im Rahmen der rechtlichen Maßgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Festsetzungen zu Dachbegrünungen, zur Überdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragendecken, zu Gehölzpflanzungen, zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sowie zum Ausschluss fossiler Brennstoffe zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Klima getroffen. Die Diversität auf der bisher gewerblich genutzten Fläche soll durch Begrünungsmaßnahmen erhöht werden, um die biologische Vielfalt zu fördern.

Mit der Planung entsteht ein integrierter Wohnstandort mit kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der sozialen Infrastruktur. Kurze Wege und ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz fördern eine umwelt- und klimafreundliche Mobilität.

1.5 Hinweis zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Gemäß dem länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind insbesondere die nachfolgend genannten Ziele I.1.1 und I.2.1 zu berücksichtigen. Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz, wie in den Grundsätzen I.1.2 und I.2.2 benannt, sowie eine grenzüberschreitende Koordinierung von Maßnahmen, sind mit der Entwicklung des Wohngebiets nicht vorgesehen.

Hochwasserrisikomanagement – Ziel I.1.1

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt nach Darstellung des Geoinformationssystems UvO⁸ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

⁶ European Commission Unit D.2 - Future Urban and Mobility systems: [100 Climate-neutral Cities by 2030 – by and for the Citizens](#). Brüssel, September 2020

⁷ Beschlussvorlagen [V/0531/2020](#), [V/0323/2022](#), [V/0319/2022](#) sowie [V/0123/2023](#)

⁸ <https://www.uvo.nrw.de/>

Eine wesentliche Beeinflussung des Geltungsbereichs durch seltene, außergewöhnliche und extreme Regenereignisse wird durch die Starkregengefahrenkarte⁹ der Stadt Münster ebenfalls nicht aufgezeigt. In Berücksichtigung der bestehenden Topografie bestehen die Fließwege und Einstaubereiche – im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs – im Wesentlichen innerhalb des Straßenverlaufs des Kiesekampwegs und der Königsberger Straße sowie im Siedlungsbereich zwischen Kiesekampweg und Kemperweg. Die Straßenfläche wird voraussichtlich vollständig überflutet. Der maximale, am Geltungsbereich anliegende, Wasserstand ist mit 0,3 - 0,5 m im Bereich des Kiesekampwegs, unmittelbar südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend, dargestellt.

Im nördlich angrenzenden Gebiet sowie im Bereich der westlich angrenzenden Wendeanlage sind ebenfalls Einstauflächen gekennzeichnet. Mit den bereits angestoßenen Entwicklungsmaßnahmen auf diesen Flächen wird die Topografie jedoch verändert, sodass sich die Fließwege und Einstaubereiche in diesem Bereich anpassen werden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, durch die fast vollständige Unterbauung des Geltungsbereichs mit einer Tiefgarage, erfordert das Wassermanagement eine besondere Betrachtung, um die schadlose Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer nach den anerkannten Regeln der Technik zu gewährleisten. Da eine ortsnahe Versickerung aufgrund des relativ hohen Grundwasserhorizonts und der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage nicht gewährleistet werden kann, wird die Rückhaltung und Drosselung des Abflusses von Oberflächenwasser gefördert. Dies wird durch die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen und den damit einhergehenden Aufbau erzielt. Mit der Rückhaltung und Begrünung der Flächen wird auch die Verdunstung gefördert.

Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser oder den Wasserhalt werden mit den Planungszielen nicht gesehen. Auch ist mit der Lage abseits der Einzugsbereiche der Fließgewässer kein Verlust von Retentionsflächen verbunden.

Klimawandel und –anpassung – Ziel I.2.1

Der Geltungsbereich ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung und die fast vollständige Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen, die anliegenden Straßenverkehrsflächen sowie den angrenzenden Siedlungsbereich stark vorgeprägt. Negative Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse sind mit Herabstufung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbefläche zu urbanem Gebiet) nicht zu erwarten. Eher kann durch die geplanten Maßnahmen eine Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser herbeigeführt werden.

In Achtung der Einflüsse des Klimawandels – wie z. B. in Form von Starkregenerereignissen und Hitzeperioden – sowie in Förderung einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung Festsetzungen zu Begrünung von Freiflächen und Flachdächern sowie zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen. Im Rahmen eines weitergehenden Regenwassermanagements wird im Baugenehmigungsverfahren für die privaten Flächen ein Überflutungsnachweis beigebracht.

⁹ <https://www.stadt-muenster.de/wasser/starkregengefahrenkarten>

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung) „Coerde – Kieseckampweg“ umfasst die Grundstücksflächen des ehemaligen Standorts der Druckerei Joh. Burlage GmbH & Co. KG auf dem Grundstück Kieseckampweg Nr. 2 in Münster-Coerde.

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von rund 1.641 m² das folgende Grundstück:

Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstück 903.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen und die des Vorhabengrundstücks durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Südlich und östlich angrenzend sind entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 134 II aus dem Jahr 1990 ein Gewerbegebiet und eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und Westen angrenzend ist ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Wohnen“, entsprechend der Festsetzung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II, dargestellt.

Die Entwicklungsziele des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, mit der Sicherung eines urbanen Wohnquartiers, entsprechen somit nicht der dargestellten Gebietskategorie des Flächennutzungsplans. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, bei einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets, auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht.

Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde – Kieseckampweg“ in Kraft getreten am 02.03.1990. Die rechtskräftigen Festsetzungen sichern für die Flächen dieses Bebauungsplans ein Gewerbegebiet. Die festgesetzte großflächige überbaubare Grundstücksfläche sichert in Kombination mit der Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise eine zweigeschossige geschlossene Bebauung. Die Grundflächenzahl ist auf einen Wert von 0,6 und die Geschossflächen auf einen Wert von 1,0 festgesetzt.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele ist im Rahmen der rechtskräftigen Festsetzungen nicht möglich und wird mit vorliegendem Verfahren geändert. Mit Inkrafttreten des Änderungsplans werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen durch den neuen Rechtsstand überlagert.

3.3 Grünordnung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine prägenden Grünelemente.

3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster¹⁰ (Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung, August 2018) und wird innerhalb des Konzepts als Nahversorgungslage Coerde – Kiesekampweg geführt.

Mit der Umsetzung eines Lebensmittelmarkts im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II sowie der Nähe zum Hamannplatz als zentralem Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum wird den städtischen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebots im Stadtteil Coerde entsprochen.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Stadtbezirks Münster-Nord am westlichen Rand des Stadtteils Coerde. Neben den Entwicklungsflächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II, auf denen aktuell ein urbanes Gebiet mit Wohnnutzungen, Dienstleistungsnutzungen, einem Lebensmitteleinzelhandel und einer Kindertagesstätte entsteht, wird das nördliche, östliche und südliche Umfeld überwiegend von Wohngebieten aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Hier finden sich Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise und einzelne stadtbildprägende Wohnhochhäuser. Neben den Wohnnutzungen schließen auf den Flächen südlich des Geltungsbereichs auch gewerblich genutzte Gebäude an. Im Westen grenzen, abseits der Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) - Emden, das nördliche Aatal mit seinen weitläufigen Freiflächen, landwirtschaftlichen Flächen sowie kleineren Waldflächen an.

Durch die übergeordneten stadtbedeutenden Straßen Königsberger Straße und Holtmannsweg sowie den Kiesekampweg ist der Geltungsbereich mit dem neuen urbanen Gebiet klar von den anderen Stadtbereichen getrennt. Das durch den Holtmannsweg, den Kiesekampweg und die westlich der Flächen verlaufende Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) - Emden umschlossene Gebiet bildet ein ablesbares zusammenhängendes Quartier.

Das Plangebiet selbst liegt nach Abriss der gewerblichen Gebäude der ehemaligen Druckerei mittlerweile brach. Das Gebiet ist bis auf kleinteilige ehemalige Gebäudevorflächen zum Kiesekampweg, ohne bedeutsamen Aufwuchs oder Gehölze, versiegelt.

5 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Komplementierung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II aufgenommenen Umstrukturierung eines gewerblich genutzten Bereichs zu einem attraktiven urbanen Wohnquartier mit verschiedenen Wohnraumangeboten sowie das Wohnen ergänzenden Nutzungen.

Neben der Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft wird mit der Änderung des Bebauungsplans das Ortsbild am westlichen Rand von Münster-Coerde im Zuge der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB entwickelt und gestärkt. In Anbetracht der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur sowie der Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen ist mit Aufstellung des vorliegenden Verfahrens eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gegeben. Die Prüfung und Sicherung der umweltschützenden Anforderungen sowie der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Sicherheit

¹⁰ <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/fortschreibung-des-einzelhandels-und-zentrenkonzepts>

der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Umfeld des Planstandorts sind Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Zielaussagen des am 02.04.2014 durch den Rat der Stadt Münster beschlossenen Modells der sozialgerechten Bodennutzung in Münster¹¹ – Gleichbehandlung, Transparenz, Investitionssicherheit zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus – werden mit Umsetzung des Planvorhabens umgesetzt. Geleitet von den städtischen Zielsetzungen einer sozialen Bodennutzung werden im Rahmen des Vorhabens 30 % des entstehenden Nettowohnraums entsprechend den Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus errichtet.

6 Inhalte des Bebauungsplans

Um die Entwicklungsziele umzusetzen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Stadt Münster gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und § 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in den Bebauungsplan aufgenommen. Neben den Festsetzungen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II werden weitergehende Regelungen zur Ausgestaltung der Gebäude, der wohnungsstrukturellen Zusammensetzung sowie zu verkehrlichen und grünräumlichen Belangen im Durchführungsvertrag und im Vorhaben und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vereinbart.

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend dem in Kapitel 1.1.1 beschriebenen Planungsanlass, dem in Kapitel 1.2 aufgezeigtem Planvorhaben und den in Kapitel 5 dargestellten Planungszielen zur Entwicklung des städtebaulich-architektonischen Konzepts werden die folgenden Punkte als Grundzüge der Planung definiert:

- Planungsrechtliche Sicherung der wesentlichen Entwurfsmerkmale des städtebaulich-architektonischen Konzepts (wie Gebäudeanordnung, Gebäudetyp, Gebäudenutzung, Freiflächenkonzept und Erschließungskonzept).
- Umsetzung einer dem Ort angemessenen zeitgemäßen städtebaulichen Dichte.
- Umsetzung der wesentlichen Leitlinien zur klimagerechten Bauleitplanung mit Festsetzungen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Empfehlungen und Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Umsetzung der städtischen Zielsetzungen einer sozialgerechten Bodennutzung und klimagerechten Stadtentwicklung in Münster.

¹¹ Stadt Münster: Öffentliche Beschlussvorlage [V/0039/2014](#), Sozialgerechte Bodennutzung in Münster. Münster, 07.02.2014

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die an die übergeordneten emittierenden Verkehrswege (Bahntrasse, Hauptverkehrsstraße) heranrückende Wohnbebauung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des mit der Stadt Münster abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 BauGB analog zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben definiert. Entsprechend den Entwicklungszielen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

- ein Vorhabenbereich mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk und Gewerbe“ festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung werden für die mehrgeschossigen Gebäude geschossweise Nutzungsbestimmungen getroffen. In Abbildung der geplanten Nutzungsmischung und Sicherung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Quartiers sind

- Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ausschließlich in den Erdgeschossen (EG) und
- ab dem ersten Obergeschoss (1. OG) ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

Mit den Festsetzungen werden ausschließlich die über das städtebaulich-architektonische Konzept formulierten Entwicklungsziele für den Standort aufgenommen. Im Rahmen von Geschäfts- und Büronutzungen sind Nutzungen wie Versicherungsmakler und Fahrschulen sowie als Anlage für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beispielsweise Praxisräume von Ärzten, Physiotherapeuten oder Logopäden zulässig. Im Sinne von nicht störenden Handwerksbetrieben können sich z. B. Friseure, Goldschmiede, Schneider oder Uhrmacher oder als nicht störende Gewerbebetriebe z. B. Onlinehändler im Geltungsbereich ansiedeln. Alle beispielhaft genannten Nutzungen sind mit einer Wohnnutzung vereinbar. Mit der möglichen Bandbreite an zulässigen Nutzungen wird eine dauerhafte Nutzung der Erdgeschosszonen unterstützt und die gezielte Mischung von Wohnen und Arbeiten gefördert. Gleichwohl wird der Entwicklung eines vorwiegenden Wohnstandorts entsprochen.

Die vorhabenbezogene Bestimmung der Zulässigkeiten von Vorhaben schließt Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und alle Arten von störenden Nutzungen (wie bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros, Vergnügungsstätten aller Art), die der geplanten Nutzungsmischung und einer Aufwertung und qualitativen Entwicklung des Standorts entgegenwirken, aus. Flächen für Einzelhandelsbetriebe werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich gesichert. Weitere Einzelhandelsflächen werden am Standort als nicht verträglich angesehen. Neben verkehrlichen Auswirkungen könnte der Standort negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich am Hamannplatz ausüben.

Die gebäude- und geschossweise Definition von Nutzungen und insbesondere Festsetzung von dem Wohnen vorbehaltenen Ebenen stärkt den geplanten Wohncharakter im Gebiet.

Unverträgliche Flächenverhältnisse von Wohnen zu Arbeiten und die damit einhergehenden Mehrbedarfe an Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gegeben. Auch der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und des Einzelhandels berücksichtigt den mit diesen Betrieben einhergehenden Mehrbedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Umfeld.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Als maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird

- eine GRZ von 1,0 festgelegt.

Der im Vergleich zu einem urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO höhere Wert ist zur Realisierung des Konzepts erforderlich, um die geplante Nutzung auf der kleinen und durch Straßenverkehrsflächen und angrenzende Entwicklungsmaßnahmen gefangenen Grundstücksfläche realisieren zu können. Dabei führen nicht die oberirdischen Gebäude oder Nebenanlagen zu einer vollständigen Versiegelung der Grundstücksflächen, sondern die zum Nachweis des ruhenden Verkehrs erforderliche Tiefgarage.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 ff. BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Mit der Arrondierung der Quartiersentwicklung am Kieseckampweg und Aktivierung des gewerblich genutzten Grundstücks zu einem hochwertigen urbanen Wohnquartier mit vielseitigen Angeboten und Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind die besonderen städtebaulichen Gründe und die damit einhergehende Anwendungsvoraussetzung des § 19 Abs. 4 Satz 3 ff. BauNVO gegeben.

Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben der Grundflächenzahl über die Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt.

Die nach § 6 BauO NRW 2018 bestimmten Abstandsflächen zur Sicherstellung von Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialfrieden untereinander und zu umliegenden Nachbargrundstücken können im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO über die zwingende Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit der Gebäudehöhe als Höchstmaß und für den Gebäudedurchgang über die Mindestdurchgangshöhe bestimmt. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) im Bezugssystem des Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Oberkante bzw. der höchste Punkt der Attika des jeweils obersten Geschosses. Erforderliche Brüstungen zur Sicherung von Wartungswegen auf Dachflächen, die abseits der Wartungsintervalle auch umgelegt werden können, und damit vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sind, werden durch die Höhenfestsetzung nicht reguliert. Bei der festgesetzten Mindestdurchgangshöhe gilt, zur Sicherung einer barrierefreien Höhe im Bereich des Gebäudedurchgangs des westlichen Gebäudes, die Unterkante des Gebäudeteils als oberer

Bezugspunkt und die ausgebaute Wegefläche als unterer Bezugspunkt. Die erforderlichen Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhen sind damit entsprechend § 18 Abs. 1 BauNVO eindeutig bestimmt.

Entsprechend der geplanten Höhendifferenzierung der Vorhabenplanung wird eine maximale Gebäudehöhe

- von 68,50 m ü. NHN bei zwingend vier Vollgeschossen und
- von 71,00 m ü. NHN bei zwingend fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Als Lichte Höhe des Gebäudedurchgangs wird eine Minstdurchgangshöhe

- von 3,00 m zwischen der Oberkante der ausgebauten Wegefläche und der Unterkante des Gebäudeteils festgesetzt.

Unter Bezug auf die bestehende Kanaldeckelhöhe von 54,94 m ü. NHN im Kurvenbereich des Kieseckampweg ergeben sich reale Gebäudehöhen von maximal 13,56 m für viergeschossige und maximal 16,06 m für fünfgeschossige Gebäudeteile.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen den Entwicklungszielen für den Standort, eine geordnete städtebauliche Einbindung des Konzepts in Komplementierung des nördlich angrenzenden Baugebiets ist sichergestellt. Die Geschosshöhen berücksichtigen die mit dem Planungsziel der Integration von ergänzenden Nutzungen in den Erdgeschossbereichen notwendige Geschosshöhe für erforderliche technische Anlagen.

Mit dem Ziel zur Nutzung der Erdgeschossbereiche für notwendige Nebenanlagen zur Hauptnutzung (wie Fahrradabstellräume, Müllsammelräume/Entsorgungspunkte) sowie Integration von Raumangeboten für das Wohnen ergänzende Nutzungen (wie Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe) und dem erforderlichen barrierefreien Ausbau dieser Nutzungen wird eine zwingende Anhebung der Erdgeschossbereiche nicht festgesetzt. Der Schutz dieser Nutzungen vor negativen Einwirkungen durch besondere Regenereignisse ist gegebenenfalls durch technische Lösungen sicherzustellen.

Neben den getroffenen Festsetzungen können die Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

- durch technische Anlagen und technisch, untergeordnete Bauteile wie z. B. Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden.
- durch Umwehrungen und Geländer um maximal 1,00 m überschritten werden. Eine von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzte Anordnung ist nicht erforderlich.

Die Festsetzungen ermöglichen die bauordnungsrechtliche Umsetzung der Vorhabenplanung hinsichtlich der Anordnung, Lage und Kubatur der Gebäude sowie der Anordnung der notwendigen technischen Anlagen und der erforderlichen Absturzsicherung bei Dachterrassen. Eine maßstäbliche und funktionale Einpassung der Bebauung in die bestehende Stadtstruktur ist gegeben.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Vorhabenbereich wird die **Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

- als geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird den Entwicklungszielen des Vorhabens sowie den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier entsprochen. Die geschlossene Bauweise sichert die Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zum grenzständigen Gebäude auf dem Flurstück Nr. 910 und damit die Aufnahme der vorliegenden geschlossenen Bebauung.

In Abbildung des VEP werden für die **überbaubaren Grundstücksflächen** folgende Festsetzungen getroffen:

- Das westliche Baufenster wird in einer Regeltiefe von rund 13,50 m über die gesamte Nordsüdausrichtung des Geltungsbereichs festgesetzt. Zur Fortführung der bestehenden grenzständig errichteten nördlichen Bebauung (Flurstück Nr. 910) und Aufnahme der raumbildenden Gebäudeflucht wird die nördliche sowie ein Teilabschnitt der westlichen Seite des Baufensters als Baulinie festgesetzt. Die übrigen Seiten werden im Sinne der Flexibilität im Rahmen der Ausführungsplanung als Baugrenzen bestimmt.

Im nördlichen Drittel dieses Baufensters wird eine Baugrenze zur Geschossabgrenzung des viergeschossigen zum fünfgeschossigen Gebäudeteil festgesetzt.

- Das östliche Baufenster wird in einer Regeltiefe von rund 11,50 m und Länge von rund 42,00 m als Straßenrandbebauung zum Kiesekampweg festgesetzt. Gleich dem westlichen Baufenster wird in Aufnahme der nördlich grenzständigen anschließenden Bebauung (Flurstück Nr. 910) die nördliche Seite des Baufensters als Baulinie bestimmt. Die übrigen Seiten werden ebenfalls als Baugrenzen bestimmt.

Im südlichen Drittel dieses Baufensters wird eine Baugrenze zur Geschossabgrenzung der unterschiedlichen Höhenfestsetzung festgesetzt.

- Der zwischen den Baufenstern für die oberirdischen Gebäude liegende Teil der geplanten Tiefgarage wird über ein Baufenster im Untergeschoss bestimmt. Mit dem Ziel der Anbindung und Erschließung über die nördlich angrenzende Tiefgarage sowie aus bautechnischen Gründen wird die nördliche Seite für einen geschlossenen Anbau des Untergeschosses an die Nachbargarage als Baulinie festgesetzt.

Um neben dem eingeräumten Entwicklungsspielraum innerhalb der Baufenster eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu den Gebäuden sicherzustellen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO möglich, soweit eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m über Geh- und Radwegen sowie von mindestens 3,50 m über Fahrwegen sichergestellt ist. Dabei dürfen Baugrenzen durch

- auskragende Loggien, Elemente zur architektonischen Akzentuierung von Gebäudeteilen und Fenstergewänden um bis zu einer Tiefe von 0,50 m, und
- durch Vordächer in Verbindung mit Hauszugängen um bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

Insgesamt sichern die Baufenster die Umsetzung der Ziele des städtebaulich-architektonischen Konzepts hinsichtlich der Maßstäblichkeit und der Gebäudeanordnung sowie -kubatur. Neben den oberirdischen Anlagen werden auch die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in ihrer Ausdehnung bestimmt und in den Auswirkungen auf z. B. die Flächenversiegelung dargestellt.

Die prägenden Entwurfsmotive, wie die Fortführung der raumbildenden Gebäudefluchten und die geschlossene grenzständige Bebauung, werden bei gleichzeitigem Angebot eines verträglichen Entwicklungsspielraums für die Ausführungsplanung gesichert. Die Verkehrssicherheit auf den Geh- und Radwegen sowie uneingeschränkte Befahrbarkeit des westlichen Fahrweges, auch für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, ist über die Definition der Mindesthöhe von überkragenden Bauteilen der zukünftigen Straßenrandbebauung gegeben. Insgesamt wird eine verträgliche und den integrierten urbanen Standort würdigende Innenentwicklung gesichert und über die Konversion sowie verdichtete Bauweise dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB entsprochen.

6.2.4 Dachform

Mit dem Ziel, zwischen dem Holtmannsweg, dem Kiesekampweg und der Bahntrasse ein ablesbar zusammengehöriges urbanes Wohnquartier zu realisieren, sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 als **Dachform**

- ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Neigung von 7° zulässig.

Im Rahmen der Bauvorschriften wird die verbindliche Fortführung der Dachform aus der nördlich anschließenden Entwicklungsmaßnahme gesichert. Das in geschlossener Bauweise geplante und durch Verkehrsflächen umgrenzte Quartier wird in der Zusammengehörigkeit gestärkt und als ein Quartier ablesbar.

Für die Wohnnutzungen entstehen durch den Entfall von Dachschrägen zudem für Wohnzwecke besser nutzbare Dachräume. Die Belichtungsmöglichkeiten sind großzügiger und mögliche großzügige Dachterrassen bieten eine gesteigerte Wohnqualität. Im Hinblick auf ökologische Belange können Flachdächer ohne erheblichen Aufwand begrünt werden und fördern durch den Aufbau und die Pflanzen eine örtliche Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser sowie eine Verbesserung des Mikroklimas.

6.2.5 Material, Farbgebung

Entsprechend den Entwicklungszielen zur Errichtung eines städtebaulichen Gesamtensembles soll die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers innerhalb ablesbarer städtebaulicher und architektonischer Gestaltungsvorgaben erfolgen. Diese sind in ihren gestalterischen Grundsätzen in den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgezeigt.

Als Hauptmaterial für die Gebäudefassaden sollen rot bis rotbraune Klinker oder Klinkerriemchen verwendet werden, die durch untergeordnete Materialien, wie Putz, Fassadenplatten oder Metalle, für beispielhaft Durchgänge, Loggien, Brüstungen, Abdeckungen oder Fensterlaibungen zur Gebäudeakzentuierung ergänzt werden.

Wie mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt, wird ein hochwertiges und zusammengehöriges Gesamterscheinungsbild im eher heterogenen Umfeld sichergestellt. Gleichzeitig ist über die unterschiedliche Beschaffenheit und Farbigkeit von Klinkern und über die untergeordnete Verwendung ergänzender Materialien eine weitergehende Differenzierung der Fassaden sowie Flexibilität in der Ausführungsplanung gegeben.

Neben den grundlegenden Ansätzen zur Fassadengestaltung wird auch die Fassadengliederung und -aufteilung im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt.

6.2.6 Flächen für den ruhenden Verkehr und Tiefgaragen

Der mit den zukünftigen Wohn- und Gewerbeeinheiten verbundene ruhende Verkehr ist nach den Maßgaben der BauO NRW 2018 sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Münster darzustellen. Zur Sicherung einer grundlegenden Gestaltqualität der privaten Freiflächen und stadträumlich verträglichen Anordnung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass

- Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und
- oberirdische Pkw-Stellplätze ausschließlich innerhalb des westlichen Baufensters für oberirdische Gebäude sowie
- unterirdische Pkw-Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Hierbei ist die überbaubare Grundstücksfläche, ohne Nennung der Zweckbestimmung, als Gesamtheit aus den Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen für Obergeschosse als auch für Untergeschosse bestimmt.

Mit den festgesetzten Flächen wird die Anordnung der Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs entsprechend dem vorliegenden Parkraumkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans planungsrechtlich abgebildet, wobei sowohl die Stellplätze für die Wohneinheiten als auch die erforderlichen Stellplätze für Gewerbeeinheiten in der Tiefgarage realisiert werden sollen. Durch den zur Gesamtanzahl an Stellplätzen geringen Anteil an gewerblichen Verkehren kann die Tiefgarage, im Baugenehmigungsverfahren, weiterhin als Privatgarage betrachtet werden.

Zur Reduzierung von Erschließungsflächen, Unterstützung der Verkehrssicherheit und in Anlehnung an die Zielsetzung zur Realisierung eines Quartiers wird die geplante Tiefgarage an die Tiefgarage des nördlich anschließenden Quartiers (vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II) angebunden und über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zum Kieseckampweg bedient. Auf die Festsetzung einer Einfahrt oder eines Einfahrtsbereichs für eine Tiefgarage wird damit verzichtet. Durch den Zusammenschluss der Tiefgaragen und die Bündelung der Verkehre an einer Zu- und Abfahrt kann die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss auf dem Kieseckampweg verbessert werden.

Die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Münster zum Baugenehmigungsverfahren bauordnungsrechtlich für die geplanten Nutzungen nachzuweisende Stellplatzanzahl für Pkw kann innerhalb der privaten Grundstücksflächen angeordnet werden. Die neben den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen seitens der Stadt Münster geforderten Besucherstellplätze, in Höhe von 30 % der Gesamtstellplatzanzahl, können hierbei nur zu einem Anteil auf dem Plangrundstück selbst realisiert werden. Im Hinblick auf die ausschließliche Sicherung der Planungsziele auf dem Vorhabengrundstück, ohne Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die geringe Grundstücksfläche des Vorhabenbereiches sowie die überschaubare Anzahl an Wohneinheiten, können im vorliegenden Fall die angrenzenden öffentlichen Straßenräume zum Nachweis der Besucherstellplätze herangezogen werden. Eine örtliche Ausweisung oder bauordnungsrechtliche Zuweisung von Stellplätzen zu dem Verfahren erfolgt gleichwohl nicht. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum stehen als öffentliche Besucherstellplätze jedem zu Verfügung. Mit den bestehenden Kapazitäten im öffentlichen

Straßenraum werden abwägend keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Straßen erwartet.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist der bauordnungsrechtliche Nachweis von Stellplätzen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben. Die aufgezeigten Entwicklungsziele sind realisierungsfähig und der Bebauungsplan vollzugsfähig.

6.2.7 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen bestimmen neben Stellplatzflächen, insbesondere in urbanen und verdichteten Bereichen, in einem nicht unerheblichen Maße das Erscheinungsbild von Quartieren. Zur Sicherung einer Gestaltqualität der privaten Bereiche und besonders des Wohnhofs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass

- Nebenanlagen oberirdisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Obergeschosse, mit Ausnahme der dem Nutzungszweck im Vorhabenbereich selbst dienenden überdachten und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen, Ladestationen für Pedelecs/E-Bikes, Spielplätzen, Terrassen und der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen unzulässig sind.

Die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Münster zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplatzflächen für Fahrräder, einschließlich Lastenrädern und Fahrrädern mit Anhänger, können in Fahrradabstellräumen im Erd- sowie Untergeschoss der zukünftigen Gebäude sowie auf witterungsoffenen und witterungsgeschützten Abstellflächen in den Wohnhöfen angeordnet und damit vollständig nachgewiesen werden.

6.2.8 Versiegelung, Freiflächen und Begrünung

Um die durch die erhöhte zulässige Versiegelung der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt zu mindern, eine qualitätsvolle Freiraumnutzung des Grundstücks zu sichern sowie die Retention und ortsnahe Verdunstung von Niederschlagswasser zu fördern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass

- die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Bereiche von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen mit einer durchwurzelbaren Substratschicht / einem humusierten Aufbau fachgerecht zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen sind.
- die Dachflächen der Gebäude vollflächig zu bedecken und zu begrünen sind. Ausnahmen von der Begrünung sind nur zur Achtung der brandschutztechnischen Bedingungen und für Flächen erforderlicher haustechnischer Einrichtungen sowie nutzbarer Freiflächen auf dem Dach zulässig, soweit sichergestellt ist, dass zumindest 70 % der Dachfläche begrünt werden.

Neben den aufstehenden Gebäuden zählen auch Wege, überdachte und nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder, notwendige Aufstellflächen für zum Beispiel die Feuerwehr, Terrassen und Spielbereiche zu den baulichen Anlagen. Auf den Dachflächen zählen Anlagen wie Zugangsbauwerke zum Dach, Wartungswege, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und Tageslicht-Beleuchtungselemente als erforderliche haustechnische Einrichtungen und Dachterrassen oder Dachgärten zu nutzbaren Freiflächen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen diese nicht aus. Damit ist eine praktikable Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf Tiefgaragen- und Dachflächen unter Erhalt der Nutzungsfunktionen sowie Förderung der erneuerbaren Energien und Errichtung von sich selbst versorgenden Gebäuden gegeben. Über die Bestimmung einer Richtzahl für den Mindestwert der Dachbegrünung wird die Umsetzung von im Wesentlichen begrünten Dachflächen mit ihren positiven Auswirkungen auf die das Klima, das Wassermanagement und die Ökologie sichergestellt.

Zur Gewährleistung eines sach- und fachgerechten Aufbaus der Überdeckungen mit entsprechenden Wasserspeicherkapazitäten sowie zur Förderung einer gesunden und langlebigen Entwicklung der Bepflanzung werden die Aufbauhöhen der durchwurzelbaren Schicht wie folgt bestimmt:

- Oberhalb der Tiefgarage und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen muss die Aufbauhöhe im Mittel 50 cm und für Baumpflanzungen, auf einer Fläche von 15-20 m², mindestens 80 cm betragen. Speicher- und Retentionsplatten/-kästen/-boxen sind bis zu einer Höhe von 15 cm in der Aufbauhöhe der Überdeckung zulässig.
- Auf Dachflächen muss die Aufbauhöhe mindestens 10 cm betragen.

Im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse fördern die Aufbauhöhen und Begrünungsmaßnahmen eine Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch ihre Retentionsfähigkeit und die ortsnahe Verdunstung von zurückgehaltenen Regenwässern. Zudem tragen die begrünten Freiflächen zur ökologischen und freiraumplanerischen Durchgrünung des Plangebiets bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Qualität und zum Mikroklima.

Neben den flächigen Begrünungen haben Einfriedungen eine wesentliche Prägung auf die Gestaltqualität eines Quartiers. Zur Sicherung einer grundlegenden Gestaltungsqualität wird im Rahmen der Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 festgesetzt, dass

- Einfriedungen in Form von Hecken, Hecken in Kombination mit einem Zaun, Gräser- und Staudenpflanzungen sowie Mauern oder Sichtschutzzäunen zulässig sind.

Hierbei sind Zaunelemente in Kombination mit Hecken auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt und Mauern und Sichtschutzzäune ausschließlich zwischen Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, mit einer Tiefe von maximal 2,50 m und einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Über die gestalterischen Festsetzungen sind die grundlegenden Erfordernisse der geplanten Wohnnutzung mit dem Schutz der Privatheit unter Wahrung einer städtebaulich qualitativen Entwicklung des Gebiets gegeben. Neben den gestalterischen Maßgaben ist, im Bereich von offen zu haltenden Sichtverhältnissen / -dreiecken an Einmündungen und Kreuzungsbereichen, auf die Höhe von Einfriedungen zu achten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Hier sollte die Höhe der Einfriedung 0,80 m nicht überschreiten, sodass Einfriedungen aus einem Auto heraus überblickt werden können.

Insgesamt können mit den getroffenen Festsetzungen die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Verhältnisse im Geltungsbereich verbessert und dem Ziel eines qualitativen

Wohnstandorts sowie der Versorgung der zukünftigen Bewohnenden mit geeigneten Grün- und Freiräumen entsprochen werden.

6.2.9 Werbeanlagen

Mit der geplanten Nutzungsmischung sind besondere Anforderungen an die Außendarstellung der zulässigen Dienstleistungsbetriebe sowie nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe zu stellen. Um die Anordnung und Größe von Werbeanlagen auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu reduzieren und störende Wirkungen auszuschließen, sind

- Werbeanlagen an den Gebäuden unterhalb der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und einer maximalen Länge von 2/3 der zugehörigen Ladenfront anzubringen.
- Werbeanlagen mit wechselndem Bild und/oder blinkendem, sich bewegendem und/oder laufendem Licht sind generell unzulässig.

Mit der Reglementierung der Abmessungen werden überdimensionale Anlagen ausgeschlossen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

6.3.1 Erschließung

Das mit rund 30 Wohneinheiten in zwei Gebäuden und vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss geplante Vorhaben wird ausschließlich über den Kiesekampweg erschlossen. Dabei werden die Zugänge zu den gewerblichen Nutzungseinheiten direkt am Kiesekampweg angeordnet und die Zugänge zu den Treppenhäusern der Wohnnutzungen, in den Obergeschossen beider Gebäude, zum gemeinsamen Wohnhof orientiert. Der Zugang zum Wohnhof ist zum einen von Süden über den Kiesekampweg und zum anderen durch einen Gebäudedurchgang von Westen für den unmotorisierten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer) möglich. Untergeordnet ist eine weitere Erschließung, für das östliche Gebäude, durch einen Fahrradabstellraum vom östlichen Kiesekampweg gegeben.

Übergeordnet ist mit dem parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fuß- und Radweg, der auch als stadregionale Veloroute (Münster-Greven) im Veloroutenkonzept aufgenommen wurde, eine vom motorisierten Verkehr unabhängige Verbindung in die umliegende Landschaft sowie die Innenstadt (rund 3,5 km) gegeben.

Aufgrund der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden jedoch Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs in dem Knotenpunkt der Straßen Holtmannsweg, Königsberger Straße, Kiesekampweg und Coerde (Verkehrsknoten 05123) erforderlich, um die zukünftigen Verkehrsmengen leistungsfähig und verkehrssicher abwickeln zu können. Neben den erforderlichen Planungen zur Lichtsignalanlage wurde der Knotenpunkt hierbei auch in seinem Ausbau den aktuellen Anforderungen an die Verkehrsführung angepasst. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die Führung des Radverkehrs und die Querungen der Straßenflächen optimiert und den aktuellen verkehrstechnischen Zielsetzungen der Stadt Münster angeglichen. Der geplante Ausbau ist nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt.

Angesichts des baulichen Verbundes der Entwicklungsziele der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II und des Ziels der Abwicklung des ruhenden Verkehrs in einer

zusammenhängenden Tiefgarage werden die motorisierten Verkehre im Wesentlichen gemeinsam abgewickelt. Bis auf die Erschließung von vier oberirdischen Stellplätzen im westlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die motorisierten Verkehre über die Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans in die Tiefgarage geführt. Dies unterstützend wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB der Anschluss des Vorhabenbereichs an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Kiesekampwegs, entlang der gemeinsamen östlichen und südlichen Grenze unter Ausschluss des westlichen Zufahrtbereichs,

- als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Durch die Reduzierung von Erschließungsflächen und Einfahrtsbereichen wird bereits auf planungsrechtlicher Ebene ein Beitrag zur Klarheit der Verkehrsführung und somit zur Verkehrssicherheit geleistet. Die bauordnungsrechtlich sowie privatrechtlich erforderlichen Vereinbarungen zur gemeinsamen Nutzung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt, zur Lieferzufahrt und zum baulichem Anschluss der Tiefgaragenbauwerke werden nachgehend, im Rahmen des Abschlusses von Grunddienstbarkeiten und Grundbucheintragen, verbindlich und dauerhaft zwischen den Grundstückseigentümerinnen getroffen.

6.3.2 Verkehrliche Situation

Zur Bewertung der Auswirkungen der Vorhabenplanung auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsflächen und insbesondere des Verkehrsknotens 05123 Kiesekampweg/(K 7) Holtmannsweg wurde eine fachliche Einschätzung in Bezug auf die Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2019) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II und die bauliche Anpassung des Verkehrsknoten 05123 getroffen.

Zur Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die rund 30 Wohneinheiten und vier gewerblichen Nutzungseinheiten mit rund 380 m² Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss wurde in Anlehnung an die Verkehrserzeugungsrechnung der verkehrstechnischen Untersuchung eine überschlägige Verkehrsabschätzung nach Bosserhoff als Bewertungsgrundlage aufgestellt.

Tabelle 1: Überschlägige Verkehrsabschätzung der Vorhabenplanung nach Bosserhoff¹²

	Bewohnende Beschäftigte	Besuchende Kunden	Güterverkehr
Wohnnutzung	71 Kfz/24h	8 Kfz/24h	4 Kfz/24h
gewerbliche Nutzungen EG	11 Kfz/24h	31 Kfz/24h	1 Kfz/24h
Verkehrserzeugung des Vorhabens	126 Kfz/24h		

In Rückschluss auf die durchschnittlichen Tagesverkehre der Verkehrstechnischen Untersuchung ist im Ergebnis mit folgenden Werten für den Holtmannsweg (K 7) und den Kiesekampweg zur rechnen.

¹² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Dr.-Ing. Walter Vogt: Schätzung des Verkehrsaufkommens aus Kennwerten der Flächennutzung und des Verkehrs. Köln, 2006

Tabelle 2: Vergleich der Durchschnittlichen Tagesverkehre (DTV)

	Prognose 2030	Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall	
Kieseckampweg (K 7)	668 Kfz/24h	2.748 Kfz/24h	+ 24%	2.874 Kfz/24h	+ 5%
Holtmannsweg	8.602 Kfz/24h	9.018 Kfz/24h	+ 5%	9.043 Kfz/24h	+ 1%
<i>Prognose 2030: Allgemeinen Verkehrsprognose für das Jahr 2030</i> <i>Prognose-Nullfall: Prognose 2030 zuzüglich der Verkehrsmengen der Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II</i> <i>Prognose-Planfall: Prognose-Nullfall zuzüglich der Verkehrsmengen der Vorhabenplanung</i>					

Im Ergebnis werden die Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen nur unwesentlich erhöht. In Anbetracht der Funktion und des vorhandenen Verkehrsflächenausbaus entsprechen die Straßenquerschnitte der beeinflussten Straßen dem jeweiligen Straßentyp der RAST06¹³ und liegen mit den zu erwartenden Verkehrsstärken jeweils im unteren Rahmen bzw. unterhalb der empfohlenen Verkehrsbelastungen für den jeweiligen Straßentyp.

Das prognostizierte zukünftige Verkehrsaufkommen kann im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden.

Mit Umsetzung der Vorhabenziele ist eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Geltungsbereichs gewährleistet. Die Grundsätze der gesicherten Erschließung innerhalb der Bauleitplanung sind erfüllt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 BauGB ist gegeben.

6.3.3 ÖPNV-Anbindung

Mit der nordöstlich des Holtmannswegs gelegenen Bushaltestelle „Coerde“ besteht in rund 100 m zum Wohnquartier Anschluss an Stadt-, Regional- und Nachtbuslinien. Darüber hinaus besteht mit dem Bahnhof Münster Zentrum Nord in rund 1,1 km südlich des Geltungsbereichs Anschluss an Regionalexpressbahnen und Regionalbahnen.

Die geringe Entfernung und die bei Aufstellung des Verfahrens bestehenden Verbindungen und Taktungen bieten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sodass in Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Münster ein Abschlag bei den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplatzflächen für Pkws getroffen werden kann.

6.3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich über die öffentlich gewidmete Straße Kieseckampweg von Süden (siehe Kapitel 6.3.1), die über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert ist. Der Geltungsbereich ist somit über eine öffentlich gesicherte und gewidmete Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Grundstücksflächen (siehe Kapitel 6.5).

¹³ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006. Köln, 2006

6.3.5 Radverkehrsanlagen und Veloroutennetz

Mit der an den Geltungsbereich angrenzenden Basisradroute auf der Straße Coerheide, der Hauptradroute auf dem Holtmannsweg und der Königsberger Straße, dem unmittelbaren Anschluss an die Veloroute Münster – Greven ist eine sehr gute Anbindung an das Radverkehrsnetz der Stadt Münster gegeben. Neben der Veloroute, als überregional bedeutender Wegestrecke, ist die Hauptradroute Bestandteil des äußeren Stadtradrings. Abseits der ausgewiesenen Radrouten bilden die Radverkehrsanlagen in den umliegenden Straßen ein geschlossenes Radwegenetz für eine verkehrssichere Führung des Radverkehrs.

Die dargestellte und vom motorisierten Verkehr unabhängige Erschließung des Geltungsbereichs ist als maßgeblicher Standort- und Klimavorteil anzusehen. Zum einen sind damit Entlastungswirkungen für das städtische Verkehrsnetz und die mit dem Verkehr verbundenen Emissionen (Luft sowie Schall) verbunden, zum anderen wird die Gesundheit der Bevölkerung durch die erhöhte Bewegung gefördert.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Wasserversorgungs- und Entwässerungssystem

Das ehemalige Gewerbegrundstück ist vollständig erschlossen. Die Wasserversorgung und Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das vorhandene Netz innerhalb des Kiesekampwegs gegeben. Zum Grundstück sind zwei Regenwasserkanalanschlüsse sowie ein Schmutzwasserkanalanschluss zugehörig. Die Anschlussleitungen an den Regenwasserkanal sind in einem baulich guten Zustand und können, vorbehaltlich der Ausführungsplanung der Haustechnik, übernommen werden. Die Anschlussleitung an den Schmutzwasserkanal ist hingegen defizitär und sollte mit Umsetzung der Entwicklungsziele erneuert werden.

Das bestehende Netz verfügt über ausreichende Kapazitäten für die Frischwasserversorgung der zukünftigen Nutzungen und ist hydraulisch in der Lage, die Schmutzwasserentsorgung sowie Regenwasserableitung gefahrenfrei zu gewährleisten. Auch die Bereitstellung der gemäß Merkblatt DVGW W 405 im Brandfall erforderlichen Löschwassermenge ist gesichert.

Neben der allgemeinen Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs sind die Entwicklungsziele im Hinblick auf das Gefahrenpotenzial bei Starkregenereignissen zu bewerten. Hierbei ist besonders der hohe Versiegelungsgrad, die Bauweise sowie die stadträumliche Lage des Geltungsbereichs, zwischen Verkehrsflächen und weiteren teils verdichteten Wohn- und Gewerbequartieren, zu beachten, um die schadlose Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer nach den anerkannten Regeln der Technik zu gewährleisten.

Mit den Darstellungen der Starkregengefahrenkarte der Stadt Münster ist eine wesentliche Beeinflussung des Geltungsbereichs durch seltene, außergewöhnliche und extreme Regenereignisse nicht aufgezeigt. Fließwege und Einstaubereiche im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind im Wesentlichen innerhalb des Fahrbahnverlaufs des Kiesekampwegs und der Königsberger Straße dargestellt. Hierbei sind im Bereich des Kiesekampwegs Anstauhöhen von 0,3 – 0,5 m vermerkt.

Eine Veränderung der Fließwege und Anstauplächen ist mit der Entwicklung der Planungsziele nicht gegeben, da die Straßenverkehrsflächen mit Umsetzung dieser Planungsziele nicht

verändert werden. Auch wird die Höhenlage des Geltungsbereichs durch die Vorhabenplanung nicht wesentlich beeinflusst. Senken oder neue Anstauflächen werden nicht hergestellt.

Um das Risiko des Eindringens von Wasser in die Gebäude und damit verbundene Schäden in den Nutzungseinheiten bei besonderen Starkregenereignissen präventiv zu reduzieren, wird eine Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe um 30 cm gegenüber der angrenzenden Erschließungsfläche empfohlen. Die Höhendifferenz bietet bereits einen effektiven Schutz vor sich aufstauendem Wasser.

Insgesamt ist eine gesicherte Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs gegeben. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie deren Aufbauhöhen (siehe Kapitel 6.2.8) wird die Retentionsfähigkeit der Flächen im Geltungsbereich erhöht und ein Beitrag zur Erhöhung der Verdunstungsrate und Reduzierung der Abflussmengen geleistet. Einer Überflutung des Stadtraumes bei Starkregenereignissen wird aktiv entgegengewirkt.

6.4.2 Versorgungsnetz

Auch das Versorgungsnetz für Strom, Telekommunikation und Fernwärme ist im Rahmen der Hausanschlussleitungen und Haustechnik im Geltungsbereich neu herzustellen. Mit dem bestehenden Fernwärmenetz ist eine von einzelnen Haustechnikanlagen unabhängige Wärme- und Warmwasserversorgung der geplanten Nutzungen möglich. Die in den anliegenden öffentlichen Straßen liegenden Leitungsnetze verfügen über ausreichende Kapazitäten zur Versorgung der geplanten Nutzungen.

Eine Versorgung der Nutzungen mit Gas bzw. eine Nutzung von Technologien, die für die Wärme- und Warmwassererzeugung auf der Verbrennung fossiler Rohstoffe basieren, wird in Anwendung des Ratsbeschlusses zur klimagerechten Stadtentwicklung (vgl. [V/0317/2022](#)) und des Leitfadens klimagerechte Bauleitplanung (vgl. [V/0123/2023](#)) nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die Verwendung von fossilen Brennstoffen, wie Braunkohle, Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben und für deren Abbau bzw. Gewinnung erhebliche Umwelteingriffe erforderlich sind, wird damit für Haustechnikanlagen planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Verwendung von Biomasse, wie Holz oder anderen organischen Stoffen als nachwachsende Rohstoffe, wird über die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Mit den Festsetzungen ist eine zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklung des Stadtquartiers im Sinne des § 1 BauGB unter Darstellung einer gesicherten Versorgung der Nutzungen im Geltungsbereich gegeben.

6.4.3 Nutzung oder Speicherung solarer Strahlungsenergie

Mit Einrichtung der „Stabsstelle Klima“ und Aufnahme der Stadt Münster in den europäischen Kreis der „100 Climate Neutral Cities by 2030“ sind die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung von einer zunehmend größeren und zentralen Bedeutung für das Verwaltungshandeln der Stadt Münster. Die Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie bei Neu- und Umbauten und deren Sicherung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dabei ein wichtiger Baustein auf dem Weg einer klimagerechten Stadtentwicklung und Klimaneutralität bis zum Jahr 2030.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung hat der Rat der Stadt Münster mit Beschluss vom 14.06.2022 sowie 10.05.2023 für Bebauungspläne eine Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude getroffen. In Anwendung der grundsätzlichen Zielsetzung dieser Beschlüsse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie wie folgt getroffen:

- Auf den Dachflächen der Gebäude, die nicht mit Flächen erforderlicher haustechnischer Einrichtungen und nutzbarer Freiflächen belegt sind, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren.

Mit den Nutzungsansprüchen durch die Umsetzung der Zielsetzungen des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEG) sowie der Bereitstellung von qualitativen privaten sowie gemeinschaftlichen Außenwohnbereichen im urbanen Stadtraum kommen den Dachflächen, besonders von Mehrfamilienhäusern, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu. Um diesen Ansprüchen auch mit Umsetzung der städteigenen Zielsetzungen zur Förderung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie gerecht zu werden und die bauordnungsrechtliche Umsetzung von Gebäuden zu sichern, sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur auf den nutzbaren Dachflächen herzustellen. Hierbei ist die nutzbare Dachfläche als die Dachfläche definiert, die nicht durch erforderliche haustechnische Einrichtungen, wie Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke, Wartungswege, Tageslicht-Beleuchtungselemente, Entlüftungsrohre und Lüftungsgeräte oder Dachterrassen, Dachgärten oder begehbare Dachbegrünungen als nutzbare Freiflächen belegt ist.

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Solaranlage z. B. wegen einer wesentlichen Verschattung der Dach- und Fassadenflächen eines Gebäudes nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht im geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist.

Eine Kombination der Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Dachbegrünung (siehe Kapitel 6.2.8) ist zwingend umzusetzen und kann z. B. über Systemlösungen wie ein Solargründach beigebracht werden. Damit ist auch die Realisierung einer Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachfläche gewährleistet. Dies erfolgt in Rückschluss auf die übergeordneten städtischen Zielsetzungen zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energiequellen, der Reduzierung der Wärmeabsorption und Stärkung des Schwammstadtprinzips. Münsters Wohnquartiere sollen zukunftsorientiert und ökologisch entwickelt werden.

6.4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über zwei Entsorgungsräume in den Erdgeschosszonen. Für jedes Gebäude ist ein Entsorgungsraum vorgesehen. Die Räume können über den Kiesekampweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die westliche Privatstraße mit einem dreiaxigen Entsorgungsfahrzeug unmittelbar angefahren werden, sodass die Abfallbehälter zum Zeitpunkt der Entsorgung aus den Entsorgungsräumen geholt und just-in-time entsorgt werden können.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im westlichen Geltungsbereich, zwischen dem Baufenster und der außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Tiefgaragenein- und -ausfahrt (Geltungsbereich der

vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II) ist die Anlieferungszufahrt für den nördlich dieses Geltungsbereichs geplanten Einzelhandel vorgesehen. Daneben wird dieser Bereich zur Erschließung der Vorhabengebäude und Andienung von unter dem westlichen Gebäude angeordneten Besucherstellplätzen genutzt. Zur planungsrechtlichen Darstellung der zwischen den Projektentwicklern abgestimmten Zustimmung zur beidseitigen Nutzung dieser Flächen (Lieferzufahrt, Besucherverkehr), wird die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger belegt.

Als Anlieger im Sinne von zukünftig Nutzenden sind hierbei die Betreibenden bzw. Zuliefernden des nördlich angrenzenden Einzelhandels sowie die Besuchenden des urbanen Quartiers bestimmt. Auch Kunden und Beschäftigte der in den Erdgeschosszonen geplanten Nutzungseinheiten sind zu dem berechtigten Personenkreis zu zählen.

Mit der Festsetzung werden die nachgehend privatrechtlich zu treffenden Vereinbarungen zu Baulasterklärungen oder Erklärungen zu einer Grundbucheintragung bereits planungsrechtlich aufgezeigt.

6.6 Immissionsschutz

6.6.1 Schallimmissionen

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Entwicklung eines rund 30 Wohneinheiten sowie ergänzende Nutzungsflächen umfassenden urbanen Wohnquartiers in unmittelbarem Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen Holtmannsweg und Königsberger Straße sowie der Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) - Emden geplant (siehe Kapitel 1.2 und 5). In Arrondierung der Quartiersentwicklung am Kieseckampweg grenzt der Geltungsbereich südlich an den zukünftigen Lebensmitteldiscountmarkt, östlich an dessen ebenerdigen Parkplatz und nördlich an planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen. In Anbetracht der an emittierende Betriebe und insbesondere Schienen- sowie Straßenverkehrsflächen heranrückenden Wohnbebauung sind besondere Ansprüche an den Schutz der zukünftigen Nutzungen zu stellen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Ferner sind neben der Beurteilung und Bewertung der Einflüsse auf den Geltungsbereich auch die von der Planung auf das Umfeld ausgehenden Einflüsse zu beurteilen.

Die gutachterliche Beurteilung der Immissionen und Emissionen wurde auf Grundlage der städtebaulichen Kennwerte des vorliegenden Konzepts und der überschlägigen Verkehrsabschätzung nach Bosserhoff für die Betrachtung eines urbanen Gebiets vorgenommen. Die Berechnungen wurden mit der Vorhabenplanung für alle Geschosse für den Tages- (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) im Analyse- und Prognosefall betrachtet und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1¹⁴ von 60/50 dB(A) tags/nachts sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV¹⁵ 64/54 dB(A) tags/nachts für den Verkehrslärm und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm¹⁶ von 63/45 dB(A)

¹⁴ DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002

¹⁵ 16. BImSchV: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) geändert durch Artikel 1 V vom 18. Dezember 2014 | 2269 (Schienenlärm). Juni 1990 – geänderte Fassung vom 18. Dezember 2014

¹⁶ TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert

tags/nachts für den Gewerbelärm bewertet. Die Ergebnisse sind im Schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 31.01.2024) zusammengefasst und sind in der Anlage zum Bericht in Form von Gebäudelärm- und Lärmkarten sowie Berechnungstabellen dargestellt.

Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV – Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm

Wesentliche Emittenten des auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärms sind der Holtmannsweg und die Königsberger Straße mit dem gemeinsamen, zukünftig vollsignalisierten Knotenpunkt mit dem Kieseckampweg sowie die westlich verlaufende Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) - Emden. Die lichtzeichengeregelte Kreuzung wurde entsprechend der RLS-19¹⁷ innerhalb der Berechnungen sowie Bewertung berücksichtigt.

Im Tageszeitraum stellen sich die maximalen, rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Gebäude (siehe Kapitel 1.2) bzw. den festgesetzten Baufenstern (siehe Kapitel 6.2.3) wie folgt dar:

Tabelle 3: Beurteilungspegel (tags) in Gegenüberstellung zu dem Orientierungswert der DIN 18005 und Grenzwert der 16. BImSchV für das östliche Gebäude

Geschoss	Maximal ermittelter rechnerischer Wert*				In Relation zu	
	Kieseckampweg		Hofzugang	Innenhof	DIN 18005*	16. BImSchV*
	Ost	Süd				
Erdgeschoss	68	66	60	50	60	64
1. Obergeschoss	68	65	58	50	60	64
2. Obergeschoss	68	64	58	51	60	64
3. Obergeschoss	67	64	59	53	60	64
4. Obergeschoss	67	61	-	55	60	64

*alle Werte in dB(A)

durch Verwaltungsvorschrift vom 01.Juni 2017 (BANz AT 08. Juni 2017 B5), mit Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 18. Juli 2017 zur Korrektur von redaktionellen Fehlern beim Vollzug der TA Lärm

¹⁷ RLS-90: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990. Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau

Tabelle 4: Beurteilungspegel (tags) in Gegenüberstellung zu dem Orientierungswert der DIN 18005 und Grenzwert der 16. BImSchV für das westliche Gebäude

Geschoss	Maximal ermittelter rechnerischer Wert*				In Relation zu	
	Kieseckampweg	Parkplatz	Hofzugang	Innenhof	DIN 18005*	16. BImSchV*
Erdgeschoss	65	61	61	-	60	64
1. Obergeschoss	65	62	61	55	60	64
2. Obergeschoss	64	62	61	55	60	64
3. Obergeschoss	64	62	60	56	60	64
4. Obergeschoss	63	62	60	56	60	64

*alle Werte in dB(A)

Im Nachtzeitraum stellen sich die maximalen rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Gebäude bzw. den festgesetzten Baufenstern wie folgt dar:

Tabelle 5: Beurteilungspegel (nachts) in Gegenüberstellung zu dem Orientierungswert der DIN 18005 und Grenzwert der 16. BImSchV für das östliche Gebäude

Geschoss	Maximal ermittelter rechnerischer Wert*				In Relation zu	
	Kieseckampweg		Hofzugang	Innenhof	DIN 18005*	16. BImSchV*
	Ost	Süd				
1. Obergeschoss	58	56	54	43	50	54
2. Obergeschoss	58	57	55	44	50	54
3. Obergeschoss	57	57	56	48	50	54
4. Obergeschoss	57	55	-	51	50	54

*alle Werte in dB(A)

Tabelle 6: Beurteilungspegel (nachts) in Gegenüberstellung zu dem Orientierungswert der DIN 18005 und Grenzwert der 16. BImSchV für das westliche Gebäude

Geschoss	Maximal ermittelter rechnerischer Wert*				In Relation zu	
	Kieseckampweg	Parkplatz	Hofzugang	Innenhof	DIN 18005*	16. BImSchV*
1. Obergeschoss	58	58	51	46	50	54
2. Obergeschoss	58	59	51	47	50	54
3. Obergeschoss	59	60	51	49	50	54
4. Obergeschoss	59	60	51	49	50	54

*alle Werte in dB(A)

Auf die Beurteilung der Erdgeschossbereiche zur Nachtzeit wurde aufgrund des geplanten und planungsrechtlich festgesetzten Ausschlusses von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen verzichtet. Mit den gewerblichen Nutzungen sind im Nachtzeitraum in der Regel kein erhöhtes Schutzbedürfnis und damit einhergehendes Abwägungserfordernis verbunden.

Wie in den Tabellen 3 bis 6 dargestellt wirken in Teilen, sowohl tags als auch nachts, wesentliche Verkehrslärmimmissionen auf die zukünftigen Nutzungen ein. Die Orientierungswerte werden im Tages- sowie im Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A) und die Grenzwerte um bis zu 4 dB(A) überschritten. Nur im Bereich des Innenhofs sowie in Teilen des Hofzugangs – Bereich zwischen den beiden Gebäuden – werden über die Eigenabschirmung der Gebäude die Orientierungs- und Grenzwerte eingehalten. Mit Beurteilungspegeln von 50 / 43 dB(A) tags / nachts werden die Werte hier in Teilen sogar deutlich unterschritten. Die allgemein angewandte verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle¹⁸ – Schwelle der Gesundheitsgefährdung – von 70 / 60 dB(A) tags / nachts wird durch die Beurteilungspegel nicht überschritten. Auch die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle¹⁹, die auf den Dauerschallpegel bezogen wird und zuletzt vom Bundesverwaltungsgericht in Zweifel gezogen wurde, wird eingehalten. Mit dem Beschluss von April 2018²⁰ wird erwogen, die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht höher als 69 / 59 dB(A) tags / nachts für Kern-, Dorf- und Mischgebiete anzusetzen. Die für den Planfall prognostizierten Belastungswerte liegen unterhalb der zur Abwehr einer Gesundheitsgefährdung nach Artikel 2 Abs. 2 S. 1 GG in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten grundrechtlichen und verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle.

¹⁸ Beginn des verfassungsrechtlich kritischen Immissionsbereiches – Schwelle zur Gesundheitsgefährdung – für die Innenraumpegel entscheidend sind.

¹⁹ Zumutbarkeitsschwelle, ab der Gesundheitsgefährdungen für betroffene Anwohnende anzunehmen sind und der Staat wegen seiner verfassungsrechtlichen Schutzpflicht für Gesundheit (Art. 2 Abs. 2 GG) und Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG) zum Einschreiten verpflichtet ist.

²⁰ Bundesverwaltungsgericht: Vorabentscheidungsersuche zum Neubau der A 33/B61, Zubringer Ummeln, auf dem Gebiet der Stadt Bielefeld. BVerwG Beschluss v. 25.04.2018 – 9 A 16/16. Leipzig, April 2018

Verursacht werden die ermittelten Beurteilungspegel insbesondere über den Straßenverkehrslärm auf dem Holtmannsweg und der Königsberger Straße sowie deren lichtsignalisierten Knotenpunkt.

Insgesamt besteht eine ganztägige erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm. An den nach Außen, zum Kieseckampweg sowie zum Einzelhandelsparkplatz, ausgerichteten Fassaden sind alle Geschosse nahezu gleich von Immissionen beeinflusst. Dementgegen konnte im Innenbereich der Vorhabenplanung eine wohnverträgliche Lärmsituation nachgewiesen werden. Gleichwohl nehmen die Immissionen hier mit zunehmender Höhe zu, was auf die schwächer werdende Eigenabschirmung der Gebäude zurückgeführt werden kann.

Aktive Schallschutzanlagen sind mit der geplanten geschlossenen Straßenrandbebauung zum Kieseckampweg, in Aufnahme der Gebäudefluchten aus dem nördlichen Plangebiet und Bildung eines zusammenhängenden Quartiers, nicht realisierbar. Auch wären derartige Anlagen unvereinbar mit den städtebaulichen Zielsetzungen sowie der Gestaltung des Ortsbildes. Die technischen Bauwerke würden neben der Trennung der Stadträume und des Stadtgefüges, durch Wände zum Knotenpunkt sowie zum Kieseckampweg negative Auswirkungen auf die bestehenden und zukünftigen Nutzungen (Verschattung, optisch-psychologische Wirkung, etc.) ausüben. Unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur sowie der städtebaulichen Bedeutung und Gestaltung des Ortsbildes für die Allgemeinheit wird durch die Anordnung und Stellung der Gebäude zu den Emissionsquellen – Lärmschutzbebauung – eine Lärminderung im Innenbereich der Vorhabenplanung selbst sichergestellt.

Als nicht abgeschirmte emissionsnahe und beeinflusste Fassaden, resultieren maßgebliche Außenlärmpegel von 70 dB(A) bis 79 dB(A) an den äußeren Gebäudefassaden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind nach DIN 4109^{21,22} den Lärmpegelbereichen IV bis V zugeordnet und mit entsprechenden Schallschutzanforderungen belegt. Mit den differenzierten gutachterlichen Berechnungsergebnissen für die einzelnen Beurteilungshöhen sind teils unterschiedliche Anforderungen von Gebäudeabschnitten dokumentiert. In Anbetracht der wesentlichen Vorbelastung werden die Lärmpegelbereiche im Sinne der „Worst Case-Betrachtung“ festgesetzt. Hierbei wird der jeweils höchste Beurteilungspegel / der höchste maßgebliche Außenlärmpegel als Maßstab zur Festsetzung des Lärmpegelbereichs über die gesamte Fassadenhöhe angesetzt. Eine geschossweise Festsetzung wird im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht getroffen.

Für die im Bebauungsplan mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) bis 74 dB(A) (LPB IV) und von 75 dB(A) bis 79 dB(A) (LBP V) abgegrenzten Teilbereiche sind Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen. Zu den Außenbauteilen zählen die Wandverkleidung, Fenster, Lüftungen, der Dachaufbau und alle weiteren Bauteile, aus denen die Außenhaut des Gebäudes (Fassade und Dach) baulich hergestellt wird. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind

- die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW 2018 – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01,

²¹ DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1. Mindestanforderungen. Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, Januar 2018

²² DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2. Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, Januar 2018

Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planurkunde gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Die an den Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzte oder abgesetzte Fassadenteile, die parallel oder bis zu einem Winkel von 90° zur Baugrenze errichtet werden. An Fassaden oder Außenwänden innerhalb von Loggien oder zurückversetzte Hauseingänge gelten demnach die gleichen Anforderungen wie an der Ihnen zugeordneten Fassade des jeweiligen Gebäudeteils.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden an allen Fassaden der Vorhabengebäude nachts Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) erreicht. Da bei diesem Beurteilungspegel, nach DIN 18005-1, ein ungestörter, gesunder Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster (in Spaltlüftung stehenden Fenstern) nicht möglich bzw. nur eingeschränkt möglich ist, sind zum Schutz der Nachtruhe ergänzende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dem Stand der aktuellen Normung zum Schallschutz im Städtebau entsprechend sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte, gegebenenfalls fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht verschlechtern.

Neben dem Schutz von schutzbedürftigen Innenräumen sind auch Terrassen, Loggien oder Balkone als Außenwohnbereiche, im Tageszeitraum, vor unzulässigen Immissionen zu schützen. Als Grenze der ungestörten Nutzung von Außenwohnbereichen ist nach dem Urteil 10 D 31/18.NE des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 06.04.2020 ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) kennzeichnend.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für ein urbanes Gebiet von 60 dB(A) an nahezu allen Außenwohnbereichen der Vorhabengebäude überschritten. Der Wert von 62 dB(A) wird an den unmittelbar zum Knotenpunkt gelegenen Loggien, den südlichen Fassadenbereichen der Vorhabengebäude sowie geringfügig, um maximal 1 dB(A), an einzelnen zum Einzelhandelsparkplatz ausgerichteten Loggien überschritten. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, von 64 dB(A), wurde nur für die zum Verkehrsknotenpunkt ausgerichteten Loggien sowie die südlichen Fassadenabschnitte berechnet. Auf den zum Einzelhandelsparkplatz angeordneten Außenwohnbereichen werden die Grenzwerte unterschritten.

Die Abbildung zu Bereichen mit Einschränkungen bezüglich Außenwohnbereichen ist in der Anlage 8 zur Schalltechnischen Untersuchung (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 31.01.2024) dargestellt. Hierbei stellt die Abbildung die Ergebnisse für die untersuchten Immissionsorte für Außenwohnbereiche in Anwendung der mit dem Vorhaben geplanten Loggien dar. Da an den südlichen Fassaden mit dem Vorhaben keine Loggien geplant sind ist hier kein Immissionsort berechnet worden. Gleichwohl kann auch mit dem Vorhabenbezug des Bebauungsplans eine Anordnung von Außenwohnbereichen in diesen Abschnitten nicht ausgeschlossen werden. Um für die zukünftigen Bewohnenden insgesamt geschützte Außenwohnbereiche gewährleisten zu können, sind nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

- in den mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen, die

eine Minderung der Verkehrsgläusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sicherstellen, nicht zulässig.

Verwendet werden können zum Beispiel Prallscheiben oder Loggiaverglasungen. Diese ermöglichen es den Bewohnenden, sich vor zu hohem Verkehrslärm im Bereich der wohnungsbezogenen Außenwohnbereiche zu schützen. Über die verschiebbaren Glaselemente können die Bewohnenden darüber hinaus flexibel und eigenständig entscheiden, ob oder wie weit sie ihren Außenwohnbereich schließen und damit abschirmen. Als erforderliche schallabschirmende Maßnahme sind Loggiaverglasungen mit vorliegendem Verfahren baugenehmigungsfrei. Neben der verpflichtenden Umsetzung an den gekennzeichneten Fassadenbereichen können entsprechende Maßnahmen auch an allen anderen Außenwohnbereichen genehmigungsfrei vorgesehen werden.

Neben den privaten wohnungsbezogenen Außenwohnbereichen ist im Innenbereich, dem Wohnhof, ein gemeinschaftlicher Freiraum geplant, der den Bewohnenden als Spiel- und Sportort sowie Treffpunkt und Ort des Austauschs dienen soll. Der Innenhof wird über die Stellung der Gebäude vor negativen Lärmeinflüssen geschützt.

Den Grundzügen der Planung nach § 1 BauGB und einer flächensparenden und nachhaltigen Entwicklung entsprechend kann das Vorhaben am ehemaligen Gewerbestandort, auch mit der bestehenden Vorbelastung aus Straßen- und Schienenverkehrslärm, umgesetzt werden. Auf die die Orientierungswerte sowie den äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) überschreitenden Lärmwerte an den nach außen gerichteten Fassaden kann, mit Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, durch passive Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Im Innenbereich werden mit dem städtebaulichen Konzept beruhigte Bereiche angeboten. In Komplementierung der bereits mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II angestoßenen Quartiersentwicklung wird damit insbesondere die Innenentwicklung gestärkt.

Schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm – Gewerbelärm in der Nachbarschaft sowie im Vorhabenbereich

Mit den im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen – insbesondere Lebensmitteldiscountmarkt im nördlich anschließenden Quartier Kiesekampweg – sind einerseits die schalltechnischen Auswirkungen durch den gewerblichen Betrieb der Nutzungseinheiten und deren Parkplatzlärm auf die schützenswerte Wohnnutzung zu beurteilen. Zum anderen sind die Auswirkungen durch die vorhabenbedingten Mehrverkehre auf umliegende Nutzungen zu prüfen.

Als Bewertungsgrundlage wurden die in Tabelle 7 dargestellten Schutzansprüche für die relevanten Immissionspunkt im Umfeld in Ansatz gebracht.

Tabelle 7: Bewertungsgrundlage der umliegenden relevanten Immissionspunkte

Immissionspunkt	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert TA Lärm / DIN 18005*		Immissionsgrenzwert 16. BImSchV*	
		tags	nachts	tags	Nachts
Quartier Kieseckampweg					
IP 1a - Gebäude E	MU	63 / 60	45	64	54
IP 1b - Gebäude F	MU	63 / 60	45	64	54
IP 1 - Gebäude G	MU	63 / 60	45	64	54
IP 2 - Kieseckampweg Nr. 5	GE	65	50	69	59
IP 3 - Königsberger Straße Nr. 4	WA	55	40	59	49
IP 4 – Kemperweg Nr. 4	WR	50	35	59	49

* alle Werte in dB(A)

Weitergehende Berechnungsgrundlagen, -ansätze und Rechenwege können dem schalltechnischen Gutachten (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 31.01.2024) unter Kapitel 8.3 und 8.4 entnommen werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass

- durch den Betrieb des Lebensmitteldiscountmarkts am IP 1 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag eingehalten werden und in der Nacht deutlich um 20 dB(A) unterschritten werden sowie der Orientierungswert der DIN 18005-1 Beiblatt 1 im Tageszeitraum um 2 dB(A) überschritten wird.
- durch den Parkplatzlärm der Stellplätze der Vorhabennutzung die Immissionsrichtwerte, an den untersuchten Immissionspunkten, sowohl tags als auch nachts deutlich um 21 dB(A) bis 31 dB(A) tags und 6 dB(A) bis 21 dB(A) nachts unterschritten werden.
- eine geringfügige Überschreitung von maximal 1 dB(A) am IP 1b durch den Parkplatzlärm der Stellplätze der Vorhabennutzung (Heck- und Kofferraumklappenschließen von Pkws) möglich ist. In geschlossenen bebauten innerstädtischen Bereichen sind Kraftfahrzeugbewegungen in straßennaher Umgebung grundsätzlich hinzunehmen (OVG NRW Beschluss vom 08.08.13; Az 7 B 570/13).
- durch den vorhabenbedingten Mehrverkehr die Immissionsgrenzwerte, an den untersuchten Immissionspunkten, tags um 2 dB(A) bis 10 dB(A) und nachts um 3 dB(A) bis 12 dB(A) unterschritten werden.

Die im Tageszeitraum dominierende rechnerische Schallquelle ist der Kundenverkehr auf dem westlichen Parkplatz. Aufgrund der integrierten Lage des Einzelhandelsstandorts ist davon

auszugehen, dass der Lebensmitteldiscountmarkt vermehrt fußläufig aus dem Quartier Kieseckampweg selbst sowie mit dem Rad aus den umliegenden Gebieten angesteuert wird. Die mit der Untersuchung angewandte Parkplatzlärmstudie ist damit als Maximalansatz anzusehen. In der Realität ist eher von einem geringeren Fahrzeugaufkommen sowie einer geringeren Immissionsbelastung durch gewerblichen Parklärm am Tag auszugehen. Auch können aufgrund der Begrenzung der Öffnungszeiten des angrenzenden Lebensmitteldiscountmarktes auf den Tageszeitraum nächtliche Störwirkungen durch Gewerbelärm auf die Planungsziele ausgeschlossen werden. Als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche sowie in Rückschluss auf die anzunehmenden geringeren motorisierten Verkehre können die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 abwägend hingenommen werden. Immissionen durch die Nutzung von Stellplätzen, Garagen oder Carports zählen zudem auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagsgeräuschen und stellen keine unzumutbare Störung dar. Städtebauliche Missstände oder unverträgliche Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und insbesondere die schützenswerten Wohnnutzungen sind damit nicht verbunden.

Mit dem gutachterlichen Nachweis ist ein verträgliches Nebeneinander des Wohnens mit den gewerblichen Nutzungen gesichert.

Gesamtfazit zum Immissionsschutz

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Bodennutzung.

In Anbetracht der hohen Vorbelastung am Standort trägt das Vorhaben zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel bei. Auf den Geltungsbereich selbst wirken jedoch deutliche Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm ein. Entsprechend den rechtlichen Maßgaben ist mit Entwicklung eines Vorhabens in einem stark vorbelasteten Stadtraum ein besonderes Abwägungserfordernis verbunden. Diesem wird mit den vorliegenden Planungszielen insbesondere über die Umsetzung der lärmrobusten und lärmvermeidenden städtebaulichen Struktur und Gewährleistung eines lärmabgeschirmten Innenbereichs Rechnung getragen. In lärmabgewandten Bereichen ist die Gestaltung eines gemeinschaftlichen Außenbereichs sowie die Anordnung von Außenwohnbereichen möglich.

Nach außen sind insbesondere zum Schutz der Nachtruhe passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die geschützte Aufenthaltsräume und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Dies gilt auch für zu den Verkehrsflächen orientierte Außenwohnbereiche. Prallscheiben oder Loggiaverglasungen können hierbei verträglich in die Gestaltung der Gebäude integriert werden und üben keine negativen Wirkungen auf das Gesamtensemble aus.

Als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche wird den Grundsätzen des BauGB entsprochen. Auch mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen kann an dem lärmvorbelasteten Standort ein hochwertiger Wohnstandort entstehen und das Wohnraumangebot in Münster erweitert werden. Die Lärmwerte sind hierbei abwägend hinzunehmen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch die Innenentwicklung zu fördern. Die sozialen, wirtschaftlichen und allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

6.6.2 Luftschadstoffimmissionen

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil der im Luftreinhalteplan der Stadt Münster²³ für den innerstädtischen Bereich ausgewiesenen Umweltzone. Es liegt keine lufthygienisch kritische Belastungssituation mit Grenzwertüberschreitungen vor.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Bis in die 1940er Jahre sind über historische Aufnahmen Waldbereiche, landwirtschaftliche Flächen und Geländeversprünge feststellbar. Eine Bebauung auf den Flächen ist nicht erkennbar.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, wie Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit der Böden, Höhlen und Spalten oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit (Fossilien) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung solcher regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenflächen oder Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine Aufnahme des ehemaligen Standorts eines Druckereibetriebs in das Altlastenkataster ist nach aktueller Prüfung des Fachamtes der Stadt Münster nicht erforderlich.

6.9 Kampfmittel

Aufgrund der Kriegsgeschehen im Stadtgebiet von Münster sowie im Rückschluss auf die Luftbilddauswertung und identifizierten Blindgänger-Verdachtspunkte im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs auch in diesem Geltungsbereich.

Eine weitergehende Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Bohr- und Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.10 Ausgleichsflächen

Die Aufstellung der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist

²³ Bezirksregierung Münster: Luftreinhalteplan Stadtgebiet Münster. Münster, 01.07.2014

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit dem Vorhaben kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB verbunden, der Maßnahmen zum Ausgleich erfordert.

Insgesamt wird das Quartier durch die Gestaltung der Freiflächen über Pflanz-, Rasenflächen und Dachbegrünungen sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in dem ehemals gewerblich genutzten Bereich aufgewertet.

6.11 Artenschutz

Auf Grund bautechnischer Zusammenhänge der gewerblichen Gebäude in diesem Geltungsbereich, mit Teilen des nördlich grenzständig anschließenden ehemaligen Einzelhandelsgebäudes im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, wurden die baulichen Anlagen im Herbst 2023 in ihrer Gesamtheit zurückgebaut.

Entsprechend der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 erfolgte dies unter einer fachkundigen Baubegleitung, mit einer vorgezogenen Gebäudeuntersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögel. Neben der konkreten Gebäudeuntersuchung ist nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung die Durchführung einer Artenschutzprüfung mit einer Bewertung potentieller Beeinträchtigungen, Beschädigung, Störungen oder Tötung von Individuen nach § 44 und § 45 BNatSchG erforderlich. Die Artenschutzprüfung wurde mit Bezug auf die Gebäudeuntersuchung als Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (Dipl.-Ing. Ulrich Schultewolter, 21.12.2023) durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchung kann das Vorkommen von streng geschützten Vogelarten im Vorhabenbereich grundsätzlich ausgeschlossen werden. Planungsrelevante, europäisch geschützte sowie Allerweltsarten nutzten die ehemaligen Gebäude und damit den Geltungsbereich jedoch als Brutplatz. Darüber hinaus nutzten gebäudebewohnende Fledermausarten Teile der ehemaligen Gebäude als Quartier.

Neben der Quartiersnutzung kann der Geltungsbereich als Nahrungsraum für weitere Vogelarten dienen. Ein Verlust essenziell notwendiger Nahrungsflächen ist bedingt durch die Strukturarmut der Fläche und den sehr geringen Vegetationsanteil nicht vorhanden. In der Nachbarschaft verbleiben weiterhin nutzbare, deutlich größere und auch attraktivere Jagdgebiete.

Vor dem Hintergrund der identifizierten Quartiere und Brutplätze wird von einer Auslösung artenschutzrechtlich relevanter Zugriffsverbote nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 S. 1 - 3 BNatSchG ausgegangen, da während der Rückbauphase zwar keine Individuen getötet, jedoch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 u. 3 BNatSchG zerstört wurden. Dementsprechend sind mit Umsetzung der Vorhabennutzung insgesamt zwölf Fledermauskästen und fünf Nisthilfen für die Arten Star und Gartenrotschwanz an den zukünftigen Fassaden vorzusehen, um die verlorengegangenen Quartiere zu kompensieren. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Darüber hinaus wird zur Verbindlichkeit der Maßnahmen eine Regelung im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin getroffen.

Abseits der identifizierten Arten sollten im Sinne des Artenschutzes nur Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtungselemente mit niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln mit einem insekten- und fledermausfreundlichen Lichtspektrum installiert werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte und eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nach vollzogenem Rückbau und in Achtung der getroffenen Hinweise ausgeschlossen werden.

7 Flächenbilanz

Der 1641 m² umfassende Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB vollständig als Vorhabenbereich mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk und Gewerbe“ überplant.

8 Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Verfahren

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Kombination mit § 12 BauGB aufgestellt. Nach der Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB ist dies möglich, da

- die Größe des Geltungsbereichs mit 1.641 m² deutlich kleiner als 20.000 m² ist,
- in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine Bebauungspläne aufgestellt werden oder aktuell beschlossen wurden, die in Summation ihrer Grundflächen mit diesem Geltungsbereich mehr als 20.000 m² Grundfläche aufweisen,
- für das Vorhaben nach Anlage 1 UVPG NRW keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss und
- eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann, da keine Neuversiegelung stattfindet (die Änderungs- bzw. Plangebietsflächen sind bereits weitgehend versiegelt).

Nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Dies ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ist für Vorhaben in Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG verankert.

Die Kriterien zur Ermittlung einer UVP-Pflicht sind in der Anlage 1, hier insbesondere in die Nummern 18.0 bis 18.9 des UVPG dargelegt. Das Bauvorhaben im Änderungsbereich auf einer Grundstücksfläche von 1641 m² erreicht in keinem Unterpunkt die zu beachtenden Kriterien oder Anlagengrößen noch die unteren Grenzwerte z. B. eines Städtebauprojektes noch sind für den

Änderungsbereich großflächiger Einzelhandel oder sonstige Vorhaben entsprechend dem UVPG vorgesehen.

Für die geplante Baumaßnahme ist weder eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 7 Absatz 1 Satz 1) noch eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles (§ 7 Absatz 2) gemäß UVPG erforderlich.

8.2 Planungskonzept

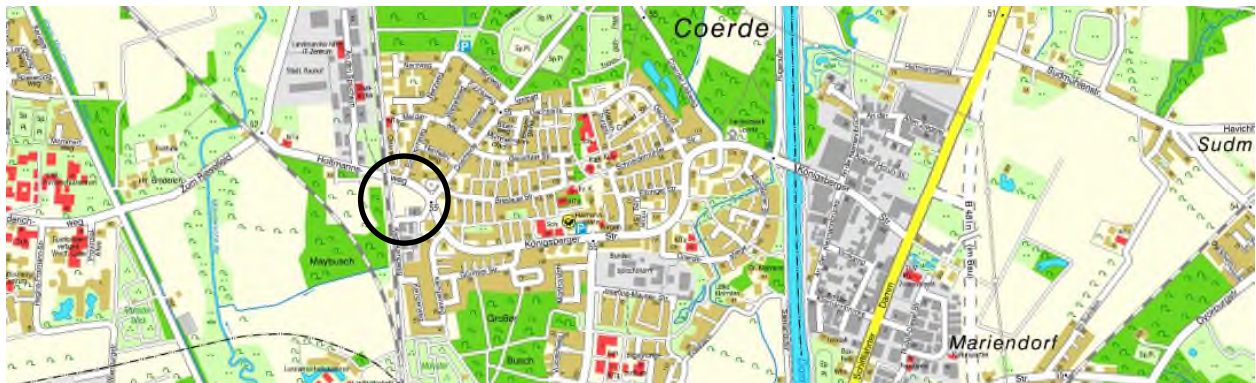


Abbildung 2: Übersicht, Lage im Stadtgebiet

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht eine Komplementierung des urbanen Gebiets im Dreieck zwischen dem Holtmannsweg, dem Kiesekampweg und der Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) - Emden durch zwei ergänzende Gebäude nach Südosten an den Kiesekampweg vor. Neben der Wohnflächenentwicklung, mit einem breit angelegten Angebot an verschiedenen Wohnraumangeboten und -größen (1 bis 3-Zimmerwohnungen), werden in den Erdgeschossbereichen der beiden Gebäude neben Nebenräumen und -anlagen der Hauptnutzung (z. B. Müllsammelplätze, Fahrradabstellräume) ergänzende gewerbliche Einheiten vorgesehen. Dabei fügt sich die Planung sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von den Gebäudehöhen in die Umgebung ein. Die Staffelung der geplanten Gebäude folgt dem konzeptionellen Ansatz des Quartiers Kiesekampweg aus vorwiegend vier bis fünfgeschossigen Gebäuden und kann so im Sinne eines Quartiers integriert werden. Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans angestoßene Entwicklung vom Gewerbestandort zum Wohnquartier wird damit vervollständigt.

Das Plangebiet befindet sich in der westlichen Randzone des Stadtteils Coerde nördlich der Stadt Münster. Bis zur Innenstadt sind es rund 3,5 Kilometer Luftlinie.

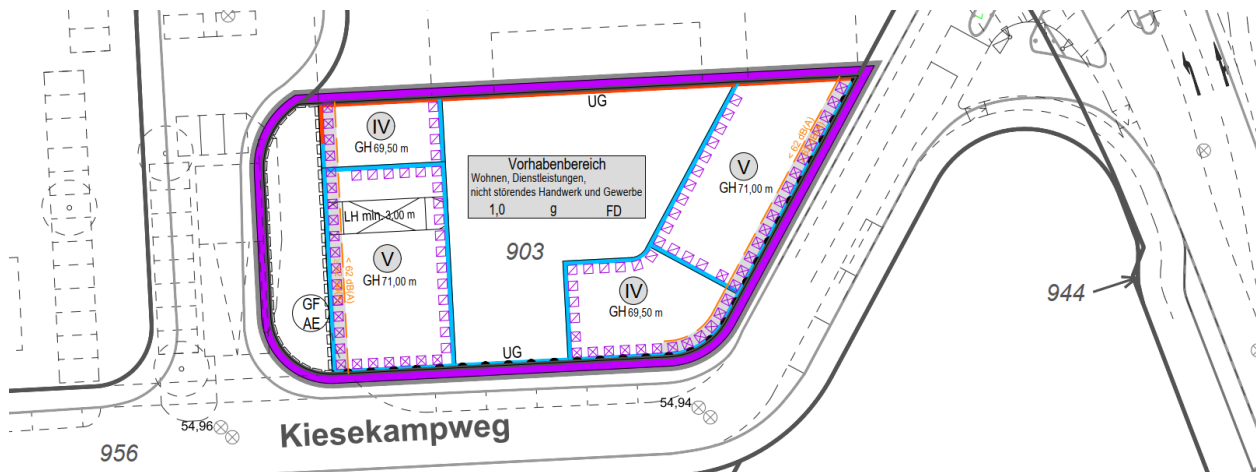


Abbildung 3: Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde – Kiesekampweg“ mit Stand Juli 2024

Die wesentlichen Umweltbelange werden im vorliegenden Umweltprotokoll zusammengefasst dargestellt.

8.3 Umweltprotokoll – Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

8.3.1 Menschen

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die ehemals durch eine Druckerei mit zugehörigen Stellplätzen und Außenflächen genutzt wurde und die insgesamt nahezu vollständig versiegelt ist. Der Planbereich wird vollständig umstrukturiert.

Im Rahmen des Abrisses fallen zahlreiche Baustoffe an, die nach Separierung der Wiederverwertung zugeführt werden können. Dennoch ist mit einer gewissen Menge an gesondert zu entsorgenden Stoffen zu rechnen. Durch den Abriss und Rückbau der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen entstanden Lärm und Stäube. Die anfallenden Abfälle wurden getrennt gesammelt und im Rahmen der bestehenden Abfallkonzepte und der gültigen Abfallgesetze fachgerecht entsorgt.

Im Plangebiet sind keine mit umweltgefährdenden Stoffen und Materialien arbeitenden Betriebe vorgesehen bzw. zulässig. Insofern besteht kein erkennbares Unfallrisiko, auch im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Durch den Abriss und Rückbau und der nachfolgenden Neubebauung entstehen Lärm und Stäube. Anwohner werden durch den Baubetrieb gestört. Diese Belastungen sind jedoch zeitlich und räumlich begrenzt. Der Bauverkehr führt gegebenenfalls zu kurzfristigen Beeinträchtigungen der Verkehrsströme auf dem Holtmannsweg / Königsberger Straße bzw. dem Kiesekampweg.

Gegenüber dem Verkehrslärm von den anliegenden Straßenverkehrsflächen sowie der westlich verlaufenden Bahntrasse werden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die mit den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens erforderlich werden. Die Ergebnisse sind im schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan zusammengefasst und in der Anlage zum Bericht in Form von Rasterlärmkarten und Lärmpegelbereichskarten grafisch dargestellt.

Mit den, in Teilen, wesentlichen Verkehrslärmimmissionen werden die Orientierungswerte im Tages- sowie im Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A) und die Grenzwerte um bis zu 4 dB(A) überschritten. Nur im Bereich des Innenhofs sowie in Teilen des Hofzugangs werden die Orientierungs- und Grenzwerte eingehalten. Die allgemein angewandte verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle – Schwelle der Gesundheitsgefährdung – von 70 / 60 dB(A) tags / nachts wird durch die Beurteilungspegel nicht überschritten. Auch die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle, die auf den Dauerschallpegel bezogen wird und zuletzt vom Bundesverwaltungsgericht in Zweifel gezogen wurde, wird eingehalten. Mit dem Beschluss von April 2018 wird erwogen, die Grenzwerte zur Bewertung der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle nicht höher als 69 / 59 dB(A) tags / nachts für Kern-, Dorf- und Mischgebiete anzusetzen. Die für den Planfall prognostizierten Belastungswerte liegen damit unterhalb der zur Abwehr einer Gesundheitsgefährdung nach Artikel 2 Abs. 2 S. 1 GG in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten grundrechtlichen und verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle.

Wie in Kapitel 6.6.1 dargestellt, werden die ermittelten Beurteilungspegel insbesondere über den Straßenverkehrslärm auf dem Holtmannsweg und der Königsberger Straße sowie deren lichtsignalisierten Knotenpunkt verursacht.

Insgesamt besteht eine ganztägige Vorbelastung durch Verkehrslärm. An den nach Außen, zum Kiesekampweg sowie zum Einzelhandelsparkplatz, ausgerichteten Fassaden sind alle Geschosse nahezu gleich von Immissionen beeinflusst. Im Innenbereich der Vorhabenplanung kann eine wohnverträgliche Lärmsituation nachgewiesen werden.

Aktive Schallschutzanlagen sind mit der geplanten geschlossenen Straßenrandbebauung zum Kiesekampweg, in Aufnahme der Gebäudefluchten aus dem nördlichen Plangebiet und Bildung eines zusammenhängenden Quartiers, nicht realisierbar. Auch wären derartige Anlagen unvereinbar mit den städtebaulichen Zielsetzungen sowie der Gestaltung des Ortsbildes. Die technischen Bauwerke würden neben der Trennung der Stadträume und des Stadtgefüges, durch Wände zum Knotenpunkt sowie zum Kiesekampweg negative Auswirkungen auf die bestehenden und zukünftigen Nutzungen (Verschattung, optisch-psychologische Wirkung, etc.) ausüben.

Das Vorhaben selbst trägt zu keiner wesentlichen Erhöhung der Beurteilungspegel bei. In Anbetracht der hohen Vorbelastung insbesondere über den Schienenverkehrslärm sind in Überlagerung der bestehenden Immissionen mit den Mehrverkehren keine weiteren auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen verbunden.

Die gewerblichen Lärmimmissionen durch die Grundstücke südlich des Plangebiets sind aufgrund der Entfernung von über 50 m zum Plangebiet nicht erheblich und müssen daher nicht quantifiziert werden.

Erholung

Der Planbereich besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholung. Der westlich verlaufende Radweg / Fußweg stellt eine wichtige Verbindung in den Außenbereich, zu den Rieselfeldern und nach Sprakel als auch Gimble und Greven dar. Auch eine Verbindung aus den umliegenden Wohngebieten Richtung Innenstadt ist zu nennen. Diese bestehende Struktur wird durch das Vorhaben weder tangiert noch beeinträchtigt. Die nächsten nutzbaren Erholungsflächen (Spielplatzflächen und kleiner Grünzug) befinden sich im Bereich der Breslauer Straße in einer

Entfernung von ca. 250 m und in ca. 500 m Entfernung an der Norbertkirche / Andreaskirche östlich des Planbereichs.

8.3.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Derzeitige Umweltsituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um ein bereits bebautes und fast ausschließlich versiegeltes Grundstück mit einer gewerblichen Nutzung mit geringer ökologischer Bedeutung. Es fanden sich eine kleinere Rasenfläche auf der Ostseite und kleinere Zierbeete auf der Südseite, in denen einzelne Ziersträucher und Bodendecker (Magnolie, Felsenbirne, Hartriegel, Felsenmispel), Ziergräser (Pampasgras) und Stauden (Storchschnabel) stehen. Ein Teil der Grünflächen ist mit Schotter abgedeckt. Der Grünbereich umfasst insgesamt rund 150 m² und beträgt damit knapp 10 % der Grundstücksfläche von 1641 m². Alle weiteren Flächen sind durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Es bestehen im Plangebiet keine natürlichen Grünstrukturen. Alle Grünstrukturen waren aufgrund der menschlichen Tätigkeit entstanden. Auf der nach Rückbau der Gebäudestrukturen derzeitigen Brachfläche bestehen aktuell keine Grünstrukturen mehr. Zu beachtende Lebensraumstrukturen, Nahrungsflächen oder Vernetzungen bestehen daher nur in sehr geringer Ausprägung.

Es sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte noch bedeutsame Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet vorhanden.

Der Planbereich besitzt eine räumliche Anbindung an den Waldbereich im Westen und an die Grünflächen der angrenzenden Wohngebiete (insbesondere südlich und östlich). Die Grünstruktur entlang der Gleisanlage ist im Umweltkataster der Stadt Münster als schutzwürdiges Biotop dargestellt (Stadt Münster, Internetabfrage 12.2023).

Im weiteren Verlauf nach Westen ist der angrenzende Landschaftsraum als Landschaftsschutzgebiet (LSG-3911-0005 „Nördliches Aatal und Emsniederung“) ausgewiesen. Der westlich angrenzende Waldbereich „Maybusch“ ist als potenzielle Biotopkatasterfläche erfasst.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden Gehölze zur Gliederung und Gestaltung der Freiräume als Neupflanzungen gesetzt. Auch die Dachflächen werden so weit wie möglich begrünt.

Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung wurde für die Planfläche erstellt und umfasst insbesondere die Prüfung des Gebäudebestandes auf gebäudenutzende Arten. Die Bestandsgrünflächen sind weder in der Struktur noch aufgrund der Größe als beachtenswert zu sehen.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung kommen im Untersuchungsraum Zwergfledermäuse als planungsrelevante Arten vor. Fledermausquartiere konnten als Zwischenquartier / Männchenquartier (zwei Zwergfledermäuse) auf der Süd-Westseite der ehemaligen Gebäude erfasst werden. Außerdem fanden sich in einem nördlichen Rollkasten einzelne Fledermauskotspuren (ohne Tierbesatz) die auf ein weiteres Zwischenquartier / Männchenquartier schließen ließen. An einer Dehnungsfuge im Obergeschoss fand sich ein Quartier, das wohl seit Längerem nicht mehr genutzt wird. Hier konnten die Tiere in die Hohlschicht und auch in die Innenräume des Betriebs gelangen. Nach Auskunft der Mitarbeiter

ist jedoch der Einflug der Tiere in die Innenräume seit Jahren nicht mehr vorgekommen. Bauliche Änderungen fanden nicht statt, sodass dort von einer unveränderten Situation ausgegangen werden kann. Die Ein- und Ausflugskontrollen erbrachten keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung. Für den Verlust von Fledermausquartieren sind entsprechend den artenschutzrechtlichen Regelungen Ersatzquartiere bereitzustellen.

Ansonsten wurden nur wenige und ausschließlich häufige und ungefährdete Brutvogelarten festgestellt, wie Ringeltaube, Amsel, Blau- und Kohlmeise, Haussperlinge usw.

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Bestand im Planbereich sehr gering. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen werden nicht erhalten.

Die neuen Gebäude erhalten eine Dachbegrünung und eine Begrünung des Innenhofs, sodass sich die biologische Vielfalt gegenüber dem Bestand leicht verbessern wird.

8.3.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da im angewandten Verfahren nach § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

8.3.4 Fläche

Das Plangebiet unterliegt im Bestand vollständig der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung der geplanten Bebauung im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Stadtlage, der vorliegenden Bebauung und hohen Versiegelung des Plangebiets als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen Flora/Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung überformt und von insgesamt nachrangiger Bedeutung.

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplans ist bereits eine vollständig genutzte Fläche, sodass keine bislang unbeeinträchtigten Flächen beansprucht werden. Dem Aspekt des flächen- und ressourcensparenden Bauens wird somit entsprochen.

8.3.5 Boden

Derzeitige Umweltsituation

Der anstehende Boden wird als Gley-Podsol und als auch als Pseudogley-Podsol bezeichnet. Die Funktionen des Bodens (z. B. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Regulation des Wärme-, Wasser- und Energiehaushalts mit seiner Filter-, Puffer-, Speicherfunktion) sind weitestgehend aufgehoben. Das Plangebiet ist bereits durch die Bestandsbebauung und die bestehenden Pflasterflächen weitgehend versiegelt und überformt. Natürliche Bodenstrukturen bestehen daher im Planbereich nicht. Geschützte Böden bestehen im Plangebiet nicht.

Durch die bauliche Erneuerung und Ergänzung der Bebauung und die Neuerstellung der Stellplätze und Außenanlagen und insbesondere durch die Erstellung der Tiefgarage erfolgt eine weitere Veränderung und insbesondere der Verlust von tieferen Bodenschichten.

8.3.6 Wasser

Stillgewässer und Fließgewässer sind sowohl im Plangebiet als auch im nahen Umfeld nicht vorhanden. Das Umweltmedium Wasser als Fließgewässer ist aufgrund der bestehenden Strukturen nicht relevant. Die Münstersche Aa als nächstes Gewässer befindet sich ca. 800 m in westlicher Richtung. Direkte strukturelle Beziehungen zum Fließgewässer bestehen nicht.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Münsterländer Kiessandzugs mit einer teils hohen Ergiebigkeit und Qualität des Grundwasserleiters. Grundwasser ist daher als nicht genutztes Wasser vorhanden. Aufgrund der Bodenart Sand mit dem Bodentyp Gley-Podsol / Pseudogley-Podsol ist unterhalb der befestigten Flächen in ca. 1,10 m unter Geländeoberkante Grundwasser zu vermuten. Das Grundwasserdargebotspotenzial ist insgesamt relativ hoch aufgrund der sandigen Bodenschichten. Gemäß Bodenkarte ist eine Versickerung aufgrund des geringen Flurabstands und der Grundnässe nicht möglich.

Auswirkungen der Planung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund des ungeeigneten Untergrunds nicht.

Da eine Tiefgarage vorgesehen ist, sind Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Der Bau der Tiefgarage wird zumindest für die Erstellung von Wänden und der Sohlplatte temporär den Grundwasserbereich beeinträchtigen. Voraussichtlich sind auch Absenkungen des Grundwassers erforderlich.

Der Schutz des Grundwassers muss unbedingt beachtet werden, sodass entsprechende Vorkehrungen insbesondere zum Schutz vor Verschmutzungen zu realisieren sind. Die Bauweisen, wie Gründung durch Bohrpfähle, wasserdichte Bauweise, ausreichende Bauwerksgründung, Wiedereinpressen abgepumpten Grundwassers, bei welchen mit Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen ist, sind vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gleichwohl ist die Beeinträchtigung des Grundwassers nur temporär, sodass keine erheblichen, dauerhaften Beeinträchtigungen entstehen werden.

Betroffen durch eine Grundwasserabsenkung sind möglicherweise Grünflächen im Umfeld des Baufeldes. Die Grundwasserstände sind daher entsprechend zu kontrollieren und der Auswirkungsbereich / Absenkungsbereich zu ermitteln.

Zugleich sind durch technische Vorkehrungen die Grünbestände vor Schäden zu schützen. Es sind gegebenenfalls regelmäßige Bewässerungen der Vegetation vorzusehen. Nennenswerter und möglicherweise betroffener Baumbestand ist im Umfeld der Bauflächen jedoch nicht vorhanden, sodass diese Auswirkungen nur gering sein dürften. Die nächsten Gehölze stehen südlich am Kiesekampweg 5 in einem Hausgarten in einer Entfernung von über 20 m, an der Königsberger Straße 4 östlich in ca. 25 m, am Holtmannsweg (nördlich angrenzende private Grünfläche mit Einzelbäumen, aktuelles Baufeld) in ca. 25 m Entfernung sowie an der Königsberger Straße 4 südlich des Planbereichs in einer Entfernung von über 40 m. Für alle Gehölze dürften die Auswirkungen einer kurzzeitigen Absenkung aufgrund der Entfernungen nicht oder nur von geringer Bedeutung sein.

8.3.7 Klima / Luft

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Der Planbereich besitzt schon allein aufgrund seiner Größe keine nennenswerte Klimafunktion. Die klimatische Bedeutung entspricht einer typischen städtisch bebauten Fläche. Signifikante großklimatische Änderungen sind nicht zu prognostizieren. Kleinklimatische Änderungen sind in den Randbereichen zu erwarten, da sich insgesamt die Baumasse im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber der Bestandsbebauung erhöht. Durch eine Dachbegrünung der Dächer wird diesem Faktor entgegengewirkt. Strauch- und Baumbestände werden nicht erhalten, jedoch durch neue Gehölzpflanzungen und Einzelbäume im Innenhof ersetzt und ergänzt. Durch die geplante Dachbegrünung lassen sich die Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Klima zumindest mildern.

Der westliche Waldbereich und die angrenzende Landschaft sind klimatischer Ausgleichsraum (Stadt Münster Umweltkataster - Klima und Energie, Internetabfrage 12/2023). Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf den klimatischen Ausgleichsraum bestehen nicht.

Die Straßen Holtmannsweg / Königsberger Straße sind entsprechend dem Umweltkataster der Stadt Münster hinsichtlich der Feinstaubbelastung / Stickoxidbelastung als unauffällig zu betrachten.

Aufgrund der Baumaßnahme und der angestrebten Nutzungen ist im Vergleich zur bestehenden Situation somit keine zunehmende Verschmutzung der Umweltmedien zu erwarten. Aus dem Betrieb der wohnbaulichen Nutzung, Dienstleistungen und nicht störendem Handwerk und Gewerbe sind keine besonderen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen im Planbereich noch über das Plangebiet hinaus herleitbar.

In der Bauphase muss mit Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Diese Belastungen sind jedoch zeitlich und räumlich eng begrenzt.

Alle sonstigen Umweltbeeinträchtigungen wie zum Beispiel aus Heizung, Lüftung oder climatechnische Einrichtungen sind im üblichen Rahmen anzusetzen und führen nicht zu besonderen, hier zu betrachtenden Umweltwirkungen, zumal die Nutzung von fossiler Energie im Planbereich nicht zulässig ist.

8.3.8 Energie

Der Bebauungsplan weist insgesamt eine hohe Kompaktheit der Wohngebäude auf und ist aufgrund der Ausstattung aller Gebäude mit Flachdächern für eine Solarnutzung sowohl mit Solarkollektoren als auch Photovoltaikanlagen gut geeignet. Aufgrund der Kompaktheit der Gebäude sind energetisch hochwertige Dämmstandards für die Gebäude gut umsetzbar. Die Möglichkeiten der Nutzung von Solaranlagen sind in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

8.3.9 Landschaft / Ortsbild

Der Planbereich wird durch versiegelte und bebaute Flächen gekennzeichnet, in dem natürliche Strukturen nur noch rudimentär vorhanden sind und daher Aspekte des Landschaftsbildes aufgrund der vorherigen Nutzungen als bebaute Fläche nicht relevant sind. Bezüglich des Landschaftsbildes ist daher hier von einem Ortsbild mit städtebaulicher Silhouette auszugehen. Das Ortsbild des Stadtteils Coerde wird durch weitere Gebäude ergänzt, die sich in die

Umgebung aus größeren Gebäuden einpassen. Die bislang genutzte Fläche wird auch zukünftig als bebaute Fläche genutzt.

8.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) sind im Planbereich nicht vorhanden. Auch befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes innerhalb des Geltungsbereichs. Gemäß § 16 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Fossilien) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.

Als Sachgüter sind die aufstehenden Gebäude zu nennen. Diese werden zurückgebaut und durch neue Gebäudestrukturen ersetzt. Eine besondere Beeinträchtigung von Sachgütern ist nicht erkennbar.

8.3.11 Abfälle

Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes
Abfallerzeugung: Im Planbereich sind keine besonderen Abfälle zu erwarten. Es entstehen die üblichen Abfälle und Mengen aus vorwiegend wohnbaulicher Nutzung, Dienstleistung, Büro und nicht störendem Handwerk. Sonderabfälle sind daher nicht zu erwarten. Die anfallenden Abfälle werden getrennt gesammelt und im Rahmen der bestehenden Abfallkonzepte und der gültigen Abfallgesetze fachgerecht entsorgt.

8.3.12 Altlasten

Altlasten im Planbereich sind derzeit nicht bekannt. Es sind aus der vorherigen Nutzung als Druckerei keine nennenswerten Altlasten zu erwarten.

8.4 Zusammenfassung

Das Umweltprotokoll beschreibt Zustand und die Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung) in Münster. Das Gebiet, das von einer Druckerei genutzt wurde, soll zu einem urbanen Wohnquartier entwickelt werden. Im Umweltprotokoll werden verschiedene Umweltaspekte, wie die des Menschen, der Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, sowie die Landschaft und das Ortsbild, die Kulturgüter, Abfälle und Altlasten und die geplante Energie untersucht bzw. dargestellt. Es werden Auswirkungen aufgezeigt, wie Lärm und Staub während der Bauphase, Veränderungen der Grünflächen und des Bodens, Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Bau einer Tiefgarage. Insgesamt wird festgestellt, dass das Gebiet bereits stark bebaut und versiegelt ist und daher nur geringe Umweltqualitäten aufweist. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, wie z. B. durch passive Lärmschutzeinrichtungen an den Gebäuden, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse. Für das Grundwasser sind bei einer temporären Absenkung entsprechende Schutzmaßnahmen für das Grundwasser und Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der angrenzenden Grünstrukturen erforderlich. Die weiteren Umweltmedien Boden und Klima weisen im Untersuchungsgebiet

aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung bzw. Versiegelung keine besonderen Qualitäten auf.

Es wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet insgesamt keine herausragenden Umweltqualitäten aufweist, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden.

9 Gesamtabwägung

Ziel der Planung ist eine gezielte Innenentwicklung über die Um bzw. Nachnutzung ehemaliger Gewerbeflächen (siehe Kapitel 1.1.1 und 5). Neben der Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird mit Aufstellung des Bebauungsplans das Ortsbild am westlichen Rand von Münster-Coerde weiterentwickelt und gestärkt. Der Entwurf komplementiert das neue Quartier am Kieseckampweg und fügt sich sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von den Gebäudehöhen und Kubaturen harmonisch an die nördlich angrenzende Entwicklungsmaßnahme an.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurden insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung schützenswerter Wohnnutzungen im Bereich überregional und regional bedeutender Verkehrsflächen (Bahntrasse, Holtmannsweg) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung mit Aufstellung des Bauleitplanverfahrens geprüft und bewertet. Darüber hinaus waren die Entwicklung von Freiraumqualitäten trotz der städtebaulichen Dichte sowie die umweltfördernden und umweltschützenden Anforderungen grundlegende Planungs- und Prüfinhalte.

Insgesamt wird mit der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 BauGB sichergestellt. In Würdigung und Abwägung der insbesondere schalltechnischen Erfordernisse wurden städtebaulich verträgliche Schutz- und Umsetzungsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Entwicklung einer innerörtlich mindergenutzten Fläche unter besonderer Förderung des sozialgerechten Wohnungsbaus ist mit dem übergeordneten städtischen Interesse zur Wohnbaulandentwicklung (siehe Kapitel 1.1.1) eine Umsetzung der Maßnahme als Innenentwicklung in einem über Verkehrslärm vorbelasteten Stadtraum anzustreben. Vor dem Hintergrund zwingend erforderlicher Wohnbauflächen und fehlender Planungsalternativen in der vorliegenden Ortslage sowie mit vergleichbaren Rahmenbedingungen ist das übergeordnete Interesse voranzustellen. In Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine qualitative Aufwertung der Flächen und Stärkung des Stadtteils verbunden. Das Konzept vervollständigt die Quartiersentwicklung am Kieseckampweg.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Bodennutzung. Die Grundsätze der Konfliktbewältigung und Gefahrenabwehr innerhalb der Bauleitplanung sind mit den Bewertungen und daraus resultierenden Schallschutz-, Verkehrs- sowie umweltfördernden Maßnahmen erfüllt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 BauGB ist gegeben.

10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde - Kieseckampweg werden vor Satzungsbeschluss

ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

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

Gutachten und Fachbeiträge

Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH. Mai 2019.

Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet Kiesekampweg in Münster-Coerde. Bochum : Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2019. Projektnummer 3.1834.

Dipl.-Ing. Ulrich Schultewolter. 21.12.2023. ASP - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I Einschließlich Gebäudeprüfung "Burlage" "Coerde - Kiesekampweg", Bebauungsplan Nr. 134 II - vorhabenbezogene 3. Änderung Coerde-Kiesekampweg. Telgte : Dipl.-Ing. Ulrich Schultewolter, 21.12.2023.

Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung. August 2018.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster - Fortschreibung 2018. Münster : Stadt Münster, August 2018.

TÜV SÜD Industrie Service GmbH. 31.01.2024. Schalltechnischer Bericht Nr. LL17901.1/01; Zur

Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des Bauvorhabens am Kiesekampweg 2 in 48157 Münster-Coerde. Lingen : TÜV SÜD, 31.01.2024. Zeichen: IS-US-LIN/DL; Bericht Nr. LL17901.1/01.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu der vom Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde – Kiesekampweg“

Münster, den _____

Markus Lewe
Oberbürgermeister