

# Begründung

## zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 562: Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße

Anlage 7 zur Vorlage Nr. V/0625/2020

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen .....	2
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation .....	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen.....	4
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	4
5. Planungsziele.....	4
5.1 Übergeordnete Zielsetzungen .....	5
5.2 Konkrete Zielsetzungen.....	5
6. Inhalte des Bebauungsplans .....	6
6.1 Grundzüge der Planung .....	6
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung .....	6
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte.....	6
6.2.2 Überbaubare Flächen.....	9
6.2.3 Bauweise und Bauform .....	9
6.2.4 Dachform, Dachaufbauten .....	10
6.2.5 Gestalt .....	10
6.2.6 Garagen / Carports / Stellplätze, Nebenanlagen .....	11
6.2.7 Freiflächen, Begrünung.....	12
6.2.8 Einfriedungen .....	13
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung (noch in Bearbeitung).....	13
6.3.1 Äußere Erschließung.....	13
6.3.2 Innere Erschließung / ruhender Verkehr .....	13
6.3.3 ÖPNV .....	14
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	14
6.4.1 Entwässerung.....	14
6.4.2 Energieversorgung .....	15
6.4.3 Entsorgung .....	15
6.4.4 Versorgungseinrichtungen .....	15
6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur .....	15
6.6 Grünflächen / Begrünung .....	16
6.6.1 Öffentliche Grünflächen .....	16
6.6.2 Grünflächen auf Privat-Grundstücken.....	16
6.6.3 Wald (noch in Bearbeitung).....	16
6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....	17
6.6.5 Ausgleichsflächen (noch in Bearbeitung).....	17
6.6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft (noch in Bearbeitung) .....	17
6.7 Immissionsschutz (noch in Bearbeitung).....	17
6.7.1 Verkehrslärm (noch in Bearbeitung) .....	17
6.7.2 Gewerbelärm (noch in Bearbeitung) .....	18
6.7.3 Sport- und Freizeitlärm (noch in Bearbeitung) .....	18
6.8 Altlasten / Altstandorte.....	18
6.9 Kampfmittel (noch in Bearbeitung) .....	18
6.10 Denkmalschutz / Archäologie.....	18
6.10.1 Bodendenkmale.....	18

6.10.2	Baudenkmäler .....	18
7.	Flächenbilanz.....	19
8.	Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB .....	19
9.	Gesamtabwägung (noch in Bearbeitung) .....	20
9.1	Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich (noch in Bearbeitung) .....	20
9.2	sonstige Umweltbelange: verbleibende Auswirkungen (noch in Bearbeitung) .....	20
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen (noch in Bearbeitung).....	20
	Anhang .....	20

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven der Stadt Münster ist auch langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen. Zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung ist deshalb die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes. Damit einher geht auch die Bereitstellung ausreichender technischer und sozialer Infrastrukturen. Aus siedlungsstrukturellen und ökologischen Gründen sollen bei der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung vorrangig Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Bei der knapp 8,9 ha großen Fläche am „Kirschgarten“ handelt es sich um einen bereits verkehrlich erschlossenen und im Stadtteil Handorf integrierten Standort, welcher mit Ausnahme des östlichen Bereichs von allen Seiten von Wohnnutzung umgeben ist.

Der Bebauungsplan Nr. 562 „Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets in Kombination mit wohnungsnaher Infrastruktur auf den Flächen der ehemaligen Sportanlagen in Münster-Handorf schaffen.

Vorausgegangen ist der Bebauungsplan Nr. 561 vom Februar 2018, der die Verlegung der bislang am Kirschgarten gelegenen Sportflächen und -einrichtungen eingeleitet hat, welche künftig auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Hobbeltstraße verortet werden.

## 2. Geltungsbereich

Das dreiseitig von Bebauung umschlossene Plangebiet befindet sich zwischen der Straße Kirschgarten im Süden, der Heriburgstraße im Westen und Nordwesten sowie der Hobbeltstraße im Osten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 562 wird begrenzt:

- im Norden / Nordwesten durch die Sporthalle Middelfeld und den Kindergarten „Am Juffernbach“ sowie die Wohnbebauung an der Straße Bünkamp,
- im Osten durch die Hobbeltstraße und die jenseitigen Kleingarten/ Tennisplatzflächen,
- im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße Kirschgarten,
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Heriburgstraße.

Innerhalb des Plangebiets liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung: Handorf, Flur 9

Flurstücke: 1382, 1629, 1630, 1631, 1801, 1803,  
Teile der Flurstücke 1804, 1859.



**Abbildung 1: Luftbild mit eingezeichnetem Plangebiet**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan durch einen rot-grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

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

Der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster stellt den Planbereich bereits entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster – wurde für diesen Bereich im Jahr 2017 parallel im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 561 geändert – stellt das Plangebiet hauptsächlich als Wohnbaufläche mit ergänzenden Gemeinbedarfsstrukturen und ergänzender Grünfläche entlang des Juffernbachs dar.

Somit sind die vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 562 gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

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

Für das Plangebiet gilt bislang der rechtskräftige Bebauungsplan Handorf Nr. 2 „Middelfeld“ (HAN2), welcher 1969 in Kraft getreten und 1977 zuletzt geändert wurde. Dieser setzt für den Planbereich überwiegend öffentliche Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf fest, was sich vor Ort durch das Bürgerbad und die Sportflächen manifestierte.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 562 verliert der Bebauungsplan HAN2 seine rechtskräftige Wirkung in dem vom neuen Bebauungsplan überlagerten Bereich.

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

Das ca. 8,9 ha große Plangebiet ist in den süd-östlichen Siedlungsbereich Handorfs eingebunden. Das Stadtteilzentrum, welches sich um die Handorfer Straße gebildet hat, liegt mit dem Großteil der örtlichen Einkaufsmöglichkeiten westlich etwa 500 m entfernt. Die dem Plangebiet nächstgelegene Versorgung mit täglichen Gütern befindet sich in ca. 120 m Entfernung an der Ludwig-Wolker-Straße.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen die Matthias-Claudius- und die Kardinal-von-Galen-Grundschule. Sie beide sind aus dem neuen Wohnquartier heraus fußläufig zu erreichen. Die fünfgruppige Kindertagesstätte „Am Juffernbach“, welche nördlich des Plangebietes liegt, ergänzt das Infrastrukturangebot.

Derzeit wird das Plangebiet als Grün- bzw. Gemeinbedarfsfläche durch das Bürgerbad, zwei Fußball- und weitere Bolzplätze mit ergänzenden Sporteinrichtungen, einem Kinderspielplatz und dem Heimathaus genutzt. Ihnen sind größere Stellplatzanlagen zugeordnet.

Der (teilweise verrohrte) Juffernbach teilt das Plangebiet in Ost und West und dient gleichzeitig als Bindeglied zur Naherholung, da er zugleich ein ökologisch wertvolles Element darstellt.

Wohnbebauung grenzt nördlich, westlich und südlich des Plangebietes an. Die Struktur der näheren Umgebung ist durch überwiegende Wohnnutzung – im Süden und Westen I- bis II-geschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern, im Norden insbesondere I- bis II-geschossige Reihen- und II- bis III-geschossiger Mehrfamilienhäuser – geprägt.

Östlich des Plangebietes liegen – getrennt durch die Hobbeltstraße – die Flächen des Kleingärtnervereins Lammerbach e. V. sowie des Tennisclubs Handorf e.V.. Nördlich daran angrenzend entsteht das neue Sportzentrum Handorfs mit einem Bürgerbad und weiteren Sport- und Freizeitflächen.

### **5. Planungsziele**

Das übergeordnete Planungsziel besteht darin, weitere Wohnbauflächen zu entwickeln und damit dem anhaltenden Wohnraumbedarf in Münster Rechnung zu tragen. Dabei sollen vielseitige Angebote geschaffen werden, die sich an verschiedene Zielgruppen richten. Dies beinhaltet auch die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum entsprechend des Modells der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü).

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von ca. 180 Wohneinheiten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern schaffen. Diese

Mischung der Wohnformen wird realisiert, um den verschiedenen Wohnraumbedarfen gerecht zu werden. Verbunden mit freiraumplanerischen Qualitäten sollen so – gemäß den derzeit üblichen Maßgaben bei aktuellen Baugebieten in den Außenstadtteilen Münsters – Dichten erreicht werden, die das Umfeld berücksichtigen, zugleich aber auch einen nennenswerten Mengeneffekt erzielen.

In den Bereichen, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, sollen je nach Nachfragesituation auch Angebote für Gemeinschaftswohnformen, Seniorenwohnen sowie eine Flüchtlingsunterkunft möglich sein.

Gleichzeitig muss mit der Schaffung von Wohnraum die soziale Infrastruktur angepasst werden: Die bislang westlich des Plangebietes gelegene Matthias-Claudius-Grundschule ist baulich in die Jahre gekommen und muss zudem deutlich erweitert werden. Anstatt einer Sanierung am Altstandort ist die Verlagerung dieser Schule ins Plangebiet vorgesehen. Somit wird die Chance gegeben, einen Neubau unter modernen pädagogischen Gesichtspunkten zu errichten.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung freiraumplanerischer Strukturen. Dies beinhaltet die Erschließung des Plangebietes durch Fuß- und Radwegeverbindungen, die Renaturierung des Juffernbachs, die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes sowie die Verortung eines Spielplatzes im Plangebiet.

### **5.1 Übergeordnete Zielsetzungen**

Die Stadt Münster beabsichtigt, das frei werdende Sportplatzgelände aufzuwerten, indem vorrangig Wohnbauflächen geschaffen werden. Dabei wird eine Bebauung angestrebt, die sich der Umgebung anpasst. Demnach unterliegt das städtebauliche Konzept folgenden Zielsetzungen:

- hochwertige, ortsnahe Bauflächen für die Wohnnutzung bereitzustellen,
- die gewachsenen Strukturen aufzugreifen und weiterzuentwickeln,
- auf kurzem Wege Freiraum zugänglich zu machen,
- infrastrukturelle Bedarfe zu decken.

### **5.2 Konkrete Zielsetzungen**

Mit dem städtebaulichen Konzept sollen verschiedene und in Handorf etablierte Wohnformen – wie Doppel- / Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau – verwirklicht werden, um so neben jungen Familien auch der älteren Generation einen angemessenen Wohnraum bieten zu können. Mit ihren öffentlichen und privaten Räumen bildet die künftige Bebauung klare Orientierung und überschaubare Nachbarschaften, welche auf die Maßstäblichkeit der Umgebung aufbaut. Aus ökologischen wie stadtgestalterischen Gründen sind dabei ausschließlich begrünte Flachdächer vorgesehen.

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Hobbeltstraße und die Straße Kirschgarten, so dass eine fußläufige Verbindung zum Ortszentrum Handorfs und eine Verknüpfung mit dem Umfeld entsteht.

## 6. Inhalte des Bebauungsplans

### 6.1 Grundzüge der Planung

Um eine beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen, sind Festsetzungen bezüglich

- des Erschließungskonzeptes
- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der Dachform,
- der Sicherung von schützenswerten Baumbestand

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge der Planung dar.

### 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Die folgenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, das städtebauliche Konzept des Vorhabens zu sichern.

#### 6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

##### Art der baulichen Nutzung

Alle im Plangebiet vorgesehenen Grundstücke werden als **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da die vorgesehenen baulichen Strukturen überwiegend dem Wohnen dienen, aber auch die Möglichkeit zur Ansiedlung verträglicher Ergänzungsnutzungen offen halten sollen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die gemäß §1 (5) BauNVO eigentlich ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.1.1), für sie besteht keine Lagegunst, zudem stünden sie den o.g. Zielen der intensiven Wohnraumbereitstellung entgegen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird durch bestehende Mehrfamilienhaus-Wohnstrukturen geprägt, so dass sich die Neubaumaßnahmen hauptsächlich auf den östlichen Teil des Plangebiets beschränken. Dennoch soll der Wohnbaubestand an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert und mit der Möglichkeit für geringfügige Anbauten ergänzt werden.

Im Norden des Plangebiets wird eine **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „Schule“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) verortet, um die Verlagerung der Matthias-Claudius-Schule planungsrechtlich vorzubereiten. Bei einer Verlagerung wird der bisherige Standort der zweizügigen Schule an der Drostestraße aufgegeben und stattdessen die Errichtung eines vierzügigen Schulbaukörpers im Plangebiet erfolgen.

Für das im Süden des Plangebiets gelegene Gebäude des Heimatvereins steht keine Nutzungsänderung an, so dass hier die Festsetzung als Gemeinbedarfsnutzung angezeigt ist.

##### Maß der baulichen Nutzung

Es gilt das Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und das Baugebiet nur in einem städtebaulich verträglichem Maß zu verdichten, so dass die festgesetzte **Grundflächenzahl**

von 0,4 die Obergrenze des § 17 BauNVO ausschöpft und sich dennoch der städtebauliche Entwurf in die umgebende Bebauung einfügt, denn der ortsüblichen Grundstücksausnutzung wird entsprochen. Bei Reihenmittelhäusern kann ausnahmsweise eine GRZ von 0,5 zugelassen werden, um die geforderte profilgleiche Errichtung mit den Nachbarhäusern einzuhalten (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.2.2). Durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen darf diese Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um zusätzliche 50% überschritten werden. Eine übermäßige Verdichtung – auch mit Bezug auf den zu begrenzenden Niederschlagswasserabfluss – ist jedoch nicht zu befürchten. Bei vielen Wohngebäuden ist es möglich, Stellplätze in direkter Gebäudenähe und damit in der Regel auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.3; 1.5.5). Wo dies nicht möglich ist, können die außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen als Flächenanteil der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Damit wird bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine kalkulatorische Benachteiligung jener Grundstückseigentümer vermieden, bei denen Stellplatzfläche und Grundstücksfläche räumlich auseinander fallen.

Die Kombination aus der maximal zulässigen Geschossigkeit und der Baukörperhöhe erübrigt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ).

### **Zahl der Vollgeschosse**

Der städtebauliche Entwurf staffelt die Geschosse der vorgesehenen Gebäude in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Für alle Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für alle Hausgruppen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bis drei festgesetzt. Ihr drittes Geschoss darf – um die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Staffelung des obersten Vollgeschosses sicherzustellen – maximal 80% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.4.2). Durch die Festsetzung wird eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke (bspw. auch für kinderreiche Familien) ermöglicht, gleichzeitig jedoch ein verträglicher Übergang zwischen dem neuen Baugebiet und der bestehenden Bebauung sichergestellt. Die Bauherren sollten dabei im Vorfeld berücksichtigen, dass gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Münster für Wohnungen über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Unter Ausnutzung der Zweigeschossigkeit sind Stadthäuser mit praktikabler Raumaufteilung und -ausnutzung möglich, ohne dass sie das Ortsbild beeinträchtigen.

In dem für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen, zentralen Bereich des Plangebietes sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, um eine angemessene betonende Höhenentwicklung sicherzustellen. Hiermit ist sowohl die Schaffung auskömmlicher Wohnflächen als auch die höhenmäßig wirksame Fassung der öffentlichen Räume beabsichtigt.

Die zwingend zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit ihrer Option für Staffelgeschosse in Kombination mit den zwingend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bilden in Verbindung mit ihren Flachdächern (vgl. Kapitel 6.2.4) einen vergleichsweise einheitlichen Gebäudetypus, der den vom städtebaulichen Konzept beabsichtigten gemeinsamen Siedlungs-Charakter unterstreicht.

Um dem erhöhten Schulraumbedarf gerecht zu werden, zugleich aber auch das Einfügen in die Umgebung sicherzustellen, wird für die Matthias-Claudius-Schule eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt, die somit die Prägung durch die Bestandsbebauung (nordwestlich gelege-

nes Kita- und Wohngebäude sowie des westlich vorgelagerten, jüngst errichteten Wohngebäudes) aufgreift.

### **Baukörperhöhen**

Die angemessene Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO über die Festsetzung der maximalen Bauhöhen planungsrechtlich gesichert. Die Dimensionierung orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten und stellt hierdurch ein verträgliches Nebeneinander von neuer und bestehender Bebauung sicher. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse.

Um für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren eindeutige Bezugshöhen vorzugeben, **werden in der finalen Planzeichnung für die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB** abschnittsweise maximale Attikahöhen gemäß "**Normalhöhe Null**" (NHN) festgesetzt.

Das für diese Festsetzungen zugrunde gelegte Konzept geht davon aus, dass die Gebäude (inklusive eines maximal 5° geneigten Flachdaches)

- bei zwei Vollgeschossen eine maximale Gebäudehöhe von 7 m
- bei zwei Vollgeschossen mit einem optionalen Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 10 m
- bei drei Vollgeschossen eine maximale Gesamthöhe von 10 m

erreichen (vgl. Planzeichnung i.V.m. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.4.1). **In der Vorabfassung für die Berichtsvorlage ASSVW werden zunächst hilfsweise diese Höhen angegeben** und erst anschließend in NHN-Höhen übertragen. Durch die Festsetzung wird eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke (bspw. auch für kinderreiche Familien) ermöglicht und gleichzeitig ein verträglicher Übergang zwischen dem neuen Baugebiet und der bestehenden Bebauung sichergestellt.

Um für das neue Schulgebäude ausreichend Flexibilität zu sichern, wird dessen maximale Gesamthöhe mit 13 m kalkuliert und entsprechend mit NHN-Bezug festgesetzt (vgl. Planzeichnung i.V.m. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.4.1). Zugleich können sich künftige Interessenten für die angrenzenden Neubaugrundstücke darauf einstellen, welche Dimension die neue Grundschule bekommen könnte.

Die festgelegten Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen sind die Aufbauten und Anlagen allseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückzusetzen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.4.3).

Zum Schutz der Erdgeschossbereiche vor Überflutungen, beispielsweise bei Starkregenereignissen, wird den Bauherren empfohlen, die jeweilige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens mindestens 0,30 m über der geplanten Erschließungsstraßenhöhe anzuordnen. Für Tiefgaragen wird empfohlen, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen (Schwellen, Drainagerinnen mit ausreichenden Breiten und Tiefen) (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 3.2).

## 6.2.2 Überbaubare Flächen

Der städtebauliche Entwurf bildet mit seiner Baukörperstellung Raumkanten, Plätze, öffentliche sowie private Räume, so dass überschaubare Straßenzüge und Nachbarschaften entstehen. Die Bebauungsplan-Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels **Baugrenzen** lässt Baufenster entstehen, die neben den öffentlichen Verkehrsflächen maßgeblich die konzeptionellen Grundzüge des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts widerspiegeln. Andererseits ermöglichen die festgesetzten Baufenster eine gewisse Variabilität in der Ausrichtung und baulichen Ausgestaltung der Gebäude. Bei der Lage der Gebäude im Baufeld ist zu berücksichtigen, dass für Doppelhäuser und Hausgruppen – zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds – **Profilgleichheit**, d.h. u.a. eine einheitliche vordere Gebäudeflucht, festgesetzt ist (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.1.7).

Um eine optimale Ausnutzung der Baufelder zu ermöglichen, können die zur Hauptgartenseite ausgerichteten Baugrenzen ausnahmsweise mit lichtdurchlässigen, zur Gartenseite offenen Terrassenüberdachungen überschritten werden. Die Terrassenüberdachungen sind in ihren Maßen auf 2/3 der Gebäudebreite und eine Tiefe von maximal 3,00 m zu begrenzen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.3.1).

Je nach Grundstücksgröße und -zuschnitt wird einer der Faktoren GRZ, Baugrenze oder Stellplatzbereitstellung das Limit der Ausnutzbarkeit vorgeben.

Für die nördliche Gemeinbedarfsfläche wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Lage und Stellung der Schulbaukörper zu ermöglichen. Voraussichtlich wird ein Wettbewerb den städtebaulich-/architektonischen Entwurf für das künftige Gebäude bestimmen, der konkretisierend das angemessene Einfügen in die Umgebung qualifiziert.

## 6.2.3 Bauweise und Bauform

Grundsätzlich wird eine **offene Bauweise** (§22 Abs.1 BauNVO) festgesetzt. Auf diese Weise wird die Realisierung einer ortstypischen Bebauung mit angemessener städtebaulicher Dichte gesichert. Die Bauweise wird in den einzelnen Baufeldern durch Festsetzungen zu Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern konkretisiert – naturgemäß werden die beiden erstgenannten Gebäudearten zueinander grenzständig errichtet, müssen jedoch an ihren Endpunkten den Bauwisch einhalten. Somit wird insgesamt ein Angebot an verschiedenen Wohnarten im Plangebiet erzielt, in den einzelnen Bereichen dennoch eine gewisse Homogenität erreicht.

Vereinzelt erreichen Baufenster für Reihenhäuser (Hausgruppen) eine Länge von über 50 m. Somit trifft auf sie die Definition des § 22 Abs.2 BauNVO der offenen Bauweise nicht zu, so dass die Festsetzung der **abweichenden** Bauweise sicherstellt, dass sie an ihren Endpunkten dennoch mit Grenzabstand errichtet werden müssen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.3.2).

Die Anzahl der **zulässigen Wohneinheiten** ist in den für Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Bereichen WA<sub>2-6</sub>, WA<sub>8-13</sub> auf zwei je freistehendem Einzelhaus / je Doppelhaushälfte / je Reihenhausscheibe begrenzt, so dass beispielsweise auch Einliegerwohnungen für Familienmitglieder realisierbar sind, ortsuntypische Verdichtung mit Kleinstwohnungen jedoch ausgeschlossen sind. In den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen wird keine Begrenzung vorgenommen, da sich hier ohne voreilige Reglementierung sehr variable Gebäudetypen und Wohnformen entwickeln können sollen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.2.1). Die städti-

schen Parzellen werden voraussichtlich auf Grundlage einzureichender Bebauungskonzepte vergeben.

#### **6.2.4 Dachform, Dachaufbauten**

Die Festsetzung der Dachform dient dem Ziel, ein städtebaulich homogenes Siedlungsbild zu erreichen. Daneben wird durch die Festsetzung in Kombination mit Dachbegrünung ein Beitrag zum Entwässerungskonzept geleistet sowie das Mikroklima verbessert. Aus diesen Gründen sind im gesamten Plangebiet – mit Ausnahme der Bestandsbebauung an der Heriburgstraße und dem Heimathaus – ausschließlich (begrünte) Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

Die an der Heriburgstraße gelegenen Mehrfamilienhäuser mit Ihren Dachneigungen von ca. 30° können im Falle einer Sanierung mit bis zu 45° Dachneigung gestaltet werden, so dass sie die Prägung der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite aufzeigen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.1.1).

Dachaufbauten – wie beispielsweise für Solaranlagen – sind gemäß der im Kapitel „Bauhöhe“ benannten Ausnahmeregelung sofern sie allseitig um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückgesetzt werden – zulässig. Ansonsten sind Dachaufbauten sowie Dachterrassen unzulässig (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.1.4), weil sie aufgrund der erforderlichen Geländer und der zu erwartenden blickdichten Einfassungen den gestalterisch gewünschten Effekt der Rücksprünge konterkarieren würden.

Ortgang- und Dachüberstände sind für eine einheitliche Einfachheit und Klarheit des Baugebietes unzulässig (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.1.3).

Mangels First erübrigt sich die Festsetzung einer Firstrichtung.

#### **Profilgleichheit bei Doppel- / Reihenhäusern**

Doppelhäuser sowie zueinander grenzständig errichtete Hausgruppen (Reihenhäuser) sind profilgleich (d.h. mit einheitlicher vorderer Gebäudeflucht, gleicher Firsthöhe, gleicher Dachneigung) zu errichten (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.1.7). Dieses Angleichungsgebot dient dazu, den bei diesen Haustypen offensichtlich vorhandenen baulich-funktionalen Zusammenhang auch städtebaulich-architektonisch zum Ausdruck bringen. Dadurch werden moderne Gebäudetypen ermöglicht, so dass das Baugebiet eine eigenständige Identität entwickeln kann.

#### **6.2.5 Gestalt**

Das städtebauliche Konzept sieht eine kubische Architektur mit Flachdächern vor, deren Fassaden von großzügigen Loggien und Fensteröffnungen gegliedert werden.

#### **Fassade: Materialität und Farbgebung**

Die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten sollen durch eine grundsätzliche Einheitlichkeit des Außenwandmaterials den Siedlungscharakter im Sinne einer Quartiersfamilie unterstreichen, um ein städtebaulich gemeinschaftlich geprägtes Wohngebiet zu erreichen. Zugleich verbleibt ihnen ein gestalterischer Spielraum. Die Gebäude sind mit roter / rotbrauner / weißer bis beiger Klinkerfassade oder weißer bis beiger Putzfassade zu erstellen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.1.5). Ein Nebeneinander von roten Klinker- und roten Putzbauten würde – ebenso wie glänzende Fassadenmaterialien mit ihren Reflexionen und ihrer Fernwirkung – absehbar

ein zu variiertes Erscheinungsbild erzeugen, so dass sie ausgeschlossen sind (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.1.6).

Dunkle Klinker- oder Putzbauten würden nicht dem Ziel der klimagerechten Stadtentwicklung entsprechen, weil sie bei starker Sonneneinstrahlung zu sehr Aufheizungseffekt erzielen.

Für das Grundschulgebäude ist als Sonderbaukörper auch eine erkennbare Andersartigkeit denkbar.

### **Material und Farbgebung bei Doppel- / Reihenhäusern**

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbilds sind die einzelnen Wohneinheiten der Doppel- und Reihenhäuser mit einer einheitlichen Farbgebung und Materialwahl zu errichten, um den bei diesen Haustypen offensichtlich vorhandenen baulich-funktionalen Zusammenhang auch städtebaulich-architektonisch zum Ausdruck bringen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.1.7).

### **6.2.6 Garagen / Carports / Stellplätze, Nebenanlagen**

Die Zuordnung ergänzender Anlagen wie Garagen / Carports / Stellplätze oder auch Nebenanlagen wie Geräteschuppen etc. auf den Grundstücken kann die städtebauliche Gesamterscheinung wesentlich beeinflussen.

Die dem städtebaulichen Entwurf zugrundeliegenden Kfz-Stellplätze orientieren sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Münster. Demnach muss für Wohnungen unter 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeweils ein Stellplatz nachgewiesen werden. Für Wohnungen über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen, von denen einer als sogenannter gefangener Stellplatz angelegt werden kann. Für öffentlich geförderten Wohnraum ist 1 Kfz-Stellplatz je 2 Wohnungen nachzuweisen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Vorschläge zur Unterbringung der Kfz-Stellplätze. Zur Vermeidung übermäßiger Erschließungsstiche und Vorgartenzonen werden bei etlichen Doppel-/ Reihenhausergruppen sowie den Mehrfamilienhäusern die Stellplätze in der Regel nicht direkt vor dem Wohngebäude, sondern wohnungsnah in Kfz-Sammelstellplatzanlagen zugeordnet. Um eine uneinheitliche Anordnung auf den Baugrundstücken auszuschließen und zugleich die den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone freizuhalten bzw. einheitlich zu gestalten, sind **Garagen und Carports** nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür mit „Ga/Cp“-festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Baufelder ist es bspw. denkbar, integrierte Garagenlösungen auf Erdgeschoss- oder Kellerebene der Wohngebäude zu realisieren, damit gleichzeitig eine höchstmögliche Wohnfläche beibehalten wird. Für einzelne Mehrfamilienhäuser werden die Stellplätze mangels ausreichender Flächen voraussichtlich nicht ebenerdig bereitgestellt werden können – ihnen zugehörig sind Flächen festgesetzt, die für Tiefgaragen vorgesehen sind.

Garagen und Carports müssen einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m (Garagenvorfläche) einhalten; sie dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, um auf dem entstehenden Streifen eine angemessene Eingrünung zu ermöglichen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.4).

Nicht-überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür mit „St“-festgesetzten Flächen zulässig.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Natur- und Wasserhaushalt im Zusammenhang mit Stellplätzen sind unter Kap. 6.6.2 zu finden.

### **Fahrrad-Abstellanlagen, Müllsammelanlagen**

Für Fahrrad-Abstellanlagen (auch überdacht) und Müllsammelanlagen wird keine räumliche Zuordnung getroffen – sie müssen in der Regel möglichst bequem erreicht werden.

### **Nebenanlagen**

Die Errichtung von **Nebenanlagen** (wie bspw. Gartenschuppen) wird zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung, insbesondere aber zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone so reglementiert, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder außerhalb der Vorgärten zulässig sind (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.1). Als Vorgartenbereich ist die Fläche definiert, die zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der vorgelagerten Verkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche liegt.

Die Größe dieser Nebenanlagen wird – außerhalb der Baufenster – auf 10 m<sup>2</sup> Grundfläche je Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinheit (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.2) sowie auf eine Höhe von maximal 2,30 m beschränkt. (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.1). Bei Mehrfamilienhäusern wird die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen auf 20 m<sup>2</sup> je Gebäude erweitert (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.2). Die Nebenanlagen müssen einen Abstand zu den öffentlichen Flächen von min. 0,5 m haben, um eine Eingrünung der Abstandsflächen zu ermöglichen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.1).

### **6.2.7 Freiflächen, Begrünung**

Um die Straßenräume möglichst offen und durchgrünt zu gestalten, sind die in Kapitel 6.2.6 definierten Vorgartenbereiche mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Zufahrten, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für einen einheitlichen Gebietscharakter sowie zur ökologischen (Kleinbiotop), technischen (Wasserrückhaltung) und klimatischen (Staub- und Feuchtigkeitsbindung) Optimierung sind alle Flachdächer (maximale Neigung von 5°, vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.1.1) von Hauptbaukörpern und Garagen dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1.2). Diese Vorgabe bezieht sich auch auf die großformatigen Flachdächer des künftigen Schulgebäudes. In der Abwägung überwiegen diese positiven Wirkungen im Verhältnis zum überschaubaren wirtschaftlichen Mehraufwand für die Bauherren.

Straßen- bzw. Platzbäume sind ein wichtiges räumliches Gestaltungsmittel mit gliedernden und ökologischen Funktionen. Innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind – in der Regel verbunden mit der Darstellung von Stellplätzen – entsprechende Standortvorschläge für mögliche Baumpflanzungen aufgezeigt. Sie geben den Straßen und Plätzen einen eigenständigen Charakter mit Aufenthaltsqualität und dienen gleichzeitig der Verkehrsberuhigung auf den Erschließungsstraßen im Plangebiet.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und Erschließungsflächen sollen heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm gepflanzt, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Als identifikationsstiftendes Element sind Zierkirschen wünschenswert (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.6.3).

In der Planzeichnung sind mehrere Bäume als zu erhalten festgesetzt. Sie dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu ersetzen (§9 (1) Nr. 25b BauGB) (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.6.1).

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei ist eine Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen (§ 9 (1) 25 BauGB) (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.6.2).

### **6.2.8 Einfriedungen**

Einfriedungen der Baugrundstücke an Straßen, Fuß-/Radweg bzw. privaten Erschließungsflächen sind nur in Verbindung mit einer zur Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung von mindestens 0,3 m Tiefe zulässig. Hinter dieser Eingrünung gelegene Zäune und Mauern dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.2.1). Auf diese Weise wird die Qualität eines einseharen Straßenraums gefördert und die Wahrnehmbarkeit von Gebäuden und Freiflächen ermöglicht.

## **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung (noch in Bearbeitung)**

### **6.3.1 Äußere Erschließung**

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt von Süden über die Straße *Kirschgarten* durch zwei Zufahrten sowie von Osten über die *Hobbeltstraße*. Somit besteht die Wahl-Option zwischen zwei Verkehrsrouten zum übergeordneten städtischen Straßenverkehrsnetz.

Um zu ermitteln, wieviel Verkehr durch das neue Baugebiet erzeugt wird, welche Verkehrsstärken somit künftig auf den umliegenden Straßen zu erwarten sind und zum Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes **wird derzeit ein gesondertes Verkehrsgutachten erstellt.**

Der zukünftige Standort der Matthias-Claudius-Schule wird für Kraftfahrzeuge von Nordwesten über die bisherige Zufahrt des Bürgerbads erschlossen. Stellplätze – sowohl für die Pädagogen als auch für den Hol- und Bringverkehr der Eltern – sind im Vorfeld westlich der Schule geplant. Dadurch wird der motorisierte Individualverkehr wie bislang geführt, so weit wie möglich aus dem Neubaugebiet herausgehalten und gleichzeitig eine direkte Anbindung der sozialen Infrastrukturen geschaffen.

### **6.3.2 Innere Erschließung / ruhender Verkehr**

Die südlichen Zufahrten über die Straße *Kirschgarten* sowie die östliche Zufahrt über die *Hobbeltstraße* münden in einer inneren, U-förmigen Erschließung als Tempo 30-Zone. Diese Haupteerschließung ist im Trennprinzip mit einer 5,50 Meter breiten Straße sowie beidseitigen Hochbord-Gehwegen von 2,75 Meter Breite vorgesehen. Außerdem wird hier die Möglichkeit gegeben, im öffentlichen Straßenraum zu parken. Mittig dieses Rings liegt ein Stich, der als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgestaltet ist. Hierdurch erübrigen sich abgegrenzte Fuß-/Radwege, so dass eine Gesamtbreite von sieben Metern ausreicht. Diese innere Erschließung – in Verbindung mit kurzen Wohnwegen (z.T. nur für den gelegentlichen Bedarfsfall anfahrbar) – sichert die Erreichbarkeit des gesamten Plangebiets. Gemäß § 9 Abs. 1

Nr. 21 BauGB werden diese als private Stichstraßen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt. Rückwärtige Dungwege werden als Flächen mit Gehrechten für Anlieger dargestellt.

Der Matthias-Claudius-Schulstandort wird über die *Heriburgstraße* erschlossen, so dass der Kfz-Verkehr bereits aus dem vorhandenen Erschließungsnetz abgewickelt werden kann.

Ergänzende separate **Fuß- und Radwege** werden entlang des Juffernbachs, innerhalb der zentralen Mitte sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze geführt. Sie sollen somit in attraktivem Umfeld verlaufen und zudem kurze sichere Wege für die Bevölkerung sicherstellen, um den Wohnkomfort zu maximieren.

Zusätzlich zu den Stellplätzen auf Privatgrundstücken sind im öffentlichen Straßenraum Besucherstellplätze in einer Größenordnung von ca. 30% der geplanten Hauseinheiten nachgewiesen und exemplarisch in den Straßenzügen eingezeichnet – was etwa 60 Stellplätzen entspricht. Ihre exakte Position ergibt sich erst im Rahmen der konkreten Straßenausbauplanung.

Die Entwicklung Münsters zur Smart City ruft im Bebauungsplan unter dem Aspekt „Mobilität & Digitalisierung“ (sowie „smart energy“) konkrete Standortfragen auf. Auf Höhe des Heimathauses ist eine Verkehrsfläche vorgesehen, die bspw. als Stellplatz für Carsharing, Hol- und Bringstation (HUB), öffentlicher Stellplatz mit E-Ladeoption oder auch für (Lasten-)Bikesharing dienen kann.

Das gesamte Wohngebiet ist in seiner Dimensionierung so angelegt, dass dreiachsige Rettungs- und Müllfahrzeuge fahren und gegebenenfalls wenden können.

### **6.3.3 ÖPNV**

Durch Handorf verkehren drei innerstädtische Buslinien: Linie 2 vom Hauptbahnhof Münster bis zur Kaserne Handorf, Linie 4 zwischen dem Clemenshospital und dem Waldfriedhof Lauheide sowie Linie 10 vom Hauptbahnhof Münster bis zur Fachklinik Hornheide. Eine Anbindung an die Innenstadt ist somit über eine regelmäßige Bustaktung von jeweils zwanzig Minuten gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle „Kirschgarten“ befindet sich in etwa 500 m Fußentfernung – bis zum östlichsten Grundstück des Plangebiets beträgt diese Entfernung in etwa einen Kilometer. Somit besteht bereits eine fußläufig erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der öffentlichen und privaten Wegeflächen unterzubringen.

### **6.4.1 Entwässerung**

Durch das westliche Drittel des Plangebiets fließt in Süd-Nord-Richtung der „Juffernbach“. Neben seiner ökologischen Funktion hat er auch Bedeutung für die Niederschlagswasserbeseitigung. Er soll renaturiert und um beidseitig 15 m breite Schutzstreifen ergänzt werden. Dementsprechend ist er in der Planzeichnung als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt, beidseits gesäumt von einer öffentlichen Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt in **separaten Schmutz- und Regenwasserkanälen** (Trennsystem).

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes und der nur schwach wasserdurchlässigen Bodenbeschaffenheit ist eine komplette **Versickerung des Niederschlagswassers** nicht möglich. Das Gefälle des Plangebiets ist von Ost nach West zum Juffernbach hin gerichtet, so dass ein natürlicher Ablauf des anfallenden Regenwassers gesichert ist. Auf tiefster Geländelage wird ein zentrales Regenrückhaltebecken vor der Einleitung in den Juffernbach notwendig. Dieses verfügt nur ein geringes dauerhaftes Einstauvolumen und muss dadurch nicht umzäunt werden. Dadurch erhält das Regenrückhaltebecken einen Naturerholungswert für die Bewohnende des zukünftigen Baugebietes. Der Bereich hat eine Gesamtgröße (einschließlich Böschungen und Waldrand) von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Betriebstechnisch wird es sowohl von Norden als auch über den südlichen Fuß- und Radweg erschlossen.

Über das Regenrückhaltebecken hinaus werden weitere Versickerungsmöglichkeiten durch mindestens extensive Dachbegrünungen auf Flachdächern zwingend erforderlich.

#### **6.4.2 Energieversorgung**

Es ist grundsätzlich sinnvoll, die Chancen zu nutzen und neue Baugebiete als zukunftsweisende energetisch hocheffiziente Neubausiedlungen zu planen. Dabei sollten aktive und passive solare Maßnahmen bei der Errichtung der Gebäude sowie technische Möglichkeiten für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte Anwendung finden. Für alle Gebäude sind Dachbegrünungen (vgl. Kapitel 6.2.7 und 6.4.1) festgesetzt und insbesondere in Hinblick auf Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte empfehlenswert. Eine sinnvolle Kombination einer Photovoltaikanlage mit einem begrünten Dach ist zu begrüßen.

Am südlichen Rand des Plangebiets besteht eine Ortsnetzstation. Durch das Schaffen neuer Wohnbauflächen, wird diese durch eine weitere im Osten ergänzt, so dass der ermittelte Bedarf an elektrischer Energie abgedeckt wird. Eine Versorgung mit Fernwärme ist derzeit nicht vorgesehen.

#### **6.4.3 Entsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsbetriebe Münster unmittelbar vorgenommen. Entsprechende Müllsammelstellen wurden im Plangebiet identifiziert und sind in der Planzeichnung ersichtlich.

#### **6.4.4 Versorgungseinrichtungen**

Ein wohnungsnahes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs ist sichergestellt. In einem fußläufigen Versorgungsradius von einem Kilometer befinden sich drei Lebensmittelmärkte sowie weitere grundbedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 562 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Matthias-Claudius-Schule, welche sich bislang nordwestlich des Plangebietes in einem baulich sanierungsbedürftigen Zustand befindet, im Plangebiet baulich grundlegend neu und nach modernen schulpädagogischen Konzepten zu errichten. Mit dem Neubau wird die derzeit zweizügige Grundschule auf eine Vierzügigkeit erweitert, so dass der aktuelle und perspektivische

Bedarf gedeckt wird. Die für den Schulbetrieb erforderliche Turnhalle soll am Altstandort Drostestraße in fußläufiger Nähe – außerhalb des aktuellen Plangebietes – errichtet werden.

Die fünfgruppige Kindertagesstätte „Eichenaue e.V.“ befindet sich nördlich angrenzend zum Plangebiet. Weitere Bedarfe, die im Plangebiet zu verorten wären, sind nicht angemeldet worden.

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielflächen wird durch die Errichtung eines Spielplatzes im „Grünen Zentrum“ des Plangebiets mit einer Größe von ca. 2.850 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gedeckt.

## **6.6 Grünflächen / Begrünung**

### **6.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Die zentrale Mitte des Plangebiets ist siedlungsprägend, sie gliedert das Baugebiet und führt ihm eine Aufenthaltsqualität durch Sport- und Spielmöglichkeiten sowie wohnungsnahen Naherholungsbereichen zu. Diese Fläche wird – ebenso wie straßenbegleitende Grünsäume und der Juffernbach- Grünzug – als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Unterstützung des nachhaltigen Grundgedankens soll soweit möglich der schützenswerte Baumbestand im gesamten Plangebiet erhalten bleiben und in das städtebauliche Konzept eingearbeitet werden.

Im erweiterten Radius des Plangebiets wird der nahegelegene Auenbereich der Werse mit seinen bestehenden Fuß- und Radwegen den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern nach Naherholung und Bewegung gerecht.

### **6.6.2 Grünflächen auf Privat-Grundstücken**

Ergänzend zum öffentlichen Naherholungsangebot haben auch die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ihre Grün- / Gartenbereiche als wohnungsnaher Rückzugsräume. Bewohner der Geschosswohnungsbauten können gemeinschaftlich ihre Grünflächen auf den jeweiligen Grundstücken nutzen. Da sie Bestandteil der Wohngrundstücke sind, erfolgt keine eigenständige Festsetzung.

Als Maßnahme zur Förderung des lokalen und natürlichen Wasserhaushalts sind offene Stellplätze ebenso wie private Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. versickerungsfähige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) anzulegen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.6).

Die Tiefgaragenflächen außerhalb der überbauten Flächen sind mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.7).

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Zwecke benötigt werden, als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig (§8 (1) BauO NRW) (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 2.2.2).

### **6.6.3 Wald (noch in Bearbeitung)**

Der Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebietes ist beim Landesbetrieb Wald und Holz als Forstfläche registriert. Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für die Schule verliert er

rein planungsrechtlich seine Waldeigenschaft. Somit ist für ihn ein Forstausgleich bereitzustellen, für den eine entsprechende Ersatzfläche noch zu benennen ist.

Dabei ist noch offen, ob und in welchem Umfang dieser Gehölzbestand überhaupt beseitigt werden muss, oder als Bestandteil des Schulhofs eingebunden werden kann.

#### **6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote**

Schützenswerte Baumbestände sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sollten durch Neuanpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm ersetzt werden.

#### **6.6.5 Ausgleichsflächen (noch in Bearbeitung)**

Für das Plangebiet bestand im Bereich des ehemaligen Bürgerbades und der Sportflächen bereits weitreichende Zulässigkeit für Eingriffe in den Naturhaushalt. Daher sind zusätzliche Eingriffe hauptsächlich die im Bereich des Gehölzbestands nordwestlich des Bürgerbads zu bilanzieren, der als innerstädtischer Wald mit der Erholungsstufe I eingestuft ist. Weitere Ausführungen finden sich im Umweltbericht. Konkretisierende Aussagen – auch zu möglichen Ersatzstandorten – sind im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu treffen.

#### **6.6.6 Flächen für die Wasserwirtschaft (noch in Bearbeitung)**

Im Westen des Plangebietes ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, weil der dort verortete Juffernbach gemäß Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) renaturiert wird. Die hierfür benötigte Fläche inklusive eines beidseitigen Renaturierungsraums ist überlagernd als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses wiedergegeben. Ebenso wird das etwas 4.000 m<sup>2</sup> umfassende Regenrückhaltebecken als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, da dieses nur ein geringes Maß an dauerhafter Einstauung verfügt und so dimensioniert ist, dass es sich hierbei um kein technisches Bauwerk handelt.

#### **6.7 Immissionsschutz (noch in Bearbeitung)**

Die Immissionssituation bezogen auf alle relevanten Emissionsquellen wird derzeit gutachterlich untersucht.

Die für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung zugrunde liegende Gebietsart ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet (WA) und einer Gemeinbedarfsfläche für eine vierzügige Schule festgesetzt wird, sowie aus der für die umgebende Bebauung festgesetzte bzw. abzuleitende Gebietskategorie.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur potentiellen Konfliktbewältigung sind aus dem vorzulegenden Immissionsschutzgutachten abzuleiten.

##### **6.7.1 Verkehrslärm (noch in Bearbeitung)**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm durch die „Hobbeltstraße“ und die Straße „Kirschgarten“ zu betrachten.

### **6.7.2 Gewerbelärm (noch in Bearbeitung)**

### **6.7.3 Sport- und Freizeitlärm (noch in Bearbeitung)**

Östlich des Plangebietes befindet sich die Tennisanlage des Tennisclubs Handorf e.V.. Bei der Sportfläche handelt es sich um acht Asche-Tennisplätze sowie einem Allwetterplatz mit Ballwand. Die Immissionssituation des angrenzenden Sportplatzes wird auf Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gutachterlich beurteilt.

### **6.8 Altlasten / Altstandorte**

Das Plangebiet wurde wegen seiner Vornutzung auf das mögliche Vorhandensein kieselrothaltiger Kupferschlacken untersucht.

Hierzu wurden aus vier definierten Teilflächen Bodenmischproben aus den Tiefenintervallen 0,0-0,3 m sowie 0,3-0,6 m unter der Geländeoberkante entnommen und auf den Gehalt an Kupfer und Hexachlorbenzol untersucht. Die Konzentrationen an Kupfer sowie der Gehalt an Hexachlorbenzol liegen in allen untersuchten Mischproben unter den jeweiligen Bestimmungsgrenzen des angewandten Nachweisverfahrens.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist daher festzuhalten, dass der Verdacht auf das mögliche Vorhandensein kieselrothaltiger Kupferschlacken durch die durchgeführten Untersuchungen widerlegt werden konnte<sup>1</sup>. Maßnahmen, die vor einer Inanspruchnahme als Wohnbauflächen umgesetzt werden müssten, sind daher nicht erforderlich.

### **6.9 Kampfmittel (noch in Bearbeitung)**

### **6.10 Denkmalschutz / Archäologie**

#### **6.10.1 Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Bodendenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetzes NRW. Im Bereich der Freifläche südlich des Bürgerbades und westlich der Sportplätze lag der Hof Hobbelt, der in der Urkarte von 1830 verzeichnet ist und dessen Geschichte bis weit in das Mittelalter zurückreicht. Die historische Hofanlage ist urkundlich erstmals 1320 genannt. Über den Erhaltungszustand des vermuteten Bodendenkmals können beim derzeitigen Kenntnisstand keine genauen Aussagen getroffen werden. Die Tatsache, dass das Areal modern nicht weiter überbaut worden ist, lässt erwarten, dass relevante Teile der historischen Hofanlage, die in der lokalen Geschichtsschreibung der älteren Besiedlung Handorfs zugerechnet wird, im Boden erhalten geblieben sind.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

#### **6.10.2 Baudenkmäler**

Weder im Geltungsbereich noch in der unmittelbar angrenzenden Umgebung liegen Baudenkmäler, die es für die Planung zu berücksichtigen gälte.

---

<sup>1</sup> GeoConsult Dülmen 2019: Sportanlage Hobbeltstraße / Kirschgarten in Münster-Handorf. Untersuchung auf kieselrothaltige Kupferschlacke.

## 7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	8,9 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,7 ha	8 %
Private Verkehrsfläche	0,3 ha	3 %
Bauflächen (WA)	4,4 ha	49 %
Gemeinbedarfsflächen	1,3 ha	15 %
Öffentliche Grünfläche	1,1 ha	12 %
Regenrückhaltebecken (RRB)	0,4 ha	5 %
Renaturierung des Juffernbachs	0,7 ha	8 %

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

## 8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet, inbegriffen die Belange des Artenschutzes. In diesem Zusammenhang ist auch die Durchführung vorgezogener CEF-Maßnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass keine erhebliche Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu befürchten sind.

**9. Gesamtabwägung (noch in Bearbeitung)**

**9.1 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich (noch in Bearbeitung)**

**9.2 sonstige Umweltbelange: verbleibende Auswirkungen (noch in Bearbeitung)**

**10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen (noch in Bearbeitung)**

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 562: Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße

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

Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anhang**

Untersuchung auf kieselrothaltige Kupferschlacke