

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 518: Weseler Straße 225-241 / Althoffstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass	1
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
5. Planungsziele	3
6. Inhalte des Bebauungsplans	4
6.1 Grundzüge der Planung	4
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	5
6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte	5
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe	5
6.2.3 Bauweise und Bauform	6
6.2.4 Firstrichtung, Dachform	7
6.2.5 Material, Farbgebung	7
6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen	7
6.2.7 Freiflächen, Begrünung	8
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	8
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	8
6.5 Immissionsschutz	9
6.6 Altlasten / Altstandorte	9
6.7 Denkmalschutz / Archäologie	10
7. Auswirkungen auf die Umwelt	10
7.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung	10
7.1.1 Menschen	10
7.1.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	11
7.1.3 Boden	12
7.1.4 Wasser	12
7.1.5 Klima / Luft	12
7.1.6 Landschaft	12
7.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	12
7.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung	12
8. Flächenbilanz	13
9. Gesamtabwägung	13
10. Kosten und Beiträge	14
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	14

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 518 „Weseler Straße 225-241 / Althoffstraße“, ist ein Teilbereich des seit 1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 237 „Grüner Grund“ zwischen Weseler Straße und Althoffstraße. Die Absicht eines Grundstückseigentümers, hier in zweiter Reihe östlich des Gebäudebestandes an der Weseler Straße ein Wohngebäude zu errichten, ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Durch die Aufhebung eines entsprechenden Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 237 und die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 518 soll eine an gesamtstädtischen Zielen orientierte und geordnete Entwicklung für eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Weseler Straße Nr. 225 bis 241 sowie die südlich angrenzende Stichstraße und in deren Verlängerung den Verbindungsweg zwischen Althoffstraße und Weseler Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,
Flur 203,
Flurstücke 30, 40, 46, 346, 456 - 458, 516 – 524 und Teile des Flurstücks 667.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplans sind damit i. S. d. § 8 (2) BauGB als aus den Darstellungen des FNP entwickelt anzusehen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Planbereich ist ein Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 237 „Grüner Grund“. Für diesen Teilbereich tritt dieser nach Rechtskraft des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 518 außer Kraft.

Die Wohnsiedlung „Grüner Grund / Habichtshöhe“ ist in ihrer Gesamtheit ein Baudenkmal von überörtlicher Bedeutung. Die das Ortsbild prägenden Anlagen sind gemäß „Satzung über die Erhaltung der baulichen Anlagen und die Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen in der Wohnsiedlung Grüner Grund“ vom 07.02.1979 zu schützen.

Der Planbereich grenzt im Osten an den Bereich der Erhaltungssatzung (Grundstücke Althoffstraße). Die private Verbindung von der Althoffstraße zum vorhandenen rückwärtigen Garagenhof Weseler Straße 235/237 (Teil des Flurstücks Nr. 30) begrenzt im Südosten den Bereich der Erhaltungssatzung.

Das Baugesetzbuch wurde mit Datum vom 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a BauGB ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (z.B. zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung im Bestand) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In diesem Fall entfällt die zusammenfassende Erklärung und die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich des Umweltberichts als Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Von dieser Möglichkeit wird im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 518 Gebrauch gemacht.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtbezirks Münster-Mitte. Es grenzt im Westen an die Weseler Straße an, die als vierspurige Ausfallstraße (B 219) einen großen Teil des Verkehrs zwischen Autobahnanschluss Münster-Süd und Innenstadt aufnimmt und durch ein sehr

hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist. Entlang der Straße, vor den Wohngebäuden des Plangebiets, befindet sich ein Längs-Parkstreifen. Westlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Weseler Straße, befindet sich eine Tankstelle mit Schnellrestaurant, diese sind rund um die Uhr geöffnet.

Die II- und III- geschossigen Wohngebäude Weseler Straße 225-241, überwiegend Mietwohnungsbau, sind als offene Straßenrandbebauung errichtet. In einigen Gebäuden wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt. Die zwischen 48 m bis zu 65 m tiefen, um ca. 1.50 m - 2.00 m nach Osten abfallenden Grundstücke sind überwiegend gemischt genutzt: einerseits als Grünflächen, andererseits als Flächen für Garagen, als PKW- und Fahrrad- Abstellflächen sowie zugehörige Zufahrten und Vorflächen. Sie sind überwiegend von der Weseler Straße aus erschlossen. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks Weseler Straße 235/237 ist nahezu vollständig versiegelt. Auf ihm ist derzeit ein großer Garagenhof mit einem unspezifischen Nutzerkreis untergebracht. Außerdem befindet sich in gewerblichen Gebäuden eines früheren Brennstoffhandels derzeit ein gewerblicher Musikanlagenhandel und -verleih mit entsprechend häufigen Verkehrsbewegungen. Dieses Grundstück ist real sowohl von der Weseler Straße als auch über einen 3 m breiten Stichweg von der Althoffstraße aus anfahrbar; grundbuchrechtlich bestehen Einschränkungen der Befahrbarkeit zur Weseler Straße.

Die Freifläche des Grundstücks Weseler Straße 239/241 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch einen fast durchgängigen Bestand an Hainbuchen begrenzt, laut Fachamt ist deren Erhaltung erwünscht. Südlich davon stehen zwei mittelgroße Eichen, die ebenfalls als erhaltenswürdig eingestuft werden. Im mittleren Bereich des nach Süden und Osten hin um ca. 1 m stark abfallenden Geländes befinden sich zwei das Ortsbild prägende Eichen mit einem Kronendurchmesser von ca. 18-20 m, die unbedingt zu erhalten sind. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände ein in jüngerer Zeit eingerichteter, den Mietwohnungen zugeordneter Kinderspielplatz.

Südlich angrenzend verläuft in Verlängerung des Erschließungsstichs Althoffstraße, der der Erschließung der Gebäude Althoffstraße 60-70 und der zugehörigen, auf einer privaten Teilfläche dieses Stichs befindlichen Garagenzeile dient, ein 3 m breiter Fußweg zur Weseler Straße. Hier gleichen einige Treppenstufen den Geländeunterschied aus.

Nach Osten grenzt der Planbereich an die rückwärtigen Gartenflächen der Althoffstraße. Kennzeichnend ist dort die vorherrschende Wohnfunktion in Form von II- geschossigen Einfamilien-Reihenhäusern, deren prägendes Erscheinungsbild im Zusammenhang der Gartenstadt-Siedlung Grüner Grund mittels einer Erhaltungssatzung unter Schutz gestellt ist. Westlich der Gärten Althoffstraße 26-34 sowie 46-52 befinden sich sogenannte Dungwege. Die Erreichbarkeit des südlichen Dungweges, zur rückwärtigen Begehung der Gärten, ist über die Zuwegung des Flurstücks 30 grundbuchrechtlich gesichert.

Im Norden grenzt das Grundstück Weseler Straße 223 an das Plangebiet an, bebaut mit einem III- geschossigen, um etwa 5.50 m nach Osten versetzten Wohngebäude. Auf der überwiegend versiegelten rückwärtigen Grundstücksfläche befindet sich eine Garagenzeile.

5. Planungsziele

Übergeordnete Ziele

Nach dem „Handlungsprogramm Wohnen 2005“ verfolgt die Stadt Münster das Ziel, das Baulandangebot für Ein- und Zweifamilienhäuser stetig zu halten sowie neues Wohnen im Bestand zu fördern, um die Suburbanisierungstendenzen ins Umland abzuschwächen und den Wohnort „Innenstadt Münster“ zu stärken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 518 soll der weiterhin bestehenden Nachfrage nach innenstadtnahem und familiengerechtem Wohnraum in der Stadt Münster Rechnung getragen und damit die Innenentwicklung weiter gefördert werden.

Ein weiteres Ziel des „Handlungsprogramms Wohnen 2005“ ist die Stabilisierung von innerstädtischen Wohnquartieren. Durch den demografischen Wandel schrumpfen und überaltern einige der Münsteraner Stadtquartiere und es entwickeln sich zunehmend einseitige Bevölkerungs- und Altersstrukturen. Mit der Schaffung von attraktiven Wohnangeboten für alle Altersgruppen sollen diese einseitigen Strukturen abgewendet und die Quartiere belebt und stabilisiert werden.

Das Geist-Viertel, in dem sich der Bebauungsplan Nr. 518 befindet, hat in den letzten zehn Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt stark an Bevölkerung verloren. Laut der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Münster wird die Altersgruppe der über 65-Jährigen weiter ansteigen bei gleichzeitiger Abnahme der Altersgruppe der unter 10-Jährigen. Durch neue Wohnangebote in diesem Stadtviertel soll ein Beitrag für die Generationenmischung im Quartier geleistet werden.

Konkrete Zielsetzungen

Ziel des Bebauungsplans Nr. 518 ist eine städtebaulich geordnete und dem Bestand angepasste Entwicklung der Grundstücke an der Weseler Straße. Eine ruhige Hinterlandnutzung und die Wahrung des Wohngebietscharakters des Quartiers sind sicherzustellen.

Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. acht Ein-, maximal Zweifamilienhäusern geschaffen werden.

Damit verbunden ist die behutsame städtebauliche Integration der Neubebauung in den Bestand. Der Charakter des Wohnviertels „Grüner Grund“ und insbesondere der Wohncharakter der Althoffstraße sollen berücksichtigt und die neue Bebauung dem angepasst werden. Eine behutsame Integration bedeutet vor allem eine Anpassung in Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung der Gebäude und verträgliche Organisation des ruhenden Verkehrs und des Erschließungsverkehrs.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen bestehen die Grundzüge der Planung in

- Einschränkung der Art baulicher Nutzung auf Wohngebietscharakter und damit Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gemäß § 4 BauNVO
- Zurücktreten des Maßes baulicher Nutzung, insbesondere in der Höhenentwicklung gegenüber den Bestandgebäuden Weseler Straße und Anpassung an die Bebauung der Althoffstraße
- Zulässigkeit der ausnahmsweisen Überschreitung der GRZ im WA₁-Gebiet zur Sicherung des verträglichen Stellplatzangebots und damit zur Vermeidung einer Verlagerung von Parkverkehr ins umgebende Quartier
- Kompensation der Versiegelung durch Festsetzungen zur Begrünung
- Erschließung von der Weseler Straße aus (soweit möglich), um die Althoffstraße als Wohnstraße nicht zusätzlich zu belasten

- Ermöglichung grundstücksbezogener Realisierung der Hinterbebauung

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet die Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und sichert damit die vorrangig angestrebte Wohnnutzung im Quartier. Damit ein nach Möglichkeit ungestörtes Wohnen im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet und eine ruhige Hinterlandnutzung auch im Hinblick auf das angrenzende Reine Wohngebiet (WR) in der Althoffstraße sicher gestellt wird, werden im WA₂-Gebiet gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) bewusst ausgeschlossen.

In Anlehnung an die vorhandenen Wohnstrukturen im angrenzenden Gebiet Althoffstraße sowie zur Wahrung des ruhigen Wohngebietscharakters entsprechend formulierten Planungszielen, ist pro Hauseinheit im WA₂-Gebiet (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Eine Einliegerwohnung ist nur dann zulässig, wenn ihre Größe gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen im Bebauungsplan für die WA₁- und WA₂-Gebiete trägt dem Gebietscharakter Rechnung. So sind für das an der Weseler Straße liegende und dichtere WA₁-Gebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Da die überbaubaren Flächen und die Geschossanzahl aus dem Bebauungsplan Nr. 237 übernommen werden, ergeben sich keine zusätzlichen Bauoptionen. Angelehnt an das angrenzende Wohngebiet der Althoffstraße und der angestrebten aufgelockerteren Bebauung gelten für das WA₂-Gebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

Eine Überschreitung der GRZ im Bestand des WA₁-Gebietes ist ausnahmsweise bis zu 0,8 möglich, sofern der größere Versiegelungsanteil dem Nachweis - vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 518 - bauordnungsrechtlich genehmigter Stellplätze dient. Es soll damit vermieden werden, dass zusätzlich zum ohnehin schon herrschenden Parkdruck erforderliche Stellplätze auf umliegende Grundstücke verlagert werden und der Parkdruck im Quartier weiter erhöht wird.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

Im WA₁-Gebiet sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand und an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes orientiert (s. o.).

Für das WA₂-Gebiet ist eine weniger dichte Bebauungsform vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA₂-Gebiet sind eng festgesetzt.

Darüber hinaus gilt es, einen angemessenen Abstand zur angrenzenden Bebauung an der Alt-

hoffstraße zu wahren und der Neubebauung eine Mindesttiefe der privaten Gartenfläche zwischen 8 m und 17 m zu sichern. Damit beträgt der Mindestabstand zwischen Neubauten und Bestandsgebäuden Althoffstraße ≥ 30 m.

Die Bebauung kann jeweils grundstücksweise realisiert werden. Lediglich beim rückwärtigen Grundstück Weseler Straße 229 ist zur vollen Ausschöpfung der überbaubaren Fläche mit Grenzgarage eine Grundstücksabtretung oder Übernahme einer Baulast durch den Nachbareigentümer in 3 m Breite (bauordnungsrechtlich notwendige Abstandsfläche) erforderlich.

Zahl der Vollgeschosse

Die bereits im überplanten Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen im WA₁-Gebiet gilt auch weiterhin für die Straßenrandbebauung an der Weseler Straße.

Im WA₂-Gebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei Geschosse festgesetzt. Die Neubebauung bezieht sich damit auf die Höhe und Kubatur der angrenzenden Wohnbebauung an der Althoffstraße und tritt hinter der Straßenrandbebauung an der Weseler Straße zurück.

Ausnahmsweise kann das Dachgeschoss der Bebauung im WA₂-Gebiet als zusätzliches Vollgeschoss ausgebaut werden, sofern die zulässige GFZ sowie maximale First- und Traufhöhen nicht überschritten werden. Somit ist die Begrenzung der Bebauungsdichte und der Höhenentwicklung in den hinteren Grundstücksbereichen gewährleistet, andererseits wird eine maximale Ausnutzung der Wohnfläche und eine damit verbundene Schaffung von attraktiven Wohnangeboten für den Wohnstandort Münster ermöglicht.

Tauf- und Firsthöhen, Sockelhöhen

Neben der Festsetzung der Geschossigkeit sollen die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in der Neubebauung im WA₂-Gebiet die gemäßigte und hinter dem Bestand an der Weseler Straße und an der Althoffstraße zurücktretende Höhenentwicklung sicherstellen. Insbesondere die Höhenentwicklung leistet einen Beitrag zum vereinbarten Planungsziel, die Neubebauung behutsam in den Bestand zu integrieren.

Die Festsetzungen in m über NN sichern unabhängig von einer evt. Geländeaufschüttung auf den Hintergrundstücken das städtebauliche Ziel der Höhenbegrenzung gegenüber dem Bestand.

Die Festsetzung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der jeweiligen privaten Erschließungsfläche dient dem Schutz vor eindringendem Wasser in die Wohngebäude bei Starkregenereignissen.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über unbebaute seitliche Grenzabstände wird im WA₁-Gebiet offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise im WA₂-Gebiet als weniger dichte Einfamilienhausbebauung ist ebenfalls nur offen zulässig und wird nach Einzel-/Doppelhäusern bzw. Reihenhaushausgruppe differenziert.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Ein stadtgestalterisch bedeutsames, verbindendes Element stellt die Dachlandschaft dar. Gerade in direkter Nachbarschaft zur Althoffstraße und zum Grünen Grund ist eine ruhige und dem Bestand angepasste Dachlandschaft mit typischen Merkmalen wie Dachneigung und einer do-

minierenden Hauptdachfläche von besonderer Bedeutung.

Die Firstrichtungen für die WA₁- und WA₂- Gebiete entsprechen der Umgebungsbebauung. Zulässig sind ausschließlich geneigte Dachformen. Im WA₂ sind mit gestalterischem Bezug auf die Bebauung der Althoffstraße Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer ausgeschlossen. Die zulässige Dachneigung von $35^\circ \pm 3^\circ$ im WA₂-Gebiet, die in Teilen dem Bestand an der Weseler Straße entspricht, dient insbesondere einer moderaten Höhenentwicklung der rückwärtigen Bebauung. Diese Dachneigung eignet sich für das Anbringen energietechnischer Anlagen, z. B. Photovoltaikanlagen.

Dacheinschnitte sind wegen der Kleinteiligkeit der geplanten Gebäude unzulässig. Dachterrassen in Kombination mit Pultdächern sind einheitlich für jeweils ein Baufeld ausnahmsweise zulässig. Mit Bezug zur Dachlandschaft an der Althoffstraße, d.h. zur Sicherung eines neigungs- und dachgeprägten Stadtbildes im Bereich der Erhaltungssatzung, sind die Dachterrassen nur nach Westen orientiert zulässig.

6.2.5 Material, Farbgebung

Zum Zweck der gestalterischen Einheitlichkeit sind die baulichen Anlagen innerhalb eines Baufeldes in Material, Farbe, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung einheitlich zu gestalten. Über die genannten Regelungen hinausgehend werden keine konkreten Vorschriften zum Fassadenmaterial und Farbgebung getroffen, um gleichzeitig einen gestalterischen Spielraum für die Neubebauung zu ermöglichen.

Als Ausnahmen können pro jeweilige Gebäudeeinheit energietechnische Anlagen, z.B. Photovoltaikanlagen, zugelassen werden. Es soll damit die Möglichkeit für eine verstärkte Nutzung von regenerativen Energien in der Stadt Münster geschaffen werden.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Um eine geordnete Nutzung der Grundstücksflächen durch Stellplätze und Garagen zu gewährleisten und keine weitere Errichtung von baulichen Anlagen in den Gartenbereichen insbesondere zur Althoffstraße zuzulassen, sind Garagen und Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen zugelassen.

Die Garagen im WA₁-Gebiet sind als offene Garagen bzw. als Carports höhengleich zu errichten. Sie sollen eine gestalterische Leichtigkeit vermitteln. Die rückwärtige Schließung zu den Grundstücken Weseler Straße 231, 235 und 237 dient der Abschirmung der westlich angrenzenden Freiflächen. Im WA₂-Gebiet sind geschlossene oder offene Garagen zulässig. Die Überdachung der Stellplätze / Garagen ermöglicht außerdem kompensatorische Dachbegrünung und dient mit teilweise seitlicher Schließung auch dem Immissionsschutz der Wohnbebauung.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Als Ausgleich zum zulässigen Versiegelungsgrad durch lange Grundstückszufahrten und die Stellplatzanlagen sind die Carport-/ Garagendächer extensiv und dauerhaft zu begrünen.

Wegen ihres Stamm- und Kronendurchmessers sowie ihrer Bedeutung für das Stadtbild sind die großkronigen Eichen auf dem Grundstück Weseler Straße 239/241 als erhaltenswert festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu pflegen. Bei nachweislichem Abgang ist angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Erforderlicher Geländehöhenausgleich hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Aus gestalterischen Gründen sind die östlichen Grundstücksgrenzen der Neuplanung höhengleich an die Gärten der Althoffstraße, bzw. die dazwischen liegenden Dungwege anzuschließen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Grundstücke des WA₁-Gebietes sind jeweils an die Weseler Straße angeschlossen. Es ist für jedes Baufeld separat eine eigene Zufahrt vorgesehen.

Die Hinterlieger werden ebenfalls mittels Festsetzung von GFL-AE (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anwohner und Erschließungsträger) über die Weseler Straße angebunden. Lediglich für das südliche Baufeld im WA₂-Gebiet ist eine Erschließung von der Althoffstraße über die vorhandene private Zuwegung vorgesehen. Eine Überfahrt zwischen Flurstück 30 und 457 ist planungsrechtlich unterbunden.

Durch die separate Erschließung der einzelnen Baufelder im WA₂-Gebiet haben die Eigentümer die Möglichkeit, ihre baulichen Vorhaben jeweils grundstücksbezogen umzusetzen.

Lediglich zur Erschließung rückwärtiger Bebauung Weseler Straße 227 und 229 sind wegen der geringen seitlichen Grenzabstände der Bestandsbebauung nachbarliche verbindliche Vereinbarungen zur (teilweisen) Überfahung - wie im Falle der Haus Nr. 229 auch aktuell schon praktiziert - erforderlich.

Die vorhandene Wegeverbindung zwischen der Weseler Straße und der Stichstraße Althoffstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche / Rad- und Fußweg festgesetzt. Die sinnvolle Querverbindung soll zukünftig auch für Radfahrer benutzbar sein. Die Ergänzung oder Umgestaltung der bestehenden Treppe durch eine stufenfreie Lösung dient außerdem der (besseren) Nutzbarkeit für Rollstuhlfahrer, Rollatoren und Kinderwagen.

Ein Angleichen des Gefälles ist über die gesamte Länge und Breite des Weges erforderlich.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Insgesamt werden die Energie- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Plangebietes durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. durch die Stadt Münster gesichert. Die erforderlichen Leitungstrassen werden innerhalb der bestehenden und der neuen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen gesichert.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über private Entwässerungsleitungen im Trennsystem in die vorhandenen Kanäle der Weseler Straße und für die Bebauung rückwärtig Weseler Straße 235/237 in die der Althoffstraße eingeleitet. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Weseler Straße erfolgt über Hausanschlussstutzen im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten. Das Flurstück 30 wird entsprechend an die Althoffstraße angeschlossen.

Sämtliche Abwässer müssen über die Rückstauenebene (Straßenoberkante Weseler Straße bzw. Althoffstraße) gefördert werden. Für die Einleitung in die Kanalisation der Weseler Straße sind voraussichtlich wegen des unzureichenden Gefälles, bzw. der Tieflage der rückwärtigen Grundstücke jeweils private Anlagen wie Pumpen, Rückstauklappen, Stauvolumen zu treffen.

Etwaige Versickerungsmaßnahmen auf den Grundstücken sind bei Nachweis der Versickerungseignung und mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich. Die Entsorgung des

Oberflächenwassers ist sicherzustellen.

Zur Abfallentsorgung sind die Abfallbehälter vom Grundstückseigentümer an die von dreiachsigen Sammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straßen zu stellen, d.h. die Weseler Straße bzw. die Althoffstraße.

6.5 Immissionsschutz

Um die Anwohner der Weseler Straße vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Verkehrslärm und Abgasbelastung von der Weseler Straße zu schützen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche und entsprechende Schallschutz- und Belüftungsmaßnahmen an der Fassade der Bebauung im WA₁-Gebiet festgesetzt. Darüber hinaus sind auf der südöstlichen Seite der ausgebauten Dachgeschosse der Bestandsbebauung Weseler Straße sowie der nordwestlichen Seite der Dachgeschosse der Neubebauung schallgedämmte Lüftungen für Aufenthaltsräume vorzusehen (siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen).

Im schalltechnischen Gutachten wurde untersucht, ob es mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben zu einer Erhöhung der Lärmbelastung an der Süd-Ost-Seite der vorhandenen Bebauung Weseler Straße bzw. der Althoffstraße kommen wird. Das Ergebnis zeigt keine erhöhte Belastung; im Gegenteil - an den südöstlichen Gebäudefronten der Bestandsbebauung Weseler Straße werden sich die Lärmbelastungen geringfügig verringern.

Auch für die Wohnbebauung der Althoffstraße werden sich die Lärmbelastungen aus dem Verkehrslärm der Weseler Straße um bis zu 5 dB(A) verringern. Diese Minderung der Lärmbelastungen resultiert aus der abschirmenden Wirkung der Neubebauung.

Ein negativer Reflexionseinfluss durch die Neubebauung ist daher sowohl für die Wohnhäuser an der Weseler Straße als auch an der Althoffstraße nicht gegeben. Die zukünftige Situation verbessert die Immissionssituation im Umfeld der Neubebauung.

6.6 Altlasten / Altstandorte

Das Grundstück Weseler Straße 235/237 wird bei der Stadt Münster als historischer Altstandort geführt (vormals Brennstoffhandel). Eine Überprüfung der tatsächlichen Bodenbelastung ist bisher nicht erfolgt. Deshalb sind geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf dem Grundstück dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz anzuzeigen, um für konkrete Vorhaben die Belastung und entsprechende Maßnahmen zu benennen.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Der Planbereich grenzt im Osten (rückwärtige Grundstücke Althoffstraße) an den Bereich der Erhaltungssatzung der Wohnsiedlung Grüner Grund (siehe Abschnitt 3.2).

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung sowie Bauweise, Bauhöhen und Firstrichtung passen sich der vorhandenen Bebauung der Althoffstraße (Baudenkmal als Teil der Erhaltungssatzung) an und harmonisieren mit dem denkmalpflegerischen Anspruch.

Die vorhandenen Gartengrundstücke der Althoffstraße bleiben unangetastet. Sie grenzen an die Gärten der geplanten Bebauung, so dass der Gartenstadtcharakter der Siedlung „Grüner Grund“ gewahrt bleibt.

Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zu beachten.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht.

7.1.1 Menschen

Der Bebauungsplan umfasst eine vorhandene II-III geschossige Wohnbebauung entlang der Weseler Straße sowie die zugehörigen rückwärtigen Gärten und Höfe, die für eine Neubebauung vorgesehen sind. Östlich schließt sich an die geplante Bebauung ein reines Wohngebiet an, das aus Gründen des Denkmalschutzes mit einer Erhaltungssatzung belegt ist.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist im Bereich der Weseler Straße erheblichen Immissionen ausgesetzt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro für Lärmschutz Altenberge, 2008) wurden die auf die Planung einwirkenden Lärmimmissionen untersucht.

Straßenverkehr

Durch den Verkehr auf der Weseler Straße (DTV-Prognose 2020: ca. 35.000 Kfz/24h) kommt es an den zur Straße exponierten Fassaden zu maximalen Pegeln von 73 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden heute mit bis zu 18 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts erheblich überschritten. Aufgrund der sehr hohen Belastung wurde im Lärmgutachten auch untersucht, ob es durch die Planung zu einer Verschlechterung der Lärmsituation an den rückwärtigen, beruhigten Fassaden infolge von Lärmreflexionen kommen kann. Im Ergebnis lässt sich diesbezüglich jedoch eine leichte Verbesserung gegenüber einem Verzicht auf die Neubebauung feststellen.

Die geplante rückwärtige Bebauung ist Immissionen von bis zu 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden damit geringfügig überschritten. Nachteilig wirken sich hier die Lücken im Gebäudebestand an der Weseler Straße aus. Ein Erfordernis aktiven Schallschutzes ist aufgrund der Werte aber nicht gegeben.

Für die Wohnbebauung entlang der Althoffstraße ergeben sich durch die zusätzliche Bebauung deutliche Lärmpegelminderungen um bis zu 5 dB(A) infolge der zusätzlichen Abschirmung durch Gebäude.

Die internen Verkehrsbewegungen im Plangebiet sind als gering einzuschätzen und haben aus lärmtechnischer Hinsicht keine Relevanz.

Gewerbelärm

Neben der Weseler Straße wirken auch Immissionen der auf der gegenüber liegenden Seite gelegenen Tankstelle bzw. des Drive-In-Schnellrestaurants auf das Plangebiet ein. An den der Weseler Straße zugewandten Fassaden wird der Richtwert der TA-Lärm um bis zu 12 dB(A) überschritten. Bei der geplanten Hinterlandbebauung sind Überschreitungen von lediglich 1 dB(A) ermittelt worden. Das nicht unerhebliche, d.h. ständig vorherrschende Fremdgeräusch (TA Lärm) durch den Verkehrslärm der Weseler Straße ist dabei zu berücksichtigen.

Schallschutzmaßnahmen

Da aufgrund der städtebaulichen Situation aktive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude an der Weseler Straße ausscheiden, werden entlang der Baugrenzen zur Weseler Straße und zu den Zufahrtbereichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (IV-VI) festgesetzt. Damit kann bei wesentlichen baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen sichergestellt werden, dass ein zumutbarer Innenpegel durch passiven Lärmschutz z.B. durch Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungen gegeben ist. Des Weiteren sind in den ausgebauten Dachgeschossen der Bestandsbebauung (Südost-Seite) und der Neubebauung (Nordwest-Seite) für Schlaf Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen (vgl. TF Nr. 1.10).

Eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist für die geplante Neubebauung nicht erforderlich, da bei den festgestellten geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bereits durch eine konventionelle Bauweise ausreichende Schalldämmung zum Schutz der Innenräume gewährleistet wird.

Luftschadstoffe:

Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub/PM10) ist im Nahbereich der Weseler Straße von einer erhöhten Belastung auszugehen. Konkrete Hinweise auf Grenzwertüberschreitungen der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Jahresmittelwerte und Kurzzeitbelastungswerte) liegen nicht vor, sind durch den fehlenden Straßenschluchtcharakter aber auch nicht anzunehmen. Eine planbedingte Verschlechterung ist jedenfalls aufgrund des mit der zusätzlichen Bebauung verbundenen geringfügig gesteigerten Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

7.1.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Im Plangebiet befinden sich zwei prägende Amerikanische Roteichen, die mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen sind (TF 1.9). Als weitere prägende Gehölzstruktur ist ein Hainbuchenbestand zu nennen, der durch die Planung nicht unmittelbar tangiert wird.

Sonstige für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutsame Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.3 Boden

Das Grundstück Weseler Straße 235/237 wird bei der Stadt Münster als historischer Altstandort geführt (vormals Brennstoffhandel). Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf dem Grundstück sind dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz anzuzeigen (vgl. Hinweis 3.1).

Mit dem gesamten Bauvorhaben ist gegenüber der heutigen Nutzung der Höfe (Stellplätze, Garagen etc.) in der Summe keine erhebliche Neuversiegelung verbunden. Für die Dachflächen

von Carports und Garagen ist zudem eine Dachbegrünung vorgeschrieben (TF 1.8). Darüber hinaus dient die Planung im Innenbereich dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

7.1.4 Wasser

Das Plangebiet liegt in der Randzone des Münsterländer Kiessandzuges. Grundsätzlich ist die Entwässerung des Plangebietes über eine Trennkanalisation vorgesehen. Etwaige Versickerungsmaßnahmen auf den Grundstücken sind bei Nachweis der Versickerungseignung und mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich.

7.1.5 Klima / Luft

Klimatisch relevante Auswirkungen sind durch die innerstädtische Lage nicht gegeben. Die Festsetzung von Dachbegrünungen für Garagen und Carports wirkt sich im innerstädtischen Raum kleinklimatisch positiv aus.

Eine effektive Nutzung von Solarenergie ist durch die städtebaulich begründete Festlegung der Firstrichtung nicht möglich.

Hinsichtlich der Lufthygiene erfolgt eine Einschätzung in Kap. 7.1.1.

7.1.6 Landschaft

Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können ausgeschlossen werden.

7.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die im Osten des Plangebietes gelegene denkmalgeschützte Bebauung an der Althoffstraße („Grüner Grund“) wird nach Einschätzung der Denkmalbehörde von der Planung nicht negativ tangiert.

7.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 518 ist beabsichtigt, eine Bebauung von ca. acht Gebäudeeinheiten in zweiter Reihe zur Weseler Straße zu ermöglichen.

Bedingt durch die Nähe zur stark befahrenen Weseler Straße sind insbesondere bei der Bestandsbebauung Vorkehrungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Die geplante Neubebauung ist deutlich geringeren Lärmimmissionen ausgesetzt, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nur geringfügig überschreiten.

Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub/PM10) ist für die Neubebauung keine erhebliche Belastung zu erwarten. Die Planung verursacht zudem keine Verschlechterung der Immissionssituation an der stärker belasteten Weseler Straße.

Weitere Umweltaspekte sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

8. Flächenbilanz

	m ²	%
Plangebietsgröße	7.734	100
Bruttobauland WA 1	4.121	
WA 2	2.231	
Summe	6.325	82
Davon private Verkehrsflächen (GFL-Flächen)	1.021	13
Öffentliche Verkehrsflächen	1.382	18

9. Gesamtabwägung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 518 wird innerhalb eines bestehenden Wohngebiets eine Nachverdichtung vollzogen, die städtebaulich und ökologisch vertretbar ist. Sie folgt dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Neuansiedelung auf der ‚grünen Wiese‘.

Der bauliche Eingriff setzt die laut Baugesetzbuch eröffnete Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung um (§ 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innentwicklung). Der Grad der möglichen Versiegelung wird durch die geplante Bebauung im Vergleich mit vorhandenen Flächenstrukturen im gesamten Planbereich nicht wesentlich zunehmen; gleichwohl werden zur Kompensation von Versiegelung Vorschriften zur Dachbegrünung getroffen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Schallemissionen von der Weseler Straße bzw. der gegenüberliegenden Tankstelle werden durch die geplante Neubebauung keine Beeinträchtigungen auf die vorhandene Bebauung im Umfeld ausgehen, vielmehr verbessert sich die Situation durch erhöhte Abschirmung und günstige Schallbrechungseffekte.

Die Anzahl der geplanten zulässigen Stellplätze und Garagen im Innenhofbereich und damit verbunden die potentielle Zahl an Verkehrsbewegungen entspricht überwiegend der heutigen realen, bzw. zulässigen Situation mit Ausnahme einer erheblichen Verbesserung auf dem Grundstück des südlichen Garagenhofs.

Den Gärten der Althoffstraße sind nur Gärten der Neuplanung zugewandt. Verschattung liegt auf Grund der Abstandsflächen im normalen Bereich.

Auf der Althoffstraße wird eher weniger als mehr Anliegerverkehr erzeugt.

10. Kosten und Beiträge

Für die entwässerungstechnische Erschließung entstehen der Stadt keine Kosten, da es sich um eine private Erschließung handelt. Die Kosten für die Abwasserableitung sind Bestandteil der privaten Grundstücksentwässerung.

Für die verkehrstechnische Erschließung von Straßen entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Für die Aufhebung der Treppenanlage im öffentlichen Verbindungsweg Althoffstraße / Weseler Straße entstehen Kosten in Höhe von ca. 15.000 €. Die Kosten sind noch nicht im Haushaltsplan veranschlagt.

Im Rahmen der genannten Maßnahmen kommen Erschließungsbeiträge nach BauGB nicht zur Erhebung. Straßenbaubeiträge nach KAG fallen zurzeit ebenfalls nicht an.

Für die im rückwärtigen Bereich neu entstehenden Baugrundstücke, die von der Weseler Straße über private GFL-Flächen erschlossen werden, entstehen mit Rechtskraft des Bebauungsplans und der Möglichkeiten des Anschlusses an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation Beitragspflichten zur Entwässerung. Außerdem entstehen Erstattungspflichten für die Herstellung der Hausanschlussleitungen.

11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken. Nachteilige Auswirkungen in sozialer und wirtschaftlicher Sicht sind jedoch nicht erkennbar. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 518: Weseler Straße 225-241/ Althoffstraße

Münster, _____
Der Oberbürgermeister
I. V.

Schultheiß
Stadtdirektor