

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 532: Östlich der Straße "Am Schlossgarten"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
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	3
4.1 Lage und Umgebung	3
4.2 Plangebiet	3
5. Planungsziele	4
6. Inhalte des Bebauungsplans	5
6.1 Grundzüge der Planung	5
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	5
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.2.3 Firstrichtung, Dachform, Dachneigung	6
6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen	6
6.2.5 Freiflächen, Begrünung	7
6.2.6 Anzahl der Wohnungen	7
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	7
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	8
6.5 Grünflächen / Begrünung	8
6.5.1 Öffentliche Grünflächen	8
6.5.2 Private Grünflächen	8
6.5.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	8
6.6 Denkmalschutz / Archäologie	8
7. Flächenbilanz	9
8. Auswirkungen auf die Umwelt	9
8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung	9
8.1.1 Menschen	10
8.1.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	10
8.1.3 Boden	11
8.1.4 Wasser	11
8.1.5 Klima / Luft	11
8.1.6 Landschaft	12
8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	12
8.2 Zusammenfassung	12
9. Gesamtabwägung	12
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	13

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Westlich des münsterschen Schlossgartens liegt ein beliebtes Wohnquartier, dessen Bebauung überwiegend in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts entstand. Direkt angrenzend an den Schlossgraben stehen auf großzügigen, begrünten Grundstücken einige villenartige Wohnhäuser. Das Stadtbild unterliegt aktuell einer Veränderung, weil östlich der Straße „Am Schlossgarten“ Wohngebäude abgerissen wurden; ein neues wurde bereits errichtet, weitere Bauvorhaben sind in Planung.

Anlass für die Bauleitplanung sind mehrere Anfragen zur Neubebauung von Grundstücken östlich der Straße „Am Schlossgarten“. Unter anderem wurde eine Bauvoranfrage eingereicht mit dem Ziel, die Errichtung einer „Bebauung in zweiter Reihe“ in Verbindung mit einer Grundstücksteilung zu erreichen. Das Bauvorhaben würde sich nicht in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügen, da im Bestand nur Einzelhäuser nebeneinander stehen und eine Verdichtung der Quartiersstruktur durch hintereinander liegende Gebäude städtebaulich nicht erwünscht ist. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Rat der Stadt Münster am 09.12.2009 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 532: Östlich der Straße „Am Schlossgarten“ (V/0626/2009) gefasst. Die Bauvoranfrage wurde zurückgestellt. Um vor Fristablauf das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können, musste eine Veränderungssperre erlassen werden, die bis zum 23.11.2012 und für alle im Plangebiet liegenden Grundstücke gilt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flächen:

Gemarkung Münster,

Flur 1, Flurstücke 50, 51, 65- 69, 114, 177, 178, 219, 328, 329, 330, 333, 334, Teile des Flurstücks 314

Flur 37, Teil des Flurstücks 581

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der bebaute Bereich ist im wirksamen FNP als Wohnbaufläche, der nördliche Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Durchführungsplans Nr. 37 aus dem Jahr 1958. Er setzt für den betroffenen Bereich nur die Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen fest. Gemäß § 30 (3) BauGB war deshalb die Zulässigkeit von Bauvorhaben bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 532 ist der Durchführungsplan Nr. 37 aufzuheben und zu ersetzen.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, da der bislang anzuwendende Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich geändert wird. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Per Ratsbeschluss wurde am 21.09.2011 - unter Anrechnung der Dauer der Zurückstellung einer Bauvoranfrage (§ 15 BauGB) - der Erlass der Veränderungssperre Nr. 102 (§ 14 BauGB) mit einer Geltungsdauer bis zum 23.11.2012 beschlossen.

Die an den Schlossgraben angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereiche unterliegen dem Denkmalschutzgesetz NRW. Sie liegen zudem, bis auf eine geringfügige Ausnahme auf dem Grundstück Hüfferstraße 28, im Geltungsbereich der Altstadtsatzung (in der Fassung der Änderungssatzung vom 27.02.2004).

4. Räumliche und strukturelle Situation

4.1 Lage und Umgebung

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Münster Mitte, Stadtteil Schloss.

Im Norden ist ein Teil der angrenzenden öffentlichen Grünfläche/Parkanlage in den Planbereich mit eingeschlossen.

Im Osten grenzt er an den Bereich des Schlossgrabens, der hier den historischen Schlossgarten umgibt. Der Planbereich endet an den Eigentumsgrenzen, die mehr oder weniger mittig der westlichen Schlossgraben-Böschung verlaufen.

Das südliche Grundstück grenzt an die Hüfferstraße; die Schlossgrabenböschung endet auf diesem Grundstück im nord-östlichen Bereich.

Nach Westen ist die Wohnstraße „Am Schlossgarten“ in den Geltungsbereich eingeschlossen. Die Straße kennzeichnet städtebaulich betrachtet einen Wechsel zwischen den östlich gelegenen großzügigen Grundstücken, deren Villen sich am Schlossgrabenverlauf orientierten und der westlich gelegenen dichteren Straßenrandbebauung, die durch Einfamilien- teils Mehrfamilienhausbau in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit in seitlichen Grenzabständen gelegenen Garagen charakterisiert ist.

Die Straße „Am Schlossgarten“ mündet im Süden in die Hüfferstraße. Im Norden endet sie, verschwenkt nach Westen als Sackgasse. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen Verbindungen nach Norden in Richtung Hittorfstraße/Einsteinstraße sowie Richtung Schlossgarten/Wilhelmstraße und nach Süden zu zahlreichen öffentlichen Einrichtungen. Als Verbindung zwischen einzelnen Universitätseinrichtungen wird diese Nord-Süd-Verbindung wie auch die Nachbarstraßen vom Fahrradverkehr stark frequentiert.

Die Hüfferstraße ist als Hauptverkehrsstraße einzustufen und übernimmt eine wichtige Funktion als innerörtliche Nord-Süd-Verbindung. Die sich daraus ergebenden Verkehrslärmwerte und erforderlichen Schutzmaßnahmen sind im Absatz 8 beschrieben.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung der Hüfferstraße ist charakterisiert durch eine mehrgeschossige verdichtete, aber offene Bebauung entlang der nördlichen Hüfferstraße. Hier befinden sich in den Erdgeschosszone teilweise gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen überwiegen Wohnungen. Der südlich angrenzende Straßenabschnitt der Hüfferstraße ist geprägt durch Gebäude der Universität sowie sonstige Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

4.2 Plangebiet

Die einzelnen Gebäude des Planbereichs befinden sich auf großzügigen Grundstücken in Randlage zum Schlossgarten und sind deutlich durch das angrenzende Schlossgrabenufer sowie die großzügigen öffentlichen Grün- und Wasserflächen geprägt. Der Böschungsverlauf und die Böschungsneigung entsprechen in diesem Abschnitt nicht mehr in Gänze der ursprüngli-

chen Form; sie dürften durch Bodeneingriffe verändert worden sein. Die genaue ursprüngliche Lage und Ausgestaltung sind unbekannt. Große Teile der Böschungskante sind jeweils Bestandteil der privaten Grundstücksflächen.

Die Baugrundstücke sind überwiegend mit I-geschossigen freistehenden villenartigen Einfamilienhäusern bebaut; die Garagen der älteren Bestandsbebauung liegen zurückgesetzt und passen sich in Farbgebung und Materialwahl jeweils an das Hauptgebäude an.

Tiefe und Gestaltung der Vorgartenzonen sowie Grundstückseinfriedungen sind unterschiedlich. Das II-geschossige Gebäude Hüfferstraße 28 ist mit seiner Orientierung (Hauszugang von Süden) sowie seiner Gestaltung eher der Bebauung an der Hüfferstraße zuzuordnen. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Hüfferstraße aus, östlich der Grenze des Geltungsbereichs, über ein Fremdgrundstück.

Das Gebiet ist charakterisiert durch eine geringe bauliche Dichte mit Grundflächenzahlen unter 0,2. Die Dächer weisen sehr unterschiedliche Neigungswinkel auf. Bei Gebäuden mit Dachneigungen bis zu 45 ° betragen die Firsthöhen maximal 9,50 m. Höhere Firste darüber hinaus ergeben sich bei zwei eingeschossigen Gebäuden aufgrund sehr steil geneigter Dächer.

Während bei der älteren Bestandsbebauung die Unterbringung der Kraftfahrzeuge in oberirdischen Einzelgaragen erfolgt, wurden bei einem Neubau die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen oberirdisch errichtet und zusätzlich in einer Tiefgarage Parkraum geschaffen. Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück wurde ein Garagengebäude inklusive Nebenraum mit einem Abstand von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet.

Weitere bauliche Neugestaltungen sind nach dem Abriss des Wohnhauses Nr. 23 auf diesem Grundstück zu erwarten.

Die Breite der Verkehrsfläche „Am Schlossgarten“ beträgt im südlichen Abschnitt bis Hausnummer 22 etwa 8,00 m einschließlich beidseitiger Bürgersteige zwischen 1,00 – 2,00 m Breite; es verbleiben im Mittel Fahrbahnbreiten zwischen 4,50 m bis 5,00 m, die für eine Anliegerstraße als ausreichend anzusehen sind. Auf der östlichen Straßenseite gilt Halteverbot, entlang der westlichen Straßenseite wird in Längsrichtung im Straßenraum geparkt. Im nördlichen Teil verengt sich der Straßenquerschnitt auf ca. 6,50 m Breite einschließlich des westlichen Bürgersteigs mit ca. 2,00 m Breite. Auf der östlichen Straßenseite läuft der Bürgersteig bis zur angrenzenden Grünfläche aus.

Entlang der öffentlichen Grünfläche besteht zwischen Fahrbahn und mit Knieholmen eingefasster Rasenfläche ein ca. 0,50 m breiter, mit Rasengittersteinen befestigter Schutzstreifen, der im Notfall zu befahren ist. Auch in diesem Straßenabschnitt wird teilweise in Längsrichtung auf der Westseite der Fahrbahn geparkt.

Die Anliegerstraße „Am Schlossgarten“ ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Dies schafft die Voraussetzung für ein gefahrenloses Miteinander aller Verkehrsteilnehmer.

5. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die charakteristische städtebauliche Struktur östlich der Straße „Am Schlossgarten“ zu sichern und für die im Wandel befindlichen bebauten Bereiche planungsrechtliche Grenzen unter Berücksichtigung der besonderen Lagegunst dieses Standorts zu formulieren.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind:

- die Bebauung mit Einfamilienhäusern innerhalb einer am Verlauf des Schlossgrabens orientierten mäandrierenden Bauflucht,
- weiterhin relativ geringe Dichte und Höhenentwicklung der Bebauung,
- Schutz des Bau- und Bodendenkmals durch Mindestabstand der Bebauung von der Böschungskante des Schlossgrabens,
- Begrünung der Vorgartenzone entlang der Straße Am Schlossgarten.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich östlich der Straße „Am Schlossgarten“ wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt; ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO sind im WR-Gebiet ausgeschlossen. Der mit dieser Festsetzung zum Ausdruck gebrachte Charakter eines Wohngebiets mit besonderer Wohnruhe wird im Norden und Osten durch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen gewährleistet. Die im Westen angrenzende Wohnstraße Am Schlossgarten dient in Form einer Sackgasse ausschließlich der Fahrerschließung der Anlieger.

Der südliche Grundstücksteil Hüfferstraße 28 wird aufgrund seiner Lage und Ausrichtung der Hüfferstraße zugeordnet und entsprechend vorhandener Gebäudenutzungen im westlich anschließenden Straßenabschnitt der Hüfferstraße als WA-Gebiet festgesetzt.

Wegen der direkten Nähe zum Schlossgarten werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (Nr. 2) sowie „Tankstellen“ (Nr. 5) ausgeschlossen. Im Übrigen gilt, dass zulässige WA-Nutzungen den Gebietscharakter des Wohnquartiers an der Straße „Am Schlossgarten“ und dessen zu schützende Wohnruhe nicht beeinträchtigen sollen (Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme).

Das Maß der baulichen Nutzung im WR-Gebiet wird bestimmt durch Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche auf 250 qm pro Gebäude, maximal II Vollgeschosse und eine Beschränkung der Höhenentwicklung.

Mit der zulässigen Grundfläche, die sich an der Obergrenze der Bestandsbebauung orientiert, ist bei zulässiger II-Geschossigkeit die Erzielung einer großzügigen Wohnfläche möglich, gleichzeitig bleibt trotz großer Grundstücke die bisherige bauliche Maßstäblichkeit gesichert. Selbst auf den kleineren Grundstücken würde bei Ausschöpfung dieser Festsetzungen eine - laut Baunutzungsverordnung maximal zulässige - Grundflächenzahl von 0.4 nicht überschritten.

Das Allgemeine –Gebiet (WA) ist auf den südlichen Teil des Grundstücks Hüfferstraße 28 beschränkt. Das Wohnhaus Hüfferstraße 28 gehört im städtebaulichen Kontext zwar einerseits zur Gebäudereihe westlich des Schlossgrabens, andererseits sind wegen der Orientierung zur Hüfferstraße und der Integration in deren nördliche Bebauung hier mind. II bis max. III Geschosse und ein Neigungsdach als städtebaulich angemessene Kubatur festgesetzt.

Sofern der nördliche Teil des Grundstücks Hüfferstraße 28 zukünftig durch Teilung getrennt werden sollte, muss sich eine Neubebauung städtebaulich in die Typik der nördlich angrenzenden Villenstruktur anpassen und ist deshalb als WR-Gebiet festgesetzt.

6.2.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Charakter des Plangebiets entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt. In Anlehnung an die bestehende Bebauungsstruktur sind nur Einzelhäuser zulässig, deshalb ist pro Wohnhaus nur eine nach Flächenmaß und Ausgestaltung eindeutig untergeordnete Zweitwohnung zulässig.

Für den WA-Bereich ist wegen der Zuordnung des Grundstücks zur Hüfferstraße die Anzahl der Wohnungen nicht beschränkt.

Die Festsetzung der Baugrenzen gibt eine maximale Bautiefe von 21,50 m vor. Ein Bauabstand von mindestens 3 m zur Böschungsoberkante des Schlossgrabens dient dem Schutz des Bodendenkmals Schlossgraben. Die Baufenster des WR-Bereichs werden bewusst nicht grundstücksbezogen festgesetzt. Durch das zusammenhängende Baufenster entlang der Straße Am Schlossgarten wird das Ziel erreicht, Grundstücksteilungen zum Zwecke der Hinterbebauung faktisch zu verhindern. Eine Einschränkung von nebeneinander liegenden Grundstücksneuordnungen ist dagegen städtebaulich nicht erforderlich, da selbst im Falle näher zusammenrückender Einzelgebäude unter Einhaltung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandflächen die großzügige Villenstruktur aufgrund der Grundstückstiefen gewahrt bliebe.

6.2.3 Firstrichtung, Dachform, Dachneigung

Zwischen den einzelnen Höhen der Bestandsbebauung bestehen größere Unterschiede, ebenso sehr unterschiedliche Dachneigungen.

Zur Wahrung gestalterisch vertretbarer Freiheiten werden im Bebauungsplan im WR-Gebiet keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen. Die Anpassung an den Bestand erfolgt durch Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen bei Neigungsdächern bzw. durch maximale Attikahöhen bei Flachdächern.

Für das Gebäude Hüfferstraße 28 ist mit Orientierung an die Dachformen der angrenzenden Bebauung Hüfferstraße „Neigungsdach“ mit Begrenzung der Gebäudehöhen festgesetzt.

6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Zum Schutz des städtebaulichen Charakters, der Wohnruhe und zum Schutz des Bodens wird die Anzahl zulässiger oberirdischer Stellplätze auf die bauordnungsrechtlich notwendige Zahl begrenzt; weitere Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder integriert in das Hauptgebäude zulässig. Die zu begrünende Vorgartenzone ist von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten, zulässig sind nur die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Fahrradabstellflächen. Die Stellplatzvorflächen können im Bedarfsfall zusätzliche Besucher-Fahrzeuge aufnehmen. Im Straßenraum können aufgrund des Querschnitts keine zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätze angelegt werden. Das Fahrbahnrandparken entlang der Westseite der Straße „Am Schlossgarten“ soll uneingeschränkt erhalten bleiben. Deshalb sind Zufahrten auf der gegenüberliegenden Straßenseite so zu dimensionieren sein, dass die notwendigen Bewegungsradien nicht zur Einschränkung öffentlichen Parkens führen.

Mit Blick auf den Schutz der Umgebung des Bau- und Bodendenkmals, d.h. auch des Erhalts einer großzügigen privaten Gartenfläche im Anschluss an den Schlossgraben, ist im rückwärtigen, dem Schlossgraben zugewandten Bereich der privaten Grundstücke die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur mit einem Abstand von 15 m Schlossgraben zulässig.

6.2.5 Freiflächen, Begrünung

Die Vorgartenzonen sind zu begrünen. In einem Streifen von 5 m, bzw. dort mit geringeren Tiefen, wo das Baufeld zulässigerweise dichter an die Straßenfläche heranrückt, sind nur notwendige Zuwegungen, Zufahrten (keine geneigten Tiefgaragenrampen) sowie Fahrradabstellflächen zulässig. Ebenfalls zum Schutz des Bodens und zur Reduzierung versiegelter Flächen sind außerhalb der Hochbebauung errichtete Tiefgaragen mit einer mindestens 60 cm hohen Erdschicht zu bedecken. Aus gestalterischen Gründen darf die Oberkante von über den Hochbau hinausragenden Tiefgaragen einschließlich der festgesetzten Pflanzschicht nicht über das angrenzende Geländeniveau hinausragen.

6.2.6 Anzahl der Wohnungen

Die großzügige Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bei den festgesetzten Einzelhäusern (max. 250 qm Grundfläche) könnte gegebenenfalls den Wunsch der Erstellung mehrerer Wohnungen in einem Gebäude erwecken. Dies würde der Erhaltung des Einfamilienhausgebietes mit Villencharakter widersprechen; insofern wird die Zahl der Wohnungen beschränkt. Eine Zweitwohnung wird nicht ausgeschlossen, muss sich aber als Einliegerwohnung deutlich der Hauptwohnung unterordnen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Breite der Straße „Am Schlossgarten“ unterstützt den wahrnehmbaren Wohngebietscharakter. Der tageszeitlich auftretende Raddurchgangsverkehr führt zu einer Belebung des öffentlichen Straßenraums, der das gegenseitige Arrangieren der Verkehrsteilnehmer untereinander einfordert. Trotzdem ist die Fahrbahnbreite für eine Tempo 30 Zone - auch auf Grundlage der Bebauungsplan-Festsetzungen - ausreichend dimensioniert. Das einseitige Parken am Fahrbahnrand unterstützt die Einhaltung des gemäßigten Geschwindigkeitsniveaus:

- Müllfahrzeuge, Möbelwagen und Einsatzfahrzeuge können einspurig die Straße befahren.
- Begegnungen auf Höhe parkender Fahrzeuge sind zwischen Pkws und Fahrrädern bei gegenseitiger Rücksichtnahme problemlos möglich.
- Die ausnahmsweise Begegnung von Lkw und Pkw-Verkehren ist in ausreichendem Maße gewährleistet, sofern auf Höhe der Grundstücks- und Garagenzufahrten die existierenden Nischen genutzt werden.

Die ein- bzw. beidseitigen Gehwege unterstützen zusammen mit der Fahrbahnbreite den beizubehaltenden Charakter der Tempo-30-Zone maßgeblich. Der vorgesehene Bebauungsplan eröffnet für die für Anliegerverkehr freigegebene Straße „Am Schlossgarten“ keine wesentliche Zunahme von Ziel- bzw. Quellverkehren. Es besteht keine Notwendigkeit, im Zuge dieses Bebauungsplans einen Ausbau der Straße oder eine funktionale Änderung vorzusehen. Auch die Aufenthaltsqualität des Wohngebietes wird unverändert erhalten bleiben.

Im Jahr 2008 wurde aus der Bürgerschaft in einer Anregung an die Bezirksvertretung Mitte vorgeschlagen, anlässlich vorgesehener Tiefbaumaßnahmen die Straße „Am Schlossgarten“ zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten. Nach Prüfung schlug die Verwaltung die Beibehaltung der existierenden Regelung vor, weil sie sich bewährt habe. Ein ansonsten erforderlicher niveaugleicher Komplettumbau der Straße würde zudem weniger Parkmöglichkeiten bieten. Der Vorlage wurde seitens der Bezirksvertretung-Mitte zugestimmt (vergleiche: Vorlage V/1056/2008) und damit die Beibehaltung der Tempo 30 Zone zugunsten ausschließlicher Anliegerverkehre unterstützt.

Die Garage auf dem Grundstück Hüfferstraße 28 wird über einen privaten Stichweg außerhalb des Geltungsbereichs angefahren. Diese Erschließung basiert auf privatrechtlichen Vereinbarungen. Da die Erschließung des Grundstücks darüber hinausgehend im Bedarfsfall von der

Straße „Am Schlossgarten“ aus gesichert ist, sind hier keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit Gas, Wasser Strom ist gesichert. Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt durch Trennkanalisation. Die Regenwasserkanalisation leitet derzeit und weiterhin das Niederschlagswasser in den Schlossgraben ein. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.5 Grünflächen / Begrünung

6.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen im nördlichen Planbereich bleiben erhalten. Durch einen privaten Zukauf wurde die bisherige südliche Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche geringfügig zurückgenommen. Die Festsetzung im Bebauungsplan entspricht dieser geringfügigen Änderung.

6.5.2 Private Grünflächen

Über die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Vorgartenflächen hinaus sind die privaten Flächen der Schlossgrabenböschung mit Bezug auf die Denkmalliste der Stadt Münster und auf die Altstadtsatzung § 4 als „Private Grünflächen“ festgesetzt und mit dem Zusatz „Denkmalwerte Garten-, Friedhofs und Parkanlage“ bzw. als Bodendenkmal gekennzeichnet. Eingriffe unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

6.5.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Zwei Blutbuchen sind als erhaltenswert eingestuft und entsprechend festgesetzt. Ein Baum steht auf Grundstück Haus-Nr. 9. Der zweite auf der Grenze zu Grundstück Haus-Nr. 13. Dieser befindet sich im Eigentum der Stadt. Der Krontraufenbereich ist im Bebauungsplan dargestellt. In diesem Bereich sind zum Schutz des Wurzelbereichs Bodeneingriffe unzulässig.

6.6 Denkmalschutz / Archäologie

Der östlich des Plangebiets liegende Schlossgarten (ehemaliger Hofgarten des kurfürstlichen Residenzschlosses) ist einschließlich des Schlossgrabens und dessen Böschung als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster (Ifd. Nr. 543) eingetragen.

Mit der gleichen Abgrenzung ist die „Zitadelle Paulsburg / Residenzschloss mit Gartenanlage“ als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegen Bodendenkmäler den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und insbesondere der §§ 9 und 12 DSchG, die festlegen, dass jeder Eingriff in ein Bodendenkmal einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf.

Gemäß Altstadtsatzung (in der Fassung der Änderungssatzung vom 27.02.2004) ist deshalb der Schlossgarten und damit auch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 532 liegende Schlossgrabenböschung als „denkmalwerte Garten-, Friedhofs- und Parkanlage“ eingetragen.

Diese rechtlichen Grundlagen begründen die Festsetzung „private Grünflächen“ für die privaten Böschungsflächen und deren Schutz und Erhaltung als „Denkmalwerte Garten-, Friedhofs- und Parkanlage“. Unter § 4 der Altstadtsatzung „Umgebungsschutz“ heißt es:

„In der Umgebung von Baudenkmälern müssen bauliche Anlagen so gestaltet sein, dass Erscheinungsbild und Wirkung der Baudenkmäler nicht beeinträchtigt werden“. In der zugehörigen Begründung heißt es weiter: „Die Altstadt ist Standort einer größeren Zahl von denkmalwerten baulichen Anlagen sowie denkmalwerten Grün- Friedhofs- und Parkanlagen. Sie sind wichtige Zeugnisse der wechselvollen Geschichte dieser Stadt und tragen maßgeblich zur Unverwechselbarkeit des Stadtbildes und zur Identifizierung des Bürgers mit seiner Stadt bei. Auf ihre Eigenart ist deshalb bei Planungen besonders Rücksicht zu nehmen. In der Regel ist die erforderliche Rücksichtnahme umso höher anzusetzen, je näher das Baudenkmal sich befindet; sie kann aber auch schon bei einer Sichtbeziehung gegeben sein.“

Der genaue ursprüngliche Verlauf des Schlossgrabens und seiner Außenlinie ist im Laufe der Zeit verändert worden und stellt sich heute als „verunklart“ dar. Darum erfolgte die Festlegung des Baufeldes und damit die einzuhaltenden Abstände des Haupthauses von der oberen Böschungskante mit Bezug auf den mäandrierenden Verlauf des Schlossgrabens und durch ein Aufgreifen der Linie der Bestands- (bzw. Alt-) Bebauung. Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche ist nur an einigen Stellen ein Heranrücken des Haupthauses bis zu 3 m an die Böschungskante zulässig und begründet sich aus den entsprechenden Abständen der Bestandsbebauung (bzw. Altbebauung) bzw. den geringen Tiefen der Grundstücke. Darüber hinaus ist zum Schutz des in der Altstadtsatzung gekennzeichneten Bereichs der Schlossgrabenböschung eine Über- und Unterbauung in einem 3 m breiten Abstandsstreifen generell unzulässig.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im rückwärtigen, dem Schlossgraben zugewandten Bereich der privaten Grundstücke dient ebenfalls dem Umgebungsschutz des Bau- und Bodendenkmals Schlossgarten.

Zur Sicherung möglicher Bodenfunde außerhalb des Bodendenkmals ist ein Hinweis in die Plandarstellung aufgenommen.

7. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	1,64 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,27 ha	16 %
Bauflächen	0,98 ha	60 %
Öffentliche Grünflächen	0,24 ha	15 %
Private Grünflächen	0,15 ha	9 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da mit der Aufstellung des B-Planes sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Eine für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ausgeschlossen. Ebenso ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

8.1.1 Menschen

Lärmimmissionen:

Der südliche Teil des Plangebietes ist erheblichen Lärmimmissionen durch den Verkehr der Hüfferstraße ausgesetzt. Nach den Lärmberechnungen, die für das Stadtgebiet Münster im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie, Stufe 1 durchgeführt wurden, werden im Plangebiet an der Fassade des nächstgelegenen Gebäudes zur Hüfferstraße hin, Lärmimmissionspegel von ca. 67 d(B) tags und 59 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in dem festgesetzten WA-Gebiet um 12 dB(A) am Tag und 14 dB(A) in der Nacht überschritten. Auch auf dem rückwärtigen Grundstücksteil Hüfferstraße 28 kommt es ebenfalls noch zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte.

Aktive Maßnahmen zum Schutz der Gebäude scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Zur Gewährleistung angemessener Wohnverhältnisse werden am nächstgelegenen Bestandsgebäude an der Hüfferstraße und dem nördlich angrenzenden Grundstück passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) werden angemessene Wohnverhältnisse gewahrt. Festgesetzt wird am Bestandsgebäude „Am Schlossgarten 28“ Lärmpegelbereich V an der südlichen Fassade, Lärmpegelbereich III an der Ostfassade und Lärmpegelbereich IV an der Westfassade. Für das nördlich angrenzende unbebaute Grundstück (WR-Gebiet) wird an der westlichen Baugrenze Lärmpegelbereich III festgelegt. Schlafräume sind in den genannten Bereichen zu Lüftungszwecken mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Luftschadstoffe:

Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub/PM10) liegen keine Hinweise auf erhöhte Belastungen oder gar Grenzwertüberschreitungen vor.

8.1.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst in seinem noch nicht von Neubebauung geprägten südlichen Teil alte, parkartige Hausgärten mit z. T. prägendem Baumbestand. Die Gärten grenzen unmittelbar an die Böschung des Schlossgrabens und weiter an den Schlossgarten mit altem Baumbestand an. Der Schlossgarten einschließlich Schlossgraben wird als schutzwürdiges Biotop in der Stadtbiotopkartierung Münster geführt. Weitere schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft, insbesondere FFH- oder Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a BauGB). Weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 250 m² je Wohngebäude nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei erhaltenswerte Blutbuchen mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,9 und 1,0 m. Zur Sicherung der Bäume erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Im Kronentraufbereich der Bäume sind zum Schutz des Wurzelbereiches Bodeneingriffe unzulässig. (TF 1.11)

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Im Bereich des Messtischblattes 4011 kommen nach Angaben des Landesamtes für Natur-, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) in den Lebensraumtypen „Stillgewässer“, „Gärten/Parkanlagen“ und „Gebäude“ als planungsrelevante Arten 12 Fledermausarten, 25 Vogelarten, 3 Amphibienarten und 1 Reptilienart potenziell vor. Das tatsächliche

Vorkommen planungsrelevanter Arten dürfte in der innerstädtischen Lage deutlich geringer sein. Konkret belegt ist ein wichtiges Jagdgebiet der Wasserfledermaus an dem unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließenden Schlossgraben. Weitere jagende Fledermausarten sind im Bereich des Schlossgrabens zu erwarten. Mit Bezug zu den zu erwartenden Wirkfaktoren bei der Bebauung des Reinen Wohngebietes sind im Hinblick auf die möglichen Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten keine relevanten Konflikte zu erkennen, die zur Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz führen könnten.

Im Hinblick auf die Nutzung des Schlossgrabens als Jagdrevier für Fledermäuse kann sich eine übermäßige Beleuchtung der Gärten nachteilig auswirken. Diese hätte zur Folge, dass Insekten aus angrenzenden, dunklen Bereichen zu den Lichtquellen gelockt werden und infolge dessen einigen Fledermausarten nicht mehr als Nahrung zur Verfügung stehen. Besonders Vertreter der Gattung *Myotis* (z.B. die *Wasserfledermaus*) agieren extrem lichtscheu, so dass sie keine Jagdgebiete in beleuchteten oder stark aufgehellten Bereichen aufsuchen. Somit wird den Tieren einerseits ein Teil der Nahrungsgrundlage entzogen, andererseits werden Jagdgebiete direkt durch Beleuchtung entwertet, da sie von einigen Arten gemieden werden.

Durch den in großen Teilen vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs entlang der Schlossgrabenböschung (unmittelbar östlich des Bebauungsplanes) erfolgt gegenwärtig überwiegend eine ausreichende Abschirmung des Gewässers bzw. essentiellen Jagdgebietes von Fledermäusen zu angrenzenden Lichtquellen. Eine relevante Störung der Fledermäuse durch Lichtimmissionen der angrenzenden Gebäude liegt gegenwärtig nicht vor. Eine maßgebliche Änderung ist auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan eher begrenzend auf die bauliche Entwicklung einwirkt. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf die Fledermausfauna sollten jedoch bei der Außenbeleuchtung privater Flächen insektenfreundliche und nicht in den Bereich des Schlossgrabens abstrahlende Leuchtmittel zum Einsatz kommen (z.B. Natriumdampf-/LED-Leuchten). Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine vertiefende Art-für-Art-Analyse der möglichen Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten ist vor dem Hintergrund des geringfügigen Beeinträchtigungspotenzials nicht erforderlich. Artenschutzbelange stehen der Planung damit nicht entgegen.

8.1.3 Boden

Grundsätzlich dient die Planung mit der Festsetzung von 250 m² zulässiger Grundfläche pro Wohngebäude sowie die Festsetzung eines Baufeldes, welches die Bebaubarkeit der teilweise recht tiefen Grundstücke einschränkt dazu, einer übermäßigen Verdichtung und Versiegelung von Boden an dem sensiblen Standort in der Nähe des Schlossgrabens entgegen zu wirken.

Altlasten-/Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.1.4 Wasser

Die Gärten des überplanten Wohngebiets grenzen an die westliche Böschung des Schlossgrabens an. Durch die in Verbindung mit dem Denkmalschutz bzw. der Altstadtsatzung einhergehenden Festsetzungen zum Schutz des Schlossgrabens erfolgt gleichzeitig ein Schutz des Stillgewässers.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch eine Trennkanalisation. Die Regenwasserkanalisation leitet das Niederschlagswasser in den Schlossgraben ein und dient damit der Verbesserung von Wasserstand und Wasserqualität des Gewässers.

8.1.5 Klima / Luft

Klimatisch relevante Auswirkungen sind durch die innerstädtische Lage nicht gegeben.

Eine Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich. Hinsichtlich der Lufthygiene erfolgt eine Einschätzung in Kapitel 8.1.1.

8.1.6 Landschaft

Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft und das Ortsbild können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden. Durch die Festsetzung einer in Art und Maß bestands- und situationsorientierten Bebauung kann insbesondere eine Beeinträchtigung des Schlossgartens vermieden werden.

8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Schlossgarten ist einschließlich des Schlossgrabens und dessen Böschungen als Bau- und Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. In der Altstadtsatzung ist der Bereich als „denkmalwerte Garten-, Friedhofs- und Parkanlage“ eingetragen. Der erforderliche Schutz dieses Bereiches wird durch ein Verbot jeglicher Über- und Unterbauung der Böschung einschließlich des zusätzlich 3 m breiten Schutzstreifens sowie durch die Unzulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen in einem Abstandsbereich von 15 m zur Böschungsoberkante außerhalb des Baufeldes, sicher gestellt.

8.2 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 532: Östlich der Straße „Am Schlossgraben“ ist beabsichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des unmittelbar an den Schlossgraben angrenzenden Wohngebietes sicherzustellen. Durch die Festlegung von Baugrenzen und eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird eine an dieser Stelle unerwünschte Verdichtung des Plangebietes verhindert. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird damit gleichfalls unterbunden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab keinen Hinweis auf eine relevante Beeinträchtigung der zu berücksichtigen planungsrelevanten Tierarten.

Durch die Nähe zur Hüfferstraße werden an einem Gebäude im südlichen Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005-1 deutlich überschritten werden, so dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlich wird. Weitergehende Umweltauswirkungen auf den Bebauungsplan sind nicht festzustellen.

9. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 532: Östlich der Straße „Am Schlossgarten“ wird eine Steuerung der baulichen Entwicklung des bestehenden Wohngebiets vollzogen, die städtebaulich, ökonomisch und ökologisch vertretbar ist.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Fortentwicklung, allenfalls geringfügige Nachverdichtung im Rahmen der derzeitigen Strukturen.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans definierten planungsrechtlichen Einschränkungen in Bezug auf die überbaubaren sowie die explizit freizuhaltenden Flächen (auch Nebenanlagen und Stellplätze) und der zu begrünenden Flächen sowie in Bezug auf die Grundflächen- und Höhenentwicklung des jeweiligen Wohngebäudes folgen dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes (hier insbesondere dessen Umgebungsschutz) und der Berücksichtigung des Belangs der städtebaulichen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Versiegelungsgrad wird tendenziell im Vergleich zur derzeit zulässigen Situation eingeschränkt.

Der an der Bestandssituation orientierte Bebauungsplan macht keine Änderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, der technischen und sozialen Infrastrukturangebote erforderlich.

Die durch den Verkehr auf der Hüfferstraße erzeugten Schallimmissionen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Wohnens können durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden kompensiert werden.

Der möglichen Beeinträchtigungen des Artenschutzes (Fledermäuse) kann durch Berücksichtigung des entsprechenden Hinweises auf privater Ebene vorgebeugt werden.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten und Folgekosten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 532: Östlich der Straße "Am Schlossgarten"

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor