

# Begründung

## zum Entwurf der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227: Nienberge – Ortskern im Bereich des evangelischen Gemeindezentrums

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/1035/2020

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen .....	2
2. Geltungsbereich .....	3
3. Planungsrechtliche Situation .....	3
3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans .....	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen Bebauungspläne.....	3
4. Räumliche und strukturelle Situation .....	4
5. Planungsziele.....	4
6. Inhalte des Bebauungsplans .....	5
6.1 Bauliche Nutzung und Baugestaltung .....	5
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
6.1.4 Stellplätze, Nebenanlagen .....	7
6.1.5 Material, Farbgebung .....	7
6.1.6 Werbeanlagen .....	7
6.2 Verkehrsflächen / Erschließung.....	7
6.3 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	8
6.4 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur .....	9
6.5 Grünflächen / Begrünung .....	9
6.6 Immissionsschutz .....	10
6.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel .....	12
6.8 Denkmalschutz / Archäologie .....	12
7. Auswirkungen auf die Umwelt .....	13
7.1 Mensch .....	13
7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt .....	14
7.2.1 Arten- und Biotopschutz .....	14
7.2.2 NATURA 2000.....	17
7.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	17
7.2.4 Wald / Flächen für die Landwirtschaft .....	17
7.3 Boden .....	17
7.4 Wasser.....	18
7.5 Klimaschutz / Luft .....	18
7.6 Landschaft .....	19
7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	19
7.8 Wechselwirkungen .....	19
7.9 Zusammenfassung .....	19
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen .....	21
Anhang – Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011 .....	22

## **1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen**

Aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung sowie steigender Bevölkerungszahlen, besteht für die Stadt Münster im Vergleich zu anderen deutschen Städten ein überdurchschnittlicher und dringender Bedarf an Wohnraum. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes mittels Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ist ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung. Insbesondere mit fortschreitendem demografischem Wandel gibt es einen zunehmenden Bedarf an Wohnraumangeboten für Seniorinnen und Senioren, insbesondere in der wohnortnahen Umgebung.

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 ist die Absicht einer Vorhabenträgerin, auf der ca. 0,36 ha großen Fläche (östlich der Plettendorfstraße, südlich der Sebastianstraße und nördlich der Kurneystraße) des Lydia-Gemeindezentrums ein Gemeindezentrum, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sowie eine neue stadtnahe, seniorenrechtliche Wohnentwicklung zu schaffen. Das alte Gemeindezentrum soll zunächst abgerissen und mit dem Neubau an den aktuellen Bedarf angepasst werden. Geplant ist neben dem Gemeindezentrum und Praxisräumen eine seniorenrechtliche Wohnbebauung mit insgesamt 24 Wohneinheiten in drei Gebäuden für Servicewohnen zu errichten sowie die Realisierung einer Demenz-Wohngruppe mit 12 Wohneinheiten und einer Tagespflegeeinrichtung (Erdgeschoss der beiden südlichen Gebäude). Da sich das Angebot ausschließlich an Seniorinnen und Senioren richtet, wird durch das Vorhaben kein Bedarf an KiTa-Plätzen ausgelöst.

Der seit 1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227 „Nienberge - Ortskern“ setzt für das Plangebiet der 4. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ fest.

Die Paulushof GmbH hat als Vorhabenträgerin einen Antrag auf eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans gestellt. Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 „Nienberge - Ortskern“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs, verfügt über eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 liegt nordwestlich der Innenstadt im Stadtteil Nienberge und umfasst ca. 0,36 ha. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Sebastianstraße,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch die Kurneystraße
- und im Westen durch die Plettendorfstraße.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke: Gemarkung Nienberge, Flur 10, Flurstücke 1375 und 1376.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 sind in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen festgesetzt.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2013) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein- Westfalen bekannt gemacht.

### **3.1 Darstellung des Flächennutzungsplans**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich der 4. Änderung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227, der am 11.06.1982 in Kraft getreten ist, setzt für das Plangebiet der vorhabenbezogenen 4. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenheim / Kirchliche Einrichtung“, eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,8 im Norden sowie eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,5 im Süden, eine GRZ von 0,4 sowie eine offene Bauweise mit Satteldach fest.

Das Plangebiet der 4. Änderung ist im Norden, Osten und Westen von dem insgesamt ca. 13 ha großen Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 227 „Nienberge - Ortskern“ umgeben. Im Süden schließt ein Wohngebiet nach § 34 BauGB an.

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

Das ca. 0,36 ha große Plangebiet der 4. Änderung befindet sich zentral im Stadtteil Nienberge ca. 6 km nordwestlich der Innenstadt von Münster. Die Hülshoffstraße (L 529) verläuft nordwestlich in einer Entfernung von ca. 150 m, die Autobahn A1 verläuft südöstlich in einer Entfernung von ca. 650 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet wird derzeit durch das Lydia Gemeindezentrum (Kirchraum, Gemeindebüro, ehem. Pfarrhaus, welches vermietet ist) der Evangelischen Kirche genutzt. Das Gemeindezentrum ist im südlichen Plangebiet verortet. Der nördliche Bereich dient als grüner Vorplatz mit Skulpturen und Sitzmöglichkeiten.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung wird im Norden durch die Sebastianstraße und daran anschließende Wohnnutzung sowie im Süden durch die Kurneystraße mit anschließender Wohnnutzung in eingeschossiger Bauweise begrenzt. Östlich schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Im Westen bildet die Plettendorfstraße sowie angrenzend ein dreigeschossiges Wohngebäude, welches im Erdgeschoss einen SB-Markt integriert hat, die Grenze. Das weitere Umfeld entlang der Sebastianstraße ist durch Wohn- und Mischnutzung in Mehrfamilienhäusern in drei- bis viergeschossiger Bauweise geprägt. Südwestlich des Plangebietes entlang der Kurneystraße ist ein Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr verortet, es ist jedoch vorgesehen, dass dieser Standort aufgegeben wird (s. Pkt. 6.6).

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2018<sup>1</sup> an der Sebastianstraße (Stadtteilzentrum Nienberge) im direkten Umfeld vorhanden.

Über die Hülshoffstraße (L 529) ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Straßen- und ÖPNV-Netz angeschlossen.

#### **5. Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Wohnbebauung mit integriertem Gemeindezentrum und ergänzenden Nutzungen zu schaffen bzw. zu sichern.

Mit der vorhabenbezogenen Änderung soll das derzeit für kirchliche Zwecke nur extensiv genutzte Plangebiet neben der Nutzung als Gemeindezentrum u.a. einer Wohnnutzung zugeführt werden. Städtebaulich ergänzt diese geplante Nutzung die im Süden und Osten angrenzenden Wohnbereiche und reichert sie mit Gemeinbedarfseinrichtungen an.

Die neu entstehende städtebauliche Struktur soll sich in das bestehende Bild der Umgebung einfügen und deren Maßstab aufgreifen. Innerhalb eines einheitlichen Siedlungscharakters sollen Wohngebäude in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit zurückgesetztem obersten Geschoss (Haus 1) und begrüntem Flachdach mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Das gestalterische Einfügen wurde mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Münster abgestimmt.

---

<sup>1</sup> Stadt Münster: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster 2018 (V/1048/2017)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden in einem dreigeschossigen Baukörper (plus zurückgesetztem obersten Geschoss) neben der Wohnnutzung in den Obergeschossen Praxisräume errichtet und Räumlichkeiten für die Kirche und das Gemeindezentrum realisiert, um den bisherigen Nutzungen auf der Fläche weiterhin eine Örtlichkeit auf dem Gelände zu geben. Der südöstliche Baukörper wird zweigeschossig (ohne zurückgesetztes Geschoss) errichtet. Im Erdgeschoss werden Räumlichkeiten für eine Tagespflege vorgehalten, im Obergeschoss befinden sich Wohnungen. Über einen eingeschossigen Flachdachbau ist dieser Baukörper mit dem dreigeschossigen Gebäude (ohne zurückgesetztes Geschoss) im Südwesten des Plangebietes verbunden. Dieses dient ausschließlich der Wohnnutzung.

Gemäß des politischen Beschlusses der Stadt Münster zur sozialgerechten Bodennutzung<sup>2</sup> werden die Ziele zur Schaffung eines Wohnraumangebots nach sozialen Kriterien berücksichtigt. Bei Errichtung der neuen Wohnhäuser wird daher in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin für die Mehrfamilienhausbebauung ein Anteil von 30 % geförderten Wohnungen sowie 30 % förderfähigen Wohnungen gemäß den Förderrichtlinien zum öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Sebastian-, die Plettendorf- sowie die Kurneystraße. Diese drei Straßen sind vollständig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, so dass eine Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Sie können die Erschließungsfunktion für das Vorhaben übernehmen. Festgesetzte PKW- sowie Fahrrad-Stellplätze sichern den Stellplatzbedarf der Bewohner und Kunden im Plangebiet (s. Pkt. 6.2).

## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Bauliche Nutzung und Baugestaltung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem konkreten Vorhaben werden als zulässige Art der baulichen Nutzung die Errichtung der drei Baukörper für Wohnnutzung mit integriertem Gemeindezentrum und ergänzenden soziale Nutzungen festgesetzt.

Um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur planungsrechtlich zu sichern, werden entsprechend dem konkreten Vorhaben folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

In Baukörper 1 sind

- im Erdgeschoss ein Gemeindezentrum, gesundheitliche Dienstleistungen (bspw. Physiotherapie) und eine Apotheke mit einer max. Nutzfläche von 180 m<sup>2</sup>,
- im ersten Geschoss gesundheitliche Dienstleistungen (z.B. Praxen),
- im zweiten und dritten Obergeschoss Wohnnutzung zulässig.

In Baukörper 2 sind

- im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung, soziale Dienste, Wohnnutzung und
- im ersten Obergeschoss Wohnnutzung zulässig.

---

<sup>2</sup> Stadt Münster, Sozialgerechte Bodenordnung in Münster, SoBo Münster, Ratsbeschluss vom 02.04.2014

In Baukörper 3 ist

- im Erdgeschoss und den Obergeschossen Wohnnutzung zulässig.

Nähere Vorgaben – insbesondere zu den Flächengrößen – trifft der vor Satzungsbeschluss zu schließende Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und die zulässige Baukörperhöhe definiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem konkreten Vorhaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abwägung einer dem Umfeld angemessenen Dichte und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke mit 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um für die geplante Wohnbebauung das notwendige Stellplatzangebot mit den notwendigen Zufahrten und Wegeflächen sicherzustellen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung der Flachdächer (s. Pkt. 6.5), die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima auswirkt, gemindert wird. Zudem wirkt sich die Begrünung der Dachflächen (s. Pkt. 6.5) positiv auf den Wasserabfluss aus. Vor daher wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Errichtung eines Gemeindezentrums, sozialer Einrichtungen sowie stadtnaher, senioren gerechter Wohnungen als verträglich eingestuft.

Geplant ist eine Bebauung, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll. Die umliegende Wohnbebauung besteht aus überwiegend ein- bis dreigeschossigen Baukörpern. Die Höhe der geplanten Baukörper wird in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Für den Baukörper 1 (B1) wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt, die Höhe (gegenüber dem max. 91,35 m ü. NHN hohen benachbarten K&K-Markt) wird mit max. 94,5 m ü. NHN festgesetzt, was einer zulässigen Höhe der baulichen Anlage von ca. 13,15 m entspricht. Für den Baukörper B2 wird eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Höhe von 88,2 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe der baulichen Anlage von 7,15 m. Für den Baukörper B3 wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt, die Höhe ist mit einer maximalen Höhe von 91,2 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe der baulichen Anlage von 10,15 m entspricht. Zudem wird für den Flachdachbau, der die Baukörper 2 und 3 verbindet eine max. Höhe von 85,20 m ü. NHN festgesetzt, was einer zulässigen Höhe der baulichen Anlage von ca. 4,15 m entspricht.

Es gilt die offene Bauweise, d.h. die Baukörper sind mit Grenzabstand zu errichten. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist

- für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2 m,

- für bauliche Anlagen für Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1 m

ausnahmsweise zulässig, soweit sie mindestens 1 m von der Fassadenaußenkante zurücktreten. Die technische Erforderlichkeit muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Die im zentralen Bereich des Plangebiets (Platz) festgesetzte überbaubare Fläche ist entsprechend dem Glockenturm auf eine max. Höhe von 96 m ü. NHN beschränkt.

### **6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu überbaubaren Flächen sind eng gefasst und werden baukörperbezogen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept entsprechend dem konkreten Vorhaben umgesetzt wird.

Für die Festlegung von Baulinien besteht vor diesem Hintergrund keine städtebaulich begründete Notwendigkeit.

### **6.1.4 Stellplätze, Nebenanlagen**

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den entsprechend mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze gewährleistet.

### **6.1.5 Material, Farbgebung**

Das bauliche Ensemble soll in einer einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Vorgesehen ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem obersten Geschoss (Haus 1) sowie Flachdach und eine rötliche Klinkerfassade.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

Gestalterische Festsetzungen sind in der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans daher entbehrlich.

### **6.1.6 Werbeanlagen**

Zum Schutz der architektonischen Qualität und der optischen Zurückhaltung gegenüber der Umgebung werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, die zugleich jedoch auch ausreichend Möglichkeit für Gewerbetreibende belassen, auf sich aufmerksam zu machen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen je Fassade nur bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Höhe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Ausleger dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vortreten, ihre Oberkante darf die Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sind unzulässig.

## **6.2 Verkehrsflächen / Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Plettendorfstraße an die Hülshoffstraße angebunden.

Die Zu- und Abfahrt zu den geplanten Baukörpern erfolgt im Norden des Plangebietes über die Sebastianstraße sowie im Süden über die Kurneystraße.

Gem. Stellplatzsatzung der Stadt Münster<sup>3</sup> sind im Plangebiet die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen, wobei die Anzahl auf Grund der Nähe zu ÖPNV-Anbindungen (s. unten) gem. Satzung um 10 % reduziert wurde (in den Berechnungen sind gem. Satzung Besucheranteile einkalkuliert). Da auf Grund der Plangebietsgröße und der Begrenzung der versiegelten Flächen auf max. 80 % nur eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen möglich ist, wurden zudem gem. Stellplatzsatzung sechs Kfz-Stellplätze durch 24 zusätzliche Fahrradstellplätze abgelöst. Somit ist der Bedarf gem. Stellplatzsatzung erfüllt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass i.d.R. davon auszugehen ist, dass die Bewohner des betreuten Wohnens nicht über eigene Kfz verfügen und die Personen, die das Angebot der Tagespflege beanspruchen, vornehmlich gebracht werden und ebenfalls nicht über eigene Kfz verfügen. Daher wird in diesen Bereichen nur ein sehr geringer Stellplatzbedarf vorhanden sein.

Der Hol- und Bringverkehr zur Tagespflegeeinrichtung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Zufahrt von der Sebastianstraße.

Um weitere Ein- und Ausfahrten in / aus dem Plangebiet zu vermeiden, die den Verkehrsfluss stören könnten, wird die Parzellengrenze entlang der Sebastianstraße, der Plettendorfstraße und der Kurneystraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Durch die Realisierung der Zu- und Abfahrten zum Plangebiet entfallen insgesamt 5 PKW- Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Kurneystraße. Im Rahmen der beabsichtigten Neugestaltung der Kurneystraße im Bereich der Ein- und Ausfahrten werden jedoch insgesamt 6 Stellplätze direkt südlich des Plangebietes sowie 3 im weiteren Verlauf Richtung Osten neu errichtet, sodass die Anzahl an öffentlichen Stellplätzen insgesamt erhöht wird<sup>4</sup>.

Das Plangebiet ist in ca. 280 m Entfernung an den Stadtbusverkehr an der Hermann-Hesse-Straße / Von-Schonebeck-Ring (Linie 5, Haltestellen Hermann-Hesse-Straße, Sessendrup) sowie in ca. 380 m Entfernung an den Regionalbusverkehr an der Altenberger Straße (Linien R 72, R 73 Haltestelle Hägerstraße) angeschlossen, die tagsüber im 20-Minuten- bzw. im 30-Minuten-Takt verkehren.

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

Die Versorgung mit den Medien für Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, etc. erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster durch Erweiterung bestehender Netze.

#### **Entwässerung**

Das komplette Grundstück wird im Trennsystem entwässert und die Rohrleitungen nach jetzigem Stand der Planung mit Standardgefälle (J= 1:100) verlegt. Die derzeit im Plangebiet befindlichen städtischen Regen- und Schmutzwasserkanäle werden im Rahmen der Überplanung des Grundstücks in die Flächen der Plettendorfstraße verlegt.

---

<sup>3</sup> Satzung der Stadt Münster für den Nachweis notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze V/0940/2019/1 (Ratsbeschluss vom 11.12.2019)

<sup>4</sup> Kemming Landschaftsarchitektur, Auswirkung der Planung auf umliegenden Verkehr. Münster, Dezember 2020

### **Niederschlagswasser:**

Da nur mit einer maximalen Rohrdimension von DN 200 an die städtische Kanalisation angeschlossen werden darf, wird das Regenwasser vom nördlichen Gebäude (B1) in den Kanal in der Sebastianstraße entwässern, das Regenwasser vom Gebäude im Südwesten (B3) in den Kanal in der Plettendorfstraße und das Gebäude im Südosten (B2) in den Kanal in der Kurneystraße. Die Kanäle sind dafür ausreichend dimensioniert.

### **Schmutzwasser:**

Das Schmutzwasser der im Süden liegenden Gebäude (B2 und B3) wird in die Kurneystraße entwässert, das Gebäude im Norden (B1) zur Plettendorfstraße.

Die Überflutungsmenge bzw. die nötige Rückhaltung wird ausschließlich auf den privaten Flächen des Grundstücks sichergestellt.

## **6.4 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur**

Durch die Planung der neuen Wohnbebauung ergibt sich kein Bedarf einer Kindertagesstätte oder öffentlicher Spielflächenbedarf, da lediglich Wohnen für die Gruppe der Seniorinnen und Senioren errichtet wird.

Im Erdgeschoss des Baukörpers 1 (B1) ist die Verortung des evangelischen Gemeindezentrums vorgesehen, welches vielfältig genutzt werden kann. Darüber hinaus werden dort Räumlichkeiten für gesundheitliche Dienstleistungen (z.B. Apotheke, Physiotherapiepraxis) errichtet, die u.a. der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner dient. Zudem ist im 1. Obergeschoss die Nutzung durch gesundheitliche Dienstleistungen/ Praxen geplant.

Im Erdgeschoss des Baukörpers 2 (B2) ist die Einrichtung einer Tagespflege sowie eines Diakonie Stützpunktes vorgesehen. Die übrige Erdgeschosszone der Baukörper 2 und 3 (B2 und B3) wird durch eine Demenz-Wohngruppe genutzt.

## **6.5 Grünflächen / Begrünung**

Im Plangebiet werden drei Bestandsbäume im Südosten des Plangebietes im Bereich der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Darüber hinaus sind neun einheimische, standortgerechte großkronige Laubbäume (z.B. Spitzahorn, Rotbuche, Linde) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzupflanzen. Diese Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Ein Ausfall ist mit gleichartigem standortgerechtem, großkronigem Laubbaum der gleichen Mindestpflanzqualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Ein Baum dieser neu anzupflanzenden Einzelbäume dient als Ersatzpflanzung aufgrund einer seitens der Stadt erteilten Befreiung zur Fällung eines im Bebauungsplan Nr. 227 festgesetzten Baumes (Rosskastanie) innerhalb des Vorhabenbereiches.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein mindestens ca. 0,75 m breiter Streifen und an der östlichen Plangebietsgrenze ein ca. 4 m breiter Streifen als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um das Plangebiet zur angrenzenden Wohnbebauung entsprechend einzugrünen. Die Hoffläche im Zentrum des Plangebietes wird teilweise begrünt und dient zum Aufenthalt im Freien. Östlich des Baukörpers 1 (B1) und südlich des Baukörpers 2 (B2) sind in geringem Maße weitere Grünstrukturen geplant. Der Außenbereich des

Baukörpers 3 (B3) weist rund um das Gebäude eine Grünfläche auf, die die Bewohnerinnen und Bewohner zum Verweilen einlädt. Auch der Stellplatzbereich im Süden ist zur Erschließungsstraße hin eingegrünt.

Zum Bebauungsplan wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet<sup>5</sup>, der die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen bildet.

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung sind die Dachflächen vollflächig mit mindestens 0,10 m Bodensubstrat zu bedecken, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## **6.6 Immissionsschutz**

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ein Immissionsgutachten<sup>6</sup> erstellt, welches die einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen (westlich verlaufende Hülshoffstraße, Altenberger Straße im Nordosten und Bundesautobahn 1 im Südosten) ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 definiert. Des Weiteren wurden die bei der gewerblich bedingten Nutzung der vorgesehenen Pkw-Stellplätze (einschließlich des zu Anlieferverkehrs) in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschemissionen und den auf die schutzbedürftigen Nutzungen des Vorhabens einwirkenden Parkplatz- lärm sowie sonstigen Betriebsgeräusche des westlich benachbarten Lebensmittelmarktes nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Verbindung mit der DIN 18005-1 ermittelt und bewertet.

Für die innerhalb des vorhabenbezogenen Änderungsbereiches vorgesehenen schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen, für die im Bebauungsplan keine Gebietsart gem. BauNVO festgesetzt ist, werden im Hinblick auf die Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt (tags 55 dB[A], nachts 40 bzw. 45 dB[A]).

### **Straßenverkehrslärm**

Auf Basis der zu Grunde gelegten Verkehrsbelastungsdaten ergaben sich an den geplanten Gebäuden lage- und geschossabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von tags 41 bis 51 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) von 35 bis 46 dB(A). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich hieraus maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 von 58 bis 60 dB(A), was dem Lärmpegelbereich II entspricht. An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden ist das in den textlichen Festsetzungen benannte Bau- Schalldämm-Maß (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer etc.) einzuhalten.

Die nächtlichen Mittelungspegel betragen maximal 46 dB(A). Auf schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen kann im Sinne der VDI 2719 (die diese Vorkehrungen erst ab Pegelwerten von > 50 dB(A) für notwendig erachtet) verzichtet werden

---

<sup>5</sup> Kemming Landschaftsarchitektur, Freianlagenplan. Münster, Dezember 2020

<sup>6</sup> Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des BP Nr. 227 „Nienberge – Ortskern“ der Stadt Münster, Gronau. Dezember 2020

### **Servicewohnen mit Gemeindezentrum und ergänzenden Nutzungen**

Die schalltechnischen Berechnungen zu den akustischen Auswirkungen des Vorhabens (u. a. Nutzung der Stellplätze und Anlieferungen) haben ergeben, dass die für die Nachbarschaft zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 50 dB(A) in reinen Wohngebieten bzw. 55 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

An den nördlichen Immissionsorten Am Haus Nienberge 1 und Sebastianstraße 6 sowie den östlichen bzw. südlichen Immissionsorten Kurneystraße 12, 13 und 15 ist der verursachte Immissionsbeitrag gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) als nicht relevant anzusehen und die Ermittlung der Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, somit nicht erforderlich.

Am nordöstlichen Immissionsort Sebastianstraße 17, an dem der Richtwert von 50 dB(A) lediglich um 3 dB(A) unterschritten wird, besteht keine relevante gewerblich bedingte Geräuschvorbelastung. Auch einschließlich der Geräuscheinwirkungen des weiter westlich befindlichen Lebensmittelmarktes wird der Immissionsrichtwert mindestens eingehalten.

Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind keine anlagenbezogenen Geräuschimmissionen zu erwarten.

Mit Verweis auf die geringen Abstände zwischen den Parkplätzen und der benachbarten Wohnbebauung sind nachts aufgrund von zu erwartenden Überschreitungen der für kurzzeitige Geräuschspitzen zulässigen Immissionswerte ohnehin keine gewerblich bedingten Pkw- Bewegungen, z. B. durch das Personal, zulässig. Schichtwechsel sind daher entsprechend zu organisieren. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Überschreitungen der tagsüber für kurzzeitige Geräuschspitzen in reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten geltenden Immissionswerte von 80 bzw. 85 dB(A) sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgläusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

### **Angrenzender Einzelhändler**

Die schalltechnische Untersuchung hat weiterhin ergeben, dass die für den Betrieb des westlich des Plangebietes benachbarten Lebensmittelmarktes einschließlich der Bäckerei ermittelten Beurteilungspegel die gemäß der TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte an den drei geplanten Baukörpern tagsüber um mindestens 1 dB(A) und nachts beim alleinigen Betrieb des südlich des Marktgebäudes befindlichen Außenverflüssigers um mindestens 16 dB(A) unterschreiten.

Weitere Anlagen und Betriebe, die auf das Vorhaben einen im Sinne der TA Lärm relevanten Immissionsbeitrag leisten, existieren nicht, sodass eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sichergestellt ist.

### **Feuerwehrgerätehaus des Löschzugs Nienberge**

Eine dezidierte lärmtechnische Untersuchung des Normal- und Notfall-Betriebes des südwestlich des Vorhabengebietes befindlichen Feuerwehr-Standortes an der Kurneystraße 21 erscheint im vorliegenden Fall verzichtbar, es ist ohnehin vorgesehen, dass dieser Standort aufgegeben wird.

Zudem sind keine schädlichen Umweltauswirkungen durch die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses (Abstand zu den Gebäuden im B-Plan >30 m) und keine zusätzlichen Restriktionen durch das Vorhaben auf die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses zu erwarten, da die maßgeblichen Immissionsorte in der direkten Nachbarschaft eine deutlich höhere Immissionsempfindlichkeit und auch einen geringeren Abstand aufweisen.

### **6.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel**

Für den Planbereich ist keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu melden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Untersuchung auf Kampfmittel hat bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst stattgefunden. Die Auswertung hat ergeben, dass für das Plangebiet eine Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) erkennbar ist. Spezifische Hinweise auf Bombenblindgänger-Einschlagstellen liegen für diesen Bereich nicht vor. Daher kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der untersuchten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher ist bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdeingriffen folgendes zu beachten:

Nach derzeitiger Vorgabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen Lippe (KBD) ist eine systematische Absuche / Sondierung der Flächen, auf denen erdeingreifende Maßnahmen stattfinden (diese nach Abtrag der Oberfläche möglichst bis zum gewachsenen Boden bzw. Niveau Geländeoberkante Ende II. Weltkrieg) sowie ausgehobener Baugruben erforderlich. Diese Vorgabe ist auch auf die im offenen Verbau zu erstellenden Baugruben für Leitungsausbau und Kanalverlegung zu übertragen. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm- und Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z.B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o.ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD unterzogen werden müssen. Die hier vorzubereitenden Maßnahmen (z.B. Einbringen von Sondierbohrungen) sind durch den Grundstückseigentümer / Bedarfsträger nach Vorgabe des KBD zu bewerkstelligen. Bei Abbruch- und Rückbauarbeiten des auf dem Grundstück befindlichen Altbestandes ist zu beachten, dass es hierbei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

### **6.8 Denkmalschutz / Archäologie**

#### **Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine 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.

## **Baudenkmale**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

## **7. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 „Nienberge-Ortskern“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich. Eine Bebauung ist bereits im Rahmen des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 227 möglich. Dieser setzt für das Plangebiet der vorliegenden Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenheim / Kirchliche Einrichtung“ und einer GRZ von 0,4 fest. Der Änderungsbereich ist im Norden, Osten und Westen von dem insgesamt ca. 13 ha großen Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 227 „Nienberge - Ortskern“ umgeben. Im Süden schließt ein Wohngebiet nach § 34 BauGB an.

Auch wenn eine förmliche Umweltprüfung aufgrund des vorliegenden Verfahrens nach § 13a BauGB nicht verpflichtend ist, werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargelegt.

### **7.1 Mensch**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227 setzt für das Plangebiet der vorhabenbezogenen 4. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenheim / Kirchliche Einrichtung“, eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,8 im Norden sowie eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,5 im Süden, eine GRZ von 0,4 sowie eine offene Bauweise mit Satteldach fest.

Das Plangebiet der 4. Änderung ist im Norden, Osten und Westen von dem insgesamt ca. 13 ha großen Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 227 „Nienberge - Ortskern“ umgeben. Im Süden schließt ein Wohngebiet nach § 34 BauGB an.

Das ca. 0,36 ha große Plangebiet der 4. Änderung befindet sich zentral im Stadtteil Nienberge ca. 6 km nordwestlich der Innenstadt von Münster. Die Hülshoffstraße (L 529) verläuft nordwestlich in einer Entfernung von ca. 150 m, die Autobahn 1 (A1) verläuft südöstlich in einer Entfernung von ca. 650 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet wird derzeit durch das Lydia Gemeindezentrum (Kirchraum, Gemeindebüro, ehem. Pfarrhaus, welches vermietet ist) der Evangelischen Kirche genutzt. Das Gemeindezentrum ist im südlichen Plangebiet verortet. Der nördliche Bereich dient als grüner Vorplatz mit Skulpturen und Sitzmöglichkeiten.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind an der Sebastianstraße (Stadtteilzentrum Nienberge) im direkten Umfeld vorhanden.

Über die Hülshoffstraße (L 529) ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Straßen- und ÖPNV-Netz angeschlossen.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ein Immissionsgutachten<sup>7</sup> erstellt, welches die einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 definiert. Des Weiteren wurden die bei der gewerblich bedingten Nutzung der vorgesehenen Pkw-Stellplätze in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen und den auf die schutzbedürftigen Nutzungen des Vorhabens einwirkenden Parkplatzlärm sowie sonstigen Betriebsgeräusche des westlich benachbarten Lebensmittelmarktes nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Verbindung mit der DIN 18005-1 ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis ist eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sichergestellt (vgl. Kap. 6.6).

## **7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

### **7.2.1 Arten- und Biotopschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>8</sup> ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Januar 2020 zur Potential-Abschätzung eine Ortsbegehung. Nachfolgend wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel<sup>9</sup> müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

### **Bestandsbeschreibung**

Das ca. 0,36 ha große Plangebiet der 4. Änderung befindet sich im zentrumsnahen Bereich von Nienberge und wird im Norden durch die Sebastianstraße, im Osten durch Wohnbebauung, im

---

<sup>7</sup> Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des BP Nr. 227 „Nienberge – Ortskern“ der Stadt Münster, Gronau, Dezember 2020

<sup>8</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

<sup>9</sup> Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: [http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung\\_geschuetzte\\_arten.pdf](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf) (abgerufen: Febr. 2020).

Süden durch die Kurneystraße und im Westen durch die Plettendorfstraße begrenzt. Innerhalb des Plangebiets liegen die Flurstücke 1375 und 1376 der Gemarkung Nienberge, Flur 10.

Das Plangebiet wird derzeit im südlichen Teilbereich durch das Lydia Gemeindezentrum (Kirchraum, Gemeindebüro, ehem. Pfarrhaus, welches vermietet ist) der Evangelischen Kirche genutzt. Der nördliche Bereich dient als grüner Vorplatz mit Skulpturen und Sitzmöglichkeiten. Die Grünstrukturen werden im Wesentlichen aus Einzelbäumen im Bereich des Vorplatzes sowie vereinzelt auch im Umfeld des Gemeindezentrums gebildet. So steht ein Solitärbaum im rückwärtigen Gartenbereich des Gemeindezentrums. Darüber hinaus befinden sich im nordöstlichen, östlichen sowie im südlichen Bereich entlang der Kurneystraße Gehölzanpflanzungen und gärtnerisch angelegte Grünflächen, primär als Abgrenzung zu benachbarten Grundstücken. Bedeutende Baumhöhlen, Risse bzw. großvolumige Spalten wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Ein wesentlicher Anteil des Plangebietes ist durch einen augenscheinlich regelmäßig gemähten Vielschnittrasen gekennzeichnet. Die relevanten Einzelbäume wurden entsprechend eingemessen.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

### **Potentiellles Artenvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems<sup>10</sup> (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 4011 (Quadrant 1), 25 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung (Gärten, Grünanlagen, Park, Trittrassen, Gebäude) 4 Fledermaus-, 19 Vogel- und 2 Amphibienarten (siehe Tab. 1, Anhang).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung<sup>11</sup> für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen sowie der erfolgten Ortsbegehung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

### **Fledermäuse**

In Bezug auf die potentiell denkbaren Fledermausarten gemäß FIS (vgl. Anhang, Tab. 1) kann eine unmittelbare Betroffenheit von Gebäudefledermäusen im Sinne einer Worst-Case- Annahme auf der vorliegenden Bebauungsplanebene nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Gemeindezentrum kann - wie nahezu alle Gebäude - eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für an Gebäude gebundene Fledermausarten darstellen (hier: Breitflügel- und Zwergfledermaus).

---

<sup>10</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt) (Messtischblatt 4011) Abgerufen: Januar 2019.

<sup>11</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: [www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/](http://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/). Abgerufen: Januar 2019.

So wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung Einflugmöglichkeiten, insbesondere in den Dachbereichen festgestellt. Diese umfassen sowohl eine kaputte Fensterscheibe im südlichen Gebäudeteil als auch kleine Öffnungen im Bereich von Dachverkleidungen. Individuenstarke Vorkommen der beiden Arten, die einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens artenschutzrechtlich i.S. des § 44 (1) entgegenstehen, sind jedoch nicht anzunehmen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können daher im Rahmen der Abbruchgenehmigung / des Anzeigeverfahrens durch eine fachgutachterliche Begehung und - sofern erforderlich - darauf aufbauender Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (s. Maßnahmen).

Darüber hinaus übernimmt das Plangebiet keine essentielle Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Das Plangebiet ist in dieser Hinsicht aufgrund der gegebenen Flächengröße sowie des anzunehmenden Nahrungsangebotes lediglich als Teilnahrungshabitat zu bewerten. Eine Umsetzung des Planvorhabens stellt demnach keinen Verlust von essentiellen Nahrungshabitaten dar. Relevante Leitstrukturen, die mit Umsetzung des Planvorhabens entfernt werden würden, liegen nicht vor.

### **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen Biotop- / Habitatstrukturen im Bereich des Plangebietes lediglich ein geringes Potential für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten besteht. In dieser Hinsicht kann das Plangebiet für Greifvögel (Sperber, Turmfalke) im Sinne der gebotenen Worst-Case-Annahme als Teilnahrungshabitat bzw. bezüglich des Turmfalken auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Bedeutung sein (vgl. Tab. 1). Entsprechend störungsfreie Nistmöglichkeiten am Gebäude bzw. in den Grünstrukturen wurden für den Turmfalken im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung jedoch faktisch nicht erfasst. Auch ein sporadisches Vorkommen von Bluthänfling, Girlitz und Feldsperling, die mitunter in Siedlungen / Wohnvierteln mit Gärten vorkommen, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind jedoch faktische Vorkommen der Arten aufgrund der Lage nahezu im Zentrum von Nienberge, der vorliegenden Habitatqualität und der anzunehmenden Störungsintensität nicht zu prognostizieren. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ist jedoch eine Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen sowie den Gebäudeabbruch erforderlich (vgl. Pkt. „Maßnahmen“). Erhebliche Störungen i.S. des § 44 (1) Nr. 2 (Störungsverbot) mit Auswirkungen auf die lokale Population der o.g. Arten können mit hinreichender Sicherheit, u.a. aufgrund des vorliegenden Bestandes sowie der Kleinräumigkeit des Vorhabens ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot) sind i.V. mit § 44 (5) BNatSchG ebenfalls nicht zu prognostizieren. Die ökologische Funktion der theoretisch vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wäre im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt. Es stehen im räumlich-funktionalen Zusammenhang nachweislich günstigere Lebensstätten z.B. im Randbereich von Nienberge bzw. in Grünanlagen und Friedhöfen zur Verfügung.

### **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Da mit der Umsetzung des Planvorhabens die Entfernung von Gehölzen erforderlich ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) BNatSchG nur unter Einhaltung zeitlicher Vorgaben ausgeschlossen werden. Eine Entfernung von Gehölzen ist nicht innerhalb der Brut-

und Aufzuchtzeiten (01.03 – 30.09) eines jeden Jahres durchzuführen. Diese Maßnahme gilt auch in Bezug auf europäische Vogelarten.

Darüber hinaus ist im Rahmen einer nachfolgenden Genehmigungsplanung (Abbruchgenehmigung / Anzeigeverfahren) - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ganzjährig eine Abbruchbegehung des Gemeindezentrums durch einen qualifizierten Fachgutachter sowie eine sich daraus ggf. ergebende ökologische Baubegleitung erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist Folge zu leisten.

Unter Berücksichtigung o.g. Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung ausgeschlossen werden, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist. Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind zu beachten.

### **7.2.2 NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet „Rieselfelder Münster“ (DE-3911-401) liegt in einer Entfernung von ca. 6,0 km, sodass eine Beeinträchtigung auszuschließen ist.

### **7.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Gesamtfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon besteht für das Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 227 Baurecht mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 (inkl. Überschreitung). Da auf den rechtskräftigen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 Anwendung findet und hier Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet wurden, ist dementsprechend derzeit eine über das Maß der Grundflächenzahl hinausgehende Versiegelung planungsrechtlich möglich. Diese wird auch durch das geplante Vorhaben zukünftig nicht überschritten bzw. auf 0,8 begrenzt so dass planungsrechtlich kein Eingriff entsteht. Folglich ist eine Eingriffsbewertung in vorliegendem Fall nicht erforderlich. Durch das vorliegende Verfahren gemäß § 13a BauGB werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

### **7.2.4 Wald / Flächen für die Landwirtschaft**

Forstliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227 vor, der für das Plangebiet der vorhabenbezogenen 4. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenheim / Kirchliche Einrichtung“ gemäß § 7 BauNVO festsetzt.

## **7.3 Boden**

Eine Bebauung des Plangebietes ist bereits im Rahmen des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 227 vorgesehen. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet der vorhabenbezogenen 4. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit einer GRZ von 0,6 fest. Da auf den rechtskräftigen

Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 Anwendung findet und hier Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet wurden, ist dementsprechend derzeit eine über das Maß der Grundflächenzahl hinausgehende Versiegelung planungs- rechtlich möglich. Diese wird auch durch das geplante Vorhaben zukünftig nicht überschritten bzw. auf 0,8 begrenzt so dass planungsrechtlich kein Eingriff entsteht.

Auch faktisch ist das Plangebiet / das Schutzgut durch das bestehende Gemeindezentrum (Kirchraum, Gemeindebüro, ehem. Pfarrhaus) deutlich vorbelastet. Ungestörte Bodenprofile und -funktionen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung / Versiegelungen sowie der innerörtlichen Lage nicht anzunehmen. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist dementsprechend eine sinnvolle Nachverdichtung eines bereits in der Örtlichkeit anthropogen deutlich vorbelasteten Bodens verbunden.

#### **7.4 Wasser**

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster<sup>12</sup> liegt das Plangebiet im Teileinzugsgebiet „Obere Ems“. Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind nicht vorhanden. Oberflächengewässer liegen im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vor. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht.

Im Plangebiet selbst ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen; diese wird aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelungen weiter reduziert. Darüber hinaus können Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen – z.B. durch Bauverkehre – entstehen. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes – z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe – jedoch nicht anzunehmen. Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

#### **7.5 Klimaschutz / Luft**

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde dem Klimaschutz insofern Rechnung getragen, als dass der zulässige Versiegelungsgrad – unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage und dem erforderlichen Nachweis ausreichender Stellplätze – möglichst geringgehalten wird. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht findet eine Verringerung des Versiegelungsgrades statt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Oberflächenversiegelung durch die festgesetzte Begrünung, die sich insbesondere positiv auf das Kleinklima auswirkt, gemindert wird. Detaillierte freiraumplanerische Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Freiflächengestaltung liegen vor und stellen durch die Begrünung auch eine unter Klimaschutzaspekten angepasste Planung dar. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Vegetation extensiv begrünt und sind als begrünte Flächen dauerhaft zu erhalten.

Die zukünftigen Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsbedarf sichergestellt.

---

<sup>12</sup> Stadt Münster (o.J.): Umweltkataster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster?>. Abgerufen: November 2020.

## **7.6 Landschaft**

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 4. Änderung befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar. Dementsprechend sind mit Umsetzung des Planvorhabens auch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prognostizieren.

## **7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kulturgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung vor. Die Gebäude stellen Sachgüter dar. Das alte Gemeindezentrum soll zunächst abgerissen und mit dem Neubau an den aktuellen Bedarf angepasst werden. Geplant ist neben dem Gemeindezentrum und Praxisräumen eine seniorenerechte Wohnbebauung.

Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Dennoch sind im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **7.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeit bauliche Nutzung (Gemeindezentrum) sowie der im Norden des Plangebietes bestehende parkartige Bewuchs. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese unmittelbaren ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht anzunehmen. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen, so dass mit Umsetzung des Planvorhabens indirekte Umweltauswirkungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, zu prognostizieren sind (z.B. Absenken des Grundwasserspiegels mit erheblichen Auswirkungen auf Sonderbiotope / Extremstandorte; Entstehung relevanter (Stick)stoffbelastungen mit Überschreitung Lebensraumspezifischer Grenzwerte (criticalloads) in umliegenden Natura- 2000 Gebieten).

## **7.9 Zusammenfassung**

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 ist die Absicht die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit integriertem Gemeindezentrum und ergänzenden Nutzungen zu schaffen bzw. zu sichern.

Mit der vorhabenbezogenen Änderung soll das derzeit für kirchliche Zwecke nur extensiv genutzte Plangebiet neben der Nutzung als Gemeindezentrum u.a. einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227 vor, der am 11.06.1982 in Kraft getreten ist. Dieser setzt für das Plangebiet der vorhabenbezogenen 4. Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenheim / Kirchliche Einrichtung“, eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,8 im Norden sowie eine eingeschossige Bauweise und eine GFZ von 0,5 im Süden, eine GRZ von 0,4 sowie eine offene Bauweise mit Satteldach fest.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227 „Nienberge - Ortskern“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden

Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Dementsprechend ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Gleichwohl werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargelegt.

Aufgrund der Tatsache, dass für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Fläche bereits derzeit – insbesondere im südlichen Teilbereich – bebaut ist, aber auch aufgrund der Lage im Siedlungsraum, sind mit der vorliegenden Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten, die nicht entsprechend im Rahmen der vorliegenden Planung sachgerecht berücksichtigt werden können.

Etwaige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden gutachterlich in Form einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Zusammenfassend sind dem Wohnen verträgliche Lärmbelastungen nachgewiesen. Lärmschutzmaßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht erforderlich.

Die artenschutzfachlichen Anforderungen i.S. des § 44 (1) BNatSchG wurden durch die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages (Stufe I) berücksichtigt. Im Ergebnis können unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen – die Entfernung von Gehölzen und den Abbruch des Gebäudes betreffend (Abbruchbegehung) – sowie ggf. daraus resultierender Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist mit Umsetzung des Planvorhabens stellenweise eine höhere Bodenversiegelung zu erwarten. Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung liegen jedoch im Plangebiet keine ungestörten Bodenverhältnisse / -profile mehr vor, so dass baubedingt nicht von einer relevanten Überformung des Bodens auszugehen ist. Planungsrechtlich ist eine Bebauung des Plangebietes ohnehin auf Grundlage des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 227 möglich.

Im Plangebiet ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung anzunehmen. Diese wird aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelungen weiter reduziert. Eine Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird vollständig in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das Schmutzwasser wird Schmutzwasserkanälen zugeführt und in das bestehende Netz eingeleitet.

Um mit dem beabsichtigten Vorhaben keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf den Luft- und Klimaschutz auszulösen, wird die Oberflächenversiegelung durch Begrünungen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, reduziert. Detaillierte freiraumplanerische Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Freiflächengestaltung liegen vor und stellen durch die Begrünung der Dachflächen auch eine unter Klimaschutzaspekten angepasste Planung dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar. Dementsprechend sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu prognostizieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter mit entsprechender gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung vor, zumal das derzeitige Gemeindezentrum durch einen Neubau an den aktuellen Bedarf angepasst wird. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Im Fall von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

**8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt vorhabenbezogen. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen u. ä.) werden im Rahmen des Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin getroffen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 227: Nienberge – Ortskern im Bereich des evangelischen Gemeindezentrums

Münster, den

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Robin Denstorff  
Stadtbaurat

## Anhang – Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011

Tab. 1: Planungsrelevante Arten (Messtischblatt 4011, Quadrant 1), Stand: Jan. 2020. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab dem Jahr 2000; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = Vorkommen nicht anzunehmen, + = Potential vorhanden.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten, Grünanlagen,	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse	Park, Tritrasen	
<b>Säugetiere</b>					
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	+	Na, FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na, FoRu
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na, (Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na, FoRu!
<b>Vögel</b>					
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	-	Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	+	Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu), FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	+	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na, FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	+	Na, FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na, FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu
Passer montanus	Feldsperling	B	U	+	Na, FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	+	FoRu!, Na
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	(Na)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na, FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	-	Na, FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na, FoRu!
<b>Amphibien</b>					
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)
Triturus cristatus	Kammolch	N	G	-	(Ru)