

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 577: Hiltrup – Südlich Zur Vogelstange / Westlich Westfalenstraße

| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| 1. Planungsanlass / Verfahren..... | 1 |
| 1.1 Verfahren..... | 1 |
| 2. Geltungsbereich..... | 2 |
| 2.1 Bestehendes Planungsrecht..... | 2 |
| 2.2 Räumliche und strukturelle Situation..... | 2 |
| 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplans..... | 3 |
| 3.1 Planungsziele..... | 3 |
| 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 3 |
| 3.3 Überbaubare Flächen / Bauhöhen / Bauweise..... | 3 |
| 3.4 Weitere Festsetzungen..... | 4 |
| 3.5 Verkehrsflächen / Erschließung / Ver- und Entsorgung..... | 4 |
| 3.6 Grünflächen / Begrünung..... | 5 |
| 4. Umweltbelange..... | 6 |
| 4.1 Umweltbeschreibung..... | 6 |
| 4.2 Immissionen..... | 6 |
| 4.3 Landschaft / Grünordnung / Biotopschutz..... | 7 |
| 4.4 Artenschutz..... | 7 |
| 4.5 Boden..... | 8 |
| 4.6 Wasser..... | 8 |
| 4.7 Klima / Luft..... | 8 |
| 4.8 Altlasten / Altstandorte..... | 8 |
| 4.9 Denkmalschutz / Archäologie..... | 8 |
| 5. Gesamtabwägung..... | 9 |
| 6. Flächenbilanz..... | 9 |
| 7. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen..... | 9 |

1. Planungsanlass / Verfahren

Angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven der Stadt Münster ist langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen. Eine Bedingung für eine hohe Wohnungsneubauleistung ist ausreichend verfügbares Bauland. Der Bebauungsplan Nr. 577: Hiltrup – Südlich Zur Vogelstange / Westlich Westfalenstraße soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 40 bis 50 Wohneinheiten schaffen. Die Fläche liegt dabei in einer stadträumlich integrierten Lage und in fußläufiger Entfernung zum Stadtbereichszentrum.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum, sodass die Planung zeitnah realisiert werden kann.

1.1 Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung;

- die zulässige Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m²;
- die Planung ermöglicht oder umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Strukturell nimmt die Planung den bestehenden Siedlungszusammenhang auf. Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hiltrup und ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Einfamilienhäuser an der Straße Zur Vogelstange,
- Im Osten durch Parkplatzflächen der Mehrfamilienhäuser an der Straße Zur Vogelstange,
- Im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Sport- und Grünflächen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup, Flur 13, Flurstück 168, Teile der Flurstücke 75, 2127.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der neu aufzustellende Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 272 Hiltrup – Westfalenstraße / Malteserstraße (Bezirkssportanlage Süd), in Kraft getreten am 06.03.1987, der nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans für diesen Bereich außer Kraft tritt.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für die neu zu entwickelnden, relevanten Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie öffentliche Grünflächen fest. Im nördlichen Bereich sind angrenzend an die geplante Wohnbebauung ein Reines Wohngebiet (WR) sowie im Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hiltrup und westlich der Westfalenstraße B 54 befindet sich etwa 500 m vom Stadtbereichszentrum an der Marktallee mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Zurzeit wird die Fläche als Grünland genutzt. Der nordöstliche Rand des Plangebiets ist durch eine grüne Kulisse, bestehend aus Bäumen und Sträuchern geprägt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind unterschiedlich genutzt: Westlich liegen die Waldflächen des Sandforts Buschs, nördlich und östlich grenzen Wohnsiedlungsbereiche an. Die südlich angrenzenden Freiflächen knüpfen an weitere Waldflächen an. Südöstlich befindet sich die Bezirkssportanlage Hiltrup-Süd, die sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport genutzt wird.

Die Siedlungsstruktur der nördlich und östlich angrenzenden Wohnsiedlung ist geprägt durch eingeschossige Einfamilienhausbebauung und zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Die Bebauung unmittelbar westlich der Westfalenstraße ist ein- bis

viergeschossig, dient überwiegend dem Wohnen, jedoch auch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Östlich der Westfalenstraße befinden sich öffentliche Einrichtungen wie das Schulzentrum, die Stadthalle Hiltrup und das Hallenbad.

Im nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldstück, befindet sich die Vogelstange, die durch den Bürgerschützenverein von 1851 Hiltrup e.V. als Schießstand genutzt wird.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im „Regionalplan Münsterland“ fällt die Fläche des Plangebiets in die Kategorie des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planungsbereich als Grünfläche dar.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 577 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Planungsziele

Durch das neue Baugebiet wird der Ortsrand der Siedlungsfläche städtebaulich sinnvoll arrondiert. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von etwa 40 bis 50 Wohneinheiten schaffen, die in Mehrfamilienhäusern entstehen sollen. Mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll dem anhaltenden Bedarf nach Geschosswohnungsbau in stadtnahen Lagen Rechnung getragen werden. Außerdem schließt der geplante Geschosswohnungsbau städtebauliche sinnvoll an die vorhandenen Bebauungen im Osten an.

In der Stadt Münster besteht der dringende Bedarf nach preiswertem und gefördertem Wohnraum. Daher sollen entsprechend der politischen Beschlusslage rund 60 % der entstehenden Nettowohnfläche als geförderter bzw. förderfähiger Mietwohnraum realisiert werden.

Zudem soll im Süden des Plangebiets eine Optionsfläche für eine Kindertagesstätte vorgehalten werden. Die Fläche ist so dimensioniert, dass eine drei- bis viergruppige Anlage untergebracht werden könnte. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung vorgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets sind entsprechend dem bestehenden Planungsziel als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um eine dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in zwingend zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

3.3 Überbaubare Flächen / Bauhöhen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert und so angeordnet, dass die bauliche Umsetzung der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Grundidee der südostausgerichteten Zeilen im Grundsatz gewährleistet ist. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf ist aus dem Maßstab der angrenzenden Bebauungsstruktur entwickelt. So orientiert sich die Anordnung der Baugrenzen an der umliegenden Bebauung und ist durch eine offene Bauweise geprägt, die an diesem Standort eine angemessene Bebauungsdichte ermöglicht.

Die maximalen Gebäudehöhen sind mit 69,50 m ü. NHN festgesetzt, um eine an der Umgebungsbebauung orientierte Höhenentwicklung zu gewährleisten. Die festgesetzte Gebäudehöhe ü. NHN entspricht unter Berücksichtigung der aus Entwässerungsgründen erforderlichen Geländeaufhöhungen einer faktischen Gebäudehöhe von 10,50 m über Geländeneiveau.

3.4 Weitere Festsetzungen

Dachformen

Um individuellen Wünschen bei der Dachform entgegenzukommen und aufgrund der heterogenen Dachformen (Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer) im Umfeld des Plangebietes wird keine Dachform festgesetzt. Mit der festgeschriebenen Dachneigung von 0°–40° können sowohl Gebäude mit Flachdach als auch mit flach geneigtem Sattel- oder Pultdächern entstehen.

Es wird festgesetzt, dass Dachaufbauten und -einschnitte einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen. Zudem ist zum First und zum Traufpunkt des Hauptgebäudes jeweils ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Diese Festsetzungen zur Gestaltung werden getroffen, um einer ruhige Dachlandschaft zu fördern (vgl. Textliche Festsetzung 2.1).

Material / Farbgebung

In der Umgebung sind Klinker und Putzfassaden vorhanden, die in unterschiedlichen Farben ausgeführt wurden. Um auch hier gestalterischen Spielraum zu lassen, werden keine Farb- oder Materialvorgaben für bauliche Anlagen festgesetzt.

Stellplätze / Nebenanlagen

Die erforderlichen, privaten Stellplatzflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird bestimmt, dass Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Im Einzelfall kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn das grundsätzliche Prinzip der Stellplatzordnung gewahrt und nachbarliche Belange nicht negativ berührt werden. Damit wird eine gewisse Flexibilität in der künftigen Anordnung der Stellplätze ermöglicht. Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen (ausgenommen Tiefgaragen) sind unzulässig, um eine homogene und frei von hochbaulichen Anlagen geprägte Gebäudevorfläche zu gewährleisten (vgl. Textliche Festsetzung 1.2).

Einfriedungen

Um in den Gebäudezwischenräumen ausreichende Sichtbeziehungen zu ermöglichen, sind Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt. Zudem sind Grundstückseinfriedungen nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung zulässig. Diese und dahinterliegende Zäune oder Mauern dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Die privaten Grundstücksbereiche können somit geschützt werden, gleichzeitig bleibt der prägende, durchgrünte Charakter der Siedlung, insbesondere am westlichen und südlichen Rand, im Übergang zu den Freiflächen erhalten und erlebbar (vgl. Textliche Festsetzung 2.2).

3.5 Verkehrsflächen / Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das neue Wohngebiet, bestehend aus acht Baufeldern, wird über einen 6,5 m breiten, ausreichend dimensionierten Haupterschließungsstich von der Straße Zur Vogelstange aus erschlossen. Dieser ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Anbindung an die Straße Zur Vogelstange muss der

vorhandene Grünbestand teilweise der geplanten Straße weichen. Vor diesem Hintergrund wurden verschiedenen Erschließungsalternativen geprüft. Im Ergebnis führten diese Alternativen (z. B. die direkte Anbindung an die Westfalenstraße) zu einem deutlich größeren Eingriff in den Grünraum.

Um prägende Einzelbäume zu erhalten wurde der Einmündungsbereich der Stichstraße soweit wie möglich nach Osten geschoben. Damit grenzt die geplante Einmündung unmittelbar an die Stellplatzzufahrt des östlichen Nachbargrundstücks (Zur Vogelstange 3 a-h) an. Verkehrstechnisch wünschenswert wäre es, wenn die Erschließung der privaten Stellplätze langfristig über die neue öffentliche Stichstraße geführt werden könnte. Der Bebauungsplan lässt diese Möglichkeit zu.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Besucherstellplätze zum einen in Längsrichtung entlang des HAUPTERSCHLIEßUNGSSTICHS vorgesehen und zum anderen als sechs gebündelte Senkrechstellplätze als Parktasche geplant. Im nördlichen Bereich des HAUPTERSCHLIEßUNGSSTICHS ist zudem in westlicher Richtung ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Dies dient sowohl dem Erhalt des Grünbestandes als auch der Sicherstellung einer übersichtlichen Verkehrssituation im Eingangsbereich des Plangebiets.

Die Wendeanlage für Fahrzeuge am Ende des Sticks wird möglichst flächensparsam dimensioniert. Die Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge ist gewährleistet.

Durch zwei 6,0 m breite, vom Hauptstich in westlicher Richtung abgehende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehene Flächen (Privatstraßen) werden die Baufelder erschlossen.

Am südlichen Ende des öffentlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTICHS ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche ist. Dieser führt südöstlich aus dem Plangebiet heraus und soll Fußgängern und Radfahrern als Verbindung zwischen Wohngebiet und der sich südlich anschließenden Bezirkssportanlage fungieren. Der geplante Fuß- und Radweg wird dabei an das südlich verlaufende, vorhandene Wegenetz angeknüpft.

Die Entwässerung ist als Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Regenwasser kann in einen vorhandenen, südlich verlaufenden Sammler außerhalb des Plangebiets eingeleitet werden. Als Vorsorgemaßnahme gegen eintretendes Regenwasser bei Starkregenereignissen ist zudem festgesetzt, dass der Erdgeschossfertigfußboden der Gebäude mindestens 0,3 m über Straßenniveau liegen muss (vgl. Textliche Festsetzung 1.1).

Das anfallende Schmutzwasser soll in den ausreichend dimensionierten, vorhandenen Kanal in der Straße Zur Vogelstange eingeleitet werden. Aufgrund der gegebenen Tieflage des Kanals sind für eine Ableitung im freien Gefälle im Bereich der geplanten Bauflächen Geländeaufhöhungen von bis zu ca. 1,2 m erforderlich.

Um die Stromversorgung zu gewährleisten wird eine ausreichend dimensionierte Fläche für eine Ortsnetzstation im nördlichen Teil des Plangebietes, östlich des HAUPTERSCHLIEßUNGSSTICHS festgesetzt.

3.6 Grünflächen / Begrünung

Verkehrsrün / Baumstandorte

Die städtebauliche Qualität des Grünbestandes im Nordosten des Plangebiets soll, soweit möglich, auch langfristig erhalten bleiben. Aus diesem Grund soll die östlich im Plangebiet bestehende Grünkulisse erhalten und als Verkehrsrün festgesetzt werden. Somit können vorhandene Bäume und Sträucher erhalten werden. Der besonders prägende Baum (Eiche) im

südlichen Bereich des Verkehrsgrüns wird durch gesonderte Erhaltungsfestsetzung geschützt (vgl. Textliche Festsetzung 1.3).

Weiterhin werden zwei bestehende Bäume im Eingangsbereich als zu erhalten festgesetzt. Entlang der privaten Stellplätze werden auf privaten Flächen Bäume zur Anpflanzung vorgesehen, um für eine ausreichende Eingrünung dieser Anlagen zu sorgen (vgl. Textliche Festsetzung 1.4).

Um die festgesetzten Baumstandorte auch langfristig zu sichern, wird bestimmt, dass die erhaltenswerten Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden dürfen. Ausfälle sind zu ersetzen.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltbeschreibung

Im Stadtteil Hiltrup soll innerhalb einer insgesamt ca. 1,0 ha großen Fläche ein Wohngebiet für etwa 40 bis 50 Wohneinheiten entwickelt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht.

4.2 Immissionen

Lärm

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Bezirkssportanlage Hiltrup-Süd.

Die Auswirkungen von Lärmimmissionen auf das Plangebiet (Verkehrslärm / Sportlärm) wurden durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge 2016). Es sind die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) zu beachten. Die Orientierungswerte betragen gemäß DIN 18005/07.02 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung betragen 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts und 50 dB(A) in der Ruhezeit.

Die maximalen Beurteilungspegel liegen im Einwirkungsbereich der Westfalenstraße (B 54) hinsichtlich des Verkehrslärms mit 51 dB(A) tags, 44 dB(A) nachts unterhalb der o. g. Orientierungswerte. Auch hinsichtlich des Sportlärms wird am nächstgelegenen Baufenster innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes der zulässige Immissionsrichtwert von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 577 nicht überschritten. Insofern ist die Immissionssituation für das neue Baugebiet unproblematisch.

Infolge der Nähe zur Vogelstange des Bürgerschützenvereins Hiltrup von 1851 e. V. ist an wenigen Tagen im Jahr mit nutzungsbedingten Geräuschentwicklungen infolge von Veranstaltungen zur Brauchtumpflege zu rechnen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Luftschadstoffe

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

4.3 Landschaft / Grünordnung / Biotopschutz

Der Planungsraum ist Teil des Grünzuges Vennheide-Davert. Bestandteil dieses Grünraums ist der von der Hansestraße im Süden bis zur Meesenstiege im Norden reichende lokale Grünzug durch den Stadtteil Hiltrup. Zur Wahrung der grünstrukturellen Funktionen wurde das Plangebiet auf einen nordöstlichen, an das vorhandene Baugebiet heranreichenden Teilbereich beschränkt und an das örtliche Wegenetz angebunden.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Schutzwürdiges Biotop

Die Planung greift in die im Biotopkataster des LANUV (BK-4011-0020) als schutzwürdiges Biotop gekennzeichnete Grünlandbrache ein. Es handelt sich um eine stellenweise feuchte Brache bzw. extensiv gepflegte Wiese mit randlichem Gehölzaufwuchs und einzelnen Solitäreichen, die für die örtliche Tier- und Pflanzenwelt von hoher Bedeutung ist. Die Bebauung führt zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Ausgleichsverpflichtung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht gegeben.

Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG-NRW

Südwestlich des Plangebietes grenzt das gesetzlich geschützte Biotop Nr.: GB-4011-0069 (Nass- und Feuchtgrünland inkl. Brachen) an das Baugebiet an. Es handelt sich um einen ehemaligen Entwässerungsgraben. Eine Beeinträchtigung oder Zerstörung gesetzlich geschützter Biotope ist verboten. Der Abstand der Fläche zur Plangebietsgrenze beträgt ca. 3,0-5,0 m.

Zur Sicherung des Biotops ist bei den angrenzenden Baugrundstücken im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu beteiligen (vgl. textlicher Hinweis 3.3). Direkte Beeinträchtigungen des geschützten Biotops können somit vermieden werden.

Der im Nordwesten angrenzende, als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Baumbestand reicht mit seinem Überhang in das nordwestlich gelegene Baugrundstück hinein. Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens sind Rückschnitte am Waldrand erforderlich.

4.4 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung erfolgt 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.

Für das Plangebiet erfolgte sie auf der Grundlage artenschutzrechtlicher Gutachten (vgl. Schwartze 11/2016 / Ökoplanung Münster 10/2016). Die Prüfung ergab für die Vogelwelt das Vorkommen von 21 Vogelarten. Im Planungsgebiet selber wurden keine gefährdeten oder planungsrelevanten Arten festgestellt. Im angrenzenden Waldbestand wurden als planungsrelevante Arten jeweils ein Brutvorkommen von Waldohreule und Mittelspecht kartiert. Bei den vorkommenden Arten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen, kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Dem Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch eine Baufeldfreiräumung in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar begegnet

werden. Nach gutachterlicher Einschätzung ist für die Waldohreule und den Mittelspecht auch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht einschlägig.

Hinsichtlich der Fledermausfauna wurden im Untersuchungsgebiet drei Arten erfasst (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) (vgl. Schwartz (Faunistischer Fachbeitrag und ASP „Federmäuse“ 10/2016)). Für die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus stellt die vorhandene Feuchtgrünlandfläche einen optimalen Nahrungsraum von hoher bis sehr hoher Bedeutung dar. Der Große Abendsegler wurde nur zeitweise im Untersuchungsgebiet festgestellt. Alle Fledermausarten zählen zu den planungsrelevanten Arten, sodass die vorkommenden Arten im Rahmen der Artenschutzprüfung Art für Art geprüft wurden. Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bewegt sich das geplante Vorhaben nach gutachterlicher Einschätzung zwar im Grenzbereich der Erheblichkeit, aufgrund der Verfügbarkeit ähnlicher Nahrungshabitate im funktional-räumlichen Zusammenhang sind die vorliegenden Flächen jedoch nicht als "essentielle Nahrungshabitate" von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus einzuschätzen. Einer Tötung von Fledermäusen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG muss insbesondere mit Blick auf den Großen Abendsegler durch risikomindernde Maßnahmen (Untersuchung zu fällender Bäume auf mögliche Quartiere) vorgebeugt werden (vgl. textlicher Hinweis 3.4).

4.5 Boden

Bei den im Plangebiet vorherrschenden Böden handelt es sich um grundwasserbeeinflusste Sande, die in früheren Jahren durch Gräben entwässert wurden. Die Planung führt zu einer Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine der Ortsrandlage angemessene Dichte erreicht.

4.6 Wasser

Das Baugebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb des Münsterländer Kiessandzuges. Die Fläche hat eine sehr hohe Grundwasserneubildungsrate von 300-360 mm/a (vgl. Umweltkataster Münster). Die geplante Entwässerung des Gebietes erfolgt durch eine Trennkanalisation. Die geplante Bebauung führt durch die Teilversiegelung zu einer Minderung der Grundwasserneubildung innerhalb des Kiessandzuges.

4.7 Klima / Luft

Klimatisch relevante Auswirkungen sind durch die kleinflächige Bebauung nicht gegeben.

Eine Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich.

4.8 Altlasten / Altstandorte

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4.9 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale 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 deren Entdeckung regelt das Denkmalschutzgesetz.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

5. Gesamtabwägung

Vor dem Hintergrund des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum in stadträumlich integrierter Lage soll ein Wohngebiet auf einer naturräumlich sensiblen Fläche entwickelt werden.

Im Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung der hier zu beachtenden Belange ein tragfähiger Kompromiss insbesondere zwischen den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und dem Belang einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung erzielt worden. Dies wird insbesondere auch dadurch deutlich, dass nur eine Teilfläche der potentiell zur Verfügung stehenden Gesamfläche in Anspruch genommen wird.

Durch die Festsetzung einer in Art und Maß bestands- und lageorientierten Bebauung kann auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend minimiert werden. Zur Einbindung in die Landschaft dient außerdem die Festsetzung Nr. 2.2 („Grundstückseinfriedungen sind nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung zulässig. [...]“).

Gemäß den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens können unverträgliche Lärmbelastungen durch Verkehrs- oder Sportlärm ausgeschlossen werden.

Die geplante Bebauung greift in einen auch für den Biotop- und Artenschutz wichtigen Bereich ein. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab unter Berücksichtigung entsprechender Artenschutzmaßnahmen keinen Hinweis auf eine erhebliche Beeinträchtigung der zu berücksichtigen planungsrelevanten Tierarten.

Schließlich werden durch die Dimensionierung und Lokalisierung der Baufenster im nördlichen Planbereich und den damit verbundenen, großzügigen Abständen zur angrenzenden Bestandsbebauung diesbezügliche Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß beschränkt.

6. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

| | | |
|---|---------|-------|
| Plangebiet gesamt | 1,05 ha | 100 % |
| Nettowoohnbauflächen inkl. GFL-Flächen | 0,89 ha | 85 % |
| Straßenverkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün) | 0,13 ha | 12 % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,03 ha | 3 % |

7. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum. Eine kurzfristige Aktivierbarkeit der Bauflächen ist damit gewährleistet.

Die Planung eröffnet die Möglichkeit, die Grundstücksteile am nördlichen Plangebietsrand auf Wunsch an die Eigentümer der Grundstücke Zur Vogelstange 7, 9, 9a und 15 zur Ausweitung ihrer Gartenflächen zu veräußern. Ansonsten werden sie den nördlichen Baugrundstücken zugeschlagen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 577: Hiltrup – Südlich Zur Vogelstange / Westlich Westfalenstraße

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Peck
Stadtrat