

# Begründung

**zur vorhabenbezogenen 5. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 391:  
Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße /  
Alfred-Krupp-Weg / Königsweg  
im Bereich Östlich Dahlweg / Südlich Roddestraße**

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0823/2019

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen .....	1
2. Geltungsbereich.....	3
3. Planungsrechtliche Situation .....	3
3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans .....	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen.....	3
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	4
5. Planungsziele.....	4
6. Inhalte des Bebauungsplans .....	5
6.1 Grundzüge der Planung .....	5
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung .....	6
6.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen .....	8
6.2.5 Material, Farbgebung .....	9
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung.....	9
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	10
6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur .....	10
6.6 Grünflächen / Begrünung .....	11
6.7 Immissionsschutz .....	11
6.8 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel .....	17
6.9 Denkmalschutz / Archäologie .....	19
7. Flächenbilanz.....	19
8. Auswirkungen auf die Umwelt .....	19
8.1 Arten- und Biotopschutz .....	20
8.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	21
8.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft .....	21
8.4 Klimaschutz .....	21
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	21

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung sowie steigender Bevölkerungszahlen, besteht für die Stadt Münster im Vergleich zu anderen deutschen Städten ein überdurchschnittlicher und dringender Bedarf an Wohnraum. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes mittels Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ist ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung. Für die Wohnraumentwicklung sind insbesondere die stadtnahen Lagen von Bedeutung.

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 ist die Absicht eines Vorhabenträgers, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stadtnahe,

neue Wohnentwicklung auf der ca. 1,5 ha großen Fläche östlich des Dahlwegs, südlich der Roddestraße zu schaffen und eine Wohnbebauung mit 257 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu errichten. Zusätzlich können auf den sonstigen einbezogenen Flächen 54 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an KiTa-Plätzen wird durch den Neubau einer 3-Gruppen-KiTa innerhalb des Planvorhabens gedeckt.

Das Plangebiet ist bereits im aktuellen Baulandprogramm der Stadt Münster unter der Bezeichnung „333-03: Mitte – Roddestraße Süd“ enthalten. Mit dem Baulandprogramm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtpolitischen Ziele am besten erreicht werden können<sup>1</sup>. Somit wird mit der vorliegenden Planung ein wichtiger Beitrag zur flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung geliefert.

Der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 391 „Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg“ setzt für das Plangebiet der 5. Änderung „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO fest.

Die Schürer Immobilien GmbH hat als Vorhabenträgerin einen Antrag auf eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 „Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg im Bereich östlich Dahlweg / südlich Roddestraße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 5. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs, verfügt (auch unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches der zusätzlich notwendigen 6. Änderung des BP Nr. 391) über eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Parallel zur vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 wird die 6. Änderung im Bereich des südlich angrenzenden Gewerbegebietes in Form einer Anpassung der Abstandsklassen nach Abstandserlass durchgeführt, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung im Plangebiet der 5. Änderung zu schaffen.

---

<sup>1</sup> Stadt Münster: Vorlage zum Baulandprogramm 2018-2025 (V/0207/2018)

## **2. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 liegt südlich der Innenstadt im Stadtteil Schützenhof und umfasst ca. 1,5 ha. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Roddestraße,
- im Osten durch ein Verwaltungsgebäude,
- im Süden durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 (eine Parallele im Abstand von ca. 22 m zum Grundstück 724)
- und im Westen durch den Dahlweg.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 183, Flurstücke 465, 915, 916, 917, 918, 919, 920.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 sind in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich im Südwesten sonstige einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsbereiches liegen. Sie wurden in den Bebauungsplan mit einbezogen, um eine spätere Wohnbebauung in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2013) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.02.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie ergänzt, seit dem 24.10.2018 zusätzlich durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein.

### **3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich der 5. Änderung Gemischte Baufläche sowie Gewerbegebiet dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung.

### **3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen**

#### **Bebauungspläne**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 391, der am 21.06.1996 in Kraft getreten ist, setzt für einen Großteil des Plangebietes der vorhabenbezogenen 5. Änderung Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit einer maximal viergeschossigen Bauweise, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 fest. Im Süden des Plangebietes ist für einen ca. 22 m tiefen Grundstücksstreifen „Ge-

werbegebiet“ mit einer Gliederung nach Abstandserlass NW<sup>2</sup> festgesetzt. Dort sind nur Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI und VII (Ifd. Nrn. 149-196) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad zulässig.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante wohnbauliche Entwicklung zu schaffen, wird über die eigentlichen Vorhabenflächen hinaus auch die Anpassung des Planungsrechts im Bereich der südlich angrenzenden Gewerbefläche erforderlich (6. Änderung). Diese wird parallel zur vorhabenbezogenen 5. Änderung angepasst.

Der Änderungsbereich ist von dem insgesamt 28,9 ha großen Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 391 „Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg“ umgeben.

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

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet der 5. Änderung befindet sich ca. 2 km südlich der Innenstadt von Münster, südöstlich der Friedrich-Ebert-Straße. Die Hammer Straße (B 54) verläuft westlich in einer Entfernung von ca. 350 m, Bahntrassen verlaufen östlich in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 5. Änderung wird im Norden durch die Roddestraße und daran anschließende Wohnnutzung sowie einen SB-Markt und dessen Anlieferungszone begrenzt. Im Osten angrenzend befindet sich ein Verwaltungsgebäude, südlich angrenzend das Firmengelände einer Maschinenbaufabrik. Der Änderungsbereich greift im Süden mit Einverständnis des derzeitigen Eigentümers auf einen Teil des bisher gewerblich genutzten Grundstücks über. Im Westen bildet der Dahlweg sowie daran angrenzend ein Verwaltungsgebäude die Grenze. Das weitere Umfeld nördlich und nordwestlich der Friedrich-Ebert-Straße ist durch Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern in drei- bis viergeschossiger Bauweise geprägt.

Das Plangebiet ist derzeit durch eine Abstellfläche für PKWs sowie eine östlich angrenzende Freifläche geprägt. Südwestlich besteht ein Wohnhaus mit Gartenflächen (Wohnhaus für Betriebsleiterwohnen) als Übergang zum Firmengelände des Maschinenbau-Unternehmens.

Die weitere Umgebung ist überwiegend durch mehrgeschossige Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude und Mischnutzungen geprägt.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018<sup>3</sup> sowohl an der Friedrich-Ebert-Straße (Stadtbereichs-Zentrum Friedrich-Ebert-Straße), als auch an der Hammer Straße (Stadtteilzentrum Hammer Straße) im direkten Umfeld vorhanden.

Über die Hammer Straße ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Straßen- und ÖPNV-Netz angeschlossen.

#### **5. Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Wohnbebauung zu schaffen bzw. zu sichern.

---

<sup>2</sup> Abstandserlass NW vom 21.08.1990

<sup>3</sup> Stadt Münster: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster 2018 (V/1048/2017)

Mit der vorhabenbezogenen Änderung soll das derzeit mindergenutzte Gebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden. Städtebaulich ergänzt diese geplante Nutzung die im Norden und Nordwesten angrenzenden Wohnbereiche.

Die neu entstehende städtebauliche Struktur soll sich in das bestehende Bild der Umgebung einfügen und deren Maßstab aufgreifen. Innerhalb eines einheitlichen Siedlungscharakters sollen Mehrfamilienhäuser in vier- bis fünfgeschossiger Bauweise mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Baukörper B 1) wird zudem eine Kindertagesstätte mit nach Süden ausgerichteter Außenfläche errichtet, um den sich durch die Planung des neuen Wohnquartiers ergebenden Bedarf an Einrichtungen der Kinderbetreuung zu decken.

Bei der Errichtung des neuen Wohnquartiers werden 30 % geförderte Wohnungen realisiert. Da das Planverfahren für das Vorhaben vor dem Stichtag für den politischen Beschluss der Stadt Münster zur sozialgerechten Bodennutzung<sup>4</sup> eingeleitet wurde, ist dieser auf das vorliegende Planverfahren nicht anzuwenden.

Der Dahlweg westlich und die Roddestraße nördlich des Plangebiets sind vollständig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, sodass eine Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Sie können die Erschließungsfunktion für das neue Baugebiet übernehmen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei Tiefgaragen (Baukörper B 1 und B 3), die über die Roddestraße angefahren werden. Ergänzend dazu führt durch das Plangebiet eine durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger.

## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, stellen die Festsetzungen bezüglich

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Bauweise

die Grundzüge der Planung dar.

Die in der vorhabenbezogenen Änderung getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 12 Abs. 3 BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

---

<sup>4</sup> Stadt Münster, Sozialgerechte Bodenordnung in Münster, SoBo Münster, Ratsbeschluss vom 02.04.2014

## **6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

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

Entsprechend dem Vorhabengebiet wird als zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung führen. Die im Nordosten liegende KiTa ist im Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig.

Grundsätzlich sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Auch im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB im Südwesten des Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 5. Änderung wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung zu sichern.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung führen.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und die zulässige Baukörperhöhe definiert.

Vorhabenbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem konkreten Vorhaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauchs und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 im Vorhabenbereich (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 im Vorhabenbereich (WA 1 und WA 2) zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die geplante Tiefgarage, in der die privaten Stellplätze untergebracht werden sollen, zu realisieren und die Unterbringung der Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, etc.) sicherstellen zu können.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um für die geplante Wohnbebauung das notwendige Stellplatzangebot sicherzustellen und eine der innerstädtischen Lage entsprechend städtebaulich angenommene Dichte zu sichern.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgarage (s. Pkt. 6.6), die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima auswirkt, gemindert wird.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem sich aus der Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit ergebenden Maß in dem Vorhabenbereich (WA 1 und WA 2) auf 1,6 begrenzt. In Anbetracht des Ziels einer Entwicklung von innenstadtnahem verdichtetem Wohnraum ist die Überschreitung der GFZ erforderlich. Durch eine angemessene Grünflächengestaltung wird das Quartier jedoch insgesamt aufgelockert.

Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahl in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in Münster als verträglich eingestuft.

Geplant ist eine Wohnbebauung, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll. Die umliegende Wohnbebauung besteht aus überwiegend drei- und viergeschossigen Baukörpern. Die Höhe der geplanten Baukörper wird in Meter über NHN (Normalhöhen-null) festgesetzt.

Die Höhe der fünfgeschossigen baulichen Anlagen im Vorhabenbereich wird mit max. 78,90 m ü. NHN im WA 1 und mit max. 78,20 m ü. NHN im WA 2 festgesetzt. Dies entspricht bei allen geplanten Baukörpern im Vorhabenbereich einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 16,30 m. Es gilt die offene Bauweise.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile sowie für bauliche Anlagen für Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von maximal 2 m ausnahmsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Sonstige einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

Im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im WA 3 ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Im WA 4 wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,5 festgesetzt, damit auch auf diesem Grundstück eine wie im Vorhabenbereich entsprechende Gebäudestruktur realisiert werden kann. Dies ermöglicht eine einheitlich abgestimmte städtebauliche Gestaltung, wodurch ein zusammenhängendes qualitativvolles Quartier gebildet werden kann.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, im WA 4 bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,7 zulässig ist. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die Unterbringung der notwendigen Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, etc.) sicherstellen zu können.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben und dem sich aus der Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit ergebenden Maß wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im WA 3 auf 2,0 und im WA 4 auf 2,1 begrenzt. In Anbetracht des Ziels einer Entwicklung von innenstadtnahem verdichtetem Wohnraum ist die Überschreitung der GFZ ebenfalls erforderlich.

Wie auch im Vorhabenbereich wird die vorliegende Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahl in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers zur Deckung der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in Münster als verträglich eingestuft.

Die Höhe der fünfgeschossigen baulichen Anlagen im WA 3 und WA 4 werden mit max. 78,20 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei allen geplanten Baukörpern einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 15,60 m. Es gilt die offene Bauweise. Damit orientiert sich die Bebauung an der im Vorhabenbereich geplanten Bebauungsstruktur.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile sowie für bauliche Anlagen für Solaranlagen ist bis zu einer Höhe von maximal 2 m ausnahmsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ist bis zu einer Höhe von maximal 1 m ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

### **6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu überbaubaren Flächen sind relativ eng gefasst und werden baukörperbezogen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept entsprechend umgesetzt wird.

Für die Festlegung von Baulinien besteht vor diesem Hintergrund keine städtebaulich begründete Notwendigkeit.

### **6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen**

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den entsprechend mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze gewährleistet. Dabei ist die Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage sowie in geringem Maße oberirdisch vorgesehen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Quartiers und den guten Anbindungen an den ÖPNV sind darüber hinaus keine Besucherstellplätze geplant.

Im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen sind Stellplätze im WA 3 und im WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Müllsammelanlagen, Fahrradabstellanlagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gegeben.

### **6.2.5 Material, Farbgebung**

Das geplante Wohnquartier soll in einer einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Vorgesehen sind eine fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach und eine Klinkerfassade.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

Gestalterische Festsetzungen sind in der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans daher entbehrlich.

### **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Friedrich-Ebert-Straße an den Dahlweg angebunden. Der Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Dahlweg ist in der Lage das durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich aufzunehmen.

Die Zufahrt zu den geplanten Baukörpern im Vorhabenbereich erfolgt im Norden des Plangebietes über zwei Tiefgarageneinfahrten an der Roddestraße (Baukörper B 1 und B 3). Im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen sind die Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. In den mit WA 3 festgesetzten Flächen ist damit ein Anschluss an die Tiefgarage im Vorhabenbereich vorgesehen.

Ergänzend dazu führt durch das Plangebiet eine durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger. Für Bewohner sind dort weitere 33 Stellplätze vorgesehen. Im Verlauf der Roddestraße besteht genügend Raum für Stellplätze, um dem Hol- und Bringverkehr der KiTa gerecht zu werden. Daher sind die von der Stellplatzsatzung Münster geforderten Stellplätze für die KiTa (1 Stellplatz pro Gruppe) im Straßenraum der Roddestraße unmittelbar im Vorbereich der KiTa verortet.

Um weitere Ein- und Ausfahrten in / aus dem Plangebiet zu vermeiden, die den Verkehrsfluss insbesondere auf den Dahlweg stören könnten, wird die Parzellengrenze entlang der Roddestraße und dem Dahlweg als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (mit Ausnahme von Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge) festgesetzt.

Durch die Realisierung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche sowie der drei Feuerwehrezufahrten zwischen den Baukörpern B2 und B3, B3 und B4 sowie B4 und B8 entfallen einige PKW-Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Roddestraße und des Dahlwegs.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche sowie verzweigt durch das gesamte Plangebiet.

Der nördliche ca. 50 cm breite Streifen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, um entlang der Roddestraße einen ausreichend dimensionierten Gehweg realisieren zu können.

Das Plangebiet ist in ca. 300 m Entfernung an den Stadtbusverkehr an der Friedrich-Ebert-Straße (Linie 5, Haltestellen Timmerscheidtstraße bzw. Scheibenstraße) sowie in ca. 450 m

Entfernung an den Stadtbusverkehr an der Hammer Straße (Linien 1, 4, 9 Haltestelle Metzger Straße) angeschlossen.

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

Die Ver- und Entsorgung für die geplante Wohnbebauung kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

##### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird über fünf Anschlüsse sowohl über die Roddestraße (Baukörper 1 – 4), als auch über den Dahlweg (Baukörper 5 – 12) in die dort befindliche ausreichend dimensionierte Trennkanalisation eingeleitet. Um die Einleitung sicherstellen zu können, wird ein 4,0 m breiter Streifen im Bereich der sonstigen einbezogenen Fläche (WA 3 und WA 4) mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers und des Versorgungsträgers festgesetzt. Eine Regenrückhaltung ist nicht erforderlich. Um möglichen Überflutungen bei Starkregenereignissen vorzubeugen, darf die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden bei den Baukörpern 1, 2, 7 und 8 eine Höhe von 63,00 m ü. NHN (Normalhöhennull); bei den Baukörpern 3 und 4 eine Höhe von 63,30 m ü. NHN sowie bei den Baukörpern 5, 6 und 9 - 12 eine Höhe von 62,60 m. ü. NHN nicht unterschreiten.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes wurde ein entsprechender Überflutungsnachweis<sup>5</sup> geführt.

##### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird im Vorhabenbereich neu zu erstellenden Schmutzwasserkanälen zugeführt und in das bestehende Netz am Dahlweg und an der Roddestraße angeschlossen.

Die Versorgung mit den Medien für Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, etc. erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster durch Erweiterung bestehender Netze.

Innerhalb des Baukörpers 2 ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) geplant, um das gesamte Plangebiet mit Nahwärme zu versorgen. Die Erschließung aller geplanten Baukörper mit Nahwärme ist durch die Ausweisung einer mit Leitungsrecht gesicherten Fläche zugunsten des Erschließungsträgers möglich.

Im Vorhabengebiet ist die Errichtung eines Trafohäuschens im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO als Nebenanlage, die der Versorgung mit Elektrizität des Baugebietes dient, vorgesehen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist.

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden sind zulässig, um eine energetisch optimale Ausnutzung von Dachflächen zu ermöglichen.

#### **6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur**

Durch die Planung des neuen Wohnquartiers ergibt sich der Bedarf an zusätzlichen Plätzen für die Kinderbetreuung. Die im Umfeld vorhandenen Kindertagesstätten sind langfristig ausgelastet und können den zusätzlichen Bedarf durch die neue Wohnbebauung nicht aufnehmen. Da-

---

<sup>5</sup> Planungsgruppe Rein GmbH und Plancad Planungsteam für Haustechnik GmbH  
(09.08.2018): Überflutungsnachweis

her wird im Nordosten des Vorhabenbereiches im Rahmen der Realisierung des Vorhabens eine dreizügige Kindertagesstätte mit entsprechenden Freiflächen errichtet.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Herrmannschule (Dahlweg 66), die nach heutigem Stand über ausreichend Kapazitäten verfügt, um den zusätzlichen Bedarf aufzunehmen. Alternativ ist auch die Matthias-Claudius-Schule fußläufig erreichbar.

## **6.6 Grünflächen / Begrünung**

In fußläufiger Entfernung nördlich zum Plangebiet befindet sich eine weitläufige öffentliche Grünfläche (Südpark) mit verschiedenen Spielmöglichkeiten. Darüber hinaus wird der Spielflächenbedarf innerhalb des Quartiers durch die Festsetzung von wohnortnahen öffentlichen Spielflächen gedeckt. Angelegt werden 615 m<sup>2</sup> im Vorhabenbereich (WA 1 und WA 2). Im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen (WA 3 und WA 4) werden jeweils 30 m<sup>2</sup> Fläche festgesetzt. Die Berechnung des planinduzierten Bedarfes ergibt sich in Bezug auf die ehemalige Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen, die gemäß § 10a Abs. 2 der Landesbauordnung für Kleinkinder auf Baugrundstücken zu schaffen sind.

Als wichtige freiraumplanerische Maßnahme wird festgesetzt, dass die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Teile der Tiefgarage - mit Ausnahme der Terrassen und sonstigen Nebenanlagen (z.B. auch Spielflächen) sowie der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten - mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu begrünen sind. Darüber hinaus werden innerhalb des Vorhabenbereiches 48 einheimische und standortgerechte klein- und mittelkronige Bäume gepflanzt, welche bei Ausfall zu ersetzen sind. Mit dieser Maßnahme werden mögliche negative Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes auf das Kleinklima gemindert.

In den mit WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu erhalten.

## **6.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 ist aufgrund der innerstädtischen Lage durch Lärmemissionen – insbesondere durch Verkehrslärm des Straßenverkehrs und der östlich verlaufenden Bahntrasse sowie aufgrund der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Norden und Süden des Plangebietes – belastet.

Mit dem Entwicklungsziel der Errichtung von 12 innerstädtischen Wohngebäuden sind besondere Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen, um städtebauliche Missstände zu verhindern und die Schutzansprüche an gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ein Immissionsgutachten<sup>6</sup> erstellt, wel-

---

<sup>6</sup> Uppenkamp und Partner (105036414-1 vom 14.12.2018): Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsschutzprognose zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 „Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg“ für den Bereich „Dahlweg/ Roddestraße“ in Münster.

ches die Auswirkungen der südlich angrenzenden Maschinenbaufabrik, der östlich angrenzenden Bahntrasse, des Straßenverkehrs sowie der nördlich angrenzenden Anlieferungszone eines Nahversorgers auf die geplante Wohnnutzung untersucht.

Entsprechend der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets zu Grunde gelegt.

Für die Beurteilung der Immissionspegel zum Verkehrslärm (Straße und Schiene) wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete in Ansatz gebracht.

Für die Beurteilung der Immissionspegel zum Gewerbelärm wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit tags 55 dB(A) bzw. mit nachts 40 dB(A) (innerhalb der Ruhezeiten für Allgemeine Wohngebiete) herangezogen.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen durch die geplante Tiefgarage ist ein eindeutig geltendes Regelwerk nicht gegeben. Daher werden die Orientierungswerte für Geräusche aus Gewerbebetrieben bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die maßgeblichen Immissionsorte östlich des Dahlwegs wird die Schutzbedürftigkeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem eines Kerngebietes mit 60 / 45 dB(A) tags / nachts zugrunde gelegt. Für den maßgeblichen Immissionsort westlich des Dahlwegs wird die Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 / 40 dB(A) tags / nachts zugrunde gelegt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets ist das Plangebiet, wie oben dargestellt, von unterschiedlichen Schallimmissionen betroffen. Gleichzeitig soll im Sinne der Innenentwicklung eine der innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung des Plangebiets erfolgen, um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum in Münster Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund wurden, wie im Folgenden dargestellt, eine planerische Konzeption entwickelt, die durch unterschiedliche aktive und passive Maßnahmen (Schallschutzwand, Kastenfenster, Lärmschutzverglasung) sowie eine geeignete Gebäudeausrichtung und Grundrissgestaltung gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichert und Immissionskonflikte mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung bewältigt.

### **Auswirkungen aus Gewerbelärm – Maschinenbaufabrik und Anlieferungszone**

#### **Discounter**

Die geplante Bebauung wird durch Gewerbelärm – im Süden durch einen metallverarbeitenden Betrieb (Maschinenbaufabrik) und im Norden durch die Anlieferungszone eines Lebensmittel-discounters – vorbelastet.

Die gutachterliche Untersuchung kommt hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag um mindestens 11 dB und nachts um mindestens 3 dB überschritten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Somit werden die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm eingehalten.

Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zwingend erforderlich. Es ist erforderlich entlang der südlichen / südöstlichen Plangebietsgren-

ze eine 3,00 m hohe Schallschutzwand zur Maschinenbaufabrik zu errichten. Die Schallschutzwand muss dabei eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m<sup>2</sup> (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R_w$  von mindestens 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten und Fugen aufweisen. Die Errichtung der Lärmschutzwand erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer der südlich anschließenden Gewerbeflächen.

Des Weiteren sind alle Loggien mit einer akustisch wirksamen Brüstung mit einer Höhe von 1,00 m sowie die zurückgesetzten Attika-Geschosse mit einer akustisch wirksamen Brüstung von 1,20 m Höhe vorzusehen. Die Brüstungen müssen dabei eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m<sup>2</sup> (DIN ISO 9613-2) aufweisen und fugendicht ausgeführt sein.

Darüber hinaus ist eine geschosshohe Verglasung in Teilbereichen des Attika-Geschosses an acht Baukörpern und in Teilbereichen der Loggien an fünf Baukörpern notwendig.

Überall dort, wo die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume nicht von den bisher beschriebenen Maßnahmen bewältigt werden können, ist es notwendig, die Fassaden durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen und / oder Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen (Kastenfenster) auszustatten. Dies betrifft elf der zwölf Baukörper. An fünf Baukörpern werden zusätzlich an Teilen der Fassade Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) ausgeschlossen.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass die im Süden angrenzende gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 727, Flur 183, Gemarkung Münster (055001) kurz- bis mittelfristig aufgegeben wird. Der Gewerbetreibende hat bereits einen Antrag auf eine Baugenehmigung für einen neuen Gewerbestandort gestellt. Für die Nachnutzung des Geländes ist die Entwicklung von Wohnbaufläche vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die, allein aufgrund der mit der südlichen gewerblichen Nutzung (Maschinenbaufabrik) erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Baukörper 4-12 entbehrlich sind, sobald die gewerblichen Nutzungen aufgegeben und eine Wiederaufnahme einer das Wohnen störenden gewerblichen Nutzung dauerhaft gesichert ausgeschlossen ist.

Dies sind folgende Maßnahmen:

- Schallschutzwand entlang der südlichen / südöstlichen Plangebietsgrenze,
- Sämtliche Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern (Ausstattung der Loggien und von Teilbereichen der Attika-Geschosse mit geschosshohen Verglasungen, Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungsreinrichtungen oder Kastenfenster),
- Akustisch wirksame Brüstungen mit einer Höhe von 1,00 m der Loggien,
- Akustisch wirksame Brüstungen mit einer Höhe von 1,20 m des zurückgesetzten Attika-Geschosses.

Nach Aufgabe des Maschinenbaubetriebes verbleiben demnach lediglich die Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern 1, 2 und 3 (Kastenfenster und teils geschosshohen Verglasungen) die durch die Immissionen der Anlieferungszone des Discounters erforderlich sind.

Dies sind im Einzelnen:

- Baukörper 1: Kastenfenster an allen westlichen Fassaden sowie an der nördlichen Fassade im Bereich von 12 m ab der westlichen Gebäudekante
- Baukörper 1, Zwischenbau: Im Erdgeschoss Kastenfenster an der östlichen, nördlichen und nordwestlichen Fassade
- Baukörper 2: Kastenfenster an allen westlichen und nördlichen Fassaden sowie eine geschosshohe Verglasung an der nördlichen Fassade der Loggien
- Baukörper 3: Kastenfenster an allen östlichen und nördlichen Fassaden

### **Auswirkungen aus Gewerbelärm – Geplante Tiefgarage**

Zur Ermittlung der Schallimmissionen der geplanten Tiefgaragen wurde die geplante Anzahl der Stellplätze der voneinander getrennten Tiefgaragen zugrunde gelegt. Untersucht wurden der Zu- und Abfahrtsverkehr außerhalb der Tiefgaragenrampe, die Schallabstrahlung über ein geöffnetes Garagentor während der Ein- und Ausfahrt, der Fahrverkehr auf der Rampe im nicht eingehausten Bereich.

Die schalltechnischen Untersuchungen zu den geplanten Tiefgaragen haben ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten, bzw. unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen am Tag mindestens 20 dB und nachts mindestens 6 dB. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten. Aufgrund der Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit von mindestens 6 dB wird nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung verzichtet.

### **Auswirkungen aus Verkehrslärm**

Grundlage für die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr sind Angaben zu Verkehrsstärken sowie zu den Anteilen des Schwerverkehrs aus Verkehrszählungen für den Dahlweg. Für die Roddestraße liegen keine Verkehrsbelastungszahlen vor. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wurden die Zahlen des Dahlwegs übernommen.

Da der Schallimmissionsschutz gegenüber den Straßenverkehrsgeräuschen für die geplanten Baukörper über einen langen Zeitraum sichergestellt sein soll, wurde die Verkehrsstärke für das Jahr 2025 hochgerechnet (Zunahme von jährlich 1,0 %).

Grundlage für die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr sind Angaben der Deutschen Bahn AG. Bei den Daten handelt es sich ebenfalls um Prognosedaten für das Jahr 2025.

Folgende Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm sind festzuhalten:

#### **Straßenverkehrsgeräusche**

- An den geplanten Baukörpern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) liegen Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von tagsüber < 28 bis 64 dB(A) und nachts < 20 bis 56 dB(A) vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit um bis zu 9 dB am Tag und um bis zu 11 dB nachts überschritten. Diese Überschreitungen betreffen die sechs Baukörper in

der ersten Baureihe entlang des Dahlwegs und der Roddestraße. Die gemäß Umwelt-Sachverständigenrat und WHO für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärm-Grenzen von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden ebenso wie die sog. enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet eingehalten.

- In den Freiflächen / Außenwohnbereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) zur Tageszeit in weiten Teilen eingehalten. Entlang des Dahlwegs und der Roddestraße werden in der ersten Baureihe die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten. In kleinen Teilbereichen wird ebenfalls der Orientierungswert für Mischgebiete überschritten. Im überwiegenden Teil der Freiflächen / Außenwohnbereiche wird der Orientierungswert für Mischgebiete eingehalten, sodass von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Die gemäß Umwelt-Sachverständigenrat und WHO für die Gesundheit unbedenkliche Außenlärm-Grenze von tags 65 dB(A) wird ebenso wie die sog. enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A), bezogen auf die Freibereiche im gesamten Plangebiet, eingehalten.

#### Schienenverkehrsgeräusche

- An den geplanten Baukörpern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) liegen Beurteilungspegel der Schienenverkehrsgeräusche von tagsüber 40 bis 61 dB(A) und nachts <40 bis 61 dB(A) vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit um bis zu 6 dB(A) am Tag und um bis zu 16 dB(A) nachts überschritten. Die gemäß Umwelt-Sachverständigenrat und WHO für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärm-Grenzen von tags 65 dB(A) werden ebenso wie die sog. enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die gemäß Umwelt-Sachverständigenrat und WHO für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärm-Grenzen von 55 dB(A) nicht eingehalten. Davon betroffen sind drei Baukörper im Untersuchungsgebiet. Zusätzlich wird an einem Baukörper auch die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) überschritten.
- Im Bereich der Freiflächen / Außenwohnbereiche wird der schalltechnische Orientierungswert (DIN 18005-1 Bbl.1) für Allgemeine Wohngebiete (WA) zur Tageszeit in weiten Teilen eingehalten. Lediglich in einem sehr kleinen Teilbereich wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten. Hier liegen die Beurteilungspegel am Tag unterhalb der für Mischgebiete (MI) geltenden Orientierungswerte, bei deren Einhaltung ebenfalls von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist. Die gemäß Umwelt-Sachverständigenrat und WHO für die Gesundheit unbedenklichen Außenlärm-Grenzen von tags 65 dB(A) wird ebenso wie die sog. enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A), bezogen auf die Freibereiche im gesamten Plangebiet, eingehalten.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die mit der Eigenart des geplanten Bauvorhabens verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen im Plangebiet nicht erfüllt werden. Die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogene 16. BImSchV, deren Immissionsgrenzwerte als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche betrachtet werden können, werden teilweise ebenfalls noch überschritten.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden daher bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorüberge-

henden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämm-Maß Erf. $R'_{w,ges}$ in dB
		Aufenthaltsräume in Wohnungen
I	bis 55 dB(A)	34 (30)
II	56 - 60 dB(A)	34 (30)
III	61 - 65 dB(A)	39 (35)
IV	66 - 70 dB(A)	44 (40)
V	71 - 75 dB(A)	49 (45)
VI	76 - 80 dB(A)	54 (50)

**Tabelle 1: Lärmpegelbereiche**

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben für den Lärmpegelbereich III und in dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der sonstigen einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben für den Lärmpegelbereich IV, um den Immissionsschutz sicherzustellen.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als  $L_m = 45$  dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

**Geruchsimmissionen**

Da das Plangebiet unmittelbar an ein Gewerbegebiet grenzt, wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 eine gutachterliche Stellungnahme zu den Immissionen an Gerüchen, Staub und Erschütterungen<sup>7</sup> in Auftrag gegeben, um zu ermitteln, mit welchen Geruchs- und Staubimmissionen sowie Erschütterungen im Bebauungsplangebiet zu rechnen ist.

<sup>7</sup> Uppenkamp und Partner (Nr. 05036414\_1 vom 24.08.2015): Gutachterliche Stellungnahme. Stellungnahme zu den Immissionen an Gerüchen, Staub und Erschütterungen im Plangebiet „Roddestraße / Dahlweg“ in Münster



Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass keine weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge zu erwarten sind.

### **6.8 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel**

Für den Planbereich ist eine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt. Das Plangebiet war in der Vergangenheit Standort eines Maschinenbau-Unternehmens. Aus diesem Grunde wurde ein Gutachten zur Neubewertung der Baugrund- und Altlastensituation<sup>8</sup> erstellt. Bereits in den Jahren 1989 bis 2002 wurde der Untergrund mehrfach hinsichtlich Altlasten und Bodenverunreinigungen untersucht. Die Ergebnisse wurden mit dem vorliegenden Gutachten zusammenfassend geprüft und entsprechend aktueller Regelungen der LAGA Abfall 2004 für die Wiederverwertung von unbelastetem bzw. belastetem Bodenaushub neu ausgewertet.

Aktuell sind keine aufstehenden Gebäude mehr aus der Betriebszeit vorhanden, es befinden sich jedoch noch zahlreiche Fundament- und andere Bauwerksreste an bzw. direkt unter der Oberfläche. Beim Abbruch der Betriebsgebäude sind zwei Verunreinigungen des Untergrundes (am und im Gebäude 1) mit Mineralölprodukten durch unsachgemäßes Arbeiten im Laufe der Abbrucharbeiten entstanden. In der Folge wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Vor der Rückverfüllung wurden die Aushubbereiche auf Schadstoffrückstände kontrolliert und als ausreichend saniert beurteilt.

Im Erdreich unter einer gepflasterten Fläche an der Grundstücksgrenze wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt. Das im Rahmen der Abbrucharbeiten erstellte Gutachten weist darauf hin, dass keine Aussagen über eventuelle Bodenbelastungen bzw. Altlasten auf dem Gelände gemacht werden können, die bereits vor den Abbrucharbeiten entstanden sind. Im westlichen Teil wurde eine geschotterte Stellfläche für Fahrzeuge hergestellt, der größere östliche Teil ist mit Gehölzen und Sträuchern bewachsen.

Die hier für die Bewertung maßgeblichen Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen sind Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie einige Halb- und Schwermetalle (Arsen, Blei, Kupfer, Zink). Bei der Untersuchung des oberflächennahen Untergrundes (max. 2,5 m Tiefe) auf Schadstoffrückstände aus der Vornutzung wurde das Grundstück insgesamt als vergleichsweise gering belastet eingestuft. Die vereinzelt festgestellten Verunreinigungen mit PAK, MKW, Zink, Blei, Kupfer und Arsen stellen nach Ansicht der Verfasser keine aktuellen Gefährdungen für den Mensch, das Grundwasser und andere Schutzgüter dar.

Anfang der 1990er Jahre wurde beim Bau des Verwaltungsgebäudes auf dem östlich angrenzenden Grundstück anfallender Bodenaushub mit PAK-verunreinigtem Material auf dem nördlichen Abschnitt des hier betrachteten Grundstücks zwischengelagert. Eine Sekundärkontamination des als Lagerfläche dienenden Bodens hat nicht, bzw. nicht in einem nachweisbaren Umfang stattgefunden. Ein diesbezüglicher Sanierungsbedarf ergab sich nicht.

---

<sup>8</sup> Uppenkamp und Partner (Nr. 05036414\_I vom 24.08.2015): Gutachterliche Stellungnahme. Stellungnahme zu den Immissionen an Gerüchen, Staub und Erschütterungen im Plangebiet „Roddestraße / Dahlweg“ in Münster

<sup>8</sup> Gutachterbüro Dr. Wächter (10-171-1 vom 30.07.2010): Neubewertung der Baugrund- und Altlastensituation

Im Rahmen der Umgestaltung der Roddestraße im Jahr 2002 wurden zwei Baggerschürfe im Übergangsbereich zum BA-Grundstück angelegt und untersucht. Es wurden in der oberen Schicht (bis ca. 0,8 m Tiefe) lediglich Bauschuttreste angetroffen. Auffällig erhöhte Schadstoffbelastungen ergab die Untersuchung nicht.

Eine ergänzende Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2002 kam zu dem Schluss, dass sich für das Gesamtgelände der Verdacht einer sog. „schädlichen Bodenveränderung“ im Sinne der BBodSchV nicht erhärtet. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass lokal begrenzt sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die bisher noch nicht erkannt wurden.

Im Gutachten wird zu dem Schluss gekommen, dass die Schadstoffe / Schadstoffgruppen MKW, PAK, Arsen, Blei, Kupfer und Zink bei den bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen ausschließlich in den aufgefüllten Bodenschichten auf dem Grundstück festgestellt wurden. Soweit Mineralöle bei Schadens- bzw. Unfällen tiefer in den Boden eingedrungen sind, wurden diese ad hoc durch Bodenaustausch saniert. Es kann daher mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass der unter der Auffüllung anstehende geogene Boden durchweg nicht belastet und demzufolge für die Bewertung der Altlastensituation nicht relevant ist.

Als positiv für die Altlastensituation auf dieser Industriebrache ist allerdings hervorzuheben, dass hier mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Grundwasserschaden vorliegt, der über die Entfernung kontaminierter Böden und Bauwerksreste hinausgehend noch zusätzliche und u.U. langwierige Gefahrenabwehrmaßnahmen nach sich ziehen würde. Insofern ist nach einer erfolgreichen Bodensanierung davon auszugehen, dass auf diesem Grundstück keine über die Erschließungsphase hinausgehenden Sanierungsmaßnahmen stattfinden müssen und direkt an die Bodensanierung und Flächenaufbereitung eine uneingeschränkte bauliche Nutzung möglich wird.

Im Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB daher eine Kennzeichnung der Flächen als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Eine Untersuchung auf Kampfmittel hat bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst stattgefunden. Die Auswertung hat ergeben, dass für das Plangebiet eine Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) erkennbar ist. Spezifische Hinweise auf Bombenblindgänger-Einschlagstellen liegen für diesen Bereich nicht vor. Daher kann eine – derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der untersuchten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher ist bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdeingriffen folgendes zu beachten:

Nach derzeitiger Vorgabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen Lippe (KBD) ist eine systematische Absuche / Sondierung der Flächen, auf denen erdeingreifende Maßnahmen stattfinden (diese nach Abtrag der Oberfläche möglichst bis zum gewachsenen Boden bzw. Niveau Geländeoberkante Ende II. Weltkrieg) und ausgehobener Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm- und Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z.B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o.ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen. Die hier vorzubereitenden Maßnahmen (z.B. Einbringen von Sondierbohrungen) sind durch den Grundstückseigentümer / Bedarfsträger nach Vorgabe des KBD zu bewerkstelligen.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

## 6.9 Denkmalschutz / Archäologie

### Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

## 7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	1,53 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,007 ha	0,48 %
Private Verkehrsfläche	0,00 ha	0,00 %
Bauflächen (WA)	1,52 ha	99,52 %

Tabelle 2: Flächenbilanz

## 8. Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 „Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg im Bereich östlich Dahlweg / südlich Roddestraße“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 5. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich. Eine Bebauung ist bereits im Rahmen des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 391 „Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg“ vorgesehen. Dieser setzt für das Plangebiet der 5. Änderung „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO fest.

## 8.1 Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>9</sup> ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die im Plangebiet vorhandenen planungsrelevanten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) wurden im Jahr 2017 erfasst und die Auswirkungen der Planung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens<sup>10</sup> geprüft. Dem Gutachten nach, befinden sich innerhalb des Plangebietes keine planungsrelevanten Brutvogelarten. Lediglich außerhalb des Plangebietes konnten zwei Brutpaare des Haussperlings nachgewiesen werden. Mit Durchführung des Planvorhabens ergeben sich gegenüber der Art jedoch keine artenschutzrechtlichen Konflikte, da auch nach Umsetzung der Planung gemäß Gutachten geeignete Nahrungsflächen vorhanden sind und die Brutplätze, wie erwähnt, außerhalb des eigentlichen Plangebietes liegen.

Da mit der Realisierung des Planvorhabens jedoch eine Entfernung von Gehölzen verbunden ist, sind die erforderlichen Schnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Vögeln d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines jeden Jahres durchzuführen. Zudem sollte bei etwaigen Abbrucharbeiten während der Brutzeit gemäß Gutachten eine artenschutzrechtliche Abbruchkontrolle erfolgen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fledermausquartiere in Gebäuden oder Baumhöhlen sind gemäß vorliegendem Gutachten nicht vorhanden. Um jedoch Einzelquartiere bei Abbrucharbeiten und damit etwaige Verbotstatbestände auszuschließen, ist es aus gutachterlicher Sicht erforderlich im Rahmen der Abbruchgenehmigung die betroffenen Gebäude auf Einstandsquartiere einzelner Fledermäuse der beiden festgestellten Arten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) zu überprüfen. Essenzielle Nahrungshabitate der Arten sind bei Durchführung des Planvorhabens nicht betroffen.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gegenüber planungsrelevanten Vogel- bzw. Fledermausarten verbunden sind. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

### NATURA 2000

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Die nächstgelegenen Gebiete „Davert“ (DE-4111-302) und „Wolbecker

---

<sup>9</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

<sup>10</sup> WWK (15.09.2017): Avifaunistisches Gutachten einschließlich Artenschutzrechtlicher Prüfung (ASP) zur Wohnbauentwicklung an der Roddestraße in Münster. Warendorf.

Tiergarten“ (DE-4012-301) liegen in einer Entfernung von ca. 7,1 km bzw. 7,8 km, sodass eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete nicht gegeben ist.

## **8.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Gesamtfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon besteht für das Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 391 Baurecht mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6. Diese wird auch durch das geplante Vorhaben künftig nicht überschritten werden. Somit ist eine Eingriffsbewertung nicht erforderlich. Durch das vorliegende Verfahren gemäß § 13a BauGB werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391 keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

## **8.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft**

Forstliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 391 vor, der für den Großteil des Plangebietes der vorhabenbezogenen 5. Änderung „Kerngebiet“ bzw. „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

## **8.4 Klimaschutz**

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde dem Klimaschutz insofern Rechnung getragen, als dass der zulässige Versiegelungsgrad – unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und dem erforderlichen Nachweis ausreichender Stellplätze – möglichst gering gehalten wird. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht findet eine Verringerung des Versiegelungsgrades statt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung, die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima auswirkt, gemindert wird. Detaillierte freiraumplanerische Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Freiflächengestaltung liegen vor und stellen durch die Begrünung der Tiefgaragen und der Dachflächen auch eine unter Klimaschutzaspekten angepasste Planung dar.

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt vorhabenbezogen. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen u. ä.) werden im Rahmen des Durchführungsvertrags mit dem Vorhabenträger getroffen.

Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391:  
Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg / Königsweg  
im Bereich Östlich Dahlweg / Südlich Roddestraße

---

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu  
der vom Rat der Stadt Münster am \_\_\_\_\_ als Satzung be-  
schlossenen vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 391: Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Alfred-Krupp-Weg /  
Königsweg im Bereich Östlich Dahlweg / Südlich Roddestraße

Münster, den \_\_\_\_\_

Markus Lewe  
Oberbürgermeister