

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 529: Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportgelände / westlich Germania-Campus

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen .....	3
2. Geltungsbereich.....	3
3. Planungsrechtliche Situation .....	4
3.1 Bestehendes Planungsrecht .....	4
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	4
4.1 Lage und visuelle Prägung.....	4
4.2 Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung.....	5
4.3 Nutzungsstruktur im Plangebiet .....	5
5. Planungsziele .....	5
5.1 Übergeordnete Ziele.....	6
5.2 Konkrete Zielsetzungen.....	6
6. Inhalte des Bebauungsplans .....	6
6.1 Grundzüge der Planung .....	6
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung .....	7
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte .....	7
Art der baulichen Nutzung.....	7
Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe .....	7
überbaubare Grundstücksflächen.....	7
Zahl der Vollgeschosse.....	8
Bauhöhen .....	8
Geschosshöhen, Sockelhöhen .....	8
6.2.3 Bauweise und Bauform .....	9
6.2.4 Firstrichtung, Dachform.....	9
6.2.5 Material, Farbgebung .....	9
Fassade. ....	9
6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen .....	9
6.2.7 Einfriedungen / Hecken.....	10
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung .....	10
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur .....	11
6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur.....	12
6.6 Grünflächen / Begrünung .....	12
6.6.1 Öffentliche Grünflächen .....	12
6.6.2 Private Grünflächen .....	13
6.6.3 Ausgleichsflächen .....	13
6.7 Immissionsschutz .....	13
6.7.1 Lärm .....	13
Verkehrslärm .....	14
Gewerbelärm.....	14
Sportlärm.....	16
Gesamtbetrachtung Lärm .....	17
Zeitliche Realisierung.....	18
6.8 Altlasten / Altstandorte / Böden .....	18
6.9 Denkmalschutz / Archäologie.....	19
Bodendenkmäler .....	19
Baudenkmäler .....	20

7.	Flächenbilanz.....	21
8.	Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltprotokoll .....	21
8.1	Rahmen der Umweltprüfung .....	21
8.2	Kurzdarstellung der Planung .....	21
8.3	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	21
8.4	Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose .....	22
8.4.1	Menschen .....	22
	Derzeitige Umweltsituation.....	22
	Auswirkungen der Planung .....	22
8.4.2	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt .....	23
	Derzeitige Umweltsituation.....	23
	Auswirkungen der Planung .....	25
8.4.3	Boden .....	26
	Derzeitige Umweltsituation.....	26
	Auswirkungen der Planung .....	26
8.4.4	Wasser .....	27
	Derzeitige Umweltsituation.....	27
	Auswirkungen der Planung .....	27
8.4.5	Klima / Luft .....	28
	Derzeitige Umweltsituation.....	28
	Auswirkungen der Planung .....	28
8.4.6	Orts- und Landschaftsbild .....	29
	Derzeitige Umweltsituation.....	29
	Auswirkungen der Planung .....	29
8.4.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	29
	Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung .....	29
8.4.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	29
8.4.9	Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	29
8.5	Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante).....	30
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	30
8.7	Zusammenfassung .....	30
9.	Gesamtabwägung.....	31
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	32
	Anhang .....	33

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die Nutzung der Fläche – westlich des „Germania-Campus“ und südlich des heutigen DJK-Sportzentrums – ist heute durch heterogene gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Die Gewerbebetriebe befinden sich im Wesentlichen in einer zentralen Senke mit mehr als 4 m Differenz zum Umgebungsniveau. Die dort angesiedelten Gewerbetreibenden haben bzw. werden in absehbarer Zeit ihre Betriebe verlagern, so dass die Fläche zur städtebaulichen Entwicklung ansteht und veräußert werden kann. Ziel der Stadt Münster ist es, in dieser zentralen, gewachsenen Struktur weitere Wohnbebauung zu schaffen und damit den Bedarf an innerstädtischem Wohnen weiter decken zu können.

Die städtebauliche Planung dieser Fläche wirft eine Reihe von Problemen – wie z. B. Altlasten und Lärmschutz – auf. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung sind diese Fragestellungen im Rahmen eines geordneten Bebauungsplanverfahrens abzuhandeln.

Der Rat der Stadt der Münster hat am 24. Juni 2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 529 gefasst. Die unmittelbar an den „Germania-Campus“ angrenzende Lage des Geländes, die im Süden vorhandene Wohnbebauung und die integrierte Lage im Stadtteilgefüge neben seiner räumlichen Nähe zum Zentrum der Stadt Münster legen es nahe, die heute unregelmäßige gewerbliche Struktur einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel ist es, hochwertiges innerstädtisches Wohnen zu etablieren und damit die westlich und südlich angrenzenden Wohnquartiere zu ergänzen. Im Sinne der Innentwicklung ist die Konversion von Gewerbebrachen mit ausreichend vorhandener Infrastruktur einer Ausweisung von Neubaugebieten auf der grünen Wiese vorzuziehen.

Der Bebauungsplan umfasst die Fläche für die Ansiedlung von ca. 15 Einfamilienhäusern und 6 Stadtvillen, die im Plangebiet festgesetzte private Grünfläche, die Lärmschutzeinrichtungen, den Spielplatz und auch die Erschließungsanlagen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist aufgrund politischen Beschlusses auf 35 begrenzt; sofern in zwei Stadtvillen Seniorenwohnungen entstehen, dürfen insgesamt maximal 50 Wohneinheiten im Neubaugebiet geplant werden.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes schließen sowohl das öffentliche Verkehrsnetz als auch die privaten Verkehrsflächen ein. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz über den Koburger Weg und den Dorpatweg wird durch Anbindung an ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Im Zuge der Realisierung des Wohngebietes wird der vorhandene Abschnitt des Koburger Weges (einschließlich des Knotenpunktes der querenden Radwegtrasse / Dorpatweg) überplant und neu gestaltet.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- durch die Flächen der DJK-Sportanlage im Norden
- durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die für die Kleingartenanlage im Westen
- durch die Flächen des privaten Parkplatzes des „Germania-Campus“ im Süden sowie
- durch die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung entlang des „Germania-Campus“ im Osten.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 71, Teile der Flurstücke 402, 732,

Flur 72, Flurstücke 218, 220–222, Teile der Flurstücke 52, 217, 252.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Bestehendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche aus und kennzeichnet diese mit dem Symbol für „Mülldeponie / Abfall“ sowie Ausweisung für einen Spielbereich der Kategorie A.

Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit gemäß § 13 a, Abs. 2, Nr. 2, im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Einen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet bisher nicht. Im Süden ragt der neue Bebauungsplan in die Pläne 121, 328 und 439 hinein, dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Überplanung des Koburger Weges. Aufgrund der bestehenden Bebauung (gewerbliche Nutzung, Lagerplatz) sowie der in den letzten Jahren realisierten Entwicklung des Wohnquartiers westlich Prins-Claus-Kaserne und „Germania-Campus“ im Umfeld wird das Bauleitplanverfahren gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt.

Ergänzend dazu wird zwischen der Stadt Münster und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher u. a. die Übernahme maßnahmenbedingter Kosten und die kostenfreie Übertragung künftiger öffentlicher Flächen regelt.

### **4. Räumliche und strukturelle Situation**

#### **4.1 Lage und visuelle Prägung**

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah, ca. 1,1 km nördlich vom Stadtkern Münster entfernt. Es ist angebunden an die Grevener Straße und wird begrenzt durch den „Koburger Weg“, die DJK-Sportanlage und das Quartier des „Germania-Campus“. Der im Westen unmittelbar angrenzende Landschaftsraum ist gekennzeichnet durch seine landwirtschaftliche Nutzung bzw. seine Nutzung als Kleingartenanlage.

Seine heterogene Prägung erfährt das Gebiet – neben den Auswirkungen der gewerblichen Nutzung – durch die unstrukturierte Anordnung der Gebäude der unterschiedlichen Gewerbetreibenden (Holzhandel, Gerüstbau, etc.) sowie die massive mehrgeschossige Bebauung des „Germania-Campus“ im Osten mit den vorgelagerten Stellplatzanlagen.

Das Gelände hat eine zentrale Senke von ca. 4 m Tiefe und steigt darüber hinaus im Mittel von Nord nach Süd um ca. 1 m an, ebenso von West nach Ost.

Im Bebauungsplan sind u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, und die Verkehrsflächen festzusetzen. Diese Zielsetzung kollidiert nicht mit den Ausweisungen in einem Landschaftsplan, da sich das Plangebiet nicht in einer durch einen Landschaftsplan ausgewiesenen Fläche befindet, sondern nur im Randbereich an die Grenzen des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 „Nördliches Aatal und Vorbergshügel“ – Stand: 09.10.2009 heranreicht. Das Plangebiet ist im Zielkonzept Naturraum als Siedlungsraum beschrieben. Dabei ist auf den hier anstehenden Münsteraner Kiessandrücken mit seiner herausragenden geologischen und hydrologischen Bedeutung Rücksicht zu nehmen.

## 4.2 Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Die Struktur der näheren Umgebung ist heterogen. Sie wird durch Wohnen geprägt, allerdings weist sie auch starke Elemente von Dienstleistung, Gewerbe, Sport und Freizeit und die örtliche Nahversorgung auf.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch das DJK-Sportzentrum mit seinen vielfältigen sportlichen Angeboten (Sportbad und Sportanlage).

Westlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten und landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch den privaten Stellplatzbereich, der dem „Germania-Campus“ zugehörig ist, und die daran anschließende Wohnbebauung südlich des Dorpatweges. Diese Bebauung ist durchsetzt von unterschiedlichen Gewerbebetrieben. Diese Bebauung ist in der Regel viergeschossig. Angrenzend befindet sich eine Vielzahl von Angeboten an unterschiedlichsten Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen, sowohl für den kurzfristigen als auch für den langfristigen Bedarf.

Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt der „Germania-Campus“. Dieser ist geprägt durch seine massive größtenteils fünfgeschossige und in hohem Maße verdichtete Bebauung. Er umfasst neben der Funktion „Wohnen“ ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen (Ärztelhaus, Pflegedienst, Versicherung, Wirtschaftsprüfer, etc. und Einzelhandelsflächen, sowohl für den kurzfristigen als auch für den langfristigen Bedarf, Möbelhaus, Discounter etc., ein Hotelbetrieb und weitere Gewerbetreibende und Dienstleistungsunternehmen).

Der Koberger Weg im Westen schafft den Übergang zwischen den beschriebenen baulichen Nutzungen und der freien Landschaft. Die aufgeführten vielfältigen Strukturen nördlich, östlich und südlich des Plangebietes sind insgesamt als heterogen zu bewerten. Die vorhandene Nutzung im Bebauungsplangebiet wurde wegen ihres eindeutigen Charakters als faktisches Mischgebiet eingestuft.

## 4.3 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Es werden unterschiedliche gewerbliche Tätigkeiten in den Hallen und Gebäuden vorgenommen. Diese Flächen werden u. a. genutzt durch einen Holzhandel, einen Gerüstbauer und zum Zwecke einer temporären Lagerung.

## 5. Planungsziele

Die beabsichtigte Nutzung dieser Fläche für den Wohnungsbau entspricht in besonderer Weise den stadtentwicklerischen Zielen der Stadt Münster.

Die suboptimale und nicht verdichtete Nutzung der Gewerbebranche kann beseitigt werden und Wohnbebauung sich an dieser Stelle einfügen (siehe hierzu auch Punkt 6.9).

Durch Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen soll der zu beobachtenden „Stadt-Umland-Wanderung“ entgegengewirkt werden. Insbesondere sollen Flächen für den Wohnungsbau, vor allem für jüngere Familien, geschaffen werden und zwei Gebäude als „Seniorenwohnungsanlagen“ genutzt werden. Das Wohnangebot in der zentralen Lage Münsters wird damit insbesondere für junge Familien und Senioren erweitert und attraktiver. Darüber hinaus soll die Planung zur Nutzungsmischung der Wohnformen beitragen. Diese Planung berücksichtigt daher in besonderem Maße die übergeordneten Ziele einer strukturierten Innenentwicklung.

## 5.1 Übergeordnete Ziele

Aus ordnungsrelevanten Gesichtspunkten hat die Stadt Münster die Intention, diese Fläche aufzuwerten und die dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen in geeignetere Gewerbegebiete anzusiedeln. Hierbei sind vorrangig die Erweiterung und der Lückenschluss der gewachsenen Umgebungsstruktur mit dem Ziel der Realisierung eines Wohngebietes unter Beachtung der baulichen Dominanz des „Germania-Campus“ zu verfolgen.

Demnach unterliegt das städtebauliche Konzept den folgenden stadtentwicklerischen Zielen:

- hochwertige, zentrumsnahe Bauflächen für Wohnnutzung bereitzustellen,
- die Entwicklung von mindergenutzten Flächen zum Wohnen vorzusehen, zur Vermeidung der Zersiedlung des Landschaftsraums an anderer Stelle,
- die gewachsenen Strukturen aufzugreifen und weiterzuentwickeln,
- ein innerstädtisches Angebot von naturnahem Wohnen zu schaffen.

## 5.2 Konkrete Zielsetzungen

Die geplante Wohnbebauung soll nachhaltig den Anforderungen an innerstädtischem, neuzeitlichem sowie innovativem Wohnen entsprechen. Sie soll darüber hinaus in ökologischer Bauweise und unter Berücksichtigung regenerativer Energieformen hergestellt werden. Demnach soll der städtebauliche Entwurf sowohl eine verdichtete solarorientierte Struktur als auch verschiedene Wohnformen – sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Wohnungsgeschossbau – ermöglichen und so neben den jungen Familien auch der älteren Generation angemessenen Wohnraum bieten.

Durch geeignete Maßnahmen soll innerhalb des Plangebietes trotz der vorhandenen Gemengelage und der unterschiedlichen Immissionsquellen des Umfeldes „Gesundes Wohnen“ gewährleistet werden.

Die Sanierung der durch die Gewerbetreibenden belasteten und verunreinigten Böden soll im Zuge der Realisierung erfolgen, ebenso wie die Angleichung des Geländenniveaus auf die heute in der Umgebung vorhandene Höhensituation.

Die Anbindung des Plangebietes durch den Dorpatweg zur Grevener Straße hin wird durch den Ausbau des Koburger Weges gewährleistet. Dieser Ausbau erfolgt unter Beachtung der vorhandenen Baumstrukturen und der Kleingartenanlage in behutsamer Art und Weise. Dadurch wird ebenso die fußläufige Anbindung von Westen ins Plangebiet hinein erreicht und zum Osten eine neue fußläufige Anbindung geschaffen mit dem Ziel der Verknüpfung mit dem vorhandenen Wohnumfeld.

## 6. Inhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen werden die Grundzüge der Planung erreicht durch:

- die Ausweisung für die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA),
- die Ausweisung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,2–0,4), um die Überbauung der Grundstücksfläche zu definieren,
- die Festlegung von differenzierten Geschossflächenzahlen (GFZ 0,3–1,2),



- die Ausweisung von Baufenstern zur Definition von überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Ausweisung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Ausbildung und Festlegung von Gebäudehöhen (Bereich A, B, C, D1, D2 und E) zur Abschirmung von vorhandenen Lärmquellen,
- die Realisierung des Bereichs B frühestens nach Rohbaufertigstellung des Bereichs D2 (notwendige lärmabschirmende Wirkung als bedingte Festsetzung).

## **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

### **6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Den Forderungen der übergeordneten Ziele nachkommend, sieht der Bebauungsplan die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche als Allgemeines Wohngebiet vor. In diesem liegt der Bedarf an Nutzung für verdichtetes Wohnen (Bereiche C, D, E; auch möglich mit Seniorenwohnungen) und der Bereich für freistehende Einfamilienhäuser (Bereiche A und B).

Hierbei ist sowohl die Einbindung in die gewachsene Umgebungsstruktur und in den angrenzenden Naturraum sowie die innerstädtische Lage mit entsprechend hochwertigen Bauflächen bei der Formulierung der baulichen Nutzung und Gestaltung berücksichtigt worden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung werden sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet beträgt 0,2–0,4. Die gewählte Grundflächenzahl entspricht somit dem Wert gemäß BauNVO für WA-Gebiete.

Die Geschossflächenzahl wird westlich der Hupterschließungsachse mit 0,8 (Bereich B), östlich der geplanten Hupterschließungsachse mit 1,2 (Bereiche C bis E) festgesetzt. Der Bereich A mit dem Bestandsgebäude weist eine GFZ von 0,3 aus und reagiert damit auf den üppigen Grundstückszuschnitt.

Die innerstädtische und integrierte Lage mit entsprechend hochwertigen Bauflächen rechtfertigt die geplante höhere Dichte, insbesondere in den Bereichen D bis E; bleibt aber im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die städtebauliche Konzeption zur Schaffung von integrierten und hochwertigen Wohnflächen bedingt eine hohe Ausnutzbarkeit und damit die vorgenannten Abweichungen und Gebäudehöhen.

Darüber hinaus bilden die geplanten II-/ bis III-geschossigen Haustypen im unmittelbaren Anschluss an die östlich bestehende Bebauung des „Germania-Campus“ (IV-/ bis V-geschossig) einen städtebaulich angemessenen Übergang zu den zweigeschossig geplanten Einfamilienhäusern im westlichen Neubauquartier.

### **6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe**

#### **überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt und lassen die städtebauliche Figur der Planung erkennen. In den Bereichen A und B umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen die lockere kammartige Bebauung, die sich zur freien Landschaft öffnet, in den Bereichen C bis E einen baulichen Riegel zum „Germania-Campus“ hin mit einem mittigen blockartigen Riegel, welcher die vorhandenen Strukturen aufnimmt.

In dem Bereich B darf die Gebäudebreite – im Einzelnen gemessen – von maximal 14 m parallel zur Erschließungsstraße betragen, um so das Ziel der aufgelockerten Bebauung in Angrenzung an den freien Landschaftsraum zu gewährleisten.

Garagen, Carports und Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden auf den mit Ga. / St. festgesetzten Flächen.

Von öffentlichen Grundstücken muss bei der Errichtung von Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. Hiermit wird eine optische Einengung des öffentlichen Verkehrsraums vermieden.

Im Bereich D und E sind Flächen „zur Errichtung von Tiefgaragen“ ausgewiesen, um so dem Bedarf an privaten Stellplätzen in ausreichendem Maße gerecht zu werden.

Eine weitere Versiegelung oberirdischer Flächen wird damit umgangen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Geschossigkeit wird in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt. Im Bereich A (Bestandsgebäude) ist Zweigeschossigkeit möglich, und im Bereich B – zur freien Landschaft hin – werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Im Bereich C – zum „Germania-Campus“ hin – werden drei Vollgeschosse festgesetzt, und in den Bereichen D1 und E – ebenfalls zum „Germania-Campus“ hin – werden drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Im Bereich D2 ist ein Wechsel zwischen Zwei- und Dreigeschossigkeit geplant, die die vorhandenen Strukturen der unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung aufnimmt.

So wird ein klarer Höhenverlauf des städtebaulichen Gefüges formuliert. Mit der Staffelung der Geschossigkeit wird einerseits ein baulicher Riegel zum „Germania-Campus“ und andererseits eine Verzahnung mit der Landschaft geschaffen.

Es sind mindestens zwei Geschosse notwendig, um den Grundsätzen der zeitgemäßen kosten- und flächensparenden Bauweise und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden – insbesondere im Hinblick auf den zu reduzierenden Versiegelungsgrad – gerecht zu werden.

### **Bauhöhen**

Auf eine Festsetzung einer Mindesthöhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss wird verzichtet, um den Belangen des barrierefreien Bauens zu genügen.

Im Bereich D2 wird ein Mindestmaß der Höhe für das Gebäude, das der Zweigeschossigkeit entspricht, definiert, so dass hier als Lärmschutz für das übrige Plangebiet – wegen der abschirmenden Wirkung – ein Riegel mit einer Höhe von mindestens 6 m entsteht.

Die Gebäudehöhen in dem Bereich A und B wird mit 7,50 m maximal begrenzt, in den Bereichen C, D1 und E mit maximal 10,50 m begrenzt, im Bereich D2 für den Abschnitt der Dreigeschossigkeit mit 10,50 m und für den Abschnitt mit Zweigeschossigkeit mit maximal 7,50 m begrenzt, so dass im Plangebiet ein klarer Höhenverlauf der Gebäudehöhen für die städtebauliche Struktur gegeben ist.

### **Geschosshöhen, Sockelhöhen**

Sockelhöhen werden nicht festgesetzt. Die Geschosshöhen werden in den Bereichen B bis E in ihrer jeweiligen Höhe bestimmt. Damit wird die Einheitlichkeit der Höhenentwicklung des



Gebietes gewährleistet und im Zusammenspiel mit der Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit die Spielräume eingeschränkt.

### **6.2.3 Bauweise und Bauform**

Im Plangebiet der Bereiche A, B, C und E wird offene Bauweise festgesetzt und im Bereich A und B näher definiert mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern.

Hierdurch wird eine Nutzungsmischung, welche zur Einfügung in die heterogene Umgebungsstruktur notwendig ist, gewährt.

Um eine strukturelle Unterteilung des Gebietes zu erreichen und dem städtebaulichen Prinzip zu genügen, werden die Einzelhäuser im Westen in karreeartig zugeschnittenen Baufenstern errichtet. Im Bereich D2 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um so im Zusammenhang mit der baulichen Mindesthöhe und dem baulichen Zusammenhang den erforderlichen Lärmschutz für das Plangebiet erreichen zu können. Die gewählten Festsetzungen für den Bereich D2 in geschlossener Bauweise der abwechselnden Zwei- und Dreigeschossigkeit mit ihrer genauen Definition bezüglich des Ortes und der Abmaße ergibt das städtebaulich gewünschte Bild.

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m bedingt eine Abstufung im Verhältnis zu den von dem „Germania-Campus“ vorgegebenen Gebäudehöhen.

### **6.2.4 Firstrichtung, Dachform**

Im Bereich A – der Bereich des Bestandsgebäudes – hat das vorhandene Einfamilienhaus Bestandsschutz. Für die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich ist eine Bebauung mit Wohngebäuden wie im Bereich D zulässig, so dass dann im gesamten Plangebiet das Flachdach in allen Bereichen festgesetzt ist. Durch die Festsetzung dieser Dachform im Plangebiet wird sowohl die städtebaulich kammartige Struktur als auch deutlich ein städtebaulicher Riegel zum Übergang zum „Germania-Campus“ geschaffen.

### **6.2.5 Material, Farbgebung**

#### **Fassade**

Als Fassadenmaterialien sind Klinker, Putz und Glas zugelassen. Untergeordnet können auch andere Materialien vorgesehen werden, wie z. B. Holzwerkstoffplatten, Holzsolarpaneele und Naturstein. Intention ist, die Nutzung der passiven Sonnenenergie bereits bei der Gestaltung und Planung der Fassade zu berücksichtigen.

### **6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen**

Um eine unstrukturierte Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Flächen zu vermeiden werden folgende Festsetzungen getroffen:

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb der Baufenster als auch auf den festgesetzten Bereichen zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird bei der Errichtung von Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten. Hiermit wird eine optische Einengung des öffentlichen Verkehrsraumes vermieden.

Im Bereich D sind Flächen zur Errichtung von Tiefgaragen ausgewiesen, um so dem Bedarf an privaten Stellplätzen im ausreichenden Maße gerecht zu werden. Eine weitere Versiegelung von Flächen wird damit umgangen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes sind diese Nebenanlagen nicht in dem Vorgartenbereich – ausgenommen Anlagen für Fahrräder und Mülltonen – zulässig.

### **6.2.7 Einfriedungen / Hecken**

Die Hecken entlang des Koburger Weges sind wegen des besonderen Charakters zum Freiraum hin zu halten und dauerhaft zu sichern – insbesondere auch durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit. Ersatz darf nur durch standortgerechte heimische Gehölze (Hain-, Rotbuchen etc.) vorgenommen werden.

### **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die geplante Haupterschließungsachse des Plangebietes – dem Koburger Weg an den Dorpatweg mit Überleitung an die Grevener Straße. Der Koburger Weg ist derzeit ohne ausreichend definierte Verkehrsführung. Dies ergibt sich aus dem gegebenen Zuschnitt der Verkehrsfläche und der unterschiedlichen Nutzungen, vornehmlich zur Anbindung der Gewerbefläche und der Anbindung an das weiterführende Rad- und Fußwegenetz.

Das zu Grunde liegende Verkehrsgutachten untersucht näher den Anschluss zur Grevener Straße inkl. der Leistungsfähigkeit der Ampelanlage und den Ausbau des vorgenannten Abschnittes des Koburger Weges.

Das Verkehrsgutachten kommt zu der Aussage, dass sowohl die vorhandenen Verkehrsbewegungen als auch die zusätzlichen, die aus der Entwicklung zur Wohnbaufläche entstehen können, die Leistungsfähigkeit der Ampelanlage nicht überschreiten. Das Gutachten legt dar, dass im Bereich des Koburger Weges ein maßvoller Ausbau der Fahrbahnflächen mit einseitigem Bürgersteig ausreicht, um so den vorhandenen Verkehren und dem Verkehrsfluss Rechnung zu tragen. Entsprechende Verpflichtungserklärungen werden im Durchführungsvertrag von dem Investor abgegeben.

Im Zuge des Ausbaus wird im Bereich des Kreuzungspunktes der Straßen Dorpatweg / Koburger Weg und der Radwegtrasse ein verkehrsberuhigter und verkehrslenkender Ausbau erfolgen.

Die gebietsinterne Erschließung ist klar strukturiert. Rückgrat bildet die zentral in Nord-Südrichtung verlaufende Haupterschließung, die auch für Fußgänger und Radfahrer sowohl die Anbindung an den Koburger Weg schafft, als auch im Norden über einen Fuß- und Radweg eine Verbindung zu den östlich gelegenen Wohn- und Nutzungsstrukturen ermöglicht, ebenso eine weitere westliche Anbindung als Fuß- und Radweg an den Koburger Weg.

Die einzelnen Baufelder sind durch Stich- bzw. Ringstraßen an die Haupterschließung angebunden – mit einer nördlichen Umfahrung als Einbahnstraße. Diese und die Haupterschließung werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Alle öffentlichen Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Hiermit wird ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzer im Hinblick auf den Wohncharakter dieses Plangebietes gewährt.

Die weiteren zur Erschließung benötigten Wegeverbindungen sind private und auf der nördlichen Achse öffentliche Erschließungen. Diese haben einen geringen Straßenquerschnitt mit einer Breite von in der Regel 3,50 m, im Vergleich zu der zentralen Nord-Süd-Erschließungsfläche bewirkt dies einen geringeren Versiegelungsgrad und verhindert erfolgreich das unkontrollierte Parken im Wohngebiet.

Die Straßenflächen können neben den verkehrstechnischen Belangen den Bewohnern auch bedingt als Spiel- und Freiflächen dienen. Insbesondere durch die Führung, Bemessung, Gestaltung, Materialwahl und Ausprägung als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 gemäß § 42 StVO) wird dieses erreicht.

Das Erschließungssystem wird mit seinen Wende- und Durchfahrmöglichkeiten auch den erhöhten Erfordernissen von Müllabfuhr und Feuerwehr gerecht. Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung (BauO NRW) auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Bei Einzelhäusern erfolgt dies im jeweiligen Bauwich (Garage oder Carport mit vorgelagertem Stellplatz).

Der Bedarf an Stellplätzen, der durch die Bebauung C bis E ausgelöst wird, wird entsprechend den Anforderungen der BauO NRW innerhalb der Baufelder, auf den Tiefgaragenstellplätzen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen des Plangebietes gedeckt. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen, den Zufahrten hierzu und in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude, wie unter 6.2.6 definiert, zulässig. Entlang der Erschließungsstraße – am westlichen Rand zur Kleingartenanlage hin – ist innerhalb der Böschung eine Baumreihe mit 6 Obstbäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten – zur gestalterischen Abgrenzung der Verkehrsfläche zur bestehenden Kleingartenanlage hin. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenzone von der Überbauung freigehalten werden.

Darüber hinaus werden innerhalb der Mischverkehrsfläche im Norden des Plangebietes zehn Stellplätze geschaffen, wobei die auf der Haupteerschließungsstraße im Westen gelegenen Längsstellplätze durch flach wurzelnde Sträucher eingefasst werden, so dass eine uneingeschränkte Verlegung der Leitungen im darunterliegenden Erdreich gewährleistet ist; an den Stellplätzen mit vorgeschlagenen Baumstandorten werden geeignete einheimische Gehölze gepflanzt.

In dem Bereich der Anbindung der Haupteerschließungsstraße an den Koburger Weg werden zusätzlich acht Stellplätze geschaffen. Diese Menge deckt den Stellplatzbedarf des ruhenden Verkehrs für die geplanten Baumaßnahmen in ausreichendem Maße ab.

Die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen in der Verkehrsfläche unterstützt die Zielsetzung eines gemäßigten Verkehrsflusses im Bereich der Spielstraße.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbuslinien 6, 15, N9, N51 und N81 mit regelmäßigem Linienverkehr. Die entsprechende Haltestelle befindet sich ca. 500 m entfernt auf der Grevener Straße. Die fußläufige Anbindung an den Koburger Weg wird durch die Haupteerschließungsstraße gesichert und die Anbindung an die vorhandenen Strukturen im Osten durch den im Norden gelegenen Radweg.

Die Entfernungen vom Plangebiet zu zentralen Punkten innerhalb des Stadtgebietes sind fuß- und radläufig angemessen.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit den Medien für Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, etc. erfolgte in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster. Die im Norden des Plangebietes gelegene Trafostation dient der Absicherung des derzeit ermittelten Bedarfs. Wegen eventuell zukünftig erforderlicher Anpassung der Kapazität und damit notwendiger Optimierung ist im Süden (im Bereich der öffentlichen Stellplätze) eine ergänzende Vorbehaltsfläche für eine Versorgungsanlage Elektrizität ausgewiesen. Eine Versorgung mit Fernwärme ist im Gebiet nicht vorgesehen. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Bereich von öffentlichen und privaten Wegeflächen. In dem Bereich B sind zusätzliche Flächen entlang der privaten Wegefläche als Leitungsflächen für derartige Leitungen ausgewiesen – dieses erfolgte zur

Verminderung des Versiegelungsgrades. Gesichert werden diese Leitungsflächen durch grundbuchliche Eintragung.

Die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Mit Rücksicht auf die Bodenverhältnisse wurde geprüft, ob das anfallende Regenwasser nicht dem örtlichen Naturhaushalt entzogen werden, sondern dem vorhandenen Grundwasserleiter wieder zugeführt werden kann. Diese Zielsetzung ist – insbesondere im Hinblick auf den innerhalb des Plangebiets liegenden „Münsterländer Kiessandrücken“ mit seinen herausragenden geologischen und hydrologischen Bedeutungen – wegen der vorhandenen Bauschuttauffüllungen und der damit vorhandenen Gefahr der Ausschwemmung von Eluat aber nicht sinnvoll.

Das Regenwasser wird daher in gedrosselter Form dem im Dorpatweg / Koburger Weg vorhandenen Sammler zugeleitet.

Der Schmutzwasserkanal wird an dem im Kreuzungsbereich Dorpatweg / Koburger Weg vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Entsorgung des Mülls wird durch die Abfallwirtschaftsbetriebe Münster unmittelbar vorgenommen.

## **6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur**

Der durch diese Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielflächen wird ebenso wie die vorhandene Unterdeckung in umgebenden Quartieren durch Errichtung eines Spielplatzes (Spielbereich B / C) in einer Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gedeckt.

Zudem sind gemäß den Regelungen und Anforderungen der Landesbauordnung NRW auf den privaten Grundstücken Spielflächen für Kleinkinder im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Errichtung der Wohnbebauung nachzuweisen.

Das Neubauquartier mit 35 bis 50 Wohneinheiten löst den Bedarf einer eingruppigen Kindertagesstätte aus. Der Investor der Gesamtbaumaßnahme verpflichtet sich im Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Münster,

- die laut Raumprogramm (Anlage zum Städtebaulichen Vertrag) erforderlichen Räumlichkeiten für eine 1-Gruppen-Kita zu errichten und einschließlich Freifläche im Baufeld E zur Verfügung zu stellen,
- zur Bereitstellung für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren plus Option einer Verlängerung im gegenseitigen Einvernehmen um jeweils 5 Jahre.

Die Anmietung erfolgt durch die Stadt Münster oder einen geeigneten, in Abstimmung mit der Stadt Münster festzulegenden, freien Betreiber zu den in der Anlage zum Städtebaulichen Vertrag benannten Mietpreisen /-bedingungen.

## **6.6 Grünflächen / Begrünung**

### **6.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Der im Süden des Plangebietes befindliche Spielplatz der Kategorie B / C ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 6.6.2 Private Grünflächen

Die Ausweisung des im Norden des Plangebietes befindlichen Laubwaldes als private Grünfläche und deren Festsetzung zum Erhalt dient der Sicherung des vorhandenen Bewuchses und als Einbindung bzw. Abgrenzung der geplanten Wohnbebauung zum DJK-Sportgelände.

Bei der „privaten Grünfläche“ handelt es sich um ca. 2.160 m<sup>2</sup> Wald im Sinne des Gesetzes – gemäß der Darstellung in der „Karte der Flächen mit Waldeigenschaft / Katasterauszüge“.

Die Sicherung des Baumbestandes wird im Bebauungsplan festgesetzt, um so die geplante Wohnbebauung gegenüber dem DJK-Sportgelände abzugrenzen.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen für die Aufgabe dieser Fläche als Wald im „Sinne des Gesetzes“ zugunsten einer „privaten Grünfläche“ erfordern einen Flächenersatz (Erstaufforstung) im Verhältnis 1:1. Dieser Ersatz wird vorgenommen auf der landeseigenen Fläche in der Gemarkung Nordkirchen, Flur 37, Flurstück 25, und gesichert durch entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland, und dem Investor, welcher einen entsprechenden finanziellen Ausgleich für die Maßnahmen des Landesbetriebs vorsieht.

Bei Abschluss des vorgenannten Vertrages liegt die Zustimmung von Wald und Forst zur Ausweisung als „private Grünfläche“ vor.

Die vorhandene Heckenstruktur im Westen des Baugebietes wird als Abgrenzung des Baugebietes im Plan zur Erhaltung festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Im Bereich B wird zur einheitlichen Gestaltung des rückwärtigen südlichen Gartenbereiches und des östlichen Anschlusses an öffentliche Verkehrsflächen ein einheitliches Anpflanzen einer Hecke mit einem einheimischen standortgerechten Bewuchs festgesetzt.

### 6.6.3 Ausgleichsflächen

Nach dem bestehenden Planungsrecht ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a (3) BauGB sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan gegenüber dem Bestand und der daraus in der Umgebung möglichen Nachverdichtung nicht nur zusätzliche Eingriffe unterbindet, sondern auch ein geringeres Maß an Eingriffen definiert als nach § 34 BauGB zulässig ist und dem heutigen Bestand entspricht.

## 6.7 Immissionsschutz

### 6.7.1 Lärm

Zur Ermittlung und Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist ein Lärmschutzgutachten erarbeitet worden. Im Zusammenhang mit dieser Untersuchung werden Möglichkeiten eines ausreichenden Immissionsschutzes im Sinne des § 1 BauGB und des § 50 BImSchG aufgezeigt. Da auf dem Planbereich sowohl Verkehrs- als auch Gewerbe- und Sportlärm einwirkt, ist eine entsprechende Gliederung unternommen worden.

Die für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung zugrunde zu legende Gebietsart ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung und die wird im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Die Hauptemissionsquelle für das Plangebiet ist im Wesentlichen das nördlich angrenzende Großspielfeld im DJK-Bildungs- und Sportzentrum Münster mit dem im nördlichen



Grundstücksbereich vorhandenen Sportbad. Westlich des Plangebietes befindet sich der „Germania-Campus“ auf dem neben Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Vollsortimenter) auch gastronomische Einrichtungen (Kneipe, Restaurant und Diskothek) und ein Hotel errichtet wurden.

### **Verkehrslärm**

An den untersuchten Immissionsorten ergeben sich durch die von der Grevener Straße und der Steinfurter Straße ausgehenden Lärmbelastungen an den jeweils nächstgelegenen Baugrenzen sowohl tags als auch nachts keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005/07.02 – Schallschutz im Städtebau.

Die geringe Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes – trotz der stark frequentierten Grevener Straße bzw. Steinfurter Straße – ist auf die abschirmende Wirkung der zwischen dem Plangebiet und den beiden Straßen befindlichen Wohn- und Geschäftsgebäude zurückzuführen.

Die Ausweisung von Lärmpegelbereichen ist daher in Bezug auf den Verkehrslärm nicht notwendig.

### **Gewerbelärm**

Der östlich angrenzende Germania-Campus ist durch die beiden Nutzungen Einkaufen und Gastronomie geprägt. Am westlichen Rand des Germania-Campus wurden die zugehörigen Stellplatzanlagen angeordnet. Diese Stellplatzanlagen werden durch alle Einrichtungen des Germania-Campus genutzt. Die Nutzungen erfolgen tagsüber mit dem Schwerpunkt Einkaufen und in den nächtlichen Beurteilungszeitraum übergehend mit dem Schwerpunkt Gastronomie. Neben Speisegaststätten befindet sich im Germania-Campus auch eine Diskothek (Club Grey).

Das integrierte Factory Hotel verfügt über eine Tiefgarage. Die Zufahrt ist im nördlichen Bereich des Gebäudekomplexes (Bauteil B3) an der westlichen Fassade angeordnet und hat damit eine Ausrichtung zum Plangebiet „Koburger Weg“ hin. Die Bezeichnungen sind den Bauteilen z. B. B3 zuzuordnen.

Die Zuordnung der Stellplätze erfolgte unter Beachtung der Baugenehmigungsunterlagen zum Germania-Campus. Im Wesentlichen geht es um die Stellplätze A2 außen, A3 außen und B3 außen sowie die Tiefgaragenzufahrt B3 (TG). Die Stellplätze der Diskothek (Club Grey) sind im Innenhof zwischen den Bauteilen A1 und A2.1 angeordnet und daher für den Planungsbereich nicht relevant.

Die Ein- und Ausfahrt zu den o. g. Stellplätzen erfolgt über eine Zufahrt am Dorpatweg.

Der Genehmigung des Germania-Campus liegt für den Beurteilungszeitraum „Tag“ eine Bewegungshäufigkeit von  $N = 1$  zugrunde, d. h. eine An- oder Abfahrt je Stellplatz und Stunde. Diese Annahme geht aufgrund der Nutzungsmischung im Germania-Campus von einem Verbundeffekt der Kunden des Einzelhandels aus.

Im Rahmen des vorliegenden Lärmschutzgutachtens wurde die Nutzung der Stellplatzanlagen unter Beachtung der Vorgaben zur Genehmigung des Germania-Campus und nicht unter Beachtung der Netto-Verkaufsflächen, der Netto-Gastraumflächen sowie der Anzahl der Betten im Hotel mit den Bewegungshäufigkeiten der bayerischen Parkplatzlärmstudie den Berechnungen zugrunde gelegt.

Die Parkplatzlärmstudie gibt das empfohlene Berechnungsverfahren für die schalltechnische Prognose von Parkplatzlärm sowie von Tiefgaragen und Parkhäusern vor. Die Immissionsschutzbehörden und Ingenieurbüros wenden die Parkplatzlärmstudie seit 1990 an.



Dabei hat sich gezeigt, dass Beschwerden von Anliegern über Betriebslärm von Parkplätzen praktisch nicht auftreten, wenn das in der Studie beschriebene Berechnungs- und Beurteilungsverfahren angewendet worden ist. Die Verwaltungsgerichte erkennen dieses Regelwerk an.

Da die Stellplatzanlagen auch in der Nacht einer Nutzung unterliegen, ist hier mit Anwendung der TA Lärm die ungünstigste Nachtstunde zu prüfen. Für diese Beurteilung wurden zum Abgleich der Bewegungshäufigkeiten der Parkplatzlärmstudie auch eigene Zählungen durchgeführt. In der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr wurden an einem Freitag bis zu 45 Pkw-Fahrten gezählt. Der Belastungsfall mit den Ansätzen der bayerischen Parkplatzlärmstudie würde eine Bewegungshäufigkeit N von 60 Pkw-Fahrten aus den Bereichen Gastronomie (Restaurant) und Hotel in der Zeit zwischen 22.00 und 23.00 Uhr ergeben. Die Parkplatzlärmstudie geht für alle Nutzungen von einer ungünstigsten Nachtstunde im o. g. Zeitraum aus. Die 60 Pkw-Fahrten wären als „worst case“ zu betrachten.

Die Genehmigung zum Germania-Campus gibt eine maximale stündliche Ausfahrt von 30 Pkw an der Zufahrt zum Dorpatweg Ecke Koburger Weg vor.

Die Erhöhung der zu erwartenden Lärmbelastung in der ungünstigsten Nachtstunde aus der Erhöhung der Bewegungshäufigkeit von N = 45 auf N = 60 ergibt sich zu 1,2 dB(A).

Mit den aktuellen Berechnungen wird jedoch mit 60 Abfahrten durch Pkw in der ungünstigsten Nachtstunde dahingehend abgewichen, dass im „worst case“ 30 Abfahrten in nördlicher Richtung und 30 Abfahrten in südlicher Richtung erfolgen, da auch der Genehmigung des Germania-Campus nur maximal 30 Abfahrten in der Stunde über die südliche Zufahrt zum Germania-Campus am Dorpatweg zugrunde liegen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass am östlichen Rand des Plangebietes (Bereich D und E) die Lärmbelastungen tags bis zu 60 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) betragen. Damit wird der Richtwert bzw. Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete bis zu 5 dB(A) überschritten. Dennoch werden Lärmbelastungen erreicht, die dem Wohnen noch verträglich sind.

Da nicht nur in Wohngebieten, sondern auch in Mischgebieten Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist, kann angenommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Wohnruhe grundsätzlich auch dann noch gewahrt sind, wenn lediglich die für Mischgebiete geltende Richtwerte eingehalten werden.

Hinsichtlich der möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist zwischen dem angestrebten Schutzniveau sowie den bestehenden städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzuwägen. Aus schalltechnischer Sicht hat eine Lärmschutzwand Pegelminderungen zur Folge. Sie ist jedoch zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht zwingend erforderlich.

Da die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bereiche D und E u. a. aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll ist, da in Verbindung mit den möglichen Geschosshöhen Höhen von bis zu 10 m notwendig würden, ist als Instrumentarium der architektonischen Selbsthilfe (Schlafräume nur mit nicht zu öffnenden Fenstern nach Osten) oder das Prinzip des „Hamburger Fensters“ mit zusätzlicher kontrollierter Lüftung im Bebauungsplan vorzugeben. Schlafräume mit östlicher Ausrichtung wären ausnahmsweise zulässig, wenn Fenster nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. ein Lüftungssystem zur kontrollierten Lüftung vorgesehen werden.

Die Ausrichtung der möglichen Außenwohnbereiche auf der Westseite der Gebäude im Bereich C bis E spricht gegen einen zwingend erforderlichen aktiven Lärmschutz.

Westlich der Bereiche D und E sind weitere Wohnhäuser (Bereich B) vorgesehen. Mit einer Anordnung von 2-geschossigen Zwischentrakten als Lückenschluss zwischen den zwingend 2-

bzw. 3-geschossigen Hauptgebäuden kann für den rückwärtigen Bereich B der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleistet werden. Anderenfalls wären in diesem Bereich bis zu 5,0 m hohe Lärmschutzwände anzuordnen um den Immissionsschutz im Plangebiet zu gewährleisten um damit schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu vermeiden.

Der Lückenschluss durch die Zwischentrakte führt auch im westlichen Plangebiet zu einem konstanten Pegelverlauf der von vorbeifahrenden Pkw auf dem Parkplatz verursacht wird. Insbesondere durch die Anfahrt zur Tiefgarageneinfahrt des Factory Hotel sind entsprechend häufige Vorbeifahrten auf dem Parkplatz zu erwarten. In den Lücken zwischen den Komplexen A–D wären für die westlichen Gebäude unangenehme Pegelschwankungen der Vorbeifahrpegel (Anstiege) festzustellen, die auch zu einer Überschreitung der Richtwerte führen würden.

Für die westlich der Bereiche D und E geplanten Einfamilienhäuser (Bereich B) ergeben sich durch die Nutzung der Parkplätze des Germania-Campus Lärmbelastungen, die nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) führen.

## Sportlärm

### DJK-Sportbad

Durch den Betrieb des Sportbades in den Monaten Mai bis September und der damit gegebenen Nutzung auch an Sonn- und Feiertagen ist für die im Plangebiet gelegenen Wohnbauflächen festzustellen, dass der Richtwert der 18. BImSchV außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten wird.

### Nutzung des DJK-Sportbades

Bei uneingeschränkter Nutzung der Außenbereiche (Liegewiese, Nichtschwimmer, Schwimmbecken, Kinderplanschbecken) des DJK-Sportbades ergeben sich an den direkt angrenzenden Wohnbauflächen durch den Badebetrieb während der Sommersaison innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen nachfolgende maximale Beurteilungspegel:

EG: 47 dB(A)

OG: 49 dB(A)

Beim Badebetrieb außerhalb der Ruhezeiten ist ebenfalls aufgrund der durchgehenden Nutzung ein maximaler Beurteilungspegel von:

	Montag bis Freitag	Sonntag
Erdgeschoss (EG)	47 dB(A)	47 dB(A)
Obergeschoss (OG)	49 dB(A)	49 dB(A)

zu erwarten.

Diese Lärmbelastungen ergeben sich für den Bereich C des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, welcher den geringsten Abstand zum Sportbad aufweist.

Für das Bestandsgebäude Koburger Weg 44 (Bereich A) fallen die zu erwartenden Lärmbelastungen rd. 1 dB(A) geringer aus.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte tags von 55 dB(A) außerhalb bzw. 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten werden unter Beachtung der vom Sportbad ausgehenden Lärmbelastungen sowohl

innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Die Richtwerte werden mit Abstand nicht erreicht.

#### Nutzung des DJK-Sportzentrums (Groß- /Multifunktionsspielfeld)

Die Nutzung des Großspielfeldes und des Multifunktionsspielfeldes im Parallelbetrieb innerhalb der Außenanlagen des DJK-Sportzentrums, welches vorrangig zu Trainings- bzw. Übungszwecken dient, ergibt mit dem Ansatz eines Spielbetriebs mit 30 Zuschauern eine Lärmbelastung am Rand des Plangebietes (Bereich A und Bereich C) von maximal

#### Bereich A (Koburger Weg 44)

50 dB(A) außerhalb 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten

#### Bereich C

46 dB(A) außerhalb 47 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten

Damit wird am zum Großspielfeld nächstgelegenen Wohnhaus Koburger Weg 44 der zulässige Richtwert von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten nicht überschritten. Beim Trainingsbetrieb fallen die zu erwartenden Lärmbelastungen 2 dB(A) geringer aus.

In Verbindung mit der aufgezeigten Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten ist die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen am nördlichen Rand des Plangebietes nicht zu bedenken.

Für den Bereich B (Einfamilienhäuser) ist die Einhaltung der Richtwerte für WA-Gebiete sowohl für den Trainings- als auch Spielbetrieb gewährleistet.

Die Bildung des Summenpegels, welches mit der Auslegung der 18. BImSchV notwendig ist, führt nicht zu einer weiteren Erhöhung der zu erwartenden Lärmbelastung. Aufgrund der eindeutigen Zuordnung der einzelnen Sportanlagen zu den jeweils in den einzelnen Bereichen betrachteten Immissionsorten zeigt deutlich auf, welche Sportanlage für die zu erwartende Lärmbelastung den relevanten Beitrag liefert.

Eine Überlagerung der Summenpegel durch den Sportlärm an Sonn- und Feiertagen erfolgt nicht, da hier nur das Sportbad betrieben wird.

In den abendlichen Ruhezeiten ist ebenfalls keine Summenpegelbildung aus dem Betrieb des DJK-Sportbades und des DJK-Sportzentrums erforderlich, da die Öffnungszeiten des DJK-Sportbades auf 20.00 Uhr begrenzt sind und damit der Betrieb vor der abendlichen Ruhezeit endet.

### **Gesamtbetrachtung Lärm**

Mit dem Bebauungsplan wird eine gewerblich genutzte Fläche neu überplant. In der städtebaulichen Gesamtbetrachtung ist es wünschenswert, das nördlich angrenzende DJK-Sportzentrum und die gemischte Nutzung im Bereich des Germania-Campus mit ihren Elementen Wohnen und Gewerbe und der vornehmlich durch Wohnen geprägten Nutzung im Süden zu verknüpfen. Durch Wiedernutzbarmachung der dazwischen liegenden Fläche soll notwendiger innerstädtischer Wohnraum geschaffen und eine Ansiedlung auf der grünen Wiese vermieden werden. Es ist daher städtebauliches Ziel der Stadt Münster durch diese Planung an dieser Stelle – unter Beachtung der Immissionssituation – Wohnnutzung zu realisieren.

Die für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung zugrunde zu legende Gebietsart ergibt sich grundsätzlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es sind die Orientierungswerte

bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) zu beachten. Diese betragen gemäß DIN 18005/07.02

55 dB(A) tags 45 bzw. 40 dB(A) nachts

Der niedrigere Nachtwert gilt für Sport- und Gewerbelärm.

§ 2 der 18. BImSchV stellt im Unterschied zur 16. BImSchV Immissionsrichtwerte und keine Grenzwerte auf. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist daher durchaus möglich. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV als auch die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 markieren somit keine absolute Zumutbarkeitsgrenze, die unter keinen Umständen überschritten werden darf.

Dem Wohnen verträgliche Verhältnisse sind noch gegeben, wenn die für Allgemeine Wohngebiete maßgebenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten werden. Dieser planerische Spielraum setzt aber auch voraus, dass technisch mögliche Maßnahmen ausgeschöpft oder vom Aufwand außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen.

Um die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zu erreichen, müsste im Osten eine Schallschutzwand in Höhe von 6 m zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Germania-Campus errichtet werden. Diese städtebauliche und gestalterische Beeinträchtigung der beiden Quartiere ist nicht wünschenswert wegen der in jeder Hinsicht einschneidenden Ausbildung dieses Bauwerkes und auch der damit verbundenen Abtrennung der Quartiere, die ein Zusammenwachsen und eine gemeinsame homogene Entwicklung unterbindet.

Zur Lösung des Immissionskonfliktes zur Nachtzeit erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung, dass entlang der gekennzeichneten Baugrenze bzw. Gebäudeseite (*Ostseite*) im Bereich D1, D2 und E nur Schlafräume zulässig sind, wenn Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden. Für diese Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass in diesen Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Mit den baulichen Schallschutzmaßnahmen sind mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß des Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109/11.89 zu erfüllen.

### **Zeitliche Realisierung**

Die Einhaltung der Immissionswerte im Bereich B bedingt die Realisierung der Baumaßnahme wegen ihrer abschirmenden Wirkung im Bereich D2. Daher ist die zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen durch entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan definiert. Die Verfügungsgewalt über diese Grundstücksflächen liegt bei dem Investor, und dieser plant die Abfolgen der Arbeiten – wie zuvor beschrieben – zur Sicherstellung der Wohnqualitäten und der schalltechnischen Erfordernisse im Planbereich.

### **6.8 Altlasten / Altstandorte / Böden**

Das Grundstück weist im zentralen Bereich eine Senke von mehr als 4 m auf. Dies ist zurückzuführen auf eine ehemalige Aussandung mit Teilverfüllung in den Randbereichen. Die Randbereiche der ehemaligen Aussandungen und Teilbereiche der tieferen Fläche sind mit bauschutthaltigen Anschüttungen gemäß den Ergebnissen der Untersuchung versehen. Im Zuge der geplanten Umnutzung ist der vollständige Rückbau der Gebäude vorgesehen. Die zukünftige Geländehöhe soll dem Niveau des Koburger Weges entsprechen.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, die auf die Nutzung der Fläche zurückzuführen sind, ergaben sich nicht. Die Auffüllungen in den Randbereichen sind mit bauschutthaltigen Baustoffen vorgenommen worden, um die Befahrbarkeit der Teilflächen zu erhalten.

Die Sanierung und Auffüllung dieser Flächen wird auf Grundlage eines Sanierungskonzeptes erfolgen, das durch ein anerkanntes Umweltlabor erstellt und von der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Münster geprüft wurde. Die darin dargestellten Auflagen (u. a. Pflicht zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis / Verfüllung der Senke mit unbelastetem Boden LAGA Z 0, 2004 bzw. Überdeckung/Versiegelung vorhandener Auffüllungen zur schadlosen Folgenutzung / Bodenmanagement einschließlich eines zu genehmigenden Schüttplanes / gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Boden- und Entsorgungsarbeiten) werden in den Städtebaulichen Vertrag übernommen.

Aufgrund der beschriebenen Vorgehensweise ist es nicht erforderlich, einen Sanierungsplan vorzulegen und diesen durch die Behörde für verbindlich erklären zu lassen.

Die Aussandung in der Senke hat seinerzeit nicht bis zu dem grundwassergesättigten Horizont stattgefunden. Daher ist in diesem wassergesättigten Bodenhorizont auch keine Auffüllung anzutreffen.

Ein zusammenhängender Grundwasserleiter wird etwa 8 m unterhalb des Geländeneiveaus der umliegenden Flächen angetroffen. Dementsprechend ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand von etwa 2 m festzustellen.

Um die Sanierung und die Auffüllung dieser Flächen im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zu realisieren, wird ein Sanierungsplan aufgestellt, der Grundlage der vertraglichen Vereinbarung mit dem Investor wird.

Die Sanierung wird nach folgenden strukturellen Elementen realisiert werden:

Die Auffüllung der Senke erfolgt mit verdichtungsfähigem, unbelastetem Boden (LAGA Z 0, 2004). Für den Unterbau (z. B. Tragschichten) von Straßen und Bauwerken werden Recyclingbaustoffe (RCL I) oder Naturprodukte eingesetzt. Die Eignung des Bodens sowie der Baustoffe wird durch die Entnahme und Untersuchung von Materialproben im Vorfeld überprüft.

Die vorhandenen Gebäude und Oberflächenversiegelungen werden zurückgebaut.

Die auf dem Gelände in Teilbereichen vorhandenen Auffüllungen werden mit einer unbelasteten Bodenschicht bzw. mit Baustoffen (versiegelt bzw. überbaut) überdeckt, sodass eine schadlose Folgenutzung gewährleistet ist.

## **6.9 Denkmalschutz / Archäologie**

### **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der städtischen Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichen 7, 48157 Münster, anzuzeigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.



## Baudenkmäler

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs wurde auf die auf dem Gelände südlich Koburger Weg 44 vorhandene Baracke aufmerksam gemacht, in der eine Zwangsarbeiterbaracke und ein „Denkmal aus der Zeit des Nationalsozialismus“ zu sehen sei.

Umfangreichen Recherchen des Stadtarchivs, der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen und der Städtischen Denkmalbehörde zur Baugeschichte des Grundstücks haben ergeben, dass es sich bei dem noch vorhandenen Gebäude nicht um die vermutete Zwangsarbeiterbaracke, sondern um eine Zimmereiwerkstatt handelt, die Anfang der 1940er Jahre für den Holzhaus- und Barackenbau gebaut wurde. Neben der Werkstatt bestanden auf dem Gelände allerdings zwei weitere Gebäude, die der Unterbringung und Bewachung von russischen Kriegsgefangenen dienten. Sie wurden 1971 abgebrochen. Das Werkstattgebäude ist selbst ein schlichter Holzbau, der von der Fa. Rühr in zwei Bauabschnitten in der Zeit zwischen 1941 und 1943 errichtet wurde.

Der Denkmalwert der Zimmereiwerkstatt wurde in Zusammenarbeit mit der LWL-Denkmalpflege umfangreich geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Werkstattbaracke nach der Begriffsdefinition des Denkmalschutzgesetzes NRW kein Baudenkmal ist. Das Werkstattgebäude besteht aus einer schlichten, zwar weitestgehend original erhaltenen Baukonstruktion; es ist jedoch keinerlei Innenausstattung, die die damaligen Produktionsverhältnisse dokumentieren könnte, mehr vorhanden. Die Werkstattbaracke besitzt daher keinen Zeugniswert für den Einsatz von Kriegsgefangenen. Für eine Nutzung als Museum oder Gedenkstätte ist die historische Bedeutung einer Werkstatt zu gering.

Unabhängig davon ist aber der historische Bedeutungskontext wichtig und soll auch erhalten werden. Die Geschichtsforschung zu Kriegsgefangenen und Zwangsarbeitern während der Zeit des Nationalsozialismus ist in Münster beim Stadtarchiv verankert. Das Stadtarchiv hat viele ähnliche Firmenstandorte untersucht und für die Öffentlichkeit dokumentiert (s. <http://www.muenster.de/stadt/zwangsarbeit/>).

Das Erkenntnisinteresse richtet sich dabei auf die Situation der betroffenen Menschen, wie sie im vorliegenden Fall zwar auch in der baulichen Entwicklung des Grundstücks am Koburger Weg Niederschlag gefunden hat, inhaltlich jedoch nicht an die bauliche Substanz der dortigen zeitüblichen Werkstattbaracke geknüpft ist. Deshalb und da es sich nicht um die vermutete Zwangsarbeiterunterkunft handelt, erscheint es im vorliegenden Fall ausreichend – aber auch sinnvoll und angemessen, wenn die Baracke durch sorgfältige Dokumentation als Sekundärquelle gesichert wird und die umfangreiche Forschung des Stadtarchivs ergänzt. Mit dem Städtebaulichen Vertrag wird dem Investor daher die Verpflichtung auferlegt, vor Beginn von Maßnahmen auf dem Gelände die Geschichte des Firmenstandortes sowie die Situation vor Ort durch einen Sachverständigen nach den fachlichen Anforderungen des Stadtarchivs aufzubereiten und dokumentieren zu lassen und dem Stadtarchiv zur Verfügung zu stellen. Die Kosten hierfür hat der Investor entsprechend dem Städtebaulichen Vertrag zu tragen.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan ist festzustellen, dass ein Erhalt der Baracke das geplante Wohngebiet wegen der Höhenlage insgesamt in Frage stellen, wenn nicht verhindern würde. Dies wäre angesichts der oben dargestellten Erkenntnisse zur tatsächlichen Nutzung und Bedeutung des Barackengebäudes unverhältnismäßig. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird daher der Verwirklichung der Wohnbauentwicklung der Vorrang gegeben.



## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 529 umfasst ca. 2,2 ha.

Öffentliche Verkehrsflächen:	3.722 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen:	316 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich:	598 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat:	2.160 m <sup>2</sup>
Grundstücke:	15.325 m <sup>2</sup>
<b>Flächen gesamt:</b>	<b>22.121 m<sup>2</sup></b>

## 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltprotokoll

### 8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Es handelt sich um ein Bauleitplanverfahren zur Innenentwicklung gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a BauGB. Somit ist die Umwelt in ihrem Bestand getrennt nach Schutzgütern zu erfassen und zu bewerten. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und darauf basierend die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei diesem Verfahren nicht notwendig. Es werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben, bewertet und Minderungsmaßnahmen geprüft.

### 8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Flächen, die bis vor kurzem noch gewerblich genutzt wurden. Diese liegen im Bereich einer ehemaligen Sandentnahme, daher sind Höhenunterschiede bis zu 4,00 m zum umliegenden Gelände vorhanden. Es ist vorgesehen das Gelände aufzufüllen und dem umliegenden Gelände höhengleich anzupassen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Im Osten entstehen Mehrfamilienhäuser, im Westen Einfamilienhäuser. Die Erschließung erfolgt vom Koburger Weg aus mittels öffentlicher Straßen und ergänzender Privatstraßen. Das höher gelegene Feldgehölz im Norden und die Baumhecke im Westen entlang des Koburger Weges werden erhalten. Alle weiteren Strukturen gehen aufgrund der vorgesehenen Geländeauffüllung verloren.

### 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Im Rahmen der Planung sind die Vorgaben der Fachgesetze zugrunde zu legen. Hier ist vor allem das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz und darin enthalten die artenschutzrechtlichen Vorgaben, das Landschaftsschutzgesetz, Wasserschutzgesetz und Bodenschutzgesetz zu nennen.

Die Auswertung des Umweltkatasters der Stadt Münster brachte folgende Ergebnisse:

Westlich des Koburger Weges, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind weder im Geltungsbereich noch auf angrenzenden Flächen vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsplangebietes „Nördlich Aatal und Vorbergs Hügel“.

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung wurde die Fläche als Biotop „Gehölz und Bauhofgelände mit Ruderalflur, Koburger Weg“ kartiert. Darin werden das Feldgehölz im Norden, der

Altbaumbestand, die Kleingehölze und artenreichen Säume der Ruderalvegetation (als Schmetterlingsbiotop) als zu erhalten eingestuft.

## **8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose**

### **8.4.1 Menschen**

#### **Derzeitige Umweltsituation**

Das Bebauungsplangebiet wurde gewerblich genutzt, u. a. von einer Holzhandlung und einer Gerüstbaufirma. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, die Fläche bis auf die Gebäude geräumt. Vom Bebauungsplangebiet gehen somit keine Lärmemissionen aus. Im Süden angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine private Stellplatzanlage, im Osten Geschosswohnungen und Dienstleistungen und im Norden die DJK-Sportanlagen einschließlich des Sportbades. Zur Ermittlung und Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden und unter Pkt. 6.7 ausführlich beschrieben. Demnach wirkt auf den Planbereich sowohl Verkehrs- als auch Gewerbe- und Sportlärm ein. Die Hauptimmissionsquelle für das Plangebiet ist im Wesentlichen das nördlich angrenzende Großspielfeld im DJK-Bildungs- und Sportzentrum Münster mit dem im nördlichen Grundstücksbereich vorhandenen Sportbad. Westlich des Plangebietes befindet sich der „Germania-Campus“ auf dem neben Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Vollsortimenter) auch gastronomische Einrichtungen (Kneipe, Restaurant und Diskothek) und ein Hotel errichtet wurden. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 1805/07.02 zu erwarten. Belastungen ergeben sich durch Gewerbelärm, da die Dienstleistungsbetriebe östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend Gastronomie, Diskothek und Hotelnutzung einschließen. Somit sind am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes tagsüber und nachts Lärmbelastungen gegeben, die den Richtwert bzw. Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Es wird passiver Lärmschutz (Schallschutzgrundriss und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. ein Lüftungssystem zur kontrollierten Lüftung) erforderlich.

Sportlärm ist in den Sommermonaten gegeben durch das DJK-Sportbad. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Weiter gehen Lärmimmissionen von der DJK-Außenanlage (Groß-/ Multifunktionsspielfeld) aus, die Belastungen im Nordteil des Bebauungsplangebietes ergeben. Die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz der beiden nördlichsten Häuser wird als unverhältnismäßig angesehen und nicht realisiert.

#### **Auswirkungen der Planung**

Baubedingt ist mit einer kurzfristigen Belastung angrenzender Erholungsaktivitäten (Sportbad, Freizeitverkehr auf Gasselstiege und Koburger Weg) durch Baulärm zu rechnen, die jedoch insgesamt als unerheblich zu bewerten sind.

Die Ausweisung des Wohngebietes löst Ziel- und Quellverkehr aus. Damit verbunden ist Verkehrslärm, der voraussichtlich keine Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich Lärmbelastung der benachbarten Nutzungen auslöst.

## 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

### Derzeitige Umweltsituation

#### Pflanzen

Es wurde im August 2011 eine Biotoptypenkartierung (s. Anlage) durchgeführt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW, herausgegeben von der LANUV.

Folgende Biotoptypen wurden angetroffen:

- Einzelbäume, Baumreihen
- Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch
- Geschnittene Hecken
- Versickerungsmulde, naturfern
- Zier- und Nutzgarten
- Obstwiese bis 30 Jahre, brach
- Wegraine und Säume, teils artenreicher
- teilweise versiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen
- versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung
- Gebäude und Schuppen, überwiegend leerstehend

Die Nutzung der Flächen ist bis auf das Wohnhaus mit Garten im Nordwesten weitgehend aufgegeben. Entsprechend haben sich Säume entlang der versiegelten und teilversiegelten Flächen und den Gehölzen vorgelagert entwickelt. Diese sind von Brennnessel dominiert, Ausnahme sind die artenreicheren Säume im Nordosten im Bereich einer Schotterfläche. Bei den Hecken, Gehölzstreifen und Gebüsch handelt es sich um lebensraumtypische Arten, meist sukzessiv entwickelt. Es gibt einige überwiegend lebensraumtypische Einzelbäume im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes, im o. g. Hausgarten und entlang des Koburger Weges. Die Böschung zwischen der ehemaligen Sandabgrabung und dem höher gelegenen nördlichen Bereich ist überwiegend mit Robinien bestanden. Oberhalb der Geländeböschung liegt ein Feldgehölz aus überwiegend Hainbuchen mittleren Alters und eingestreuten alten Einzelbäumen. Im Westen steht entlang des Koburger Weges eine geschnittene Weißdornhecke. Daran schließt sich nach Osten eine brachgefallene Obstwiese an. Das auf den versiegelten und teilversiegelten Betriebsflächen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser wird in eine künstlich angelegte Versickerungsmulde geleitet und dort gesammelt / versickert. Die Mulde weist keine Zonierung und keinen Bewuchs auf.

#### Tiere

Die europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Vogelschutzrichtlinie (V-RL) dienen dem Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Die Umsetzung der genannten Richtlinien ist durch die §§ 44 Abs. 1 und 5 sowie 45 Abs. 7 des BNatSchG in nationales Recht erfolgt. Es werden zwei Artenschutzkategorien unterschieden:

- Streng geschützte Arten (national) incl. der FFH-Anhang-IV-Arten (europäisch)
- Europäische Vogelarten (europäisch)

Der Prüfumfang beschränkt sich somit auf die FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von europäischen Arten zusammengestellt, die als planungsrelevante Tierarten (Stand 4/10) zu betrachten sind. Dazu sind Informationen im Internet zur Verfügung gestellt. Als planungsrelevant gelten die streng geschützten Arten mit seit 1990 bodenständigen Vorkommen in NRW sowie regelmäßig auftretende Durchzügler und Wintergäste. Hinzu kommen die gefährdeten Arten der Roten Liste und Koloniebrüter. Die Allerwelts-Vogelarten befinden sich in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand und werden als nicht planungsrelevant angesehen.

Die als „planungsrelevante Tierarten“ zusammengefassten Arten sind für das betreffende Messtischblatt 4011 Münster zusammengestellt. Als Lebensraumtypen werden zugrunde gelegt:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- vegetationsarme oder -freie Biotope
- Säume, Hochstaudenfluren
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Versickerungsmulde

Für das Messtischblatt werden als potentiell vorkommend 12 Fledermausarten, 29 Vogelarten, 3 Amphibienarten und 1 Reptilienart genannt.

Es wurden zur Konkretisierung der vorkommenden Arten faunistische Kartierungen durchgeführt und artenschutzrechtliche Prüfungen gemacht.

Zur Artengruppe der Vögel, der Amphibien und Reptilien<sup>1</sup> wurden zwischen März und Juni 2010 sechs Begehungen durchgeführt. Dabei wurden 19 Vogelarten kartiert, von denen die Mehrzahl den Allerweltsvogelarten zuzuordnen sind. Die Mehlschwalbe ist eine planungsrelevante Art. Diese Art wurde als überfliegend kartiert und wird nicht weiter betrachtet. Drei weitere Arten werden in der Roten Liste NRW geführt: Klappergrasmücke, Haussperling und Feldsperling (gefährdet). Von diesen Arten weist der Feldsperling eine negative Bestandsentwicklung auf. Es wurden nahrungssuchende Einzeltiere als auch kleine Gruppen von 3–4 Individuen nachgewiesen. Es wird vermutet, dass bis zu drei Paare an unzugänglichen Stellen gebrütet haben.

Es konnten bei den Begehungen weder Amphibien noch Reptilien festgestellt werden.

Ein weiteres Gutachten liegt für die Artengruppe der Fledermäuse<sup>2</sup> vor. Es fanden fünf Begehungen zwischen Juli und September 2010 statt.

Dabei wurden fünf Arten mittels Detektor erkannt: Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Vertreter der Gattung Myotis.

<sup>1</sup> Schwartze, M.: Bauungsplan Nr. 529 Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportfläche / westlich Germania-Campus – Erfassung Avifauna und Herpetofauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung – Warendorf, Juli 2011

<sup>2</sup> Trappmann, C.: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen im Bereich des Baugebietes „Koburger Weg“ in Münster, Okt. 2010

Aus den Funden kann geschlossen werden, dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet um ein geeignetes Jagdrevier für Fledermäuse handelt. Regelmäßig genutzt wird das Gebiet von der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus, die anderen drei Arten wurden nur bei je einer Begehung nachgewiesen. Es wurden keine Quartiere nachgewiesen.

#### Biologische Vielfalt

Wie unter dem Punkt Pflanzen beschrieben handelt es sich um einen vielfältigen Standort. Es sind verschiedene Brachstadien anzutreffen die von Fledermäusen, Vögeln und Insekten genutzt werden.

### Auswirkungen der Planung

#### Pflanzen

Zur Baureifmachung des Geländes ist eine Auffüllung der ehemaligen Sandabgrabung vorgesehen. Es handelt sich um einen Höhenunterschied von ca. 4,00 m. Entsprechend sind nur die Vegetationsbestände zu erhalten, die außerhalb der geplanten Aufschüttung liegen. Dabei handelt es sich um das Feldgehölz aus Hainbuchen einschließlich der älteren Einzelbäume, das angrenzende Wohnhaus mit Garten und Baumbestand. Erhalten wird auch die Weißdornhecke entlang des Koburger Weges, einschließlich der Bäume 15–17.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch das Einrichten von Lagerplätzen oder das Befahren der zu erhaltenden Biotopflächen und damit verbundene Beschädigung der Baumstämme, Kronen- oder Wurzelbereiche ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar. Auch ist bei der Auffüllung des Geländes eine Anfüllung im Wurzelbereich der Gehölze zu unterlassen.

Da es sich um ein Verfahren gem. §13 a BauGB handelt, ist eine Kompensation der Eingriffe nach § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich.

#### Tiere

Es ergeben sich baubedingte Auswirkungen, u. a. durch Abrissarbeiten an den Gebäuden, Gehölzrodung und durch Einsatz von Baumaschinen zur Auffüllung des Geländes und damit verbundene Lärmemissionen. Anlagebedingt reduziert sich das Angebot an Grünstrukturen und unversiegelten Flächen. Als betriebsbedingter Eingriff ist die Erhöhung des Nutzungsdruckes auf die freie Landschaft durch die zukünftigen Bewohner zu nennen. Im Folgenden sind die Auswirkungen auf die einzelnen Tiergruppen aufgeführt.

Der Verlust der Gebäude und Gehölzstrukturen zerstört die o. g. Nistmöglichkeiten für den Feldsperling. Dies stellt keine Beeinträchtigung für die lokale Population dar. Dennoch werden zum Erhalt und zur Förderung der Art Maßnahmen empfohlen, diese sollten vor dem Eingriff realisiert und von der Art angenommen worden sein. Die Maßnahme umfasst das Anbringen von 5 Brutkästen in angrenzenden Privatgärten, idealerweise auf dem im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstück, auf dem Wachteln und andere Vögel gehalten werden und entsprechend Feldsperlinge vorhanden sind.

Bei den übrigen nachgewiesenen Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Zugriffsverbote des §§ 44 BNatSchG nicht betroffen sind, d. h. ein Ausweichen auf benachbarte Biotopstrukturen möglich ist. Zur Vermeidung des Tötungsgebotes ist der gesetzlich vorgegebene Zeitraum (BNatSchG § 39, Absatz 5) für die Durchführung von Gehölzschnitt und Gehölzrodung zwischen dem 30. September und dem 1. März einzuhalten.

Für Amphibien und Reptilien ergeben sich keine Auswirkungen, da sie im Gebiet nicht nachgewiesen wurden.

Die einzelnen Fledermausarten werden durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht betroffen. Das Gelände wird nur von wenigen Individuen zur Jagd genutzt. Zudem finden sich die Tiere nicht die ganze Zeit über auf dem Gelände. Da auch keine Hinweise auf Fledermausquartiere in den Gebäuden oder Bäumen gefunden wurden, werden bei der Umsetzung der Planung keine Tiere direkt geschädigt. Die lokalen Populationen der nachgewiesenen Fledermausarten sind ebenfalls nicht gefährdet, da sich nur wenige Individuen hier aufhalten und die Fledermäuse Ausweichgebiete zur Jagd nutzen, wie Begehungen der Umgebung zeigen. Als Fazit lässt sich festhalten, dass die geplante Bebauung keine gravierenden Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Fledermäuse erwarten lässt. Allgemeingültige Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen von Eingriffen auf die Gruppe der Fledermäuse sind u. a. die Verwendung von Natriumdampfhochdrucklampen, die ihr Licht nur nach unten abgeben um die Anlockwirkung auf Insekten zu verringern. Weiter sind die Verwendung heimischer Gehölze, die Anlage von Wildblumenwiesen in öffentlichen Grünflächen, die Minderung der Versiegelung z. B. durch Rasengittersteine und das Angebot von Nistquartieren an Gebäuden artunterstützende Maßnahmen.

### 8.4.3 Boden

#### Derzeitige Umweltsituation

Laut Auswertung des Umweltkatasters der Stadt Münster standen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ursprünglich flächendeckend Neuböden an. Während im nördlichen Teil der natürliche Bodentyp noch vorhanden ist, wurde auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes eine Sandentnahme durchgeführt. Das Grundstück weist daher im zentralen Bereich eine Senke von mehr als 4 m auf. Die Gebäude, Schuppen, Zufahrten und Lagerflächen nehmen ca. 50 % der Fläche ein. Sie weisen Vollversiegelung bzw. Teilversiegelung auf. Die übrigen Flächen sind unversiegelt und weisen krautigen Bewuchs bzw. Gehölzbestand auf. Die Randbereiche der ehemaligen Aussandung und Teilbereiche der tiefer liegenden Fläche sind mit bauschutthaltigen Anschüttungen gemäß den Ergebnissen der Untersuchung im Rahmen der Sanierungsgutachtens<sup>3</sup> versehen. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen, die auf die Nutzung der Fläche zurückzuführen sind, ergaben sich nicht. Die Anforderungen an Wohngebiete hinsichtlich polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK) werden eingehalten.

#### Auswirkungen der Planung

Im Zuge der geplanten Umnutzung sind der vollständige Rückbau der Gebäude und eine Entsiegelung der Flächen vorgesehen. Die zukünftige Geländehöhe soll dem Niveau des Koburger Weges entsprechen. In dem Zuge werden die Bauschuttauffüllungen umgeschichtet und neu eingebaut. Ergänzend ist Füllmaterial anzuliefern und einzubauen. Dabei handelt es sich um ca. 40.000 m<sup>3</sup> Bodenmassen. Mit diesen bauzeitlichen Arbeiten sind Lärm- und Staubemissionen verbunden. Durch Bewässerung kann die Staubemission verringert werden. Den oberen Abschluss der geplanten Freiflächen bildet eine Oberbodenabdeckung. Dazu wird der anfallende Oberboden fachgerecht zwischengelagert und wieder eingebaut.

Durch die geplante Nutzung kommt es zu Neuversiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung in Form von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Damit verbunden ist eine Reduzierung der Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung oder Biotopentwicklung.

<sup>3</sup> Umweltlabor ABC GmbH: Sanierungsplan für das Bauvorhaben Koburger Weg, Münster, 26.08.11



#### **8.4.4 Wasser**

##### **Derzeitige Umweltsituation**

###### Oberflächengewässer

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine kleinflächige Versickerungsmulde. Dabei handelt es sich um eine künstlich angelegte Versickerungsmulde, in der anfallendes Niederschlagswasser der umgebenden befestigten Flächen gesammelt wird und verzögert versickert. Diese fällt zwischenzeitlich trocken.

###### Grundwasser

Gesetzlich geschützte Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Münsterländer Kiessandzuges, der als zusammenhängender Grundwasserleiter einzustufen ist. Während der Baugrunduntersuchungen zur Aufstellung des Sanierungsplanes wurde das Grundwasser in einer Tiefe von rund 8 m unter natürlichem Geländeniveau angetroffen, also im Mittel in 3,5 m unterhalb der Aussandungsfläche. Es fließt in westlich bis nordwestlicher Richtung in Richtung Kinderbach. Entsprechend der vorhandenen Bodenart (Plaggenesch) ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr hoch einzustufen. Bei den durchgeführten Grundwasseruntersuchungen wurde festgestellt, dass auf dem Gelände kein zusätzlicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser stattgefunden hat und die Aussandung außerhalb des Grundwasserhorizontes geblieben ist. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 300–360 mm / Jahr und ist für Münsteraner Verhältnisse als relativ hoch einzustufen.

##### **Auswirkungen der Planung**

###### Grundwasser

Bei einem Grundwasserflurabstand von ca. 8 m unterhalb der angestrebten neuen Geländehöhe ist auch bei Kellerbauten und der vorgesehenen Tiefgarage nicht mit einem baubedingten, zeitlich befristeten Eingriff durch Wasserhaltungsmaßnahmen in das Grundwasser auszugehen. Diese Senke wird im Zuge der Realisierung der Planung verfüllt, so dass das Plangebiet an das jeweils umgebende Höhengniveau der übrigen Grundstücksflächen angepasst wird. Durch die Sanierung der Bodenverunreinigungen vor Umnutzung der Fläche, kann auch zukünftig ein zusätzlicher Schadstoffeintrag ausgeschlossen werden. Es ist sicherzustellen, dass die anzuliefernden Bodenmassen keine relevanten Schadstoffe aufweisen. Auch ist die aufgrund der Bodenverhältnisse gegebene erhöhte Verschmutzungsgefährdung während der Bauzeit (z.B. durch Baufahrzeuge) durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu minimieren.

Durch die anlagebedingte Teil- und Vollversiegelung (Gebäude, Erschließung) kommt es zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Eine nachgeschaltete Versickerung ist nicht realisierbar. Der Niederschlag der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen – ebenso wie der der Gebäude- und Nebenanlagen – wird über neue Regenwasserkanäle gedrosselt den vorhandenen Regenwasseranlagen zugeführt.

Insgesamt stellt die verringerte Grundwasserneubildung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar und wirkt sich nicht auf die Grundwasserentnahme des DJK-Sportbades aus.

## 8.4.5 Klima / Luft

### Derzeitige Umweltsituation

#### Klima

Das Bebauungsplangebiet liegt nach Auswertung des Umweltkatasters der Stadt Münster im westlichen Randbereich eines großflächigen ökologischen Ausgleichsraumes. Kern dieses Ausgleichsraumes bildet ein von Nord nach Süd verlaufender Belüftungskorridor verbunden mit einem Kaltluftentstehungsgebiet im Norden. Der Gesamt- Ausgleichsraum hat Bedeutung für die Versorgung der südlich angrenzenden Stadtquartiere mit Frischluft und wirkt sich verbessernd auf das Stadtklima aus. Die Funktion des Bebauungsplangebietes als Teil dieses Ausgleichsraums ergibt sich durch den hohen Grünflächenanteil, überwiegend mit Gebüsch und Baumbestand. Die Lage in der um 4 m vertieften ehemaligen Sandentnahme mindert die Funktion, da der Austausch mit den benachbarten bebauten Flächen durch den Höhenunterschied eingeschränkt ist.

#### Luft

Das Bebauungsplangebiet liegt im Übergang zwischen bebauten Flächen im Osten und Süden und überwiegend freier Landschaft im Westen. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind vor allem an Hauptverkehrsstraßen zu erwarten, hier an der Steinfurter Straße, Grevener Straße und am York-Ring. Die emissionsträchtigste Nutzung im Hinblick auf das Bebauungsplangebiet ist der Straßenverkehr auf der Grevener Straße. Wegen der Entfernung und der vorhandenen Abschirmung durch Gebäude sind hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

### Auswirkungen der Planung

#### Klima

Die Veränderungen des Mikroklimas durch anlagebedingte Erhöhung der Versiegelung sind aufgrund des bioklimatisch unproblematischen Raumes nachrangig. Die Bedeutung als Ausgleichsraum ist wie o. b. eingeschränkt, der Verlust der Fläche daher weniger gravierend. Von neuen erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Windverhältnisse ist nicht auszugehen, da bereits mehrgeschossige Gebäude östlich angrenzend vorhanden sind.

#### Luft

Baubedingt kann es zu geringfügig erhöhten Belastungen der Luftqualität durch Baumaschinen und Baustellenbetrieb kommen, die jedoch zu vernachlässigen sind, da sie nur zeitlich begrenzt auftreten. Mögliche vermehrte Staubentwicklung während der Abbrucharbeiten und der Bodeneinbauarbeiten kann durch entsprechende Bewässerung verringert werden.

Es ist mit geringfügigen betriebsbedingten Auswirkungen durch neue Verkehrsströme zu rechnen. Diese werden jedoch durch die bestehenden Verkehrsströme vor allem der Grevener Straße stark überlagert und praktisch nicht feststellbar sein.

Emissionen von Schadstoffen mit erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität aus dem Plangebiet selbst sind wegen der vorgesehenen wenig emissionsträchtigen Nutzungen nicht zu erwarten. Der Einsatz von regenerativen Energien – hier vornehmlich durch Solarenergie zur Stromerzeugung – wird im Rahmen der Planungen für die einzelnen Häuser vorgenommen. Die Einhaltung von Wärmedämmstandards gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird gewährleistet. Insofern kann grundsätzlich von einer geringeren Emissivität der Gebäude ausgegangen werden.

## 8.4.6 Orts- und Landschaftsbild

### Derzeitige Umweltsituation

Das Bebauungsplangebiet liegt im Übergang zwischen heterogener Bebauung und heterogener städtischer Nutzung und einem typischen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft. Es handelt sich um einen mittelmäßig strukturierten, mit Hecken und Bäumen gegliederten, teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Raum westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend. Das Plangebiet selbst wird im Norden und Osten von Mauern und Gebäuden umgeben, im Westen von einer höheren Weißdornhecke begrenzt. Nur von Süden ist teilweise ein Einblick in das Gebiet zu bekommen, das aus diesem Blickwinkel sehr heterogen wirkt und von ungeordneter gewerblicher Nutzung und Gebüsch dominiert wird.

### Auswirkungen der Planung

Als anlagebedingte Auswirkungen bringen die Auffüllung des Geländes und die Bebauung eine vollständige visuelle Veränderung mit sich. Mit den geplanten Gebäuden werden neue Siedlungsbereiche geschaffen, die sich an dem Erscheinungsbild des umliegenden Bestandes orientieren. Die Einbindung ins Landschaftsbild wird durch den Erhalt des Feldgehölzes im Norden, der Bäume am Koburger Weg und der Heckenstruktur entlang des Koburger Weges gesichert.

Darüber hinausgehende, betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) im Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden.

Gemäß § 15 DSchG NW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt / Städtischen Denkmalbehörde oder der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 Abs. 1 DSchG unverändert zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben, so z.B. zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

## 8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Beeinträchtigung der geplanten östlichen Bebauung durch Lärm kann mithilfe passiver Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden. Erheblich ist der Verlust der Vegetationsstrukturen im Bereich der geplanten Auffüllung. Eine Eingriffsvermeidung kann erreicht werden durch die Erhaltungsfestsetzung der wegbegleitenden Heckenstruktur einschließlich der Einzelbäume und die Festsetzung des Feldgehölzes im Nordteil als private Grünfläche. Die negativen Auswirkungen auf die Tierwelt werden durch die empfohlenen Maßnahmen so gemindert, dass

keine erheblichen Beeinträchtigungen gegeben sind. Es müssen die gesetzlich festgesetzten Zeiten bei der Rodung der Gehölze eingehalten werden (zwischen dem 30. September und dem 1. März). Weiter werden 5 Nistkästen für den Feldsperling vor Beginn der Baumaßnahmen aufgehängt und müssen von der Art angenommen werden. Die Empfehlung, zum Schutz von Fledermausarten bei der Straßenbeleuchtung Natriumdampflampen und Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl zu verwenden, ist im öffentlichen Straßenraum zu realisieren. Die Ansaat von Wildblumenwiesen, die Verwendung heimischer Gehölze, sowie die Schaffung von Nistmöglichkeiten an Gebäuden kann nur als Empfehlung an die künftigen Hauseigentümer weitergegeben werden. Die Versiegelung bisher offener Böden stellt den größten Eingriff dar. Bei der Einschätzung zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich um einen anthropogen erheblich vorbelasteten Standort aus unterschiedlichen Aufschüttungen handelt.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation mindert die Grundwasserneubildung nicht erheblich. Die klimatische Verschlechterung durch die erhöhte Versiegelungsrate ist nicht erheblich. Die Luftqualität, das Orts- und Landschaftsbild und die Kultur- und Sachgüter sind von der Maßnahme nicht erheblich betroffen.

Zu berücksichtigen hierbei ist, dass es sich um einen anthropogen erheblich vorbelasteten Standort aus unterschiedlichen Aufschüttungen und um die Sanierung der nach dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung auffälligen Bodenschichten handelt.

### **8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)**

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Realisierung der Planung die heterogene gewerbliche Nutzung der Flächen weiter betrieben werden würde, und damit der Umweltzustand und die Gegebenheiten für die einzelnen Schutzgüter weitestgehend unverändert blieben. Die Nutzung der Gebäude und Flächen würde die bereits eingesetzte sukzessive Entwicklung zurückdrängen.

### **8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).

Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Neunutzung innerstädtischer Brachflächen in vollem Umfang gerecht, so dass keine grundsätzlich anderen Standorte geprüft wurden.

Zu beachtende Vorgaben bei der Anordnung der Bebauung waren der Erhalt des Feldgehölzes im Norden und im Westen (entlang des Koburger Weges) der Erhalt der vorhandenen Hecke. Der Erhalt der mittig im Gelände stehenden Bäume und des Bewuchses wurde geprüft, jedoch aufgrund der Umsetzung des Zieles, das Gelände auf die ehemalige Geländehöhe – dem Umgebungsniveau entsprechend – anzupassen, ist die Auffüllung der bestehenden Senke (um ca. 4 m in Teilbereichen) notwendig und somit der vorhandene Bewuchs abgängig.

### **8.7 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 529 „Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportgelände / westlich Germania-Campus“, werden die Voraussetzungen geschaffen, innerstädtisches Wohnen in Form eines ca. 2,2 ha großen Wohngebietes zu ermöglichen. Es handelt sich um ein gewerblich genutztes Gelände innerhalb einer ehemaligen Sandentnahmestelle. Daher liegt ein Großteil des Geländes ca. 4 m tiefer als die umgebenden Flächen. Das Gelände wird auf

Ursprungsniveau aufgefüllt und dann bebaut. Die Erschließung erfolgt über den zu verbreiternden Koburger Weg. Das im Bebauungsplangebiet liegende Wohnhaus bleibt erhalten. Das Schutzgut Mensch ist durch die Maßnahme nicht erheblich betroffen, es werden Minderungsmaßnahmen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen bei der Neubebauung im Osten erforderlich. Die vielfältigen Biotopstrukturen im Gebiet (Gebüsch, Feldgehölz, Einzelbäume, Säume) können nur in geringem Maße erhalten werden. Dies ergibt sich aufgrund der notwendigen Auffüllung des Geländes. Erhalten wird die Weißdornhecke und der anschließende Baumbestand entlang des Koburger Weges und das im Norden des Plangebietes gelegene Feldgehölz. Die Auswirkungen auf die Tierwelt (untersucht wurden Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien) sind nicht erheblich, sofern die gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzrodungsarbeiten eingehalten werden und für den Feldsperling Nistkästen vor Beginn des Eingriffes aufgehängt werden. Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der Abgrabung verändert, Randbereiche wurden aufgefüllt, Teile des Gebietes sind versiegelt oder teilversiegelt. Nach Sanierung entsprechend dem Bodengutachten und Auffüllung ergibt sich nach Realisierung des Baugebietes eine hohe Versiegelungsrate. Das in ca. 8 m Tiefe anstehende Grundwasser ist im Rahmen der Bauarbeiten (z.B. Ausschachtungsmaßnahmen) nicht betroffen. Die Bebauung bewirkt eine erhöhte Aufheizung des Gebietes und somit eine geringfügige klimatische Verschlechterung, die auf die Umgebung keine wesentliche Auswirkung hat. Die Luftqualität, das Orts- und Landschaftsbild und die Kultur- und Sachgüter sind von der Maßnahme nicht erheblich betroffen.

## 9. Gesamtabwägung

Die Frage, ob Planungsrecht geschaffen wird, steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Die Ausübung dieser kommunalen Planungshoheit unterliegt nach § 1 Abs. 3 BauGB dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, die wiederum durch die Ziele der Planung begründet wird.

Das Plangebiet ist grundsätzlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Zur Einhaltung der stadtentwicklerischen Ziele der Stadt Münster ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dieser beschränkt insbesondere die maximale bauliche Dichte, welche gemäß § 34 BauGB möglich wäre. Die Entwicklung von zentrumsnahen Brachflächen zu Wohnbauflächen und der damit verbundene Regelungsbedarf der problematischen Belange dieser Fläche (u. a. Lärmschutz und Sanierung der Altlasten) werden im Planverfahren abgehandelt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, welche u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung definieren, werden die angestrebten Ziele der langfristigen Nutzung von hochwertigen innerstädtischem Wohnen sicher gestellt.

Durch die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen ist die Verträglichkeit der Planung mit den benachbarten Nutzungen und der von den benachbarten Nutzungen ausgehenden Immissionen nachgewiesen – gemäß den Maßgaben der immissionstechnischen Regelwerke.

Die Bodensituation im Plangebiet wird durch die geplante Sanierung qualitativ erheblich verbessert. Art und Umfang der Sanierung werden in einem separaten Sanierungsplan definiert.

Die im Rahmen einer Ersteinschätzung genannten potentiellen Vorkommen von geschützten Tieren im Plangebiet werden durch die Untersuchungen lediglich zu einem sehr geringen Teil bestätigt. Diesbezüglich geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen – basierend auf den einschlägigen Schutzvorschriften – flankieren die Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen.



Die Sicherung vorhandener Wald- und Grünstrukturen ist durch entsprechende im Plan festgesetzte Maßnahmen erfolgt.

Die Planung ist mit den in der genannten Gemengelage vielfältigen Umwelt- und Eigentümerbelangen vereinbar. Sie erreicht einen angemessenen Ausgleich der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander.

## **10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan wird durch einen Städtebaulichen Vertrag (öffentlich-rechtlicher Vertrag) zwischen der Stadt und dem Investor AS Wohnbau GmbH flankiert. Die darin enthaltenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen dienen im Wesentlichen der Sicherung städtebaulicher und gestalterischer Qualitäten und regeln die Kostenübernahme für projektbedingte Maßnahmen durch den Investor.

Die wichtigsten Eckpunkte des Städtebaulichen Vertrages lauten wie folgt:

### a) Bauvorhaben:

- Die AS Wohnbau GmbH verpflichtet sich, die Vorhaben innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans fertig zu stellen und die festgelegten ökologischer Baustandards einzuhalten. Sie verpflichtet sich ferner, die Entwürfe der einzelnen Bauvorhaben unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung) in gestalterischer Hinsicht einvernehmlich abzustimmen.

### b) Erschließung:

- Die AS Wohnbau GmbH verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages sowie vorrangig nach der von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung (vgl. § 14 Abs. 1) sowie den Leistungsbeschreibungen (vgl. § 15 Abs. 3).

### c) Soziale Infrastruktur / Kindertageseinrichtung:

- Die AS Wohnbau GmbH verpflichtet sich, die erforderlichen Räumlichkeiten einschließlich Freifläche für eine 1-Gruppen-Kita im Baufeld E des Bebauungsplans Nr. 529 zur Verfügung stellen. Die Bereitstellung erfolgt für mindestens 20 Jahre + Option einer Verlängerung im gegenseitigen Einvernehmen um jeweils 5 Jahre.

### d) Denkmalpflege:

- Mit dem Städtebaulichen Vertrag ist dem Investor die Verpflichtung auferlegt worden, vor Beginn von Maßnahmen auf dem Gelände die Geschichte des Firmenstandortes, der Zwangsarbeiterbaracke sowie die Situation vor Ort durch einen Sachverständigen nach den fachlichen Anforderungen des Stadtarchivs aufbereiten und dokumentieren zu lassen und dem Stadtarchiv zur Verfügung zu stellen. Die Kosten hierfür trägt die AS Wohnbau GmbH.

### e) sonstige Bestimmungen:

Da die Verfügungsgewalt für die Grundstücke und die Vermarktung durch den Investor gegeben sind, ist gewährt, dass die Umsetzung der bedingten Festsetzung bezüglich der zeitlichen Abfolge der Bebauung der Bereiche D2 und B eingehalten wird.



- Die AS Wohnbau GmbH verpflichtet sich, bei einer Zerstörung oder einem Abriss des vorgenannten Gebäudes dieses wieder unverzüglich entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 1.5 des Bebauungsplans Nr. 529 aufzubauen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 529: Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportgelände / westlich Germania-Campus

Münster, den \_\_\_\_\_

Lewe  
Oberbürgermeister

### **Anhang**

Bodengutachten

Konzept für die Schmutz- und Regenwasserbewirtschaftung

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Verkehrsgutachten

Lärmschutzgutachten

Faunistisches Gutachten