STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde - Kiesekampweg“

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0619/2021

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 2

1.1 Planungsanlass und Planverfahren 2
1.1.1 Planungsanlass 2
1.1.2 Planverfahren 3
1.1. Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens 5

2. Geltungsbereich 6

3. Planungsrechtliche Situation 6

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
3.2. Bestehendes Planungsrecht 7
3.3. Grünordnung 7
3.4. Sonstige Satzungen, Verordnung 8

4. Räumliche und strukturelle Situation 8

5. Planungsziele 8

6. Inhalte des Bebauungsplans 9

6.1. Grundzüge der Planung 9
6.2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung 10
6.2.1. Art der baulichen Nutzung 10
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung 11
6.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 14
6.2.4. Dachform 16
6.2.5. Material, Farbgebung 16
6.2.6. Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen 16
6.2.7. Versiegelung, Freiflächen und Begrünung 18
6.2.8. Werbeanlagen 21
6.3. Verkehrsflächen / Erschließung 21
6.3.1. Verkehrliche Situation, Erschließung 21
6.3.2. ÖPNV-Anbindung 24
6.3.3. Verkehrsflächen 24
6.4. Ver- und Entsorgung 25
6.4.1. Technische Infrastruktur 25
6.4.2. Abfallentsorgung 26
6.4.3. Flächen für Versorgungsanlagen 26
6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 26
6.6. Immissionsschutz 27
6.6.1. Schallimmissionen 27
6.6.2. Luftschadstoffimmissionen 34
6.7. Denkmalschutz / Archäologie 34
6.8. Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel 34
6.8.1. Altlasten / Altstandorte 34
6.8.2. Kampfmittel 35
6.9. Ausgleichsflächen 35
6.10. Artenschutz 35

7. Flächenbilanz 37
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltprotokoll 37
8.1. Mensch und menschliche Gesundheit 38
8.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 39
8.3. Boden 43
8.4. Wasser 44
8.5. Klima / Luft 44
8.6. Landschaft 44
8.7. Kultur- und Sachgüter 45
8.8. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 45
9. Gesamtabwägung 46
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 47

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Planverfahren

1.1.1 Planungsanlass

Mit ihrem unverwechselbaren Stadtbild in einem Umfeld mit hohen Natur- und Freizeitqualitäten und aufgrund ihrer Bedeutung für Handel, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur ist die Stadt Münster ein attraktiver Lebensstandort, der im Vergleich zu anderen deutschen Städten eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum aufweist. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes mit einer Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen sowie Minderung der Preissteigerung aufgrund von Wohnungsengpässen ist daher ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung.

Angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven der Stadt Münster soll auf Antrag eines Grundstückseigentümers, als Investor und Projektentwickler ein neues urbanes Wohnquartier in Münster-Coerde entwickelt werden.

Übergeordnet wird die Planung innerhalb des Baulandprogramms 2020 - 2030[1] unter der Stufe 1 (Baulandaktivierung) mit der Kennzeichnung 614-03 „Coerde - Kiesekampweg“ sowie der Kategorie „Baureif 2020“ geführt. Die Maßgaben der Stadt Münster für eine langfristige, gezielte und kontrollierte Entwicklung des Baulandangebotes in Münster werden erfüllt. Darüber hinaus werden mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die Zielaussagen – Gleichbehandlung, Transparenz, Investitionssicherheit zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnungsbaus – des am 2.4.2014 über den Rat der Stadt Münster beschlossenen Modells der sozialgerechten Bodennutzung in Münster[2] (SoBo Münster) vollumfänglich umgesetzt. Der dem vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahren zugrundeliegende Geltungsbereich sowie das städtebaulich-architektonische Konzept entsprechen den städtischen Zielsetzungen.

Als Projektentwickler beabsichtigt der Grundstückseigentümer, ein Wohnquartier mit 165 Wohneinheiten zu entwickeln. Geleitet von den städtischen Zielsetzungen einer sozialen Bodennutzung werden 50 % des entstehenden Nettowohnraums entsprechend den Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus als geförderte Wohnungen errichtet. 10 % des entstehen-

[1] Stadt Münster: Öffentliche Beschlussvorlage V/0104/2020, Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 - 2030. Münster, 22.05.2020

[2] Stadt Münster: Öffentliche Beschlussvorlage V/0039/2014, Sozialgerechte Bodennutzung in Münster. Münster, 07.02.2014

den Nettowohnraums werden als förderfähige Wohnungen nach den Förderbestimmungen errichtet (Zielaussagen SoBo Münster: 30 % gefördert und 30 % förderfähig). Hierbei sollen insbesondere Wohnraumangebote für Personen im „dritten Lebensabschnitt“ und für Familien mit mehreren Kindern geschaffen werden. Damit werden eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unterstützt. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Unterstützung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden berücksichtigt.

Neben der Wohnnutzung wird ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 950 m² sowie ergänzende Flächen für Dienstleistungs- und Büronutzungen und eine Kindertagesstätte mit fünf Gruppen in die Entwicklung eingebunden.

Die derzeit bestehende gewerbliche Nutzung in Form von Hallen und Verwaltungsgebäuden sowie großflächigen versiegelten Stellplatz- und Betriebsflächen wird im Sinne der Innenentwicklung mit Gebäuden in einem zeitgemäßen Wohn- und Energiestandard überplant. Um einen bestmöglichen städtebaulich-architektonischen Entwurf für die Fläche zu erhalten, wurde durch den Vorhabenträger im Frühjahr 2018 ein nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit fünf geladenen Büros durchgeführt. Aus den Wettbewerbsarbeiten ist die stadtraum Projekt GmbH & Co. KG aus Münster als 1. Preisträger hervorgegangen. In Überarbeitung des Entwurfs entsprechend den Anregungen der Auswahlkommission (z. B. Reduzierung der städtebaulichen Dichte) wurde die Hochbauplanung weiter konkretisiert.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen des derzeitigen Planungsrechtes nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II mit Rechtskraft vom 06.03.1990 ist daher teilräumig zu ändern.

1.1.2 Planverfahren

Das Verfahren wird auf Basis des Wettbewerbsentwurfs als vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II für den Bereich Coerde-Kiesekampweg nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel der Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für ein Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und / oder bei Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Schutzgüter ausgeschlossen. Die Kriterien für die Ermittlung einer UVP-Pflicht eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind in der Anlage 1 Nr. 18.6 bis 18.8 UVPG und für Verkehrsvorhaben in der Anlage 1 Nr. 14 aufgeführt. Die Prüfung und Bewertung der UVP-Pflicht wurde zum vorliegenden Verfahren mit der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG durch das Landschaftsarchitekturbüro Schultewolter (Landschaftsarchitektur Schultewolter, 7.4.2020) beigebracht. Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

- ist die Größe des Vorhabens ausweislich der vorgenommenen Bewertung unerheblich. Mit einer Größe des Geltungsbereiches von rund 15 000 m² werden weniger als 20 000 m² Grundfläche überplant und das Bauvolumen nur leicht erhöht. Eine Neuversiegelung von Flächen findet nicht statt. Neubauten werden ausschließlich auf bereits versiegelten und genutzten Flächen entwickelt. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, werden nicht aufgestellt.

- sind die Auswirkungen auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, die Umweltverschmutzung und Belästigung der Umweltmedien, die Abfallerzeugung sowie ein Unfallrisiko für die zukünftigen und bestehenden Nutzungen ausweislich der vorgenommenen Bewertung unerheblich.

  Der Grundwasserhaushalt wird nur unwesentlich beeinträchtigt, da der Geltungsbereich bereits heute fast vollständig versiegelt ist. Grundwasserabsenkungen und Mehrbelastungen sind nur temporär im Zuge der Bautätigkeiten zu erwarten. Das Ortsbild wird durch das Vorhaben abgerundet.

- ist eine Beeinträchtigung der ökologischen Empfindlichkeit in Kumulierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Entwicklung des ehemals gewerblich genutzten und fast vollständig versiegelten Standortes nicht erkennbar. Mit dem Vorhaben werden die Nutzungs- und Qualitätskriterien erhalten oder gestärkt. Besonders geschützte Landschafts- oder Stadtbereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden auch im näheren Umfeld durch die Umsetzung nicht beeinträchtigt.

- sind für das Einzelhandelsvorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 950 m² mit Umsetzung der Planungsziele keine abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen auf umliegende Nutzungen zu erkennen.

- ist die prognostizierte Verkehrsentwicklungsmaßnahme der städtischen Straßenverkehrsfläche Holtmannsweg, nach Anlage 1 Nr. 14 zum UVPG, kein UVP-pflichtiger Untersuchungsgegenstand.

Insgesamt sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c S. 1 UVPG i. V. m. § 12 UVPG sowie Auswirkungen auf das geographische Gebiet und die betroffene Bevölkerung nicht anzunehmen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter und damit abwägungsrelevante Umweltauswirkungen der Vorhabenplanung auf umliegende Nutzungen liegen nicht vor. Die Ergebnisse der Fachgutachten zum vorliegenden Verfahren und die Bewertung dieser bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 2a BauGB führen zu keiner Veränderung der Bewertung. Die grundlegenden Aussagen der Allgemeinen Vorprüfung wurden bestätigt. Im Vorhabenbereich selbst wird mit einem lärmvermeidenden und lärmrobusten Städtebau (siehe Kapitel 1.2) auf die Vorbelastung am Standort reagiert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG ist damit nicht erforderlich. Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor. Die Anwendungsvoraussetzungen werden eingehalten.

In Umsetzung der Vorhabenplanung gemäß § 12 BauGB erfolgt die Aufstellung in Kombination mit einem Durchführungsvertrag.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II „Coerde - Kiesekampweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung vom 19.9.2018.

Der Aufstellungsbeschluss mit dem Verweis auf das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Münster am 28.9.2018 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 27.9.2018 in der Tennishalle des BSV Münster am Kiesekampweg 8 in Münster durchgeführt, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die

frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 30.12.2019. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans einschließlich aller zum Verfahren erarbeiteten Gutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen erfolgte für die Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020.

1.1. Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Der Vorhabenträger strebt eine umfassende Wohnquartiersentwicklung zur Schaffung von in Münster dringend benötigtem Wohnraum an. Zusätzlich sollen ein Lebensmitteldiscountmarkt und kleinteilige, ergänzende Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie eine Kindertageseinrichtung in das Quartier integriert werden. Dabei fügt sich die Planung sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von den Gebäudehöhen in die überwiegend von Wohnen geprägte Umgebung ein. Mit Umsetzung der Planung findet eine deutliche Aufwertung der zurzeit durch Gewerbe genutzten Gebäude und mindergenutzten, großflächig versiegelten Fläche statt.

Der Wettbewerbsentwurf sieht eine weitgehend autofreie Gestaltung des Quartiers aus drei- bis fünfgeschossigen, L-förmigen Gebäuden vor. Gegenüber der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) – Emden Rbf sowie zum nördlich angrenzenden Holtmannsweg ist eine klare städtebauliche Raumkante geplant, die auf der einen Seite zur räumlichen Fassung des Geltungsbereiches beiträgt und auf der anderen Seite mögliche Lärmimmissionen der übergeordneten Verkehrsflächen für den Innenbereich mildert. Hierzu leisten auch die Geschossigkeiten der durchweg mit einem Flachdach ausgestatteten Gebäude einen Beitrag. Neben der nach außen gebildeten Raumkante entstehen in den beruhigten Innenbereichen über die Anordnung und im Zusammenspiel der L-förmigen Gebäude miteinander Wohnhöfe sowie ein zentraler Quartiersplatz, die als Treff- und Spielpunkte ausgebaut werden. Das die Wohnhöfe verbindende und das Wohnquartier von Osten nach Westen sowie von Norden nach Süden durchziehende Wegenetz ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und eine Verbindung in die umliegenden Stadtquartiere und die westlich angrenzende freie Landschaft.

Im Sinne der Zuordnung von „Lärm zu Lärm“ und der gewünschten Freihaltung des hochwertigen Innenbereiches vom motorisierten Verkehr wird zwischen der Bahntrasse und den neuen Gebäuden eine großflächige Stellplatzanlage angeordnet. Nach Norden wird die in Teilen mit Bäumen bestandene und von Bebauung freizuhaltende Straßenerweiterungsfläche südlich des Holtmannswegs (Fläche für zukünftige Bahnunterführung) in das Konzept eingebunden.

Zur Betonung der Eingangssituation im Osten und städtebaulichen Prägung des Gebietes bildet ein sechsgeschossiges Gebäude am Kreuzungspunkt Holtmannsweg / Kiesekampweg einen Hochpunkt aus.

Durch die Nutzungsmischung aus Wohn-, kleinteiligen Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzungen sowie dem Lebensmitteldiscountmarkt und der Kindertagesstätte in Verbindung mit einem Angebot an privaten und gemeinschaftlichen halböffentlichen Freiräumen entsteht ein zeitgemäßes urbanes Stadtquartier mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Wohnen wird hierbei in den nördlichen und westlichen Gebäuden sowie in den Obergeschossen des südlichen Gebäudekomplexes angeboten. Der Lebensmitteldiscountmarkt sowie die ergänzenden Praxisräume, Dienstleistungs- und Büronutzungen werden in der Erdgeschosszone dieses Gebäudekomplexes, der nördlich anschließenden Gebäude und in dem sechsgeschossigen Gebäudeteil angeordnet. Zwischen diesen Gebäuden bildet sich der Quartiersplatz, welcher auch über die

geplante Ansiedlung einer Bäckerei mit Café, eines Kiosks und des Lebensmitteldiscountmarkts als zentraler Treff- und Quartiersmittelpunkt fungieren soll.

Im Südwesten des Baugebietes ist eine Kindertageseinrichtung geplant. Auch hier ist ab dem zweiten Obergeschoss ausschließlich Wohnen vorgesehen.

Zur qualitätsvollen Gestaltung der Quartiersmitte wird der ruhende Verkehr der geplanten Nutzungen am westlichen Rand des Plangebietes und in einer Tiefgarage abgewickelt. Beide Anlagen für den ruhenden Verkehr werden von Süden über Zufahrten vom Kiesekampweg erschlossen. Kundenstellplätze für die ergänzenden Einrichtungen und insbesondere für den Lebensmitteldiscountmarkt werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Münster im südlichen Planbereich oberhalb von Teilen der Tiefgarage angeordnet. Für großflächige Verkaufsstätten ist im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatz je 10 bis 30 m² Verkaufsfläche nachzuweisen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II „Coerde - Kiesekampweg“ setzt sich zusammen aus den Grundstücken des Vorhabenträgers, die den Vorhaben- und Erschließungsplan darstellen, einem Grundstück der Stadtwerke Münster und öffentlichen Wegeflächen. Der Geltungsbereich umgrenzt eine Fläche von rund 1,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 341,
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 341 und 956 (Kiesekampweg),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 956 (Kiesekampweg) und die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 903,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 66.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Münster, Flur 244, Flurstücke 910, 950, 954, 959, 960, 961, 1094, 1122, 1123 sowie Teile des Flurstücks 956

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet. Die Grenze des Vorhabengrundstückes und Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Plan durch eine violette Strichlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als „Gewerbegebiet (GE)“ ausgewiesen. Angrenzend ist im Norden / Nordosten eine Hauptverkehrsstraße, im Westen eine Bahnanlage sowie im Süden ein Gewerbegebiet und eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Entwicklungsziele des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mit Sicherung eines urbanen Wohnquartiers entsprechen somit nicht der dargestellten Gebietskategorie des Flächennut-

zungsplans. In Anbetracht der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan bei einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht.

Die mit den Planungszielen vorgesehene Innenentwicklung wird seitens der Bezirksregierung Münster begrüßt. Mit Schreiben vom 16.10.2019 sowie 9.7.2020 wird im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung die Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt vollständig im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 134 II „Coerde – Kiesekampweg“ mit Rechtskraft vom 6.3.1990. Die rechtskräftigen Festsetzungen sichern im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit zwei überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen eines Wendehammers, einen öffentlichen Rad- und Fußweg und eine Fläche für Elektrizität.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele ist in Rahmen der rechtskräftigen Festsetzungen nicht möglich und wird mit vorliegendem Verfahren geändert. Mit Inkrafttreten des Änderungsplans werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen durch den neuen Rechtsstand überlagert.

3.3. Grünordnung

Im Westen schließt das Plangebiet – durch die Bahnstrecke getrennt – unmittelbar an den Waldbereich „Maybusch“, das nördliche Aatal und das Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Aatal und Emsniederung“ (LSG-3911-0005) an. In seiner Bedeutung für stadtökologische sowie stadtgliedernde und freizeittechnische Belange ist der Bereich in der Grünordnung Münster „Grünsystem, Freiraumkonzept“ als Grünzug sowie als Freifläche, die zur Sicherung der Freiraumfunktionen keine bauliche Entwicklung zulässt, gekennzeichnet.

Der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Radweg ist zudem im „Zielkonzept Freizeit und Erholung“ zum Grünordnungsplan als Verbindung zwischen Freizeit- und Erholungseinrichtungen und die den Radweg säumende Begrünung im Grünordnungskataster der Stadt Münster als schutzwürdiges Biotop gekennzeichnet. Der Radweg stellt eine wichtige Verbindung zwischen Innenstadt und umliegender Landschaft (z. B. Rieselfelder) sowie zu den angrenzenden Stadtteilen Sprakel (Münster) und Gimbte (Stadt Greven) dar. Sie wurde als stadtregionale Veloroute in die Veloroutenkonzeption[3] aufgenommen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich mit Ausnahme der Strukturen auf den Teilflächen zum Holtmannsweg keine prägenden Grünelemente.

[3] Stadt Münster: Öffentliche Beschlussvorlage V/0650/2016, Implementierung stadtregionaler Velorouten in der Stadtregion Münster. Münster, 15.08.2016

3.4. Sonstige Satzungen, Verordnung

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, August 2018) der Stadt Münster und wird innerhalb des Konzeptes als Nahversorgungslage Coerde – Kiesekampweg geführt.

Coerde, als nördlich leicht von der Innenstadt abgesetzter Stadtteil, weist gegenwärtig mit dem Hamannplatz als zentralem Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum einen ausgewogenen Branchenmix auf. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung mit Angeboten des täglichen Bedarfs im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist jedoch im gesamtstädtischen Vergleich deutlich unterdurchschnittlich. Durch die Realisierung der Neubauten für beide Lebensmittelmärkte am Hamannplatz und der Umsetzung des Planvorhabens mit einem Lebensmitteldiscountmarkt und einer Verkaufsfläche von maximal 950 m² wird die quantitative Nahversorgung im Stadtteil Coerde perspektivisch deutlich verbessert.

Mit der Umsetzung eines Lebensmittelmarktes im Vorhabenbereich wird den städtischen Zielvorstellungen zur Entwicklung des möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebotes im Stadtteil Coerde entsprochen.

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind von der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Stadtbezirks Nord am westlichen Rand des Stadtteils Coerde. Das Umfeld ist überwiegend von Wohngebieten aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt, die über die übergeordneten stadtbedeutenden Straßen „Königsberger Straße“ und „Holtmannsweg“ sowie den „Kiesekampweg“ vom Geltungsbereich getrennt werden. Hier finden sich vor allem Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise und einzelne stadtbildprägende Wohnhochhäuser. Südlich schließt eine Fläche mit überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden an, die dann in eine kleinteilige Wohnstruktur übergeht. Unmittelbar westlich des Gebietes verläuft die Bahnstrecke 2931 Hamm (Westf.) – Emden sowie daran angrenzend das nördliche Aatal mit seinen weitläufigen Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen sowie kleineren Waldflächen.

Das Gebiet selbst ist derzeit gewerblich genutzt und mit Ausnahme kleinräumiger Grünflächen und Gehölzbeständen im Norden zum Holtmannsweg sowie nach Westen zur Bahntrasse weitestgehend versiegelt. Bauliche Anlagen bestehen nur in Form der ehemaligen Tennishalle mit anliegenden Gebäudeteilen mit Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie des leerstehenden Ladenlokals im Erdgeschoss samt darüber liegenden Büro- und Praxisräumlichkeiten. Eine prägende und aufgrund der Historie oder Bauform hervorzuhebende Baustruktur liegt nicht vor.

Die Gebäudestrukturen sowie die großflächig versiegelten Flächen werden seit Beginn des Jahres 2021 bereits zurückgebaut.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist die Umstrukturierung einer mindergenutzten Gewerbefläche zu einem attraktiven Wohnquartier mit einem breiten Angebot verschiedener Wohnungsgrößen, einer Kindertagesstätte sowie eines Lebensmitteldiscountmarktes zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung. Neben der Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

wird mit Aufstellung des Bebauungsplans das Ortsbild am westlichen Rand von Münster-Coerde entwickelt und gestärkt. In Anbetracht der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur sowie Ver- und Entsorgungsstrukturen ist mit Aufstellung des vorliegenden Verfahrens eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für den Standort gegeben.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Die Prüfung und Sicherung der umweltschützenden Anforderungen sowie der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Umfeld des Planstandortes ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Mit der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilbereich II wird das auf dem Realisierungswettbewerb aus 2018 basierende städtebaulich-architektonische Konzept in die verbindliche Bauleitplanung übertragen. In Umsetzung der Entwicklungsziele der vorhabenbezogenen Änderung wird den politischen Zielsetzungen der Stadt Münster für eine Wohnbaulandentwicklung gemäß dem durch die Gremien beschlossenen Baulandprogramm 2020 - 2030 sowie den Maßgaben des Baugesetzbuches entsprochen. Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der Neubaumaßnahme eine Ausweitung und Qualitätsverbesserung des Wohnungsangebotes, eine verbesserte Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei gleichzeitiger Entlastung des öffentlichen Straßenraums und die Herstellung von qualitativen Freiräumen im Stadtquartier erwirkt. Darüber hinaus trägt das Planvorhaben zu einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgung und zu einer Steigerung in Qualität und Quantität des aktuell deutlich unterdurchschnittlichen Nahversorgungsangebots von Münster-Coerde bei. Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m^2 ist im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse (Stadt und Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, 13.02.2020) kongruent mit den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster (Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, August 2018) (siehe Kapitel 3.4) sowie den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen (Ziel 6.5-1 bis 6.5-3 LEP NRW) und regionalplanerischen Zielstellungen (Ziel 4 Regionalplan Münsterland).

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1. Grundzüge der Planung

Das dem vorliegenden Änderungsplan zugrundeliegende und auf dem Wettbewerbsergebnis basierende städtebaulich-architektonische Konzept sieht eine Kombination aus Wohnnutzungen (ca. 85 % der Bruttogeschossfläche (BGF)) und ergänzenden Infrastruktureinrichtungen (Lebensmitteldiscountmarkt ca. 8 % der BGF; Dienstleistungsnutzungen und Kita ca. 7 % der BGF) (siehe Kapitel 1.2) vor. Über die Anordnung der Gebäude zueinander sowie insbesondere zu den übergeordneten emittierenden Verkehrsflächen werden hochwertige und beruhigte Wohnhöfe geschaffen. Der motorisierte ruhende Verkehr wird mit Ausnahme von Lieferverkehren, der Abfallentsorgung und der erforderlichen Feuerwehrdurchfahrt ausschließlich auf großflächigen Stellplatzanlagen im Westen und Süden sowie in einer Tiefgarage abgewickelt. Die geschützten privaten und gemeinschaftlichen Freibereiche können somit qualitativ und hochwertig gestaltet werden. Das Konzept berücksichtigt in der städtebaulichen Dichte und Ausgestaltung die Maßgaben eines flächensparenden innerstädtischen Wohnquartiers in Konversion und Reaktivierung einer derzeit mindergenutzten Fläche.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB und § 89 BauO NRW zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit der geplanten Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen. Neben den Festsetzungen der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II werden weitergehende Regelungen zur Ausgestaltung der Gebäude, der wohnungsstrukturellen Zusammensetzung des Quartiers sowie zu Verkehrs- und Grünraumbelangen im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vereinbart.

6.2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des mit der Stadt Münster abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) wird die **Art der baulichen Nutzung** in Teilbereichen gemäß § 12 BauGB analog zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über die **Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben** sowie in Teilbereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB definiert. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist die Stadt Münster gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Entsprechend den Entwicklungszielen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird

- für die westlichen und nördlichen Teilflächen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ein **Vorhabenbereich mit der Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe** festgesetzt;
- für die südöstliche Teilfläche gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ein **Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe** festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen werden für die mehrgeschossigen Wohngebäude jeweils gebäude- und geschossweise Nutzungsbestimmungen getroffen. Der Bebauungsplan weist hierzu die Teilbereiche der zulässigen Art der baulichen Nutzung |A| bis |F| aus.

In Abbildung der geplanten Nutzungsmischung und Sicherung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Quartiers sind

- in dem Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe in den Teilbereichen |A| und |D| ausschließlich jeweils ein Wohngebäude, in den Teilbereichen |B| und |C| ausschließlich jeweils ein Wohngebäude mit dem Wohnen untergeordneten Dienstleistungsnutzungen und in dem Teilbereich |E| ausschließlich ein Wohngebäude mit Räumen und Anlagen für eine Kindertagesstätte zulässig. Hierbei sind in den Bereichen |B| und |C| als Dienstleistungsbetriebe eine Bäckerei mit Café mit maximal 190 m² Nutzfläche, ein Waschsalon / Mieter-Servicepunkt mit maximal 75 m² Nutzfläche und eine Arzt- und Therapiepraxis sowie Räume für freie Berufe mit einer Nutzfläche von zusammen maximal 200 m² zulässig. Die das Wohnen ergänzenden Dienstleistungsbetriebe sind ausschließlich im Erdgeschoss anzuordnen und dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Räume und Anlagen für eine Kindertagesstätte sind im Teilbereich |E| nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss anzuordnen.

- in dem Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe in der als Teilbereich |F| gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m², ein Kiosk mit einer maximalen Nutzfläche von 35 m² sowie eine Arzt- und Therapiepraxis und weitere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe mit einer Nutzfläche von zusammen maximal 250 m² zulässig.

  In den Obergeschossen der mit zwingend zwei und vier Vollgeschossen festgesetzten Bauteile sind mit Ausnahme von Nebenräumen des Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Nutzfläche von maximal 120 m² ausschließlich Wohnnutzungen anzuordnen. In den Obergeschossen des mit zwingend sechs Vollgeschossen festgesetzten Bauteils sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

Neben der Art der baulichen Nutzung und Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben wird für den Vorhaben- und Erschließungsbereich festgesetzt, dass

- gemäß § 12 Abs. 3 BauGB für den Lebensmitteldiscountmarkt als Hauptsortiment ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel zulässig sind. Darüber hinaus sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 950 m² Drogeriewaren / Parfümerieartikel / Kosmetische Artikel und auf weiteren maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 950 m² sonstige Sortimente (überwiegend Aktionsware) möglich.

Mit den Festsetzungen werden ausschließlich die über das städtebaulich-architektonische Konzept und das Einzelhandelskonzept der Stadt Münster formulierten Entwicklungsziele für den Standort aufgenommen. Der Entwicklung zu einem vorwiegenden Wohnstandort mit einer Kindertagesstätte, einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Kiosk und einem Bäcker mit Café zur Stärkung der Nahversorgung sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten wird entsprochen. Die vorhabenbezogene Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben schließt alle Arten von störenden Nutzungen, die einer Aufwertung und qualitativen Entwicklung des Standortes entgegenwirken, aus. Die gebäude- und geschossweise Definition von Nutzungen und insbesondere Festlegung von dem Wohnen vorbehaltenen Ebenen und Gebäuden stärkt den geplanten Wohncharakter im Gebiet. Unverträgliche Flächenverhältnisse von Wohnen zu Arbeiten und die damit einhergehenden Mehrbedarfe an Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gegeben.

Die maximale Verkaufsflächengröße und sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanteile des Lebensmitteldiscountmarktes sowie die Sicherung der Nutzungszusammensetzung im Sinne einer Nahversorgungslage entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sichern die Einhaltung der Sortiments- und Nutzungsstruktur. Unzulässige Verkaufsflächenzuwächse mit Auswirkungen auf umliegende Einzelhandelsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche werden entsprechend dem Beeinträchtigungsverbot – Ziel 67.5-2 LEP NRW – verhindert. Die Verträglichkeit insbesondere des Lebensmitteldiscountmarktes bleibt entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (Stadt und Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, 13.02.2020) gewährleistet.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für

- den Vorhabenstandort mit Zweckbestimmung „Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe“ auf eine maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 und

- den Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe“ auf eine maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** von 1,0 festgesetzt.

Die im Vergleich zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie einem urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO im Vorhabenbereich in Teilen höheren Werte sind zur Realisierung des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfes und der damit geplanten angemessenen urbanen Dichte sowie Nutzungsmischung von Wohnen, Nahversorgung, Arbeiten sowie Betreuungsangeboten erforderlich. Gleichwohl verfügt das Wohnquartier trotz der angestrebten Dichte über attraktive, weitestgehend autofreie Freiräume.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 ff. BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden, soweit wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens ausgeschlossen werden können und eine Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Im Vorhabenbereich ermöglicht die weitere Überschreitung der Grundflächenzahl die Umsetzung der geplanten Nutzungen und damit verbundenen Flächenbedarfe für den Lebensmitteldiscountmarkt-, die Lager- und Lieferflächen sowie insbesondere der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr der Kunden (siehe Kapitel 6.3.1 und 6.5) auf einem derzeit mindergenutzten innerstädtischen Grundstück. In Anbetracht der vorhandenen fast vollständigen Versiegelung des gesamten Vorhabengrundstückes werden weitere Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens nicht gesehen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für die GRZ nach § 17 BauNVO führt insbesondere in der Gesamtbetrachtung des Vorhabenbereichs, mit Entwicklung von privaten sowie öffentlich nutzbaren Freibereichen und damit einhergehender teilweiser Entsiegelung von Flächen, zu keiner unverträglichen Dichte oder Ausnutzung des Grundstückes. Die bauliche Dichte ist in dem vorliegenden urbanen Zusammenhang insbesondere durch die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs begründet. Zur Beschattung der Freiräume und insbesondere der Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen, die neben den gestalterischen und psychologischen Aspekten positive Effekte auf das Mikroklima im Vorhabenbereich ausüben können.

Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO neben der Grundflächenzahl über die Anzahl an Vollgeschossen in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist damit entbehrlich. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist durch die Festsetzung der Geschossigkeit und Baukörperhöhe in Verbindung mit den das Vorhaben abbildenden überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend definiert.

Gleichwohl wird der Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl von 3,0 in urbanen Gebieten und von 2,4 in sonstigen Sondergebieten mit den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich eingehalten. Mit der zielgerichteten Entwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Grundstücks werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für das Vorhaben als auch im Bestand nicht beeinträchtigt. Die aus den Darstellungen der im Sinne von § 12 BauGB über die Planzeichnung und den Vorhaben- und Erschließungsplan gesicherten Gebäudeflächen und die über den Grün- und Freiflächenplan dokumentierte grundlegende Gestaltung der Freiflächen resultierende Grundflächen- und Geschossflächenzahl entspricht den rechtlichen Grundlagen. Unverträglichkeiten gegenüber der Bestandsbebauung sind nicht erkennbar.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW zur Sicherstellung von Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialfrieden untereinander und zu umliegenden Nachbargrundstücken sind eingehalten.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO über die maximale oder zwingende Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe (H) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) im Bebauungsplan festgesetzt.

Für erhöhte Gebäudeteile in den Obergeschossen ist eine Mindestdurchgangshöhe (LH) in Meter über Oberkante Gelände festgesetzt. Die Festsetzung ist insbesondere zur Gewährleistung der uneingeschränkten und barrierefreien Feuerwehrzufahrt entsprechend den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und Durchfahrt von Entsorgungsfahrzeugen (vgl. Kapitel 6.3.1) erforderlich.

Als Gebäudehöhe (H) ist der höchste Punkt der Oberkante Attika des Flachdachs bzw. die oberste Kante der Brüstung / Oberkante der aufsteigenden Außenwand des jeweiligen Geschosses sowie als Durchgangshöhe (LH – Lichte Höhe) die Unterkante des jeweiligen Gebäudeteils definiert.

Entsprechend der Vorhabenplanung wird

- für den Bereich mit Zweckbestimmung „Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe“ eine maximale Gebäudehöhe (H) von 59,30 m ü. NHN bei einem Vollgeschoss, von 63,30 m ü. NHN bei zwingenden zwei Vollgeschossen, von 66,40 m ü. NHN bei zwingenden drei Vollgeschossen, von 69,40 m ü. NHN bei zwingenden vier Vollgeschossen sowie von 71,70 m ü. NHN bei zwingend fünf Vollgeschossen festgesetzt.
- für den Bereich mit Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe“ eine maximale Gebäudehöhe (H) von 61,80 m ü. NHN bei einem Vollgeschoss, von 64,10 m ü. NHN bei zwingenden zwei Vollgeschossen, von 70,20 m ü. NHN bei zwingenden vier Vollgeschossen und von 77,10 m ü. NHN bei zwingenden sechs Vollgeschossen festgesetzt.
- für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage eine maximale Gebäudehöhe (H) von 57,00 m ü. NHN festgesetzt.

Unter Ansatz der vorhandenen Kanaldeckelhöhe von 55,20 m ü. NHN im Bereich des Knotenpunktes Holtmannsweg / Kiesekampweg sowie in Relation zu den umliegenden Kanaldeckelhöhen im Holtmannsweg und Kiesekampweg ergeben sich maximale Gebäudehöhen von rund 16,50 m im vorwiegend dem Wohnen dienenden nordwestlichen Vorhabenbereich und von rund 15,00 m im Bereich des Lebensmittelmarktes. Für den erhöhten Gebäudeteil zum Holtmannsweg ist ein rund 22,00 m hohes Gebäude realisierbar. Für eine fachgerechte und verkehrssichere Ausführung kann die Einhausung der Tiefgarage bis zu einer Höhe von rund 2,00 m errichtet werden.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen den Entwicklungszielen für den Standort, eine geordnete städtebauliche Einbindung des Konzeptes in der gewachsenen Bebauungsstruktur ist sichergestellt. Mit dem Planungsziel der Integration eines Lebensmitteldiscountmarktes und einer Bäckerei mit Café in der Erdgeschosszone sowie einer zweigeschossigen Kindertageseinrichtung und damit notwendigen Geschosshöhe für erforderliche technische Anlagen und der Gestaltung

von Spiel-, Sport- und Gruppenräumen sind die Geschosshöhen für die Kindertageseinrichtung um rund 1,40 m und für den Lebensmittelmarkt um rund 1,90 m höher als für die vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude. Mit Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Bereich der ebenerdigen Wohnnutzungen können die privaten Freibereiche über die Erschließungsbereiche und gemeinschaftlich genutzten Wohnhöfe hinaus angehoben werden. Damit sind durchgehende Geschossabgrenzungen in den Obergeschossen und einheitliche Gebäudehöhen sowie ein gewisser Blickschutz für die Erdgeschosswohnungen und eine gezielte Gliederung der privaten und gemeinschaftlichen Räume gegeben.

Neben den getroffenen Festsetzungen können die Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

- durch technische Anlagen und technisch, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis maximal 1,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind.
- durch sonstige technische Anlagen und untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungs- und Kühlaggregate nur im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscountmarkt oder einer Dienstleistungsnutzung bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind.

Die Festsetzungen ermöglichen die bauordnungsrechtliche Umsetzung der Vorhabenplanung hinsichtlich der Anordnung, Lage und Kubatur der Gebäude sowie der Anordnung der notwendigen technischen Anlagen. Eine maßstäbliche und funktionale Einpassung der Bebauung in die bestehende Stadtstruktur ist gegeben.

6.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Vorhabenbereich wird die **Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

- als geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird den Entwicklungszielen des Vorhabens sowie den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort entsprochen. Die geschlossene Bauweise für den Teilbereich |F| sichert darüber hinaus die Errichtung des Gebäudes ohne seitlichen Grenzabstand zum bestehenden grenzständigen Gebäude auf dem Flurstück 903 und damit die Aufnahme der vorliegenden geschlossenen Bebauung. Darüber hinaus gewährleistet die Bauweise die Errichtung einer zur Bahntrasse geschlossenen Gebäudefront mit einer Gesamtlänge von über 50,00 m.

Abgeleitet aus dem städtebaulich-architektonischem Konzept wird die Anordnung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen über die Festsetzung **überbaubarer Grundstücksflächen** in Form von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO vorgegeben. Neben der Abbildung der grundlegenden Gebäudekubatur werden die Baufenster entsprechend dem Vorhabenkonzept und dem Vorhaben- und Erschließungsplan über Baugrenzen in den Obergeschossen als Geschossabgrenzungen weitergehend gegliedert. In Abbildung des VEP sind die Baufenster entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept in die Teilbereiche |A| bis |F| gegliedert. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung „Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe“ werden insgesamt vier L-förmige Baufenster (Teilbereiche |A| bis |D|) mit einer Regeltiefe von rund 12,00 m und Länge von rund 25,00 m bis 31,00 m und ein U-förmiges Baufenster (Teilbereich |E|) mit einer Regeltiefe von rund 12,00 m bis 14,00 m in Ost-Westrichtung und Länge von rund 50,00 m sowie einer Regeltiefe von rund 8,00 m bis 10,00 m in Nord-Südrichtung und einer Länge von rund 30,00 m festgesetzt.
- Im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe“ wird ein großflächiges Baufenster (Teilbereich |F|) in einer Regeltiefe von rund 36,00 m und Länge von rund 60,00 m mit einem nach Westen abzweigenden Gebäudeteil in einer Regeltiefe von rund 12,00 m und Länge von rund 23,00 m festgesetzt. Zur Fortführung der bestehenden und grenzständig errichteten südlichen Bebauung (Flurstück 903) wird die südliche Kante des Baufensters als Baulinie festgesetzt.

  Im südwestlichen Bereich der Teilfläche wird ein zweites Baufenster für eine Einhausung der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt in einer Regeltiefe von rund 7,00 m und Länge von rund 18,00 m in Nord-Südrichtung festgesetzt. Nach Osten wird das Baufenster als grenznahe Bebauung über eine Baulinie definiert.

Darüber hinaus wird / werden im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und planungsrechtlichen Abbildung des Vorhaben- und Erschließungsplans

- in allen Teilbereichen Geschossabgrenzungen über Baugrenzen in den Obergeschossen festgesetzt.
- und dem Ziel einer geschlossenen Bebauung zur Bahntrasse die westlichen Baufenster, Teilbereiche |A|, |D| und |E|, über erhöhte Gebäudeteile (Brücken) in den Obergeschossen miteinander verbunden.
- über die Sicherung einer Mindestdurchgangshöhe, im Sinne einer Lichten Höhe, der erhöhten Gebäudeteile über Oberkante Gelände eine uneingeschränkte Feuerwehrzufahrt / Feuerwehrumfahrt in dem Geltungsbereich gewährleistet.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu den Gebäuden sicherzustellen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und auskragende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m zur Gliederung der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Insgesamt wird mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen das städtebaulich-architektonische Konzept in den Gebäudestellungen und prägenden Entwurfsmotiven, wie der Stellung der L-Formen zueinander und Staffelung der Obergeschosse sowie der Stellung von Gebäudeteilen auf dem Lebensmittelmarkt, abgebildet. Gleichwohl bieten die Festsetzungen einen Entwicklungsspielraum für die Ausführungsplanung. Die Maßstäblichkeit des Vorhabens bleibt entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan unberührt.

6.2.4. Dachform

Mit Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers in zeitgemäßer Architektursprache vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW als **Dachform**

- ausschließlich Flachdachgebäude (FD) mit einer maximalen Neigung von 7° zulässig.

Mit der über das architektonische Konzept und den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten Dachform im Umfeld einer sehr heterogenen Dachlandschaft wird ein neues urbanes und ablesbar zusammengehöriges Wohnquartier gebildet.

Durch den Entfall von Dachschrägen entstehen zudem für Wohnzwecke besser nutzbare Dachräume. Die Belichtungsmöglichkeiten sind großzügiger und mögliche großflächige Außenterrassen bieten eine gesteigerte Wohnqualität.

6.2.5. Material, Farbgebung

Entsprechend den Entwicklungszielen zur Errichtung eines städtebaulichen Gesamtensembles soll die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers innerhalb ablesbarer städtebaulicher und architektonischer Gestaltungsvorgaben erfolgen. In diesem Zusammenhang ist die Reduzierung der Fassadenmaterialien auf ein Hauptmaterial je Gebäude ein wesentliches Element zur Sicherung einer Gestaltqualität. Vor dem benannten Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW und entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

- als Material für die Gebäudefassaden ausschließlich Klinker festgesetzt.

  Neben dem Klinker als Hauptmaterial für die ‚Gebäudefassaden können im Bereich der Laubengänge, Gebäudedurchgänge, Loggien (Gebäudeeinschnitte) sowie der zurückversetzten Obergeschosse zur Gebäudeakzentuierung Fassadenplatten, Sichtbeton, Holz, sowie Putz verwendet werden.

- als Material für die erhöhten Gebäudeteile (Brücken) zwischen den Teilbereichen |A|, |D| und |E| die Verwendung von Glas festgesetzt.

Mit der Festlegung der Materialien für die Gebäudefassaden sowie die untergeordneten Gebäudeteile wird ein hochwertiges und zusammengehöriges Gesamterscheinungsbild des Vorhabens im eher heterogenen Umfeld sichergestellt. Gleichzeitig ist über die unterschiedliche Beschaffenheit und Farbigkeit von Klinkern und über die zulässige untergeordnete Verwendung ergänzender Materialien eine weitergehende Differenzierung der Fassaden sowie Flexibilität des Bauherrn in der Ausführungsplanung innerhalb ablesbarer Gestaltungsleitlinien gegeben. Die grundlegenden Ansätze zur Fassadengestaltung und –aufteilung sind in den Schnittansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt.

Weitergehende Vorgaben zur Farbgebung im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift werden mit dem robusten und prägnanten Städtebau im vorliegenden Planverfahren als nicht erforderlich angesehen.

6.2.6. Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen, insbesondere im Übergangsbereich privater Bereiche zu angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen, bestimmen neben Stellplatzflächen in einem nicht unerhebli-

chen Maße das Erscheinungsbild von Wohnquartieren. Zur Sicherung einer Gestaltqualität der privaten Freiräume werden neben den in den überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragenflächen zulässigen Abfall- / Müllräumen zwei zentrale Müllsammelplätze bestimmt. Neben den Belangen einer geordneten Entsorgung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser oder der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, Plätzen für unterirdische Abfallbehälter und fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen, wie die den festgesetzten Nutzungen dienenden Spielplätze, Terrassen und Zugänge, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind.

Die Festsetzung entspricht den Erfordernissen nach den dem Baugebiet dienenden Nebenanlagen – insbesondere Fahrradabstellanlagen und Abfallcontainer – im Sinne des § 14 BauNVO. Weitergehende Festlegungen wie z. B. zur Einfriedung und Anordnung der Fahrradabstellflächen und -anlagen sowie der Müllsammelplätze werden im Grün- und Freiflächenplan sowie dem Durchführungsvertrag getroffen.

Zur qualitätsvollen Gestaltung der zwischen den Gebäuden liegenden Wohnhöfe und Wegeverbindungen sieht das Vorhabenkonzept eine Ordnung des ruhenden motorisierten Verkehrs auf großflächigen **Stellplatzanlagen** sowie in einer **Tiefgarage** mit einer zentralen Zu- und Abfahrt zum Kiesekampweg vor. Hierbei werden rd. 60 Stellplätze im Westen zur Bahntrasse, rd. 70 Stellplätze in der Tiefgarage sowie rd. 47 Stellplätze für den Einzelhandel realisiert. Die neben den Pkw nachzuweisenden Flächen für Fahrräder können in Fahrradabstellräumen im Untergeschoss der zukünftigen Gebäude sowie in Fahrradboxen und auf Abstellflächen in unmittelbarer Nähe zu den Hauszugängen und sonstigen Nutzungen im Gebiet angeordnet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Parkraumkonzeptes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 und 6 BauNVO

- die Errichtung von Parkplätzen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und entsprechend der bereichsweise festgesetzten Zweckbestimmung als ebenerdige Stellplätze zulässig.
- die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Tiefgaragen zulässig.
- die Anordnung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie der Einfahrtbereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Stellplatzanlage für den Einzelhandel ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen am Kiesekampweg zulässig.

Mit den festgesetzten Flächen wird die Anordnung der Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs entsprechend dem vorliegenden Parkraumkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans planungsrechtlich abgebildet. Die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Münster zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende Stellplatzanzahl für Pkw als auch für Fahrräder, einschließlich Lastenräder bzw. Fahrräder mit Anhänger, können vollständig auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet werden.

Die mit dem Ziel der Zuordnung von Lärm zu Lärm geplante Anordnung des westlichen Parkplatzes ermöglicht eine optimale Ausnutzung der zwischen der Bahntrasse Hamm (Westf.) –

Emden und der zukünftigen Wohnbebauung gelegenen Fläche. Auch über die Anordnung des Kundenparkplatzes im zentralen südlichen Bereich in Kombination mit der Tiefgaragenein- und -ausfahrt und der Rangierfläche für den Anlieferungsverkehr des Lebensmittelmarktes können die motorisierten Verkehre aus den zentralen Bereichen des neuen Quartiers herausgehalten werden. Die mit Ausnahme von Lieferverkehren für die Bäckerei und ergänzenden Gewerbenutzungen im Bereich des Quartiersplatzes sowie der Feuerwehrdurchfahrt und Abfallbeseitigung autofreien Wohnhöfe ermöglichen die Gestaltung und uneingeschränkte Nutzung hochwertiger privater und gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen. Die mit Umsetzung der Entwicklungsziele im Quartier verbundenen Bedarfe an **Spielflächen** sind in der Gesamtgröße und der räumlichen Zuordnung Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen. Wohnortnahe und nutzungsgebundene Spielflächenangebote können entsprechend dem Bedarf des Quartiers nachgewiesen werden.

Unter Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs kann die Verkehrssicherheit im Innenbereich des Quartiers verbessert und der Verkehrsfluss durch die zwei Zu- und Abfahrten auf den Kiesekampweg verkehrssicher gestaltet werden. Eine Beeinflussung und / oder Beeinträchtigung der übergeordneten Straßenverkehrsfläche Holtmannsweg oder der Bahntrasse ist nicht gegeben.

6.2.7. Versiegelung, Freiflächen und Begrünung

Das Konzept sieht die Entwicklung einer heute gewerblich genutzten und hochversiegelten Fläche zu einem attraktiven und vielfältigen urbanen Wohnquartier mit arrondierenden Nutzungen im Rahmen der Nahversorgung und Kinderbetreuung vor. Mit dem Ziel eines qualitativen Wohnstandortes und Versorgung der zukünftigen Bewohner mit geeigneten Grün- und Freiräumen ist neben den Wohnräumen und privaten Außenräumen insbesondere die attraktive und nutzbare Gestaltung der wohnungsnahen Freiräume verbunden. Die Wohnhöfe, der Quartiersplatz, die Spielpunkte, die Passage und Wohnwege sowie die Gestaltung der ebenerdigen Stellplatzanlagen haben einen nicht unerheblichen Einfluss auf die sekundäre Entwicklung des Standortes und Identifikation der Bewohner und Besucher mit diesem.

Neben der Neugestaltung und Umnutzung von Flächen ist unter der Maßgabe des Erhalts und der Förderung von übergeordneten Grünverbindungen, groß- und kleinräumigen Biotopverbünden und auch klimatischer Funktionen die Aufnahme von bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen sowie Neupflanzung von Bäumen zur Gliederung von ebenerdigen Stellplatzflächen und Gestaltung der Freiräume ein wesentliches Planungsziel. Vor diesem Hintergrund ist die Gliederung und grundlegende Gestaltung der Freiräume sowie Einbindung von bestehenden Strukturen mit den Darstellungen des Grün- und Freiflächenplans als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens.

Im Hinblick auf die zukunftsorientierte Ausrichtung der Planung sind damit besondere Ansprüche an die **Gestaltung und Aufwertung der Freibereiche** sowie der **Flachdächer** zu stellen. Entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und der Bereiche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, technischer Anlagen sowie untergeordneter Bauteile mit einer Substratschicht in mindestens 0,10 m Aufbauhöhe zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Vegetationsflächen sind auf mindestens 60 % der Dachfläche herzustellen.

- außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche, sind die Decken von Tiefgaragen mit Ausnahme von Fahrgassen und Stellplätzen entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan als Grün- und Pflanzfläche, vollständig überdeckt mit einer Substratschicht von mindestens 0,50 m Aufbauhöhe, zu gestalten.
- im Bereich der mit GSt gekennzeichneten Stellplatzanlage je angefangene sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm zu pflanzen. Für die Bäume sind für ein gesundes Wachstum und zur Unterstützung der langjährigen Vitalität Baumscheiben von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind darüber hinaus mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

  Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplatzflächen und damit der Reduzierung der Aufheizung der versiegelten Flächen und Fahrzeuge. Um diesem Anspruch zu entsprechen sind die Hochstämme bereits in einer entsprechenden Pflanzqualität und im unmittelbaren Bereich der Stellplätze zu pflanzen.
- Technische Anlagen auf der Fläche für Versorgungsanlagen, wie z. B. eine Ortsnetzstation, mit Ausnahme von erforderlichen Zuwegungen, Wartungsflächen und untergeordneten Bauteilen, unter Achtung von Sichtverhältnissen im Bereich des Kiesekampwegs, mit einer standortgerechten Bepflanzung einzugrünen.

Die begrünten Flächen und Gehölze sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Neben den positiven ökologischen und ökonomischen Effekten – Rückhaltung und Drosselung des Abflusses von Oberflächenwassern, Reduzierung von Fallrohr- und Kanalquerschnitten, Reduzierung der Oberflächenerwärmung, Eingrünung von technischen Anlagen, etc. – tragen die gestalteten Frei- und Dachflächen – insbesondere mit Blick aus den Obergeschossen – zu einer Steigerung der Wohnqualität und des Quartiersbildes bei.

Neben den Anpflanzgeboten stellen die auf den für einen späteren Straßenausbau im nördlichen Geltungsbereich, südlich des Holtmannswegs **vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen** neben ihrer Prägnanz am Standort eine räumliche Verbindung und Biotopvernetzungsfunktion an den westlich der Bahntrasse angrenzenden Waldbereich „Maybusch“ und das Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Aatal und Emsniederung“ dar. Die Großbäume haben als Trittsteinbiotop Relevanz für den Artenschutz. Zum Schutz dieser Strukturen und Sicherung der Biotopvernetzung bis zur Realisierung der übergeordneten Straßenbaumaßnahme mit Ausbau einer Bahnunterführung – Umsetzung ist noch nicht prognostiziert / absehbar – sind die Flächen und Bäume auch ohne planungsrechtliche Sicherung zu schützen. Dies steht den übergeordneten Verkehrsentwicklungszielen nicht entgegen, gleichwohl wird bis zur Umsetzung der Maßnahme die bestehende naturräumliche Funktion erhalten und weitergehend gefördert. Die Funktion als Leitelement entlang der Bahntrasse als Ruhe- und Vernetzungsfläche für Vogel- und Fledermausarten bleibt vorerst erhalten.

Zur **Förderung der ortsnahen Versickerung, Verdunstung und Rückführung von Oberflächenwässern** in den natürlichen Wasserkreislauf sowie der Teilentsiegelungen von Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- ebenerdige Stellplatzflächen, sofern die geologischen und lärmtechnischen Randbedingungen Maßnahmen es zulassen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster oder -asphalt, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine etc.) anzulegen.

Neben den positiven ökologischen Effekten tragen die in Teilen teilentsiegelten Stellplatzflächen zu einer Steigerung der Versickerungsrate sowie Abflussdrosselung bei und können im versiegelten Stadtkörper positive Wirkungseffekte auf das Kleinklima erzielen.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele zu **Freiräumen und Spielplatzbereichen** erfolgt auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Grün- und Freiflächenplans vollständig auf privaten Grundstücksflächen. Die im Quartier erforderlichen Spielbereiche sind in der Größe und der räumlichen Zuordnung Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen (siehe Kapitel 6.2.6). Grundlegende Festlegungen zur Gestaltung der Grün- und Frei- sowie Spiel- und Wegeflächen werden über den Grün- und Freiflächenplan als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits getroffen. Weitergehende planungsrechtliche Sicherungen des Freiflächenkonzeptes über die Ausweisung ergänzender kleinteiliger privater Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind nicht erforderlich.

Gleichwohl werden im Rahmen der Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW Festsetzungen zu **Grundstückseinfriedungen** getroffen. Als begleitende Gestaltungselemente für private Freiräume sind diese von erheblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind

- Grundstückseinfriedungen entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan als Hecke aus standortgerechten Gehölzen auch in Kombination mit einem Metallzaun (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun oder Stabgitterzaun) zulässig. Die Höhe von Zaunelementen ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt.

  In Anbetracht der erforderlichen Einfriedung der Außenfläche der Kita zur Sicherheit der betreuten Kinder sowie baulichen Abschirmung der Flächen gegenüber dem Parkplatz des Einzelhandels sind Einfriedungen der Kita-Außenflächen von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Über die gestalterischen Festsetzungen sind die grundlegenden Maßgaben des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt und gleichzeitig der Schutz der Privatheit gewahrt. Den Anforderungen zum Schutz der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung gegenüber den Immissionen des Parkplatzes des Einzelhandels wird über die Errichtung einer 2,00 m hohen Schallschutzmauer Rechnung getragen. Details zur baulichen Ausführung und Lage der Wand werden im Einvernehmen der Vertragspartner im Durchführungsvertrag geregelt. Negative Auswirkungen auf das Quartiersbild werden in der Errichtung der Schallschutzmauer im Sinne einer 2,00 m hohen Gartenmauer nicht gesehen.

Insgesamt sichern die Festsetzungen zur Gestaltung und Aufwertung der Freibereiche sowie der Flachdächer, zur Förderung der ortsnahen Versickerung, Verdunstung und Rückführung von Oberflächenwässern und zu Grundstückseinfriedungen eine hochwertige grünräumliche Gestaltung der Grün- und Freiflächen und tragen zur Entwicklung eines lebenswerten urbanen Wohnquartiers bei. Darüber hinaus werden mit dem Erhalt und Schutz der vorhandenen nördlichen und westlichen Bäume und Grünstrukturen, bis zur Realisierung der Straßenbaumaßnahme, übergeordnete Biotopstrukturen vorerst erhalten. Die Entwicklung gewährleistet eine zukunftsorientierte Entwicklung und Konversion einer ehemaligen gewerblichen Fläche.

6.2.8. Werbeanlagen

Mit der geplanten Nutzungsmischung sind besondere Anforderungen an die Außendarstellung der Dienstleistungsbetriebe und des Lebensmitteldiscountmarktes zu stellen. Um die Anordnung und Größe von Werbeanlagen auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu reduzieren und störende Wirkungen auszuschließen, sind

- im Geltungsbereich Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- im Geltungsbereich Werbeanlagen unterhalb der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und einer maximalen Länge von 2/3 der zugehörigen Ladenfront zulässig.
- im Geltungsbereich Werbeanlagen mit wechselndem Bild und / oder blinkendem, bewegendem und / oder laufendem Licht generell unzulässig.

Über die Festsetzungen werden eine grundlegende städtebauliche Einordnung und ein ruhiges und einheitliches Bild der Werbeanlagen an den Fassaden gewährleistet. Mit der Reglementierung der Abmessungen werden überdimensionale Anlagen ausgeschlossen. Eine grundlegende Qualität und verträgliche Einbindung von Werbeanlagen sind gegeben. Weitergehende Details zur Außendarstellung von Unternehmen werden im Rahmen eines Werbeflächenkonzepts auf der Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Münster und dem Investor verbindlich vereinbart.

6.3. Verkehrsflächen / Erschließung

6.3.1. Verkehrliche Situation, Erschließung

Das Vorhabengrundstück wird gleich der bestehenden Situation für den motorisierten Verkehr ausschließlich über den Kiesekampweg erschlossen. Eine direkte Erschließung über die Hauptverkehrsstraße Holtmannsweg ist nicht Gegenstand der Planung und wird aufgrund der Verkehrsfunktion des Holtmannsweges ausgeschlossen. Mit Umsetzung der Entwicklungsziele werden die bestehenden großflächigen oberirdischen Stellplätze bzw. versiegelten Flächen zu Gunsten einer Tiefgarage und zwei ebenerdiger Stellplatzanlagen überplant. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage sowie die Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt in Höhe der bestehenden Abzweigung des Wendehammers vom Kiesekampweg. Eine zweite Ein- und Ausfahrt für die östlich der Bahntrasse geplante Stellplatzanlage ist in der Kurvenlage in Höhe des Gebäudes Kiesekampweg Nr. 9 geplant.

Neben der motorisierten Haupterschließung am Kiesekampweg und Erschließung der Stellplatzflächen wird für eingeschränkte Personenkreise die Anfahrbarkeit der Dienstleistungsnutzungen im zentralen Quartiersbereich ermöglicht. Ein Zufahrtsverbot für den Allgemeinverkehr wird abseits des Bauleitplanverfahrens im Rahmen von Verkehrsordnungsmaßnahmen oder über die Einrichtung einer Schrankenanlage / eines hydraulischen Pollers sichergestellt.

Insbesondere mit dem Lebensmitteldiscountmarkt ist Kunden- und Lieferverkehr verbunden. Dieser wird gleich den privaten Fahrten über den Kiesekampweg verkehrssicher auf den Kundenparkplatz geleitet. Der Kundenparkplatz wird so ausgebaut, dass dieser die mit dem Lieferverkehr notwendigen Rangierfahrten aufnehmen kann.

Zur abschließenden Untersuchung und Bewertung der Auswirkungen der Vorhabenplanung auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsflächen und insbesondere des Knotenpunktes

Holtmannsweg / Königsberger Straße / Kiesekampweg / Coerheide wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2019) ausgearbeitet.

Bewertungsgrundlage ist eine Verkehrszählung aus Januar 2019 sowie zwei 24-Stunden-Dauerzählungen. Die Verkehrszahlen wurden im Rahmen einer Tageszählung in den Zeiträumen von 6.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr am Knotenpunkt Holtmannsweg / Königsberger Straße / Kiesekampweg / Coerheide und über zwei 24-Stunden-Querschnittszählungen auf dem Holtmannsweg und dem Kiesekampweg erhoben. Neben den zukünftigen Zu- und Abfahrten des Geltungsbereiches und der Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Verkehrsflächen ist insbesondere die Leistungsfähigkeit des unmittelbar östlich des Geltungsbereiches angrenzenden Knotenpunktes Holtmannsweg / Königsberger Straße / Kiesekampweg / Coerheide und der K7 (Königsberger Straße / Hotmannsweg) zu untersuchen und mit Umsetzung der Entwicklungsziele zu gewährleisten. Als besondere verkehrliche Situation ist der niveaugleiche Bahnübergang über den Holtmannsweg im Norden des Geltungsbereiches und die nur rund 200 m südöstlich des Übergangs befindliche Fußgängerschutzanlage zu berücksichtigen. Ein anerkanntes Berechnungsverfahren zur Abbildung dieser verkehrstechnischen Situation existiert nicht, so dass die Einflüsse der benachbarten Anlagen (Bahnübergang; Lichtsignalanlage) näherungsweise mit einer Abminderung der Verkehrskapazität von 25 % in die Berechnung aufgenommen wurden.

Der zu untersuchende Knotenpunkt ist derzeit über zwei Fußgängerschutzanlagen (Bedarfs-Lichtsignalanlage) teilsignalisiert. Eine Signalisierung der Nebenströme Kiesekampweg und Coerheide besteht nicht. Das Einbiegen in bzw. Queren der K7 erfolgt grundsätzlich vorfahrtgeregelt, bei Anforderung der Querungshilfe wird jedoch auch den Nebenrichtungen die Einfahrtsmöglichkeit in den Kreuzungsbereich gegeben.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung liegen die Spitzenbelastungen / -stunden für die Analyse 2019 morgens zwischen 7:30 und 8:30 Uhr und nachmittags zwischen 16:30 und 17:30 Uhr. Das bestehende Verkehrsaufkommen liegt derzeit in der nachmittäglichen Spitzenstunde um etwa 22 % höher als in der morgendlichen Belastungsspitze, in der der Schwerlastanteil jedoch einen deutlich höheren Anteil am Gesamtaufkommen hat (3,1 % nachmittags; 6,7 % morgens). Die erhobene Verkehrsbelastung für die **Analyse** sowie die prognostizierten Belastungen für den **Prognose-Nullfall** (allgemeine Verkehrsentwicklung / -prognose ohne Entwicklung des Vorhabenstandortes) und **Prognose-Planfall** (allgemeine Verkehrsentwicklung / -prognose mit Entwicklung des Vorhabenstandortes) sind für die Querschnittsbelastung in den Tagesspitzenstunden in Tabelle 1 sowie für die durchschnittlichen Tagesverkehre (DTV-Werte) in Tabelle 2 gegenübergestellt. In den Prognosefällen ist eine allgemeine Verkehrsentwicklung von + 0,2 % pro Jahr berücksichtigt.

	Querschnittsbelastung in den Tagesspitzenstunden		
	Analyse 2019	**Prognose-Nullfall**	**Prognose-Planfall**
Holtmannsweg (K7)	824 Kfz / h	842 Kfz / h	909 Kfz / h
Königsberger Straße (K7)	898 Kfz / h	917 Kfz / h	1.087 Kfz / h

Kiesekampweg	92 Kfz / h	94 Kfz / h	432 Kfz / h
Coerheide	258 Kfz / h	263 Kfz / h	364 Kfz / h

Tabelle 1: Vergleich der Querschnittsbelastungen in den Tagesspitzenstunden – vgl. Tabelle 22 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2019)

	Durchschnittliche Tagesverkehre		
	Analyse 2019	**Prognose-Nullfall**	**Prognose-Planfall**
Holtmannsweg (K7)	8.417 Kfz / 24h	8.602 Kfz / 24h	9.018 Kfz / 24h
Kiesekampweg	654 Kfz / 24h	668 Kfz / 24h	2.748 Kfz / 24h

Tabelle 2: Vergleich der Verkehrsbelastungen (DTV) – vgl. Tabelle 23 (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2019)

In Anbetracht der Funktion und des bestehenden Ausbaus der Verkehrsflächen entsprechen alle untersuchten Straßenquerschnitte dem jeweiligen Straßentyp der RASt06[4] und liegen mit den erhobenen sowie zu erwartenden Verkehrsstärken jeweils im unteren Rahmen bzw. unterhalb der empfohlenen Verkehrsbelastungen für den jeweiligen Straßentyp.

Das Verkehrsaufkommen kann auch mit den Neuverkehren entsprechend den Straßenfunktionen und vorhandenen Querschnitten leistungsfähig abgewickelt werden.

Abseits der Leistungsfähigkeit der Straßen ist der Knotenpunkt Holtmannsweg / Königsberger Straße / Kiesekampweg / Coerheide in seiner Leistungsfähigkeit gemäß HBS 2015[5] zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Kapazitätsminderung von 25 %, über die Aufeinanderfolge von Lichtsignalanlage und der ebenerdigen Bahnüberführung, weist der Knotenpunkt

- in der **Analyse** eine sehr gute (QSV **A**) bis gute (QSV **B**) Verkehrsqualität sowie für die Linksabbieger bzw. Kombinationsstreifen mit Linksabbieger eine gute (QSV **B**) Verkehrsqualität und
- im **Prognose-Planfall** eine sehr gute (QSV **A**) bis befriedigende (QSV **C**) sowie für die Linksabbieger bzw. Kombinationsstreifen mit Linksabbieger eine mangelhafte (QSV **E**) Verkehrsqualität auf.

Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der Teilsignalisierung und asymmetrischen Anbindung der Nebenströme mit der allgemeinen Verkehrsentwicklung und Realisierung der Vorhabenplanung keine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs im Knotenpunkt gewährleistet werden kann. Mit Realisierung der Vorhabenplanung sind Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erforderlich. Durch eine vollständige Signalisierung des Knotenpunktes und eine auf den Ort abgestimmte Phasenschaltung ist die Erschließung des Vorhabens sowie Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes aus gutachterlicher Sicht gegeben.

[4] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006. Köln, 2006

[5] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015. Köln, 2015

Die Planung zur gutachterlich empfohlenen Vollsignalisierung des Knotenpunktes wurde als eigenständiges Verfahren parallel zum Bauleitplan ausgearbeitet. Neben den Planungen zur Lichtsignalanlage wurde der Knotenpunkt hierbei auch in seinem Ausbau den aktuellen Anforderungen an die Verkehrsführung angepasst. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die Führung des Radverkehrs und die Querungen der Straßenflächen optimiert und den aktuellen verkehrstechnischen Zielsetzungen der Stadt Münster angeglichen. Die Ausführungsplanung und Umsetzung der verkehrstechnischen Maßnahmen erfolgten parallel zur Entwicklung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Projektübergreifende Regelungen wie z. B. Umsetzungszeitraum und Kostenteilung, im Hinblick auf den Projektbezug, sind Gegenstand des zum Bauleitplanverfahren aufgestellten Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger.

Neben der leistungsfähigen Abwicklung der zukünftigen Verkehre und Sicherung einer verkehrssicheren Erschließung sind mit der angepassten und prognostizierten Verkehrssituation mögliche Einflüsse auf den Bahnübergang Holtmannsweg zu bewerten. Hierbei ist insbesondere ein möglicher Rückstau von der Lichtsignalanlage über bzw. auf den Bahnüberweg zu beurteilen und negative Einflüsse auf den übergeordneten Schienenverkehr sowie die Bildung einer Gefahrenstelle auszuschließen. Auf Basis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung und Datengrundlagen der Deutschen Bahn sind in überschlägiger Prüfung durch das Ingenieurbüro PINTSCH GmbH keine Beeinträchtigungen des Bahnübergangs und des Schienenverkehrs zu erwarten. Rückstaulängen von über 200 m bis auf den Bahnübergang werden nicht erwartet. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der Bahnstrecke sowie ein sicherer Betrieb des Bahnübergangs ist mit Entwicklung des Vorhabens gegeben.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Die Grundsätze der gesicherten Erschließung innerhalb der Bauleitplanung sind mit den vorliegenden Bewertungen und Maßnahmen erfüllt. Planexterne Erfordernisse werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem Investor verbindlich vereinbart. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 BauGB ist demnach gegeben.

6.3.2. ÖPNV-Anbindung

Mit dem nordöstlich des Holtmannswegs gelegenen Busbahnhof Coerde besteht in 50,00 m bis 100,00 m zu den geplanten Zugängen in das Wohnquartier Anschluss an Stadt-, Regional- und Nachtbuslinien. Die geringe Entfernung und die bei Aufstellung des Verfahrens bestehenden Verbindungen und Taktungen am Busbahnhof Coerde bieten eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.

6.3.3. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Vorhabengrundstückes für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich über die öffentlich gewidmete Straße Kiesekampweg von Süden (siehe Kapitel 6.3.1), die über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 134 Teilbereich II als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert ist. Der Geltungsbereich ist somit über eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche erschlossen. Die innere Erschließung der Stellplatzflächen, der Tiefgarage sowie der einzelnen Gebäude erfolgt ausschließlich über private Grundstücksflächen (siehe Kapitel 6.5).

Abseits der Erschließung der zukünftigen Wohneinheiten innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsbereichs verläuft im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans parallel zur Bahntrasse ein bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan gesicherter Rad- und Fußweg. Dieser wurde als stadtregionale Veloroute in die Veloroutenkonzeption aufgenommen und ist im „Zielkonzept Freizeit und Erholung“ zum Grünordnungsplan (siehe Kapitel 3.3) als Verbindung zwischen Freizeit- und Erholungseinrichtungen ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen für den Holtmannweg, als bedeutende Ost-West-Verbindung im Straßenverkehrsnetz der Stadt Münster, langfristige Entwicklungsziele zum Ausbau der Straße und Untertunnelung der bestehenden Bahntrasse.

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- die Fuß- und Radwegeverbindung (Veloroute) als Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und
- die Vorhaltefläche für den Ausbau des Holtmannswegs als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wird den bereits über das vorliegende Planungsrecht, dem Beschluss über das Veloroutenkonzept sowie den übergeordneten Entwicklungszielen zum Ausbau der Ost-Westverbindung entsprochen. Sowohl die Sicherung eines Ausbaus der Straßenverkehrsfläche als auch die zukunftsorientierte vom motorisierten Verkehr unabhängige Routenführung für Radfahrer ist gegeben.

Die westlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Bahntrasse bleibt von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt. Beeinflussungen des Bahnkörpers und / oder der auf der Strecke verkehrenden Züge werden mit planungsrechtlicher Sicherung und Erschließung des Gebietes nicht gesehen.

6.4. Ver- und Entsorgung

6.4.1. Technische Infrastruktur

Die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich sind heute über den Kiesekampweg erschlossen. **Ver- und Entsorgungsleitungen** für Wasser, Strom, Gas und Fernwärme sowie Telekommunikation werden mit Entwicklung und Neuordnung des Gebietes in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern vom Kiesekampweg ausgehend geplant und neu hergestellt. Der Ausbau des Leitungssystems ist auf dem Vorhabengrundstück gegeben. Im Bereich der privaten Erschließungsflächen und Freiräume können Leitungen wartungsfreundlich und ohne Einschränkungen verlegt werden.

Das bestehende umliegende Leitungssystem verfügt über ausreichende Kapazitäten zur Versorgung der geplanten Nutzungen sowie zur Bereitstellung der gemäß Merkblatt DVGW W 405 erforderlichen Löschwassermenge im Brandfall. Mit Herstellung des neuen Leitungssystems im Geltungsbereich können für die Feuerwehr erforderliche Hydranten im Rahmen der Ausführungsplanung nach den geltenden Vorgaben realisiert werden.

Ferner sind mit einer vorhandenen Fernwärmeversorgung im Geltungsbereich ein Anschluss und eine Versorgung der Vorhabennutzungen mit Fernwärme seitens des Investors auch zukünftig vorgesehen. Die Fernwärme umfasst neben der Lieferung von Wärme zu Heizungszwe-

cken auch die Versorgung mit Warmwasser und stellt eine umweltfreundliche Alternative zur Warmwasser- und Wärmeerzeugung in Ballungsräumen dar.

Auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesenen Fläche für Elektrizität (Flurstück 938) ist heute keine technische Anlage vorhanden. Mit Umsetzung der Planungsziele sowie im Hinblick auf die prognostizierte Zunahme der Elektromobilität ist zur Gewährleistung der gesicherten Versorgung der zukünftigen Nutzungen im Geltungsbereich eine zusätzliche Ortsnetzstation erforderlich (siehe 6.4.3).

6.4.2. Abfallentsorgung

Die **Abfallentsorgung** erfolgt für die Vorhabengebäude über zwei zentrale Müllsammelplätze sowie ergänzende Entsorgungsräume im Erdgeschoss oder Untergeschoss von Gebäuden. Die Müllsammelplätze werden in Form von Unterflurcontainern verträglich in die Gestaltung eingebunden. An strategischen Punkten im Gebiet angeordnet ist ein Sammelplatz oder Entsorgungsraum von jedem Gebäude in vergleichbarer fußläufiger Entfernung erreichbar. Über die privaten Verkehrsflächen und Durchfahrten zwischen den Vorhabengebäuden D und E sowie unterhalb des Gebäudes F ist eine Anfahrbarkeit der zwei oberirdischen Müllsammelplätze zur Leerung der Unterflurcontainer über dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge im Grundsatz gewährleistet. Die weiteren Abfallbehälter werden am Tag der Entsorgung an strategischen Punkten ohne Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs zur Entsorgung bereitgestellt

Belange der Ver- und Entsorgung stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele der Vorhabenplanung nicht entgegen.

6.4.3. Flächen für Versorgungsanlagen

Mit den Bedarfen der zukünftigen Nutzungen sowie in Anbetracht der Zunahme der Elektromobilität ist eine ergänzende Ortsnetzstation im Nahbereich der Entwicklungsmaßnahme erforderlich. Vor dem Hintergrund wird auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 938 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Mit der Zu- und Abfahrt der zukünftigen Stellplatzanlage östlich und der Einmündung des Fuß- und Radweges (Teil der Veloroute) westlich der Versorgungsfläche ist die Fläche, aus Belangen der Verkehrssicherheit, auf den nordwestlichen Bereich des Flurstücks Nr. 938 begrenzt. Damit werden nach Errichtung einer Ortsnetzstation in den Einmündungsbereichen des Parkplatzes als auch des Fuß- und Radweges ausreichende Sichtverhältnisse der Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Gleichzeitig sichert die Festsetzung den Standort der Ortsnetzstation entsprechend den Anforderungen des Versorgers.

Die Versorgung des zukünftigen Wohnquartiers mit Elektrizität wird gewährleistet. Der gewählte Standort ist jederzeit über den Versorgungsbetrieb zu Wartungszwecken erreichbar.

6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der Wohneinheiten und der übergeordneten Angebote – Lebensmitteldiscountmarkt, Dienstleister, Kindertagesstätte, etc. – sowie der Spielpunkte und des Quartiersplatzes im Vorhabenbereich erfolgt ausschließlich über private Erschließungsflächen (siehe Kapitel 6.3.1). Als autofreier Bereich – mit Ausnahme von Liefer- und Entsorgungsverkehren sowie der Möglichkeit der Feuerwehrdurchfahrt – erfolgt der zukünftige Ausbau niveaugleich und bar-

rierefrei. Die damit erforderlichen Wege- und Leitungsrechte werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh- (G), Rad- (R), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) entsprechend dem jeweiligen Nutzungserfordernis ausgewiesen. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Die Erschließung der westlichen Stellplatzfläche zur Bahntrasse wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger / Versorger (GFL-E) und als Geh-, Fahr- und Radrecht zugunsten der Anlieger (GFR-A) gesichert.
- Die zentralen Wegeachsen vom Kreuzungspunkt Kiesekampweg, von Norden ausgehend vom Holtmannsweg sowie von Westen über die Feuerwehrdurchfahrt auf den Quartiersplatz, werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger / Versorger und als Geh- und Radrecht zugunsten der Anlieger (GR-A) gesichert.
- Die untergeordneten Wegebeziehungen zwischen den Gebäuden sowie die Anbindungspunkte an den übergeordneten Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse werden mit einem Geh- und Radrecht zugunsten der Anlieger (GR-A) gesichert.

Die Festsetzungen sichern eine sachgerechte Erschließung der zukünftigen Wohnnutzungen sowie der übergeordneten Einrichtungen im Quartier. Mit der bereits auf planungsrechtlicher Ebene festgesetzten Freihaltung der Quartiersmitte vom motorisierten Individualverkehr wird eine hochwertige Gestaltung der Flächen angestrebt. Unter Ausschluss des Individualverkehrs können die Flächen zielgerichtet als Aufenthalts-, Treff- und Spielfläche gestaltet werden und die soziale und nachhaltige Stadtentwicklung gefördert werden. Neben den sozialen Faktoren gewährleisten die Flächen eine fachgerechte Erschließung und Unterhaltung der technischen Bauwerke der Versorger.

6.6. Immissionsschutz

6.6.1. Schallimmissionen

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers (rund 160 Wohneinheiten) mit einem Lebensmitteldiscountmarkt, einer Bäckerei und ergänzenden Dienstleistungs- und Büroflächen sowie einer Kindertageseinrichtung in unmittelbarem Anschluss an die Hauptverkehrsstraße Holtmannsweg und die Bahntrasse Hamm (Westf.) – Emden geplant (siehe Kapitel 1.2 und 5). Neben den Verkehrsflächen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar nördlich an bestehende und planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen. In Anbetracht der an emittierende Betriebe und insbesondere Schienen- sowie Straßenverkehrsflächen heranrückenden Wohnbebauung sind besondere Ansprüche an den Schutz der zukünftigen Nutzungen zu stellen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Ferner sind neben der Beurteilung und Bewertung der Einflüsse auf den Geltungsbereich auch die von der Planung auf das Umfeld ausgehenden Einflüsse zu beurteilen.

Die gutachterliche Beurteilung der Immissionen und Emissionen wurde auf Grundlage der städtebaulichen Kennwerte des vorliegenden Konzeptes, der Verkehrsanalyse sowie -prognose zum Verfahren (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2019) und den aktuellen Streckendaten der Deutschen Bahn AG für die Betrachtung eines Urbanen Gebietes vorgenommen. Die Berechnungen erfolgten für alle Geschosse der Vorhabennutzung getrennt für den Tages- (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) im Analyse- und Prognosefall. Die Bewertung des Verkehrslärms wurde anhand der schalltech-

nischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1[6] von 60 / 50 dB(A) tags / nachts sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV[7] 64 / 54 dB(A) tags / nachts vorgenommen.

In der Verkehrslärmbewertung wurde der Vorhabenbereich vom Schutzanspruch her wie ein Mischgebiet bewertet. Gewerbelärmimmissionen wurden entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm[8] von 63 / 45 dB(A) tags / nachts beurteilt. Die Ergebnisse sind im Schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, 17.03.2020) zusammengefasst und sind in der Anlage zum Bericht in Form von Rasterlärmkarten und Lärmpegelbereichskarten sowie ergänzenden Karten zur Abgrenzung von Bereichen mit besonderen lärmtechnischen Anforderungen grafisch dargestellt.

Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV – Schienenverkehrs- und Straßenverkehrslärm

Wesentliche Emittenten des auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärms sind die Bahnstrecke 2931 Hamm (Westfl.) – Emden und die Straßen Holtmannsweg und Königberger Straße mit dem gemeinsamen Knotenpunkt zum Kiesekampweg. Darüber hinaus ist mit der lärmtechnischen Prognose die Vollsignalisierung des Knotenpunktes zu berücksichtigen (siehe Kapitel 6.3.1). Entsprechend der RLS-90[9] wurde für die lichtzeichengeregelte Kreuzung eine erhöhte Störwirkung abgebildet.

Im Tageszeitraum werden der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005-1 sowie der Grenzwert der 16. BImSchV entlang der Fassaden

- zur Bahntrasse mit einem maximalen rechnerischen Wert von bis zu 71 dB(A) im Bereich des ersten bis dritten Obergeschosses;
- zum Holtmannsweg mit einem maximalen rechnerischen Wert von bis zu 69 dB(A) in allen Geschossen;
- zum Knotenpunkt Holtmannsweg / Coerheide / Königsberger Straße / Kiesekampweg mit einem maximalen rechnerischen Wert von bis zu 70 dB(A) im Bereich des Erdgeschosses bis dritten Obergeschosses sowie
- zum Kiesekampweg mit einem maximalen rechnerischen Wert von bis zu 69 dB(A) in allen Geschossen

überschritten.

---

6 DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002

7 16. BImSchV: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) geändert durch Artikel 1 V vom 18. Dezember 2014 | 2269 (Schienenlärm). Juni 1990 – geänderte Fassung vom 18. Dezember 2014

8 TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.Juni 2017 (BAnz AT 08. Juni 2017 B5), mit Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 18. Juli 2017 zur Korrektur von redaktionellen Fehlern beim Vollzug der TA Lärm

9 RLS-90: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990. Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau

- Im Innenbereich werden die Orientierungswerte mit Ausnahme von Teilflächen der Fassaden der Teilbereiche |D|, |E| und |F| – Bereich der Feuerwehrzufahrt – sowie im Bereich der Passage an Teilbereich |C| und |F| – Bereich zum Knotenpunkt – an allen Fassaden eingehalten bzw. unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden

- die Orientierungswerte in den abgeschirmten Innenbereichen, insbesondere im Innenwinkel der L-förmigen Gebäude, weitestgehend eingehalten. Ausnahmen bilden die Rand- und Durchgangsbereiche. Der maximale rechnerische Wert im Innenbereich liegt bei 60 dB(A) im Bereich der Feuerwehrdurchfahrt in Erdgeschosshöhe zwischen den Teilbereichen |D| und |E|.
- die Grenzwerte im Außenbereich, im Bereich der Feuerwehrzufahrt zwischen Gebäude |D| und |E| und in Teilbereichen des Kundenparkplatzes überschritten. Der höchste rechnerisch ermittelte Wert liegt bei 71 dB(A) im Bereich des Teilbereiches |E| zur Bahnstrecke. Zum Holtmannsweg, Kiesekampweg sowie im Bereich des Kundenparkplatzes wurden maximale Beurteilungspegel von 61 dB(A) ermittelt.
- die Grenzwerte im Bereich der Wohnhöfe, des Quartiersplatzes, der Passage und im Innenwinkel des Gebäudes |E| eingehalten bzw. unterschritten.

Mit den Ergebnissen sind wesentliche Lärmeinwirkungen aus den übergeordneten Verkehrswegen auf die zukünftigen Nutzungen dokumentiert. Die höchsten Überschreitungen durch die ermittelten Beurteilungspegel liegen innerhalb des besonders schützenswerten Nachtzeitraums. In Teilen werden die allgemein angewandte verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle – Schwelle der Gesundheitsgefährdung – von 70 / 60 dB(A) sowie die mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes von April 2018[10] vertretene Ansicht zur Reduzierung dieser auf 69 / 59 dB(A) tags / nachts für Kern-, Dorf- und Mischgebiete bereits im Bestand überschritten. Die ermittelten Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) im Nachtzeitraum werden insbesondere über die nächtlichen Güterverkehre auf der Bahntrasse verursacht. Demgegenüber sind die nächtlichen Pegel für den Straßenverkehrslärm auf dem Holtmannsweg, der Königsberger Straße und ihrem gemeinsamen Knotenpunkt mit maximal 61 dB(A) dem Schienenverkehrslärm deutlich untergeordnet. Insgesamt besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Nach außen sind insbesondere die Erdgeschossbereiche und ersten Obergeschosse, in Berechnungshöhen von 5,80 m bis 11,80 m, von den Immissionen beeinflusst. Mit zunehmender Höhe zu den Emittenten sind tendenziell abnehmende Pegel verbunden. Dementgegen werden im Innenbereich der Vorhabenplanung mit zunehmender Höhe steigende Immissionen berechnet. Dies ist auf die schwächer werdende Eigenabschirmung der Gebäude zurückzuführen. Für die Berechnungshöhen 13,60 m bis 19,60 m werden die höchsten Beurteilungspegel im Innenbereich berechnet.

Um die einschlägigen Grenzwerte oder Orientierungswerte einhalten zu können, wäre die Errichtung von unmaßstäblich hohen und städtebaulich unverträglichen Schallschutzanlagen entlang der Bahntrasse sowie zu den Straßen Holtmannsweg und Königsberger Straße erforderlich. Derartige Schutzmaßnahmen wären unvereinbar mit den städtebaulichen Zielsetzungen

[10] Bundesverwaltungsgericht: Vorabentscheidungsersuche zum Neubau der A 33/B61, Zubringer Ummeln, auf dem Gebiet der Stadt Bielefeld. 9A 16.16, 25.04.2018. Leipzig, April 2018

der Planung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Über die technischen Bauwerke würden neben der Trennung der Stadträume und des Stadtgefüges durch Wände entlang des Holtmannswegs negative Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzungen (Verschattung, optisch-psychologische Wirkung, etc.) entstehen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird die Bebauung zur Hauptlärmquelle – Bahnanlage – als geschlossene Bebauung vorgesehen. Zwischen den Gebäuden sind Verbindungsbrücken zum Schutz der Innenbereiche des Quartiers berücksichtigt. Darüber hinaus sieht die Grundrissgestaltung Laubengangerschließungen auf der West- und Nordseite der Gebäude sowie nach Osten und Süden, zum geschützten Innenbereich orientierte Wohngrundrisse vor. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und Gestaltung des Stadtgefüges im Sinne der Allgemeinheit werden in Umsetzung des Konzeptes durch die Anordnung und Stellung der Gebäude zu den Emissionsquellen – Lärmschutzbebauung – sowie Grundrissgestaltung wesentliche Lärmminderungen im Innenbereich des Quartiers sowie in den Wohnungen selbst sichergestellt. Dies betrifft insbesondere die mit Ausnahme von zwei Durchgängen im Erdgeschoss geschlossene Randbebauung zur Bahnstrecke.

Neben den lärmvermeidenden sowie lärmrobusten städtebaulichen Strukturen (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, etc.) sind darüber hinaus besondere Anforderungen an die Gesamt-Schalldämm-Maße der Fassaden zu stellen. Als nicht abgeschirmte emissionsnahe und erheblich beeinflusste Fassaden, resultieren maßgebliche Außenlärmpegel von 70 dB(A) bis 80 dB(A) an den äußeren Gebäudefassaden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind nach DIN 4109[11,12] den Lärmpegelbereichen IV bis VI zugeordnet und mit entsprechenden Schallschutzanforderungen belegt. Mit den differenzierten gutachterlichen Berechnungsergebnissen für die einzelnen Beurteilungshöhen sind teils unterschiedliche Anforderungen von Gebäudeabschnitten dokumentiert. In Anbetracht der wesentlichen Vorbelastung werden die Lärmpegelbereiche im Sinne der „Worst Case-Betrachtung“ festgesetzt. Hierbei wird der jeweils höchste Beurteilungspegel / der höchste maßgebliche Außenlärmpegel als Maßstab zur Festsetzung des Lärmpegelbereiches über die gesamte Fassadenhöhe angesetzt. Eine geschossweise Festsetzung wird im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht getroffen.

Für die im Bebauungsplan mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) (LPB IV), 75 dB(A) (LBP V) und 80 dB(A) (LPB VI) abgegrenzten Teilbereiche sind bei Neubau und baugenehmigungspflichtiger Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen sind – Aufenthaltsräumen im Sinne des § 46 BauO NRW – nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zu stellen. Die Anforderungen der DIN 4109-1 an die Gestaltung von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereichen I bis III werden, bei typischen Raumabmessungen und Fensterflächen, unter Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind

- die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) und den im Schalltechnischen Gutach-

[11] DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1. Mindestanforderungen. Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, Januar 2018

[12] DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2. Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, Januar 2018

ten (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, 17.03.2020) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln und in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu bestimmen.

Die an den Baugrenzen / Baulinien festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzte, von der Baugrenze / Baulinie abgesetzte Fassaden, die parallel oder bis zu einem Winkel von 90° zur Baugrenze / Baulinie errichtet werden.

Da gesundes Schlafen bei in Spaltlüftung stehenden Fenstern bei Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) und die Nutzung von gebäudegebundenen Außenwohnbereichen bei Überschreitung der Orientierungswerte und Grenzwerte nach den zugrundeliegenden Richtlinien nicht möglich bzw. nur eingeschränkt möglich sind, sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Mit den differenzierten gutachterlichen Berechnungsergebnissen für die einzelnen Beurteilungshöhen sind teils unterschiedliche Anforderungen von Gebäudeabschnitten dokumentiert. Im Nachtzeitraum wird im ungünstigsten Fall, in einer Berechnungshöhe von 13,60 m (3. OG), bis auf wenige abgeschirmte Innenbereiche der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 50 dB(A) im gesamten Vorhabenbereich überschritten. Entlang der zu den übergeordneten Verkehrseinrichtungen zugewandten Fassaden werden die Orientierungs- und Grenzwerte mit Beurteilungspegeln von in Teilen über 60 dB(A) nachts überschritten. In Anbetracht der wesentlichen Vorbelastung werden neben der bautechnischen Ausführung der Fassadenbauteile die besonderen Schallschutzmaßnahmen im Sinne der „Worst Case-Betrachtung“ festgesetzt. Hierbei wird der jeweils höchste Beurteilungspegel als Maßstab der besonderen Schallschutzmaßnahmen über die gesamte Fassadenhöhe angesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Vorhabenbereich

- an den in den Abbildungen „Bereich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen“ gekennzeichneten Fassaden bei Neubau und baugenehmigungspflichtiger Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden bzw. zum Schlafen geeignet sind, Vorrichtungen (z. B. schallgedämmte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Alternativ ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.
- an den in der Abbildung „Bereich mit Einschränkungen für gebäudegebundene Außenwohnbereiche“ gekennzeichneten Fassaden bei Neubau und baugenehmigungspflichtiger Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone) ohne abschirmende lärmmindernde Maßnahmen (z. B. Prallscheiben, geschlossene Loggien / Loggiaverglasung) unzulässig. Die lärmmindernden Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 Tags sichergestellt wird.

Die Abbildungen zu Bereichen mit schallgedämpften Lüftungen oder mit Einschränkungen für gebäudegebundene Außenwohnbereiche sind in der Anlage 8.1 bis 8.3 zur Schalltechnischen Untersuchung (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, 17.03.2020) dargestellt. In Anbetracht der positiven Auswirkungen auf die Erdgeschossbereiche sowie ersten und zweiten Obergeschosse durch die Selbstabschirmung der Gebäude wird für schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen eine

Gliederung der Fassade vorgenommen. Hierbei sind im Rahmen der „Worst Case-Betrachtung“ jeweils die gleichen Anforderungen an das Erdgeschoss bis einschließlich zum zweiten Obergeschoss sowie ab dem dritten Obergeschoss des jeweiligen Gebäudes zur stellen. Als repräsentativer „Worst Case“ wird für die ersten drei Geschosse eine Berechnungshöhe von 7,6 m sowie für die Obergeschosse ab dem dritten Geschoss eine Berechnungshöhe von 13,60 m zugrunde gelegt. Die oben benannten Abbildungen der Anlage 8.1 bis 8.3 sind als Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung dargestellt.

Neben den abschirmenden Wirkungen für die Innenbereiche über den robusten Städtebau als aktive Lärmschutzmaßnahme werden die zukünftigen Wohnnutzungen neben der geeigneten Grundrissgestaltung insbesondere für den Nachtzeitraum durch passive Maßnahmen geschützt. Die Anforderungen an die Gesamt-Schalldämm-Maße der Fassaden sind entsprechend DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln. Für den Tageszeitraum werden bereits über die Gebäudestellung geschützte Gebäudeseiten erzielt, die einen Aufenthalt im Außenbereich ermöglichen. Abseits davon können, mit dem Ziel der Innenentwicklung in einem verkehrlich geprägten und gewachsenem urbanen Stadtraum, zur Fortentwicklung des Stadtbereichs und Umsetzung wirtschaftlicher und zeitgemäßer Wohnraumangebote mit Außenwohnbereichen bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für erforderliche Lärmminderungsmaßnahmen herangezogen werden. Damit bleibt die Entwicklung des Stadtraumes zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, ist gegeben.

Neben den privaten Freiräumen sind im Innenbereich gemeinschaftliche Freiräume geplant, die sowohl den Bewohnern des zukünftigen Quartiers als auch der umliegenden Stadtbereiche als Treffpunkt und zum Ort des Austauschs dienen sollen. Darüber hinaus werden neben den Wohnraumangeboten ergänzende Infrastruktureinrichtungen sowie ein Lebensmittelmarkt integriert, die insbesondere die bislang unterdurchschnittliche Nahversorgung im Stadtteil Coerde verbessern. Mit Umbau der derzeitigen gewerblichen Flächen wird somit auch den sozialen Bedürfnissen entsprochen. Die Freiräume werden über die Stellung der Gebäude vor negativen Lärmeinflüssen geschützt.

Die festgesetzten Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen, insbesondere zur Sicherung der Nachtruhe, sind anhand der Berechnungsformeln der DIN 4109-1 zu ermitteln.

Schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm – Gewerbelärm in der Nachbarschaft sowie im Vorhabenbereich

Mit der bestehenden gewerblichen Nutzung im unmittelbaren südlichen Anschluss an den Geltungsbereich und dem Entwicklungsziel der Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes, einer Bäckerei mit Café und ergänzenden Büro- und Dienstleistungsflächen sind die schalltechnischen Auswirkungen der Betriebe zu beurteilen. Hierbei sind insbesondere die motorisierten Liefer- und Kundenverkehre zu bewerten. Für die Beurteilung der von der Nutzung auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen nach TA Lärm sind die umliegenden Nachbarschaften im Sinne ihrer vorwiegenden Nutzung oder planungsrechtlichen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder Gewerbegebiet (GE) beurteilt worden. Im Ergebnis der Berechnungen der drei wesentlichen Emittenten – Druckerei Burlage, Lebensmitteldiscountmarkt, Bäckerei mit Café – werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm

- an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet ausgehend von der Druckerei Burlage sowohl tags als auch nachts um mehr als 10 dB unterschritten.
- unter Annahme von asphaltierten Fahrstrecken auf dem Kundenparkplatz ausgehend von dem Betrieb des Lebensmittelmarktes flächendeckend eingehalten.

  Sowohl der Kundenparkplatz am Tag als auch die technischen Anlagen über Nacht lösen unter den angesetzten Grundlagendaten und Annahmen keine relevanten Beurteilungspegel aus.
- ausgehend von dem Betrieb der Bäckerei mit Café im Tageszeitraum um mindestens 3 dB unterschritten.

  Im Nachtzeitraum würde insbesondere eine Anlieferung durch die Nähe zu den umliegenden Wohnnutzungen Überschreitungen der Richtwerte hervorrufen. Eine Nachtanlieferung und / oder Betrieb der Bäckerei innerhalb der Nachtzeit ist deshalb nicht möglich.
- im mittleren Bereich des Kita-Außengeländes mit Beurteilungspegeln von 61 bis 62 dB(A) eingehalten. Nur im Randbereich des Außengeländes zur Stellplatzanlage des Einzelhandels ergeben sich rechnerische Überschreitungen von bis zu 66 dB(A).

Demnach werden die maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte unter Einhaltung der im Gutachten vorausgesetzten schallmindernden Maßnahmen und Betriebsbedingungen für den Vorhabenbereich eingehalten. Der hierfür erforderliche Ausschluss von Liefer- und Ladetätigkeiten im Innenbereich / im Bereich des Quartiersplatzes während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist als Hinweis zu Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit dem gutachterlichen Nachweis der Einhaltung und in Teilen wesentlichen Unterschreitung der Werte der TA Lärm ist ein verträgliches Nebeneinander des Wohnens mit den gewerblichen Nutzungen gesichert.

Schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm – Parkplatzlärm in der Nachbarschaft

Durch die großflächigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen zwischen den westlich der Gebäude |A|, |D|, |E| und der Bahntrasse sowie die Tiefgarage unter dem Kundenparkplatz und Gebäude |F| entstehen Immissionen auf die umliegende Nachbarschaft, die dem Gewerbelärm zuzuordnen sind. Die Emissionen sind im Hinblick auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen nach TA Lärm zu beurteilen.

Im Ergebnis entstehen keine relevanten Lärmimmissionen im Sinne des Abschnitts 3.2.1 der TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte werden um mindestens 9 dB unterschritten.

Gesamtfazit zum Immissionsschutz

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Bodennutzung.

In Anbetracht der hohen Vorbelastung insbesondere durch den Schienenverkehrslärm trägt das Vorhaben zu keiner wesentlichen Erhöhung der Beurteilungspegel bei. Auf den Geltungsbereich selbst wirken jedoch allseits wesentliche Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehrslärm ein, die in Teilen die Zumutbarkeitsschwelle von 70 / 60 dB(A) (69 / 59 dB(A)) überschreiten. Entsprechend den rechtlichen Maßgaben ist mit Entwicklung ei-

nes Vorhabens in einem stark vorbelasteten Stadtraum ein besonderes Abwägungserfordernis verbunden.

Hier werden mit Entwicklung des Vorhabens insbesondere über die lärmvermeidenden und lärmrobusten städtebaulichen Strukturen bereits lärmabgeschirmte Innenbereiche hergestellt. In den lärmabgewandten Bereichen ist die Gestaltung von privaten und gemeinschaftlichen Außenbereichen für die Nutzung im Tageszeitraum uneingeschränkt möglich. Im Zusammenspiel mit den ergänzenden Nutzungen im Quartier entsteht eine aktive Mitte, die das Miteinander im Quartier fördert und zu einer sozial stabilen Bewohnerschaft beiträgt.

Nach außen sowie zum Schutz während der Nachtstunden sind neben der Stellung der Gebäude im Sinne von aktiven Lärmschutzmaßnahmen und der Grundrissanordnung ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die geschützte Aufenthaltsräume und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind aufgrund der erforderlichen Höhen und damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt sowie das Ortsbild nicht vertretbar. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, ist demnach nur über passive Schallschutzmaßnahmen realisierbar. Hierbei werden neben Maßnahmen nach DIN 4109 an den Gebäuden insbesondere lärmvermeidende und lärmrobuste städtebauliche Strukturen angestrebt.

6.6.2. Luftschadstoffimmissionen

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil der im Luftreinhalteplan der Stadt Münster[13] für den innerstädtischen Bereich ausgewiesenen Umweltzone. Es liegt keine lufthygienisch kritische Belastungssituation mit Grenzwertüberschreitungen vor.

Belange aus Luftschadstoffimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II nicht entgegen.

6.7. Denkmalschutz / Archäologie

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bis in die 1940er Jahre sind über historische Aufnahmen Waldbereiche, landwirtschaftliche Flächen und Geländeversprünge feststellbar. Eine historische Bebauung auf den Flächen ist nicht erkennbar.

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 und Fossilien) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.8. Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel

6.8.1. Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenflächen oder Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

[13] Bezirksregierung Münster: Luftreinhalteplan Stadtgebiet Münster. Münster, 01.07.2014

6.8.2. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst im Auftrag der Feuerwehr der Stadt Münster eine Auswertung von historischen Luftbildern sowie von weiteren historischen Unterlagen durchgeführt. Aus der Luftbildauswertung ergaben sich eindeutige Hinweise auf eine allgemeine Kriegsbeeinflussung des Geltungsbereiches und zwei vermutliche Blindgänger-Einschlagstellen. Die Blindgänger-Verdachtspunkte sind mit den Kennungen VP 11092 und VP 11093 benannt.

Mit den Ergebnissen ist eine Standardsicherheitsüberprüfung der Blindgänger-Verdachtspunkte sowie systematische Absuche des Geltungsbereiches vor der Aufnahme jeglicher Bautätigkeiten erforderlich. Nach der Baufeldfreimachung und Vorbereitung der Flächen entsprechend den technischen Verwaltungsvorschriften für die Kampfmittelbeseitigung erfolgt eine Baufelddetektion im Oberflächensondierungsverfahren. Eine Aufnahme der Bautätigkeiten mit wesentlichen Bodeneingriffen ist erst nach erteilter Kampfmittelfreiheit über die Feuerwehr der Stadt Münster möglich. Die Überprüfungsmaßnahmen sind mit der Ordnungsbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Zur Sicherung und dauerhaften Kenntnis der Verdachtspunkte sowie des Erfordernisses der systematischen Kampfmittelüberprüfung sind die Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sowie die Blindgänger-Einschlagstellen VP 11092 und VP 11093 nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Einschlagstellen sind entsprechend ihren UTM-Koordinaten verortet. Ein Hinweis auf Kampfmittel bzw. Kriegsbeeinflussungen ist Bestandteil der Hinweise zum Bebauungsplan.

6.9. Ausgleichsflächen

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit dem Vorhaben kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB verbunden, der Maßnahmen zum Ausgleich erfordert.

Insgesamt wird das Quartier durch die Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Freiräume über Pflanz-, Wiesen- und Rasenflächen sowie der Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken aufgewertet.

6.10. Artenschutz

Mit den Zielen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers unter vollständigem Rückbau der bestehenden Gebäude und Überformung der vorhandenen Grundstücksstrukturen wurde entsprechend der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan erstellt. Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 (Landschaftsarchitektur Schultewolter , März 2020) ist festzuhalten, dass bei Berücksichtigung einer Baubegleitung zum Gebäudeabriss mit einer Gebäudeuntersuchung auf das Vorkommen von Fledermäusen und / oder Brutvögel sowie mit den nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen mit Entwicklung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 II artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) sicher auszuschließen sind:

- Abbruchmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (1.November bis 28. / 29. Februar des Folgejahres) gestattet.
- Gehölzfällung / Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres) gestattet.
- Neubautätigkeiten sollten möglichst vor der Brutphase ab 1. April beginnen.
- Sicherung des nordwestlichen Grünbereiches und Gehölzbestandes am Holtmannsweg während jeglicher Bautätigkeiten und Ausschluss von Bewegungs- oder Lagerflächen in diesem Bereich (bis zur Umsetzung der Verkehrsflächenentwicklung des Holtmannswegs). Der Bereich sollte durch eine geschlossene Bauzaunaufstellung während jeglicher Bautätigkeit geschützt werden.
- Installation von fünf Nisthilfen für Fledermäuse (z. B. Fledermauskästen, Nistklinker) an den Vorhabengebäuden.
- Installation von drei Starenkästen an den Vorhabengebäuden in Vollhöhe (Mindestanbringungshöhe 2,00 m, Gewährleistung eines freien Anflugs, Orientierung vorzugsweise nach Osten / Südosten).
- Verwendung einer insekten- und fledermausfreundlichen Parkplatz- und Platzbeleuchtung durch Installation von niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %; bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K).

Es ist festzuhalten, dass weder eine Beeinträchtigung noch Tötung planungsrelevanter Vogelarten prognostiziert und auch kein Verlust ihrer Lebensstätten bis zur Umsetzung der übergeordneten Straßenbaumaßnahme (siehe Kapitel 6.3.3) erwartet wird. Da die Realisierung der Straßenbaumaßnahme noch nicht prognostiziert / absehbar ist, kommt es zu keiner Auslösung von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 – 3 BNatSchG, da auch die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vorerst erfüllt bleibt.

Da ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten und Brutvögeln an oder in Bauteilen der Bestandgebäude nicht auszuschließen ist, sind neben den vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung eines artenschutzrechtlichen Konfliktes Gebäude vor Abbruchbeginn auf ein Vorkommen von Individuen zu überprüfen. Die Fledermauskundliche Untersuchung (z. B. Begehung, Detektierung) ist durch einen Sachverständigen für Fledermäuse einschließlich einer Ein- und Ausflugskontrolle durchzuführen. Sofern im Zusammenhang mit der Untersuchung Fledermausquartiere festgestellt werden, sind entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Im Zusammenhang mit der Fledermausuntersuchung der Gebäude ist ebenfalls auf Brutvögel zu achten.

Für die potenziell im Vorhabenbereich vorkommende Zauneidechse sind entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase vorzusehen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung

oder die Auslösung von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 - 3 BNatSchG ist daher bis zur Umsetzung des Straßenausbaus (siehe Kapitel 6.3.3) ausgeschlossen, da die ökologische Funktion der neben der eigentlichen Baufläche bestehenden derzeitigen Grünfläche als Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang vorerst erfüllt bleibt.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Belange des Artenschutzes stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele nicht entgegen.

Für die möglicherweise an den Bestandsgebäuden vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten sind vor Abbruch der Gebäude weitere Untersuchungen und im Zusammenhang mit Identifizierten Fledermausquartieren entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilbereich II ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Räumlicher Geltungsbereich gesamt *davon Vorhabengrundstück / Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gesamt*	1.60 ha *1.53 ha*	100 %
Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe	0.93 ha	59 %
Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe	0.42 ha	26 %
Straßenverkehrsfläche *davon „Vorhaltefläche“ für die Straßenentwicklungsmaßnahme Holtmannsweg* *davon mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg*	0.24 ha *0.18 ha* *0.06 ha*	15 %

Tabelle 3: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltprotokoll

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die derzeit durch eine Druckerei, einen Einzelhandelund eine Sportanlage - in Form einer Tennishalle - mit zugehörigen Stellplätzen und Außenflächen genutzt wird und die insgesamt nahezu vollständig versiegelt ist. Die Sportflächen und Teile der Gebäude sind aktuell ungenutzt, ebenso bestehen nur in Teilflächen wirtschaftliche Nutzungen (Seminarräume und Kinderarztpraxis) oder Erholungsnutzungen auf der Fläche. Die Druckerei befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes zur 2. Änderung, jedoch unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Die aufstehenden Gebäude werden abgerissen und durch verschiedene Neubauten für den Wohnungsbau und den Einzelhandel sowie für Dienstleister ersetzt.

Im Plangebiet sind keine mit umweltgefährdenden Stoffen und Materialien arbeitenden Betriebe vorhanden, vorgesehen oder zukünftig zulässig. Insofern besteht kein erkennbares Unfallrisiko,

auch im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien. Eine besondere Umweltrelevanz ist durch das Vorhaben nicht erkennbar.

8.1. Mensch und menschliche Gesundheit

Die Neubebauung am Kiesekampweg findet auf einem bereits weitgehend bebauten Grundstück innerhalb des Stadtteils Coerde der Stadt Münster statt. Geplant ist die Errichtung von Wohnbauflächen und die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zuzüglich einzelner Dienstleistungs- und Büronutzungen zur Verbesserung der Nahversorgung. Da sich das Vorhaben innerhalb des Rahmens des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster (Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, August 2018) bewegt, sind keine besonderen Auswirkungen auf das Hauptversorgungszentrum des Stadtteils Coerde am Hamannplatz zu erwarten. Darüber hinaus wird das Stadtteilzentrum Hamannplatz über die Verkaufsflächenerweiterungen der ansässigen Lebensmittelhändler sowie Ergänzung der Nutzungen mit dem Bebauungsplan Nr. 557 weitergehend gestärkt (vgl. (Stadt und Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, 13.02.2020)).

Durch den Abriss und Rückbau der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen entstehen Lärm und Stäube. Anwohner werden durch den Baubetrieb gestört. In der Bauphase muss ebenso mit Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese Belastungen sind jedoch zeitlich und räumlich eng begrenzt. Der Bauverkehr führt gegebenenfalls zu kurzfristigen Beeinträchtigungen der Verkehrsströme auf dem Holtmannsweg bzw. dem Kiesekampweg. Im Rahmen des Abrisses werden zahlreiche Baustoffe anfallen, die nach Separierung der Wiederverwertung zugeführt werden können. Dennoch ist mit einer gewissen Menge an gesondert zu entsorgenden Stoffen zu rechnen. Im Plangebiet sind keine mit umweltgefährdenden Stoffen und Materialien arbeitenden Betriebe vorgesehen bzw. zulässig. Insofern besteht kein erkennbares Unfallrisiko, auch im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Die anfallenden Abfälle werden getrennt gesammelt und im Rahmen der bestehenden Abfallkonzepte und der gültigen Abfallgesetze fachgerecht entsorgt.

Für das Plangebiet bestehen aus den umgebenden Verkehrseinrichtungen verschiedene Belastungen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm. Das Vorhaben selbst trägt zu keiner wesentlichen Erhöhung der Beurteilungspegel bei. In Anbetracht der hohen Vorbelastung insbesondere über den Schienenverkehrslärm sind in Überlagerung der bestehenden Immissionen mit den Mehrverkehren keine weiteren auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen verbunden.

In der Verkehrslärmbewertung wurde das Plangebiet bezüglich des Schutzanspruchs wie ein Mischgebiet bewertet. Gewerbelärmimmissionen wurden entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm[14] von 63 / 45 dB(A) tags / nachts beurteilt. Die Ergebnisse sind im Schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan zusammengefasst und in der Anlage zum Bericht in Form von Rasterlärmkarten und Lärmpegelbereichskarten sowie ergänzenden Karten zur Abgrenzung von Bereichen mit besonderen lärmtechnischen Anforderungen grafisch dargestellt.

[14] TA Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.Juni 2017 (BAnz AT 08. Juni 2017 B5), mit Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 18. Juli 2017 zur Korrektur von redaktionellen Fehlern beim Vollzug der TA Lärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes unzulässige Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 18005-1 auftreten. In diesem Fall sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln bzw. ausgleichende Maßnahmen mit textlichen Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse anzugeben. Der Verkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt, entstammt in erster Linie der Bahnstrecke 2931 westlich des Plangebietes und den Straßen Holtmannsweg und Königsberger Straße.

Die Berechnungsergebnisse zeigen insgesamt, dass die Gebäude an den Fassaden, die der Schienenstrecke und dem Holtmannsweg zugewandt sind, erheblich mit Verkehrslärm belastet werden und hier hohe Anforderungen an die Gesamt-Schalldämm-Maße der Fassaden gestellt werden müssen. Auch Außenwohnbereiche sind hier generell problematisch und sollten - wie überwiegend der Fall - wenn möglich nur im Innenbereich angeordnet werden. Der Innenbereich ist durch die Anordnung der Gebäude und bauliche Maßnahmen im Vergleich dazu gut gegen Lärmeinwirkungen geschützt.

Im Tageszeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 im Tageszeitraum (60 dB(A)) sowie der im Abwägungsfall relevante Grenzwert der 16. BImSchV tags von 64 dB(A) entlang der Fassaden, die dem Holtmannsweg, dem Kreuzungsbereich zum Kiesekampweg und der Bahnstrecke zugewandt sind, z. T. deutlich überschritten. Hier werden teilweise Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) erreicht, wodurch die Grenze der absoluten Unzumutbarkeit tags erreicht werden kann, da eine erhebliche Belästigung durch Lärm vorliegt.

Entsprechend den rechtlichen Maßgaben ist mit Entwicklung eines Vorhabens in einem stark vorbelasteten Stadtraum ein besonderes Abwägungserfordernis verbunden. Wesentliche Emittenten des auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärms sind die Bahnstrecke 2931 Hamm (Westfl.) – Emden und die Straßen Holtmannsweg und Königberger Straße mit dem gemeinsamen Knotenpunkt zum Kiesekampweg und zur Coerheide.

Gewerbelärmimmissionen wurden entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 63 / 45 dB(A) tags / nachts beurteilt. Die Ergebnisse sind im Schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan zusammenfasst und sind in der Anlage zum Bericht in Form von Rasterlärmkarten und Lärmpegelbereichskarten sowie ergänzenden Karten zur Abgrenzung von Bereichen mit besonderen lärmtechnischen Anforderungen grafisch dargestellt.

Mit Entwicklung des Vorhabens werden insbesondere über die lärmvermeidenden und lärmrobusten städtebaulichen Strukturen bereits lärmabgeschirmte Innenbereiche hergestellt. In den lärmabgewandten Bereichen ist die Gestaltung von privaten und gemeinschaftlichen Außenbereichen und Nutzung im Tageszeitraum uneingeschränkt möglich. Nach außen sowie zum Schutz der Nachtruhe sind neben den aktiven Maßnahmen über die Stellung der Gebäude und Grundrissanordnung Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die geschützte Aufenthaltsräume und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Insbesondere wird hier auch auf Punkt 6.6 dieser Begründung sowie auf das Gutachten des Büros ZECH verwiesen, in der die Immissionsschutzuntersuchungen und die resultierenden, erforderlichen Maßnahmen detailliert dargestellt werden.

8.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Geht man von einer Umsetzung des beschriebenen Vorhabens, d. h. einer Neubebauung des bestehenden Parkplatzes und der Gebäudeflächen aus, ist der Planbereich durch eine fast voll-

ständige Überplanung gekennzeichnet. Lediglich der nördlich gelegene Grünbereich bleibt erhalten. Die Festsetzung des Grünbereiches erfolgt als Straßenverkehrsfläche, da eine Aufweitung des Holtmannsweges für eine mögliche Unterführung der Bahntrasse vorgesehen ist, so dass der Erhalt des Gehölzbereiches nicht gesichert ist. Da die Realisierung der Straßenbaumaßnahme noch nicht prognostiziert werden kann kommt es zu keiner Auslösung von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 – 3 BNatSchG. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt somit vorerst erfüllt.

Insgesamt lässt sich folgende Prognose stellen:

- Quartiere von Arten, die bevorzugt in Wäldern leben und für deren Vorkommen es im Vorhabenbereich keine konkreten Hinweise gibt, sind dort mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund wird auch ein Vorkommen des Großen Abendseglers für sehr unwahrscheinlich erachtet, auch wenn dieser Baumhöhlenbewohner zum Teil auch in Siedlungsnähe bzw. am Siedlungsrand auftreten kann.
- Auch zu den gebäudebewohnenden Fledermäusen gibt es keine konkreten Hinweise oder entsprechende Strukturen. Zu den gebäudebewohnenden Arten sind nach Freistellung durch die Nutzer und vor Abriss entsprechende Nachuntersuchungen erforderlich.

Insofern ist zunächst davon auszugehen, dass während der Rückbau- und Bauphase weder einzelne Fledermausindividuen getötet noch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 u. 3 BNatSchG zerstört werden. Auch sind aufgrund der nur tagsüber stattfindenden Bautätigkeiten keine langandauernden Störungen (nach § 44 Abs. 1 S. 2 BNatSchG) beispielsweise durch Licht zu erwarten, die eine Entwertung benachbarter Fledermausquartiere mit populationsrelevanten Folgen nach sich ziehen würden. Dies gilt auch für betriebsbedingte Wirkfaktoren, da mit der Neubebauung keine signifikant höhere Nutzungsintensität als die bisherige zu erwarten ist. Ein Verlust essenziell notwendiger Nahrungsflächen ist bedingt durch die Strukturarmut der Gesamtfläche und den insgesamt sehr geringen Vegetationsanteil nicht gegeben; außerdem verbleiben in der Nachbarschaft weiterhin nutzbare, deutlich größere und auch attraktivere Jagdgebiete.

Vor diesem Hintergrund wird von keiner Auslösung artenschutzrechtlich relevanter Zugriffsverbote nach den Vorgaben § 44 Abs. 1 S. 1 - 3 BNatSchG ausgegangen.

Bei den planungsrelevanten Vogelarten wären die fünf Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz und Star innerhalb des Planbereiches zu erwarten gewesen. Da sich aber keine Beobachtungen oder Hinweise auf diese Arten oder die Existenz artspezifisch nutzbarer Strukturen ergeben haben, wird ihr Vorkommen für wenig wahrscheinlich erachtet. Da außerdem im weiteren Umfeld noch ausreichend viele und günstigere Strukturen verbleiben, in die diese Arten ausweichen können, wird hier kein artenschutzrechtlich relevanter Konflikt abgeleitet. Das Vorkommen des Stars kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, da dieser immer häufiger alle erdenklichen Höhlen, Nischen und Spalten an Gebäuden besiedelt und dort brütet. Zum Ausgleich des Verlusts potenzieller Brutstandorte dieser Art sind drei artspezifische Nistkästen mit einer Fluglochweite von 45 mm aus Holzbeton an den Vorhabengebäuden in Vollhöhe (Mindestanbringungshöhe 2,00 m) unter Gewährleistung eines freien Anflugs mit einer Orientierung vorzugsweise nach Osten / Südosten an den neu zu erstellenden Gebäuden anzubringen.

Die Zauneidechse ist im Umfeld der Gleisanlage zu erwarten und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten nördlichen Grünfläche am Bahnübergang als Potentialart anzunehmen. Eine Betroffenheit der Art kann durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden, so dass Beeinträchtigungen oder Verluste durch Tötung für die Art entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz § 44 ausgeschlossen werden können.

Somit lässt sich abschließend festhalten, dass weder eine Beeinträchtigung, noch Tötung planungsrelevanter Vogelarten prognostiziert und auch kein Verlust ihrer Lebensstätten erwartet wird. Es kommt damit zu keiner Auslösung von Zugriffsverboten gem. § 44 Abs. 1 S. 1 - 3 BNatSchG, da auch die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung der im Gebiet vorkommenden europäischen, aber nicht planungsrelevanten Vogelarten durch die Beseitigung von Gehölzen ist es erforderlich, den Beginn der baulichen Maßnahmen in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Dies gilt insbesondere auch für die Abrissmaßnahmen. Weiterhin sollten die Neubautätigkeiten möglichst vor der Brutphase beginnen, damit Brutvögel bereits ein entsprechendes Meideverhalten zeigen. Dadurch wird ausgeschlossen, dass während der Rodungs- und Bautätigkeiten Nester zerstört, Gelege zerbrochen oder Jungtiere getötet werden oder eine schon begonnene Bruttätigkeit aufgegeben würde. Die Auslösung von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 BNatSchG wird dadurch vermieden.

Die Funktion der überplanten Fläche als Nahrungsfläche für Greifvogel- und Eulenarten, aber auch andere Vogelarten ist insgesamt von deutlich nachrangiger Bedeutung und kann von diesen im benachbarten Siedlungs- und Landschaftsraum kompensiert werden.

Für die im Planbereich eventuell vorkommende Zauneidechse sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Bauphase vorgesehen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung oder die Auslösung von Zugriffsverboten gem. § 44 Abs. 1 S. 1 - 3 BNatSchG wird vermieden Die ökologische Funktion der neben der eigentlichen Baufläche bestehenden Grünfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang bleibt weiterhin erfüllt.

Aus dem potenziellen Vorkommen der Zauneidechse ergeben sich in Anlehnung an die Maßnahmenvorschläge des LANUV[15] nachstehende Schutzmaßnahmen:

- Der Grünbereich ist durch eine geschlossene Bauzaunaufstellung vor jedweder Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme zu sichern. Dies gilt insbesondere auch bei der Herstellung der Außenanlagen und Stellplätze und Erschließungen im angrenzenden Baufeld.
- Die Grünfläche ist nicht zum Lagern oder als Bewegungsfläche für Maschinen oder Baustoffe zu nutzen.
- Die Vegetation aus Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten, dabei ist allenfalls ein fachlich begleiteter Rückschnitt der Strauchgehölze in Teilflächen vorzusehen. Zu berück-

[15] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV): Geschütze Arten in Nordrhein-Westfalen (https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/amph_rept/massn/102321)

sichtigen ist, dass die Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird und durch eine spätere Aufweitung des Holtmannsweges (Bahnunterführung) potenziell zerstört wird.

- Der Standort sollte entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des LANUV teilweise bzw. randlich bewachsen sein, da die Zauneidechse bevorzugt Sonnenplätze aufsucht, welche einen gewissen Sicht- und Feindschutz bieten.
- Gerade auch im Hinblick auf Störungen durch den Menschen und spielende Kinder sollte der Bereich nur wenig verändert werden. Soweit dies vertretbar ist, sollten Strauchdickicht und Brombeersträucher erhalten bleiben.
- Die Baumaßnahmen in den Grenzflächen zur Schutzfläche sind regelmäßig hinsichtlich der Beeinträchtigung der Grünfläche zu prüfen, um eventuell vorhandene Beeinträchtigungen für die Zauneidechsenlebensräume zu minimieren.

Darüber hinaus wird empfohlen, für den Bereich weitere Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse durchzuführen:

- Verzicht auf Düngung
- Verzicht auf Biozide
- Anreicherung (Erhaltung / Neuschaffung) mit Strukturen (Steinhaufen, Reisighaufen) auf der Fläche. (Ideale Struktur des Gesamthabitates laut BRÜGGEMANN (1990): 19% vegetationsfreie Flächen (nach BLAB et al. 1991: 10 – 40%), 70% Krautvegetation (10 – 40%; Gras- und Krautschicht) und 17% Strauch- und Baumschicht (10 – 45%)).
- Zusätzliche Ausbringung von Baumstubben und sonnenexponierten Totholzhaufen (die Zauneidechse präferiert für die Thermoregulation Holzstrukturen, aufgrund der guten Wärmeabsorption dieses Materials (BRÜGGEMANN 1990)).
- Die Schaffung von vegetationslosen, gut besonnten Rohbodenstandorten für die Eiablage ist zwingend erforderlich (SCHLÜPMANN et al. 2011b). Als Strukturergänzung sind daher innerhalb der Grünfläche weitere Sand- und Kies-/ Grobschotterflächen (ca. 4 Stück je 1 cbm) sowie 2 Haufen Häckselgut und 3 größere Holzstubben anzulegen.

Ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten an Bestandsgebäuden im Bereich der Attika von Flachdächern sowie auch hinter den Außenplatten und Verkleidungen der Tennishalle im Anschluss zum Dachbereich ist nicht auszuschließen. Vor Beginn des Abbruchs von Gebäuden sind diese auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. Fledermausquartieren zu überprüfen. Die Gebäudeuntersuchung ist durch einen Sachverständigen für Fledermäuse inkl. Ein- und Ausflugskontrolle durchzuführen. Sofern im Zusammenhang mit der Untersuchung Fledermausquartiere festgestellt werden, sind entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Für den Verlust eines Quartieres ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1:5 zu schaffen.

Unabhängig davon werden folgende Maßnahmen im Sinne eines vorbeugenden Artenschutzes empfohlen:

- Installation von fünf Nisthilfen für Fledermäuse (z. B. Fledermauskästen, Nistklinker) an den Vorhabengebäuden

- Verwendung einer insekten- und fledermausfreundlichen Parkplatz-Beleuchtung durch Installation von niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermaus-freundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %; bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K).

Es sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte oder bedeutsamen Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet vorhanden. Es bestehen keine natürlichen Grünstrukturen im Planbereich. Alle Grünstrukturen sind aufgrund der menschlichen Tätigkeit entstanden. Auf der derzeitigen, überwiegend versiegelten Fläche besteht eine neben Zierstrauch- und Bodendeckervegetation, einzelnen Blumenkübeln eine typische Straßenrandbepflanzung sowie eine größere Gehölzgruppe mit älteren Eichen am Holtmannsweg. Teilflächen sind hier ruderal ausgeprägt. Zum Fuß- und Radweg an der Westseite besteht eine schmale regelmäßig geschnittene, heckenartige Strauchstruktur. Teilflächen der Zierstrauch- und Bodendeckerflächen entfallen zukünftig. Die Grünbereiche am Holtmannsweg werden erhalten. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden Gehölze zur Gliederung der Stellplätze und Gestaltung der Freiräume als Neupflanzungen gesetzt. Auch die Dachflächen werden soweit wie möglich begrünt. Bestandsbäume in den vorhandenen Freiflächen am Holtmannsweg bleiben bis zur Umsetzung der übergeordneten Verkehrsflächenentwicklung der Verkehrsfläche erhalten.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG-3911-0005 Nördliches Aatal und Emsniederung mit dem Talraum der Münsterischen Aa befindet sich in westlicher Richtung jenseits der Bahngleise. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Der Westlich des Plangebietes und der Bahnlinie bestehende Waldbereich ist als Biotopkatasterfläche BK-4011-0071 – Maybusch – erfasst. In Verbindung der umgebenden Grünstrukturen des Geltungsbereiches mit anderen Waldparzellen nördlich von Münster und insbesondere durch seine Nähe zum Großen Busch und zum Coerder Wald bietet der Maybusch ein Trittsteinbiotop für mobile (Wald-) Arten. Das Plangebiet ist an diese Grünstrukturen insbesondere über den älteren Baumbestand und die Grünstrukturen am Holtmannsweg räumlich-funktional angebunden. Die Neuplanung sieht die Beibehaltung dieser Raumbeziehungen vor.

8.3. Boden

Das Plangebiet ist bereits durch die Bestandsbebauung und die Asphalt- und Pflasterflächen weitgehend versiegelt und deutlich genutzt worden. Der Boden ist bereits jetzt nahezu vollständig anthropogen überformt. Natürliche Bodenstrukturen bestehen im Planbereich nicht. Der natürlich anstehende Boden ist als Gley-Podsol und als auch als Pseudogley-Podsol zu bezeichnen. Die oberste Bodenschicht ist bis auf eine kleine Restfläche im Gehölzbereich im Norden nicht mehr vorhanden. Die Funktion des Bodens (z. B. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Regulation des Wärme-, Wasser- und Energiehaushalts mit seiner Filter-, Puffer-, Speicherfunktion) ist weitestgehend aufgehoben. Geschützte Böden bestehen im Plangebiet nicht. Durch die bauliche Erneuerung und Ergänzung der Bebauung und die Neuerstellung der Stellplätze und Außenanlagen erfolgen somit keine wesentlichen Veränderungen der natürlichen Bodeneigenschaften.

Altlasten sind im Planbereich derzeit nicht bekannt.

8.4. Wasser

Das Umweltmedium Wasser als Fließgewässer ist auf Grund der bestehenden Strukturen für das Planvorhaben nicht relevant. Stillgewässer und Fließgewässer sind im Plangebiet sowie im nahen Umfeld nicht vorhanden. Die Münsterische Aa befindet sich ca. 800 m in westlicher Richtung. Direkte strukturelle Beziehungen zum Fließgewässer bestehen nicht. Grundwasser ist als nicht genutztes Wasser vorhanden. Aufgrund der Bodenart Sand mit dem Bodentyp Gley-Podsol / Pseudogley-Podsol ist unterhalb der befestigten Flächen in ca. 1,1 m unter Geländeoberkante Grundwasser zu vermuten. Das Grundwasserdargebotspotential ist insgesamt relativ hoch aufgrund der sandigen Bodenschichten. Potenziell kann anfallendes Oberflächenwasser auf der Fläche versickert werden, sofern ein ausreichender Abstand zum obersten Grundwasserhorizont eingehalten werden kann.

Da für Teilflächen (unterhalb des geplanten Lebensmittelmarktes) eine Tiefgaragenanlage vorgesehen ist, sind Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Die Anlage wird zumindest temporär den Grundwasserbereich für die Erstellung von Wänden und Sohlplatte beeinträchtigen. Gegebenenfalls sind auch Absenkungen des Grundwassers erforderlich. Der Schutz des Grundwassers muss unbedingt beachtet werden, so dass entsprechende Vorkehrungen insbesondere vor Verschmutzungen zu realisieren sind. Die Bauweisen sind entsprechend anzupassen: Gründung durch Bohrpfähle, wasserdichte Bauweise, ausreichende Bauwerksgründung, Wiedereinpressen abgepumpten Grundwassers. In der Regel ist die Beeinträchtigung des Grundwassers nur temporär, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Betroffen durch eine temporäre Grundwasserabsenkung sind möglicherweise Grünflächen im Umfeld des Baufeldes. Die Grundwasserstände sind daher entsprechend zu kontrollieren und der Auswirkungsbereich / Absenkungsbereich zu ermitteln. Entsprechend sind durch Vorkehrungen die Grünbestände vor Schäden zu schützen. Es sind gegebenenfalls regelmäßige Bewässerungen der Vegetation vorzusehen.

Der Planbereich liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes, tangiert oder beinhaltet kein Gewässer oder sonstige offene Wasserableitungen. Im Waldbereich Maybusch bestehen zwei temporäre Teiche. Diese durch Bombenabwurf entstandenen Wasserflächen sind gegebenenfalls hinsichtlich der Wasserführung zu beachten.

8.5. Klima / Luft

Alle potenziellen Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luftqualität – wie zum Beispiel aus Heizung, Lüftung oder klimatechnischen Einrichtungen – sind im üblichen Rahmen anzusetzen und führen nicht zu besonderen, hier zu betrachtenden Umweltwirkungen.

Demgegenüber haben die festgesetzte Dachbegrünung sowie die mit dem Konzept verbundene Errichtung von privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen mit ihren Pflanzungen und der teilweisen Entsieglung von Flächen positive Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität im Quartier.

8.6. Landschaft

Bezüglich des Landschaftsbildes ist hier von einem Ortsbild mit städtebaulicher Silhouette auszugehen. Das heutige Ortsbild wird durch bebaute Flächen mit teils großvolumigen Gebäuden (Tennishalle, Einkaufsmarkt, Parkplatz, Geschosswohnungsbau an der Königsberger Straße)

aber auch durch Grünstrukturen (Waldbereich Maybusch nach Westen) und durch die Bahnstrecke als raumtrennende Linie geprägt.

Durch die Erhaltung der älteren Baumsubstanz und Errichtung ergänzender Pflanzflächen zur Eingrünung und Freiflächengestaltung auch zur Bahnseite wird im Hinblick auf das Ortsbild eine Einbindung an bestehende Grünstrukturen erreicht. Die bisher als private Grünfläche genutzte Fläche wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Es ergeben sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Das Ortsbild selbst wird durch neue Gebäude ergänzt, die sich in die Umgebung des Stadtteiles Münster-Coerde einpassen.

8.7. Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG) sind im Planbereich nicht vorhanden. Auch befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß § 15 DSchG ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Fossilien) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

Als Sachgüter sind die aufstehenden Gebäude zu nennen. Diese werden zurückgebaut und durch neue Gebäudestrukturen ersetzt. Eine besondere Beeinträchtigung von Sachgütern ist nicht erkennbar.

8.8. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die baulichen Maßnahmen des Vorhabens erfolgen auf einer baulich bereits vorgeprägten Fläche. Während der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Umfeldes durch Lärm, Staub und Baustellenverkehr zu erwarten. Aufgrund des überschaubaren Bauvolumens und der begrenzten Dauer der Bautätigkeit sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die geplanten Wohnungen sind bereits im Bestand durch Verkehrsemissionen aus dem Bahnverkehr und dem Straßenverkehr betroffen. Im Tageszeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 im Tageszeitraum (60 dB(A)) sowie der im Abwägungsfall relevante Grenzwert der 16. BImSchV tags von 64 dB(A) entlang der Fassaden, die dem Holtmannsweg, dem Kreuzungsbereich zum Kiesekampweg und der Bahnstrecke zugewandt sind, z. T. deutlich überschritten. Hier werden teilweise Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) erreicht, wodurch die Grenze der absoluten Unzumutbarkeit tags erreicht werden kann, da eine erhebliche Belästigung durch Lärm vorliegt. Auch die Innenbereiche sind in unterschiedlichem Ausmaß durch Lärm betroffen. Ebenso wird im Nachtzeitraum im ungünstigsten Fall der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 (50 dB(A)) im gesamten Plangebiet überschritten. Auf Grund der festgestellten Verkehrslärmimmissionen ist für schutzbedürftige Räume, vor denen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005-1 für Verkehrslärm vorliegen, die Festsetzung von Anforderungen an die Bauausführung der Außenfassaden als passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Unter Zugrundelegung der im Immissionsschutzgutachten vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (z. B. Stellung der Gebäude, Anpassung der Wohnraumstruktu-

ren, Wand- und Fensterkonstruktion) und der Festsetzung von Lärmpegelbereichen können die Beeinträchtigungen durch Lärm auf die zulässigen Immissionsrichtwerte reduziert werden, so dass keine Überschreitungen der Vorgaben der TA Lärm bzw. die Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 zu erwarten sind.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu verhindern, werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt. Artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können somit sicher ausgeschlossen werden.Die im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommene Recherche (Basisszenario) weist für das Plangebiet keine Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Die Umweltmedien Wasser, Boden und Klima, Natur und Landschaft weisen im Untersuchungsgebiet aufgrund der Vornutzung und nahezu vollständigen Versiegelung keine besonderen Qualitäten auf. Das Plangebiet besitzt insgesamt keine besondere Bedeutung für die allgemeine Nah- und Kurzzeiterholung, gleichwohl besteht der Verlust einer Tennishalle. Für die Wohnnutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes sind keine erheblichen und insbesondere keine dauerhaft beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten. Kulturgüter und sonstige wertvolle oder besondere Sachgüter bestehen nicht. Insgesamt wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet keine besonderen oder herausragenden Umweltqualitäten aufweist, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Auch in der Kumulation der Umweltwirkungen sind keine Auswirkungen des Vorhabens feststellbar, die den heutigen Umweltzustand in Summe verschlechtern.

Die Inanspruchnahme von bereits bebauten Flächen entspricht dem ressourcen- und flächenschonenden Bauen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden sich - im Vergleich zum derzeitigen Zustand - nur unwesentlich verändern, so dass insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erkennen sind.

9. Gesamtabwägung

Ziel der Planung ist eine umfassende Quartiersentwicklung mit Ausweisung und Sicherung von Wohnbauflächen sowie Verbesserung der Nahversorgung und des Kinderbetreuungsangebotes im Kontext einer gezielten Innenentwicklung über die Umnutzung mindergenutzter Gewerbeflächen (siehe Kapitel 1.1.2 und 5). Neben der Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird mit Aufstellung des Bebauungsplans das Ortsbild am westlichen Rand von Münster-Coerde weiterentwickelt und gestärkt. Der städtebaulich-architektonische Entwurf fügt sich sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von den Gebäudehöhen in die überwiegend von Wohnen geprägte Umgebung ein und ist gleichzeitig als eigenständiges Quartier sichtbar.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurden insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung schützenswerter Wohnnutzungen im Bereich überregional und regional bedeutender Verkehrsflächen (Bahntrasse, Holtmannsweg) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung mit Aufstellung des Bauleitplanverfahrens geprüft und bewertet. Darüber hinaus waren eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs und die Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes, die Entwicklung von Freiraumqualitäten trotz der städtebaulichen Dichte sowie die umweltfördernden und umweltschützenden Anforderungen grundlegende Planungs- und Prüfinhalte.

Insgesamt wird mit der, auf dem Realisierungswettbewerb aus 2018 basierenden städtebaulich-architektonische Konzept, vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teil-

bereich II eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 BauGB sichergestellt. In Würdigung und Abwägung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, 17.03.2020) (siehe Kapitel 6.6.1), der verkehrstechnischen Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2019) (siehe Kapitel 6.3.1), des Verträglichkeitsgutachtens (Stadt und Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, 13.02.2020) (siehe Kapitel 5) sowie der Bewertung der Umweltbelange (siehe Kapitel 8) wurden städtebaulich verträgliche Schutz- und Umsetzungsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Entwicklung einer innerörtlich mindergenutzten Fläche unter besonderer Förderung des sozialgerechten Wohnungsbaus ist mit dem übergeordneten städtischen Interesse zur Wohnbaulandentwicklung (siehe Kapitel 1.1.1) eine Umsetzung der Maßnahme als Innenentwicklung in einem über Verkehrslärm vorbelasteten Stadtraum anzustreben. Vor dem Hintergrund zwingend erforderlicher Wohnbauflächen und fehlender Planungsalternativen in der vorliegenden Ortslage sowie mit vergleichbaren Rahmenbedingungen (vorhandene Infrastruktur, Stärkung der Nahversorgung) ist das übergeordnete Interesse voranzustellen. In Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine qualitative Aufwertung der Flächen und Stärkung des Stadtteils verbunden. Das Konzept schließt den Ortsrand nach Westen und wirkt sich mit ergänzenden Nutzungen positiv auf die Nahversorgungssituation in Coerde aus.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Bodennutzung. Die Grundsätze der Konfliktbewältigung und Gefahrenabwehr innerhalb der Bauleitplanung sind mit den umfangreichen Bewertungen und daraus resultierenden Schallschutz-, Verkehrs- sowie umweltfördernden Maßnahmen erfüllt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 BauGB ist gegeben.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II Coerde –Kiesekampweg werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch als Anlage zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II Coerde – Kiesekampweg

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Gutachten und Fachbeiträge

Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH. Mai 2019. *Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet Kiesekampweg in Münster-Coerde.* Bochum : Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2019. Projektnummer 3.1834.

Landschaftsarchitektur Schultewolter . März 2020. *ASP - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I zum Bebauungsplan der Stadt Münster Vorentwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): "Coerde - Kiesekampweg".* Telgte : Landschaftsarchitektur Schultewolter , März 2020.

Landschaftsarchitektur Schultewolter. 7.4.2020. *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des UVPG zum geplanten Neubau eines Verbrauchermarktes in Münster Kiesekampweg.* Telgte : Landschaftsarchitektur Schultewolter, 7.4.2020.

Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung. August 2018. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster - Fortschreibung 2018.* Münster : Stadt Münster, August 2018.

Stadt und Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB. 13.02.2020. *Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes am Kiesekampweg 8 in Münster-Coerde gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.* Dortmund : Stadt und Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, 13.02.2020. p182452.

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH. 17.03.2020. *Schalltechnischer Bericht Nr. LL14332.2/05 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Projekt "Quartier Kiesekamp" in 48157 Münster-Coerde.* Lingen : ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, 17.03.2020. Bericht Nr. LL14332.2/05.