

**Amt 61****B-Plan Nr.: 589 St. Mauritz – Maikottenweg/Umgehungsstraße**  
**77. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Hier: Ämterabstimmung****Spielflächenbedarf**

Die Spielflächenversorgung im Einzugsgebiet Maikottenweg liegt derzeit bei 25 %.  
Für die geplanten 280 WE (110 Efa und 170 Mefa) entsteht ein maßnahmenbedingter Spielflächenbedarf von **1.250 m<sup>2</sup>** für die Kategorie B/C.  
Die Spielfläche ist zentral in ausreichender Größe im Gebiet eingeplant. Auf dieser Fläche sind im Entwurf mehrere Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Der Baumbestand besteht hier ausschließlich aus Weiden und Birken. Die Lebens- und Entwicklungsbedingungen dieser Bäume sind sehr begrenzt. Auch sind diese Bäume nicht so stadtbildprägend, dass eine Erhaltungsfestsetzung hier sinnvoll erscheint.  
Im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich der Bäume kann weder der notwendige Aufbau von Spielsand (40 cm), noch der Einbau von Fundamente für Spielgeräte erfolgen, ohne in das vorhandene Wurzelwerk einzugreifen. Die Bäume würden sowohl die Funktion des Spielplatzes, als auch eine Reduzierung der Spielfläche verursachen, dieses ist bereits in Vorgesprächen übermittelt worden. Daher schlägt Amt 67 vor, die Bäume im Bereich des öffentlichen Spielplatzes nicht zur Erhaltung festzusetzen, s. Plan vom 16.01.2019 „erhaltenswert festzusetzender Baumbestand“.

**Festsetzung zur Baumerhaltung**

Sowohl im LOI, als auch in den ersten städtebaulichen Entwürfen bestand die Idee eines zentralen Quartiersplatzes und den prägenden Grünbestand aus alten Eichen entlang des Maikottenweges zu sichern. Von der ersten Idee und dem Kernbestand ist wenig übrig geblieben. Die Bäume die zur Erhaltung festgesetzt sind, haben entweder aufgrund Ihrer Art geringe Lebensbedingungen oder die angrenzende bauliche Entwicklung widerspricht der Festsetzung zur Erhaltung:



Auf Grundlage einer intensiv durchgeführten Baumbewertung durch die Fa. Grüner Zweig, befindet sich ein umfangreicher erhaltungswürdiger Baumbestand auf der Fläche, ca. 120 Bäume. Leider sind in dem Entwurf des B-Plans minimal festgesetzt worden. Hierzu sollte Amt 61 in der städtebaulichen Abwägung erläutern, warum auf dem Großteil des Grünbestands verzichtet wird.

Die geplante öffentliche Grünfläche im Süden mit der Zweckbestimmung Parkanlage, auf dem erhaltenswerter Baumbestand steht, ist an der schmalsten Stelle gerade einmal 1,50 m breit. Das ist zu schmal für eine funktionale Grünfläche. Da die Fläche in Zukunft unterhalten werden muss, ist zwischen den privaten Gärten und der öffentlichen Grünfläche ein Unterhaltungsweg von mind. 3,00 m vorzusehen. Die angrenzenden privaten Gärten weisen in diesem Bereich eine geringe Tiefe von 3,00 m zur Südseite auf, im Anschluss der Baumbestand mit den hohen Eichen. Die geplante Bebauung liegt zu nah an dem Baumbestand, erfahrungsgemäß sind hier die Probleme mit den Anliegern vorprogrammiert:



Gerne bin ich bereit, in einem Gespräch die o. g. Punkte zu erläutern, bzw. mögliche Änderungen mit Amt 61 zu erarbeiten.

### **Festsetzung zu Baumpflanzungen**

Als Bäume im öffentlichen Straßenraum sind einheimische, standortgerechte großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mind. 2,00 m x 3,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

### **Umweltberichte**

Sowohl für die Änderung des FNP als auch für die Aufstellung des Bebauungsplans ist jeweils ein Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB des Baugesetzbuches zu erstellen, wie bereits im Start- und Scopingtermin am 19.10.2017 besprochen. Als Grundlage dienen das Scopingprotokoll zum Startgespräch sowie die zwischenzeitlich erstellten Gutachten. Bei Rückfragen zur Erstellung der Umweltberichte kann sich das beauftragte Büro an [REDACTED] wenden.

**Zum Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan („Ziele und Zweck der Planung“):**

## **Zu Punkt 8 „Auswirkungen auf die Umwelt“**

### **8.6 Klima / Luft**

Entgegen den Angaben unter Punkt 8.6 liegt das Plangebiet tatsächlich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum der Stadt Münster. Die Quelle für diese Information ist das Umweltkataster der Stadt Münster. Im Umweltbericht ist die Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum darzulegen.

Die Aussagen der Grünordnung sind nicht vollständig dargestellt. Gemäß der Grünordnung liegt der Bereich des Plangebietes westlich des Maikottenweges sowie das nördliche Plangebiet im Hauptgrünzug Prozessionsweg sowie in der Vorrangfläche Freiraumsicherung. Dies ist in der Einleitung des Umweltberichtes gemäß der Anlage 1 BauGB darzulegen sowie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht sind die Ausführungen zum Thema Klimawandel zu ergänzen (s. Scopingprotokoll).

### **Artenschutz**

Auf Seite 13 des Berichtes „Ziele und Zwecke der Planung“ steht:

In Gehölzen im Plangebiet wurden teilweise geeignete Quartierstrukturen entdeckt. Um Verbotstatbestände auszuschließen sind zu rodende Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und –spalten zu untersuchen. Gehen durch Rodungen potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse verloren, sind Ausgleichsmaßnahmen in Form künstlicher Ersatzquartiere an Bäumen im näheren Umfeld erforderlich.

Um baubedingte Tötungen während des Gebäudeabbruchs zu vermeiden sind Bauzeitbeschränkungen und vorhergehende Kontrollen potentieller Quartiersstrukturen durch eine Fachperson erforderlich.

Es stellt sich die Frage, wer ist zuständig für die Umsetzung dieser Kontrollen und für evtl. notwendige Maßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren):

das Tiefbauamt bei den Erschließungsarbeiten  
der Bauträger (sofern vorhanden)  
den einzelnen Bauherrn?

Bei der Baufeldfreimachung sollten die Kontrollen im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Hier müsste man sich noch Gedanken über das Prozedere machen (wer ist Auftraggeber?).

Für die Umsetzung von Maßnahmen wäre es, wenn - nach Rücksprache mit dem Gutachter - pauschal eine auf jeden Fall ausreichende Anzahl von Ersatzquartieren angeschafft und vorab im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme im Umfeld aufgehängt wird. So wurde auch bei den Kasernen verfahren.

### **Abwicklung der Eingriffsregelung“**

zu 1.)

Mit der 77. Änd. des FNP wird, bezogen auf den Änderungsbereich, die im gültigen FNP ausgewiesene Wohnbaufläche auf Kosten der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erweitert. Diese Änderung führt aufgrund des damit verbundenen Verlustes an pflanzlichem und tierischem Lebensraum, in Kombination mit der zu erwartenden Flächenversiegelung, zu einem Eingriff in den Naturhaushalt.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen des Vorhabenträgers sichergestellt. Die Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in den Boden, die Natur und Landschaft im Detail und die Verortung der dafür erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

zu 2.)

Gemäß LOI ist zwischen der Erbgemeinschaft Ulrich und der Stadt Münster vereinbart worden, dass die Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans durch den Vorhabenträger erfolgt. Diese Leistung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Deshalb können im Weiteren noch keine Aussagen zu den Ergebnissen der Eingriffsbilanzierung und zum Umfang der entsprechenden Kompensation erfolgen.

Die nachfolgenden Hinweise beschränken sich demnach auf Erkenntnisse, die sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf im Abgleich mit dem ursprünglich vorgelegten städtebaulichen Konzept ergeben sowie auf Hinweise zu Abstimmungserfordernissen mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit.

#### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Münsteraner Bewertungsverfahren auf der Grundlage einer Nutzungs-/Biotoptypenkartierung durchzuführen. Dies gilt sowohl für den Bestand als auch für die Planungssituation auf Basis des B-Plan-Vorentwurfs (Untersuchungsraum) bzw. der Ausgleichsflächen. Die landschaftsökologischen Bewertungsergebnisse (Bilanzierungsbögen) sind dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz [REDACTED] frühzeitig zur Prüfung vorzulegen. Selbiges gilt auch für die Plankonzepte und Bewertungen der Ausgleichsflächen.

#### Erhöhung der Eingriffsintensität

Im Abgleich des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans ist festzustellen, dass der Umfang der ursprünglich geplanten Erhaltung des wertvollen Baumbestandes deutlich reduziert wurde. Viele der im B-Plan-Vorentwurf vorgesehenen Festsetzungen zur Baumerhaltung sind in der Realität nicht umsetzbar. Desweiteren ist die Plangebietsgrenze westlich des Maikottenweges weiter in den Landschaftsraum hinein verschoben worden. In der Summe wird dies vermutlich zu einer Erhöhung des Eingriffsumfanges bzw. zu einer Erhöhung des Ausgleichsbedarfs führen, der nicht mit den bisher angedachten Ausgleichsflächen abgedeckt werden kann. Im Einzelnen können hierzu erst im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans konkrete Aussagen getroffen werden.

#### Ausgleichsfläche westlich des Maikottenweges

Auf der Fläche westlich des Maikottenweges soll der maßnahmenbedingte Ausgleich realisiert werden. Die Fläche liegt nicht innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorentwurfs des B-Plans. Aufgrund des sachlichen und räumlichen Maßnahmenbezuges ist die Fläche unbedingt in den Geltungsbereich mit aufzunehmen und diese durch eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB planungsrechtlich zu sichern.

Im LOI wurde festgelegt, dass die Stadt Münster diese Fläche übernehmen wird. Der Zeitpunkt der Übernahme ist nicht festgelegt worden. Dieser wird davon abhängig sein, ob der Vorhabenträger oder die Stadt Münster die Herstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen durchführen wird. Auch dies ist im weiteren Verfahren festzulegen. Für die dauerhafte Pflege der Ausgleichsfläche sind die abgezinsten Unterhaltungsaufwendungen für einen Zeitraum von 20 Jahren durch den Vorhabenträger abzulösen.

#### Ausgleichsfläche nördlich des Geltungsbereichs

Der städtisch bedingte Ausgleich soll auf einer rd. 3,3 ha großen Ackerfläche der Erbgemeinschaft nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Die Stadt Münster präferiert als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme in diesem sensiblen Landschaftsraum keine Aufforstung, sondern eher eine offene Gestaltungen. Im LOI wurde thematisiert, dass bei einer derartigen Gestaltung das Pflegemanagement in die Zuständigkeit der

Stadt Münster fallen soll. Dies wird von hier aus kritisch gesehen, da die Stadt grundsätzlich nicht auf Privatflächen tätig ist und auch dort keine Verkehrssicherungspflichten übernimmt. Im Hinblick auf noch zu treffende Vereinbarungen wäre zu klären, ob sich die Erbgemeinschaft auch unter den o. a. Gestaltungsaspekten ein Verbleib der Fläche in ihrem Eigentum, verbunden mit der Übernahme der Unterhaltungsverpflichtungen vorstellen kann. In diesem Fall wäre eine Ablösevereinbarung für den dauerhaften Unterhalt mit der Stadt Münster zu vereinbaren.

Alternativ wäre auch eine Übernahme der Fläche in städtisches Eigentum vor der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen von hier aus denkbar.

#### Grundbuchliche Sicherung des Ausgleichs

Alle Ausgleichsflächen, die nicht durch die Stadt Münster übernommen werden, sind durch eine dingliche Sicherung (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

### **Stellungnahme der Landschaftsplanung**

Der 77. Änderung des FNP und dem Entwurf des B-Plans Nr. 589 werden keine landschaftsplanerischen Belange entgegen gehalten.

In den textlichen Begründungen fehlen Aussagen, dass das Plangebiet innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Werse liegt (FNP-Änderung) und eine Anpassung des Landschaftsplans erforderlich wird (FNP-Änderung + B-Plan).

Ich bitte, den nachfolgenden Text in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen:

„Die Flächen des Bebauungsplanes werden aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes entlassen. Die künftige Abgrenzung des Landschaftsplans „Werse“ erfolgt an der Außengrenze des Bebauungsplanes. Das erforderliche Landschaftsplanänderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgewickelt. Die Änderung erfolgt als sog. „Klauselverfahren“ (Anpassungsklausel) gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NW. Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans (hier: Nr. 589) außer Kraft.“

Gemäß § 9 (2) Landesnaturschutzgesetz NW ist im Aufstellungsverfahren des Landschaftsplans nach den §§ 15 bis 17 LNatSchG (Beteiligung der TÖB, Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, öffentliche Auslegung) mit Begründung darauf hinzuweisen, dass von der Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung im Landschaftsplanverfahren abgesehen wird. Da es sich bei der Aufstellung des B-Plans/Anpassung des Landschaftsplans um ein Klauselverfahren handelt, bitte ich den nachfolgenden Text in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen:

„Strategische Umweltprüfung im Rahmen der Landschaftsplanung  
Landschaftspläne sind gemäß § 9 Absatz 1 Landesnaturschutzgesetz NW einer strategischen Umweltprüfung (SUP) zu unterziehen. Dies gilt für die Aufstellung und Änderung von Landschaftsplänen. Dabei werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen aufgrund der Realisierung des Plans im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge ermittelt, beschrieben und bewertet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 589 erfolgt gleichfalls die Durchführung einer eigenständigen SUP. Es bestehen im Rahmen der Landschaftsplanung keine Anhaltspunkte für weitergehende, zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen, die nicht bereits in der SUP zur Bauleitplanung berücksichtigt werden. Insofern wird gemäß § 9 (2) LNatSchG von der Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung in der Landschaftsplanung abgesehen.“

Die für das weitere Verfahren erforderlichen Unterlagen zum Landschaftsplan Werse mit den geänderten Darstellungen können erst erarbeitet werden, wenn die endgültige Abgrenzung des B-Plans vorliegt und werden nachgereicht. Ich bitte mich zu informieren sobald die endgültige Abgrenzung vorliegt.

## **Untere Immissionsschutzbehörde**

Der B-Plan 589 ist durch den Lärm der B 51 erheblich lärmvorbelastet. Grundsätzlich ist eine Wohnbebauung aus lärmtechnischer Sicht unter Beachtung von Restriktionen möglich.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens durch ein Lärmgutachten die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen für das Gebiet zu dimensionieren. Die Planfeststellung zum Ausbau der B51, 3. Bauabschnitt ist zu berücksichtigen. Im Nahfeld der B51 kann voraussichtlich für die Baufelder nur eine moderate Gebäudehöhe vorgehen werden.

## **Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde**

Keine Bedenken

## **Untere Wasserbehörde / Gewässerbenutzungen / Anlagen an Gewässern**

Die Regenwassererschließung entwässert in den Graebach. Der Graebach ist ein namentliches Gewässer sonstiger Ordnung.

Im FNP sowie im B-Plan 589 ist entlang des Gewässers ein 15 m Gewässerrandstreifen einzutragen und als Wasserfläche für die Wasserwirtschaft zu kennzeichnen.

## **Koordinierungsstelle für Klima und Energie**

Für einen aktiven Klimaschutz und damit auch aus energetischer Sicht (zur Reduzierung des Energieverbrauches der Gebäude) ist eine hohe Kompaktheit der Gebäudestruktur sinnvoll. Der derzeitige Entwurf weist eine recht hohe Kompaktheit auf. Die Nutzung aktiver und passiver solarer Gewinne ist angesichts der unterschiedlichen Ausrichtung der Gebäude z.T. eingeschränkt.

In dem derzeitigen Entwurf ist nicht ersichtlich, welche Dachformen zugelassen/ geplant sind. Zudem sollte die Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikanlagen gegeben sein.

Auf Grund der verbesserten Effizienz von Solaranlagen ist auch bei Gebäuden mit einer Ost-/Westausrichtung, eine aktive Solarenergienutzung auf Satteldächern möglich. Gerade bei einer Reihenhausbauung mit Satteldachformen sollte zusätzlich auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung geachtet werden.

Insgesamt sind Flachdächer für eine Solarnutzung sowohl mit Solarkollektoren als auch Photovoltaik-Anlagen gut geeignet. Eine sinnvolle Lösung kann eine Photovoltaikanlage in Kombination mit einem Gründach sein. Die ergänzende Festsetzung einer Dachbegrünung für alle Gebäude gerade mit Flachdächern sollte geprüft werden und wird insbesondere in Hinblick auf Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekten empfohlen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) verweist ausdrücklich darauf, dass Klimaschutz und Klimaanpassung zu Planungsleitsätzen erklärt werden (§1 Absatz 5 und §1a Absatz 5).

**Es ist sinnvoll die Chancen zu nutzen und dieses neue Baugebiet als zukunftsweisende energetisch hocheffiziente Neubausiedlung zu planen.**

**Der zurzeit gültige Passus für die Errichtung eines Wohngebäudes und/ oder Nichtwohngebäudes (mit wohnähnlicher Nutzung, wie beispielsweise ein Kinderhort oder Büroräume) für den Durchführungsvertrag/ Städtebaulichen Vertrag oder Grundstückskaufvertrag ist nachfolgend beigefügt (ökologische Baustandards - Münsters Energiesparhaus 55):**

*(1) Der Käufer/ Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Bebauung des in § X bezeichneten Grundstücks für die darauf zu errichtenden Wohngebäude und/ oder Nicht-Wohngebäude sowie*

bei sämtlichen baulichen Änderungen folgende Anforderungen entsprechend dem KfW-Effizienzhaus 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) wie folgt einzuhalten:

Wohngebäude

Der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust ( $H'_{T \text{ vorh.}}$ ) muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung ( $H'_{T \text{ Referenzgebäude}}$ ) gemäß aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 30 % unterschreiten.

Der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes ( $Q_{P \text{ Referenzgebäude}}$ ) gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV - Anlage 1 Tabelle 1; ohne Anwendung von Zeile 1.0) um 45% unterschreiten.

Nicht-Wohngebäude

Zonen der zu errichtenden Gebäuden, die mit einer Raum-Solltemperatur  $T \geq 19^\circ\text{C}$  beheizt werden, sind so zu errichten, dass der Mittelwert der Wärmedurchgangskoeffizienten die nachfolgend aufgeführten Werte für die genannten Bauteile nicht überschreitet. Die Mittelwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten sind nach EnEV Anlage 2 zu berechnen.

opake Außenbauteile ( $U_{\text{opak}}$ ):	0,22 W/(m <sup>2</sup> K)
transparente Außenbauteile und Vorhangfassaden ( $U_{\text{transparent, Vorhang}}$ )	1,2 W/(m <sup>2</sup> K)
Glasdächer/ Lichtbänder und Lichtkuppeln ( $U_{\text{Licht}}$ )	2,0 W/(m <sup>2</sup> K)

Der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes ( $Q_{P \text{ Referenzgebäude}}$ ) gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV - Anlage 2 Tabelle 1; ohne Anwendung von Zeile 1.0) um 45% unterschreiten.

I. A.

Gez.

