

## Begründung

### zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 540: Mecklenbeck – Schürbusch, ehemaliger Standort der Peter-Wust-Schule

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass.....	2
2 Geltungsbereich.....	2
3 Planungsrechtliche Situation.....	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.2. Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen .....	3
4 Räumliche und strukturelle Situation .....	3
5 Planungsziele.....	4
6 Inhalte des Bebauungsplans.....	4
6.1 Grundzüge der Planung.....	4
6.2 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs .....	4
6.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung.....	5
6.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
6.3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
6.3.3 Überbaubare Flächen, Geschossigkeit .....	5
6.3.4 Bauweise, Gebäudestellung, Dachform .....	6
6.3.5 Ruhender Verkehr / Nebenanlagen.....	6
6.3.6 Einfriedungen .....	6
6.4 Verkehrsflächen / Erschließung.....	7
6.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur.....	7
6.6 Begrünung / Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote .....	8
6.7 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung.....	8
6.8 Denkmalschutz / Archäologie .....	8
7 Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
7.1 Auswirkungen auf den Menschen.....	9
7.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	9
7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	9
7.4 Klimaschutz .....	10
8 Flächenbilanz .....	10
9 Gesamtabwägung.....	10
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen.....	11

## 1 Planungsanlass

Die Peter-Wust-Schule in Münster Mecklenbeck war ursprünglich auf zwei Standorte aufgeteilt. Während der Hauptstandort am Dingbängerweg 80 liegt und weiterhin genutzt wird, wird der „Lernort“, der bisher am Schürbusch 45 untergebracht war, nicht mehr benötigt.

Aufgrund der gesunkenen Schüler- und Klassenzahlen konnten bereits im Schuljahr 2011/2012 alle Klassen der Peter-Wust-Schule im Hauptgebäude am Dingbängerweg untergebracht werden. Mit Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 14.12.2011 erfolgte die Aufgabe des Standortes Schürbusch.

Seit der Aufgabe des Lernstandorts wird das ehemalige Schulgebäude zwischengenutzt. Dauerhafte Nutzungsperspektiven wurden zum Erhalt des Gebäudes geprüft. Dabei zeigte sich, dass das Gebäude sowohl für Wohnzwecke als auch für eine Umnutzung als Kita des Studentenwerks Münster ungeeignet ist. Es ist daher eine Überplanung des gesamten Grundstücks vorgesehen. Um der starken Nachfrage in Münster nach Wohnraum in stadtnahen Lagen entgegenzukommen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

## 2 Geltungsbereich

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Mecklenbeck und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 540 wird im Süden, Osten und Westen von der Straße „Schürbusch“, im Norden von einem vorhandenen Entwässerungsgraben begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 10.810 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke: Gemarkung Münster, Flur 219, Flurstück 933 und ein Teil des Flurstücks 932.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.



Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Geltungsbereichs

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist für das Plangebiet eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Um die geplante städtebauliche Entwicklung vorantreiben zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich notwendig.

Das Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB; Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt:

- es handelt sich um eine maßvolle Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die zu beplanende Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>,
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 540 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Zukünftig werden für den Bereich des Plangebiets im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 146: „Schürbusch / Dingbängerweg / Schlautstiege“ sowie in einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 412: „Mecklenbeck – Ossenkampstiege / Schürbusch“. Der Bebauungsplan Nr. 146 setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie eine Verkehrsfläche fest. Der Bebauungsplan Nr. 412 weist auf dem betreffenden Teilstück ebenfalls die Nutzungsart „Verkehrsfläche“ aus.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 540 treten die Bebauungspläne Nr. 146 und 412 teilräumig außer Kraft.

Weitere Satzungen, Verordnungen oder Pläne (z. B. ein Landschaftsplan, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen) bestehen für das Plangebiet nicht.

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

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mecklenbeck und umfasst die Fläche der ehemaligen Peter-Wust-Schule. Das ein- bis zweigeschossige Gebäude des ehemaligen Lernortes Peter-Wust-Schule sowie das Schulgelände werden seit dem Sommer 2011 nicht mehr genutzt.

Zu allen Seiten wird das Plangebiet von Wohnbebauung eingefasst, welche überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, besteht.

Im Norden des Plangebiets verläuft ein offener Regenwassergraben vom östlichen bis an den westlichen Rand des Plangebiets. Er ist Bestandteil der Anlagen zur Regenwasserableitung. Entlang dieses Regenwassergrabens sowie auf einem Großteil des ehemaligen Schulgeländes prägt wertvoller, erhaltenswerter Baumbestand in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen das Plangebiet.

## 5 Planungsziele

### Erweiterung des Wohnungsangebots

Durch den Bebauungsplan sollen familiengerechte Wohnformen geschaffen werden. Im Planbereich sollen daher auf bislang städtischen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäusern geschaffen werden. Die zukünftige Bebauung soll sich in einer modernen städtebaulichen Sprache in die Struktur der Umgebungsbebauung einfügen.

### Erhalt des wertvollen Baumbestands

Das Plangebiet wird durch einen wertvollen Baumbestand geprägt, welcher sich, neben einigen prägnanten Einzelbäumen und Baumgruppen, insbesondere entlang des Entwässerungsgrabens im Norden, bzw. entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet. Dieser Baumbestand soll – soweit möglich – erhalten bleiben und in das zukünftige Baugebiet integriert werden.

## 6 Inhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Grundzüge der Planung

Um eine qualitätvolle städtebauliche Figur realisieren zu können, welche sich an dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf orientiert und sich zudem harmonisch in den baulichen Bestand der Umgebung einfügt, werden detaillierte Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Baukörperstellung sowie zur Anordnung der Stellplätze und Garagen getroffen.

### 6.2 Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

Die Qualitäten des Standorts liegen insbesondere in der ruhigen aber dennoch integrierten Lage und in dem alten Baumbestand. Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist es, diese Qualitäten zu erhalten und für die Wohnbevölkerung zu nutzen.

Das Gelände wird durch zwei private in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraßen erschlossen. Die Verkehre werden damit auf ein Minimum reduziert. Die Anlage von privaten Stellplätzen wird straßenbildverträglich und in kurzen Entfernungen zu den Häusern ermöglicht. Der Straßenraum ist durch die Anwohner nutzbar und es entstehen überschaubare Nachbarschaften von jeweils 12 Hauseinheiten.

Die Gebäude – Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser – sind so ausgerichtet, dass sie möglichst einen Südgarten besitzen. Die Gebäudeausrichtung ermöglicht zudem den Erhalt eines Großteils des auf dem Grundstück vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestands. Dieser prägt das Gebiet weiterhin. Die geschaffenen Raumkanten und Sichtachsen sowie die Gebäudekubaturen und Dachformen bilden eine moderne städtebauliche Struktur und greifen den Maßstab des nördlich angrenzenden Wohnquartiers auf. Gemäß den Ansprüchen an eine moderne Wohnsiedlung ist auch die Nutzung von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern möglich.

Insgesamt schafft der städtebauliche Entwurf eine Struktur, welche das städtebauliche und stadtgestalterische Gesamtbild am Schürbusch qualitativ ergänzt und abrundet.

## **6.3 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

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

Die bisherige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird zu Gunsten einer Ausweisung des Geländes als Reines Wohngebiet (WR), für etwa 24 Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel-, Doppel und Reihenhäuser, aufgegeben.

Die Festsetzung als WR orientiert sich an den ebenfalls als WR ausgewiesenen benachbarten Wohngebieten und gewährleistet dauerhaft eine hohe und störungsarme Wohnqualität. Um den primären Charakter des Wohngebiets sowie die beabsichtigte städtebauliche Gestalt nicht zu beeinträchtigen, sind die gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs“ sowie „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ unzulässig (vgl. Textliche Festsetzung (TF) 1.1.1).

### **6.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um eine effiziente Auslastung der vorhandenen Fläche zu erreichen, werden für die Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen für die vorhandene Schulhausbebauung.

Um Regenwasserrückstauprobleme für die privaten Grundstücke zu vermeiden, muss die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden mindestens 0,3 m über der durch Normalhöhennull (NHN) definierten Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen (vgl. TF 1.1.3).

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (vgl. TF 1.1.5). Auf diese Weise soll der Charakter des Baugebiets als insbesondere für Familien geeigneter Wohnstandort mit ausreichender Grundstücks- und Wohnnutzfläche gewährleistet bleiben. Zudem wird eine auch im Gesamtgefüge der näheren Umgebung ausgewogene und verträgliche Anzahl von Wohneinheiten ermöglicht.

### **6.3.3 Überbaubare Flächen, Geschossigkeit**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Im Hinblick auf die Nutzung der Gärten, können die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen in einer maximalen Tiefe von 3,50 m überschritten werden. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Kronentraufbereiche sind zum Schutz der Bäume freizuhalten (vgl. TF 1.1.4).

Um den heutigen Wohnflächenanforderungen an Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und dem planungsrechtlichen Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, ist im Planbereich eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Auf diese Weise kann die überbaute Grundfläche für die geplante Wohnform geringer gehalten werden und trotzdem eine familiengerechte Nutzfläche erzielt werden. Da sich die zulässige Höhenentwicklung der Neubauten an der der zweigeschossigen Nachbargebäude orientiert, wird ein Einfügen der neuen Bebauung in den baulichen Bestand erreicht.

Um eine städtebauliche Vielfalt und größere Gestaltungsspielräume zu ermöglichen kann für Anbauten sowie verbindende und untergeordnete Bauteile eine Unterschreitung der vorgegebenen Zweigeschossigkeit zugelassen werden (vgl. TF 1.1.6).

### 6.3.4 Bauweise, Gebäudestellung, Dachform

Im Plangebiet ist für alle Gebäudetypen die offene Bauweise festgesetzt, um dem offenen Charakter der Umgebungsbebauung mit ihrer geringen baulichen Dichte und der ebenfalls offenen Bauweise, Rechnung zu tragen.

Um bei Doppel- und Reihenhäusern den jeweiligen Gebäudekörper als gestalterische Einheit erkennbar werden zu lassen, sind entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Diese beziehen sich neben einer einheitlichen Gebäudeflucht beispielsweise auch auf die Höhen und Dachneigungen sowie die Farb- und Materialwahl. Hinsichtlich einer einheitlichen Gebäudeflucht stellen die Gebäude deren festgesetzte Baugrenze einen Versatz vorsieht Ausnahmen dar (vgl. TF 2.1.3, 2.2.1, 2.2.2). Eine einheitliche Gestaltung wird auch für aneinander angrenzende Carports angestrebt (vgl. TF 2.2.3).

Mit der Dachform des flach geneigten Satteldachs ( $22^\circ \pm 3^\circ$ ) wird die in der Nachbarschaft dominierende Dachform des Satteldachs fortgeführt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aufgrund der flachen Dachneigung städtebaulich nicht gewünscht und damit nicht zulässig (vgl. TF 2.1.2). Die Flachdachgebäude in der Mitte des Plangebiets unterstützen die angestrebte gestalterische Vielfalt.

### 6.3.5 Ruhender Verkehr / Nebenanlagen

Gemäß dem Stellplatzschlüssel der Stadt Münster werden pro Wohneinheit ein Stellplatz – ergänzt um einen 30-prozentigen Besucheranteil – nachgewiesen. Die Besucherstellplätze sind entlang den Straßen „Schürbusch“ auf einer bestehenden und auf einer zusätzlich geplanten Stellplatzfläche angeordnet. Der private Stellplatznachweis erfolgt auf den Grundstücken.

Um den Eigentümern mehr Flexibilität zu ermöglichen, sind – sofern es die Gegebenheiten vor Ort zulassen – mehrere Standorte für Stellplätze auf den Grundstücken zulässig (vgl. TF 1.2.1). Dies ermöglicht zudem die Deckung von eventuellen Mehrbedarfen. Diese ergeben sich beispielsweise, wenn zwei Wohneinheiten in einer Hauseinheit realisiert werden sollen, oder wenn die realisierte Wohnfläche eine Grenze von 150 m<sup>2</sup> übersteigt.

Um ein geordnetes Bild hin zu den Erschließungsstichen sicherzustellen, sind die Standorte für die an die Verkehrsflächen angrenzenden Stellplätze/Carports in der Planzeichnung verortet. Insbesondere für die Grundstücke mit Erschließung über die Südgärten kann durch diese Stellplätze die Notwendigkeit einer Auffahrt durch den gesamten Garten vermieden und damit die Flächenversiegelung reduziert werden. Alternativ bzw. ergänzend besteht die Möglichkeit, direkt am Haus sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch in den seitlichen Abstandsflächen zu parken, um kurze Wege zu ermöglichen.

Die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind zum Schutz der Wurzelbereiche sowohl von Stellplätzen jeglicher Art als auch von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO frei zu halten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen (vgl. TF 1.2.1, 1.2.2).

### 6.3.6 Einfriedungen

Um den schmal gehaltenen privaten Straßenraum möglichst offen und qualitativ zu gestalten, wurden Festsetzungen zur Art der Einfriedungen getroffen. Feste Grundstückseinfriedungen (Mauern, Zäune) sind auf eine Höhe von 1,20 m zu beschränken. Hecken sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen herzustellen. Kombinationslösungen mit Maschendrahtzäunen sind zulässig, sofern diese zu Verkehrsflächen hin mit der Heckenbepflanzung vollständig verdeckt werden. Für die direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sind die entsprechenden Einfriedungen verpflichtend herzustellen (vgl. TF 2.3.1, 2.3.2).

## 6.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Straßen Täppken und Schürbusch an das örtliche Straßennetz angebunden. Intern wird das Gebiet über zwei private Stichstraßen erschlossen, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger (AE) belegt werden. Die Stichstraßen sind in ihrer Fläche auf ein Minimum beschränkt. Der reduzierte Flächenverbrauch steht im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und geht zugunsten größerer Grundstücksflächen.

Die privaten Erschließungsflächen sind als gemischt genutzte Verkehrsfläche geplant. Die Querschnitte aller Erschließungsflächen sind für Begegnungsverkehr sowie aus den Grundstückseinfahrten ein- und ausfahrende Pkw ausreichend. Durch eine ebenerdige Pflasterung sollen Fußgänger, Fahrradfahrer, spielende Kinder und Autofahrer die Fläche in Rücksichtnahme aufeinander jeweils gemeinsam nutzen können. Dies unterstützt die Belegung des Straßenraums und damit des Gebiets im Allgemeinen.

Im Zuge der Erschließung des Gebiets sind Veränderungen an der bestehenden Straße Schürbusch vorgesehen. Der östliche Bürgersteig soll zwischen den beiden Erschließungsstichen auf das Standardmaß von 2,50 m verbreitert werden. Im Bereich der Einfahrten wird der Bordstein abgesenkt. Zur Herstellung des südlichen Erschließungsstichs ist es zudem notwendig, die angrenzende öffentliche Stellplatzanlage anzupassen. Zur Deckung der Neubedarfe wird zusätzlich eine weitere öffentliche Stellplatzanlage im Norden des Gebiets angelegt. Um hier ausreichend Rückstoßflächen zu bieten, wird die Straße in diesem Bereich verbreitert.

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinien 10 (Haltestelle: St.-Anna-Kirche) und 15 (Haltestellen: Dingbängerweg und Umspannwerk) an das ÖPNV-Netz der Stadt Münster angebunden. Die Haltestellen liegen ca. 400 m vom Plangebiet entfernt und sind barrierearm.

## 6.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Im Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Münster Netzgesellschaft mbH und der Stadtwerke Münster GmbH. Es handelt sich bei diesen Versorgungsleitungen um mehrere Mittel-, Niederspannungs-, Fernmelde- und Beleuchtungskabel mit den dazugehörigen Betriebsmitteln (Leuchten, Kabelverteilerschränke) sowie Wasser- und Gasleitungen.

Die vorhandene Ortsnetzstation 323 (Schürbusch 45 a) wird im Laufe der Baugebietsentwicklung außer Betrieb genommen. Dies macht die Verlegung von Ersatzleitungen notwendig, damit die Versorgung aufrechterhalten werden kann. Für die Versorgung der Wohneinheiten im Plangebiet werden im Zuge der Realisierung weitere Verlegungsmaßnahmen von Gas-, Wasser- und Stromleitungen notwendig.

Die Entwässerung der geplanten Baugrundstücke ist über ein Trennsystem in die bestehende Kanalisation in der Straße Täppken vorgesehen. Hierzu ist die Verlegung neuer Schmutz- und Regenwasserkanäle im Plangebiet erforderlich.

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Als Vorfluter für die betroffene Regenwasserkanalisation dient ein Nebengewässer des Meckelbachs. Eine Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser aus der vorhandenen Kanalisation in das Nebengewässer liegt vor. Die Plangebietsfläche ist in den aktuellen Genehmigungsunterlagen bereits berücksichtigt.

Die Entwässerung der östlich angrenzenden Grundstücke erfolgt derzeit in den Entwässerungsgraben an der nördlichen Plangebietsgrenze. Dieser Regenwassergraben ist im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Er bleibt auch im Zuge der Neubebauung des ehemaligen Schulgeländes erhalten.

Die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser erfolgt über die neuen Erschließungsstraßen und wird an das vorhandene Netz in der Straße Schürbusch angeschlossen.

An der östlichen Plangebietsgrenze wird mit einem Leitungsrecht (ca. 25 m lang und 2,50 m breit) die Trasse der öffentlichen Kanalisation gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine lokale Abfallentsorgungsgesellschaft. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans sieht keine Befahrung des Gebiets durch Müllfahrzeuge vor. Abfallbehälter sind an den Abholtagen zur Straße Schürbusch als nächstgelegene durch ein Müllfahrzeug befahrbare Straße zu transportieren und dort verkehrssicher abzustellen. Die anfallenden Wege betragen bis zu 55 m. Diese Art der Abfallentsorgung wird jedoch als für die Bewohner zumutbar eingeschätzt.

## **6.6 Begrünung / Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

Das Plangebiet wird in bedeutendem Maße durch einen als erhaltenswert eingestuften Baumbestand geprägt. Die Standorte konnten im Plankonzept größtenteils berücksichtigt werden. Dadurch erhält das neue Wohnquartier eine besondere gestalterische und ökologische Qualität. Um diese Qualität zu unterstützen, sollen Grundstücksflächen ohne bauliche Anlagen weitestgehend begrünt werden. Eine Begrünung ist zusätzlich auch auf den Flachdachgebäuden möglich.

Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind aufgrund ihrer prägenden, städtebaulichen und gestalterischen Wirkung und ihrer ökologischen Wertigkeit auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Schäden des erhaltenswerten Baumbestands ist das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu benachrichtigen. Um den Charakter des Plangebiets nicht zu verändern, sind abgängige Bäume nachzupflanzen (vgl. TF 1.3 i. V. m. TF 3.1, 3.2).

In den Kronentraufbereichen der erhaltenswerten Bäume sind bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen und jegliche Stellplätze unzulässig, um die Vitalität der Bäume nicht zu gefährden (vgl. TF 1.1.4, 1.2.1, 1.2.2).

## **6.7 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung**

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung dient, wird mit Bezug auf § 13 (3) BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung bzw. von einem Umweltbericht abgesehen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird eine Grundfläche (GRZ) von 0,4 festgesetzt, welche der bisherigen GRZ des Bebauungsplans Nr. 146 entspricht. Somit entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **6.8 Denkmalschutz / Archäologie**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalwerten Bau- und 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, Einzelfunde 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.

## **7 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ausgeschlossen. Ebenso wird durch den Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet.

### **7.1 Auswirkungen auf den Menschen**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der ehemaligen Peter-Wust-Schule. Durch die Planung soll auf dem ehemaligen Schulgrundstück Wohnen ermöglicht werden. Maßgebliche Immissionen durch Lärm oder Luftschadstoffe sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

### **7.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 540 sind gegenüber der gegenwärtigen Situation keine wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) verbunden. Gegenüber der Vornutzung kommt es real zu einer Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen. Im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht erfolgt jedoch keine Zunahme der überbaubaren Fläche. Durch die Lage des Plangebiets im Innenbereich, d. h. durch den Verzicht auf eine Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich, und die Wiedernutzbarmachung von Flächen, erfüllt die Planung zudem das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a (2) BauGB).

Das Gelände wird durch einen umfangreichen Baumbestand geprägt. Der Baumbestand wurde hinsichtlich seines Erhaltungswerts überprüft. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt auf diesen Baumbestand größtmöglich Rücksicht. Zudem erfolgt eine Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestands. Im Falle eines Abgangs von festgesetzten Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorgeschrieben (vgl. TF 1.3). Mit der Realisierung der Planung ist der Verlust von ca. 20 Bäumen, davon etwa 10 erhaltenswerten Bäumen unvermeidbar.

Im Abgleich mit dem bestehenden Planungsrecht ergibt sich durch die Planung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB).

Sonstige maßgebliche Auswirkungen auf den Boden, das Klima oder den Wasserhaushalt sind nicht zu verzeichnen.

### **7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Artenschutzprüfung erfolgte auf der Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind. Es ist zwar nicht auszuschließen, dass das Plangebiet sporadisch z. B. von Fledermäusen als Nahrungsraum genutzt wird, Lebensstätten geschützter Arten im engeren Sinne (Nist-, Brutstätten etc.) werden aber nicht tangiert.

Bei möglicherweise vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen (z. B. verbreitete Vogelarten), kann davon ausgegangen werden, dass wegen

ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustands („Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen wird.

#### 7.4 Klimaschutz

Die im Bebauungsplan zum Teil festgesetzte Dachform Flachdach hat aufgrund ihrer kompakten Bauweise deutlich geringere Transmissionswärmeverluste als Gebäude mit Satteldach. Somit ist ein geringerer Energieverbrauch zu erwarten. Auch ergeben sich im Hinblick auf mögliche Luftbelastungen durch die geplante Nutzungsart (Wohnen) keine Hinweise, dass es infolge der Planung hier zu erheblichen zusätzlichen Belastungen kommen könnte.

### 8 Flächenbilanz

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>10.810 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
öffentliche Verkehrsfläche	1.467 m <sup>2</sup>	13,5 %
Wasserwirtschaftsfläche	174 m <sup>2</sup>	1,5 %
reines Wohngebiet	9.169 m <sup>2</sup>	85,0 %
davon private Verkehrsfläche	645 m <sup>2</sup>	6,0 %

### 9 Gesamtabwägung

Die Planung verfolgt das wichtige und bedarfsgerechte Ziel, Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Im Zuge der Planungen soll auf dem ehemaligen Schulgelände ein Wohngebiet entstehen, welches sowohl die Anforderungen an aktuelle Wohnbedürfnisse, als auch städtebauliche und ökologische Aspekte erfüllt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine sparsame Erschließung und mit überwiegend Doppelhäusern und Hausgruppen kompakte Bauformen. Es ermöglicht zudem einen Kompromiss zwischen den Zielen, Wohnraum schaffen zu wollen und gleichzeitig den wertvollen Baumbestand zu erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde nötig, um die Entwicklung des Plangebiets steuern und schließlich die vorgesehene städtebauliche Struktur realisieren zu können. Die Eigenart des Gebiets und seiner Umgebung soll im Zuge der Entwicklungen soweit wie möglich erhalten und gleichzeitig die städtebauliche Struktur in diesem Bereich vervollständigt werden.

Der prägnante und teilweise erhaltenswerte Baumbestand – als ein wesentliches Charakteristikum des Plangebiets – wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Standorte der Bäume soweit möglich, um einen Erhalt zu gewährleisten. Um dennoch eine klar gegliederte Siedlungsstruktur mit einer hohen städtebaulichen Qualität sowie Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erreichen, ist es nicht möglich, jeden Baum zu erhalten. Durch Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen kann ein kompensatorischer Ausgleich erfolgen.

Die Prüfung der Artenschutzbelange erbrachte keine Hinweise auf planungsrelevante Arten, sodass eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich wird. Maßgebliche Immissionen durch Lärm oder Luftschadstoffe sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu verzeichnen.

Da das Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung einer Fläche gemäß § 13 a BauGB realisiert wird, sind keine maßgeblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu verzeichnen. Daher ist auch keine Eingriffsausgleichsregelung notwendig.

Die Realisierung des Bebauungsplans wird sich nicht wesentlich auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Plangebiets lebenden Menschen auswirken. Nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Münster. Die Grundstücke sollen mit den anteiligen Erschließungsflächen einzeln vermarktet werden. Mögliche anfallende Kosten der Erschließung werden anteilig auf die Grundstückseigentümer übertragen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht erkennbar. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 540: Mecklenbeck – Schürbusch, ehemaliger Standort der Peter-Wust-Schule

Münster, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Schultheiß  
Stadtdirektor