

Begründung

zum Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0033/2022

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2 Geltungsbereich.....	3
3 Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	4
4 Räumliche und strukturelle Situation	4
5 Planungsziele.....	4
6 Inhalte des Bebauungsplans	6
6.1 Grundzüge der Planung	6
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	6
6.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen	8
6.2.5 Werbeanlagen	9
6.2.6 Material, Farbgebung	9
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung.....	9
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur.....	11
6.5 Grünflächen / Begrünung	12
6.6 Immissionsschutz	13
6.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel	17
6.8 Denkmalschutz / Archäologie	17
7 Auswirkungen auf die Umwelt	17
7.1 Mensch	18
7.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	18
7.3 Boden	22
7.4 Wasser.....	23
7.5 Klimaschutz / Luft	23
7.6 Landschaft	24
7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
7.8 Wechselwirkungen	24
7.9 Zusammenfassung	24
8 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	26
Anhang – Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011	27

1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung und einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie steigender Bevölkerungszahlen besteht für die Stadt Münster im Vergleich zu anderen deutschen Städten ein überdurchschnittlicher und dringender Bedarf nach Wohnraum. Die Sicherung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes in der Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen ist ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung. Für die Wohnraumentwicklung sind insbesondere die stadtnahen Lagen von Bedeutung.

Münster ist ein attraktiver Hochschulstandort mit rund 55.000 Studierenden. Trotz der Bemühungen der vergangenen Jahre um Wohnraum für Studierende besteht weiterhin ein starker Bedarf an adäquatem Wohnraum.

Die Umgestaltung des Gesamtbereichs der ehemaligen Eissporthalle mit angrenzendem Schnellrestaurant an der Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg ist im Jahr 2018 Gegenstand eines Wettbewerbsverfahrens gewesen. Der prämierte Entwurf sieht eine Überplanung der gesamten Fläche mit vier Baukörpern vor. Für drei dieser Baukörper – das Projekt Leoland für studentisches Wohnen – wurde bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 durchgeführt. Diese ist am 05.02.2021 in Kraft getreten.

Eine Überplanung des gesamten Areals in einem Bauleitplanverfahren war zunächst nicht möglich, da die liegenschaftlichen Verhandlungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Vorhabenträgerin ist inzwischen verfügungsberechtigt über die Plangebietsfläche und beabsichtigt die Vervollständigung des städtebaulichen Konzeptes mit dem vierten Baukörper.

Das geplante Gebäude soll an diesem exponierten Standort ein neuartiges Konzept des Co-Working und Co-Living umsetzen (siehe dazu Punkt. 5). Der architektonisch prägnante Gebäudeentwurf orientiert sich an dem städtebaulichen Maßstab des benachbarten Leonardo-Campus sowie den projektierten Leoland-Gebäuden. Mit dem innovativen Ansatz der Kombination von Co-Working-Flächen mit Co-Living-Angeboten ist das Vorhaben prädestiniert, die städtischen Zielsetzungen für die Urbanen Wissensquartiere zu verwirklichen.

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 ist der Antrag der Vorhabenträgerin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese stadtnahe, neue und innovative Entwicklung auf der ca. 0,38 ha großen Fläche am Johann-Krane-Weg zu schaffen.

Das Plangebiet ist bereits im aktuellen Baulandprogramm der Stadt Münster unter der Bezeichnung „526-04: Sentrup – westlich Steinfurter Straße (ehemalige Eissporthalle)“ enthalten. Mit dem Baulandprogramm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtpolitischen Ziele am besten erreicht werden können¹. Somit wird mit der vorliegenden Planung ein wichtiger Beitrag zur flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung geliefert.

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

Die Stadt Münster beabsichtigt, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 „Technologiepark Steinfurter Straße“ auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs, verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², durch die Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht

¹ Stadt Münster: Fortschreibung des Baulandprogramms 2020-2030 (Ratsbeschluss vom 24.06.2020), online unter: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/baulandentwicklung/baulandprogramm> (zuletzt abgerufen am 14. Februar 2022)

begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt im Stadtteil Sentrup und setzt sich aus den Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin als sogenannter Vorhabenbereich und Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Teilflächen an der nordwestlichen und südwestlichen Plangrenze zusammen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Steinfurter Straße (B 54),
- im Südosten durch den Johann-Krane-Weg und
- im Südwesten und Nordwesten durch die Park- und Brachflächen der inzwischen abgerissenen Eissporthalle.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster, Flur 66, Flurstücke 241 und 293 sowie ein Teil des Flurstücks 292.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 sind in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen festgesetzt, die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Plan durch eine violette Grenze festgesetzt.

Im Nordwesten und Südwesten des Plangebiets werden auf Grund geänderter liegenschaftlicher Rahmenbedingungen (Flächentausch) sowie zur Vermeidung von „Lücken“ im Planungsrecht zwischen der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zwei einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in diese vorhabenbezogene 3. Änderung einbezogen. Gleichzeitig wird im Rahmen dieses Flächentauschs zur Grenzbegräddigung des Vorhabengrundstücks auch eine kleine Teilfläche der bereits in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 überplant.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster, 2013) stellt die Fläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ für die zweckgebundene Nutzung „Technologiepark“ dar.

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ dar. Die Darstellung

des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege einer Berichtigung.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409 in der Fassung der am 28.12.2006 in Kraft getretenen 1. Änderung setzt für das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet (SO) „Sport/Gastronomie“ und ein Sondergebiet (SO) „Sport“, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest.

Damit das Vorhaben im Plangebiet realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Direkt nordöstlich angrenzend an das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 230, in dem die Steinfurter Straße festgesetzt ist. Gegenüberliegend der Steinfurter Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 423 an, welcher überwiegend Festsetzungen als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet trifft.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 0,38 ha große Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Innenstadt von Münster, südlich der Steinfurter Straße. Die Autobahnauffahrt zur A1 verläuft westlich in einer Entfernung von ca. 3,3 km.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird im Nordosten durch die Steinfurter Straße begrenzt. Daran anschließend befinden sich eine Tankstelle sowie viergeschossige Wohngebäude. Im Südosten grenzt der Johann-Krane-Weg an und im Südwesten und Nordwesten die Brachfläche der ehemaligen Eissporthalle, die derzeit für eine Neubebauung vorbereitet wird (s.o.).

Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Leonardo-Campus der Fachhochschule Münster, dessen Gebäude ein- bis dreigeschossig sind und teilweise unter Denkmalschutz stehen. Im Südwesten und Westen befinden sich angrenzend neben zwei eingeschossigen Wohnhäusern drei- bis viergeschossige Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude. Der weitere nordwestliche Bereich ist durch einen Grünzug als Übergang in den Freiraum geprägt.

Das Plangebiet ist derzeit durch die Brachfläche der ehemaligen Eissporthalle mit den Stellplatzbereichen sowie eine derzeit noch bestehende Filiale eines Fast-Food-Restaurants geprägt.

Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsnutzungen sind sowohl im York-Center am York-Ring, als auch am Germania-Campus am Dorpatweg in kürzerer Distanz vorhanden.

Über die Steinfurter Straße ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Straßen- und Buslinien-netz angeschlossen.

5 Planungsziele

Für das Vorhaben an der Steinfurter Straße ist eine gemischte Nutzung aus Gastronomie im Erdgeschoss sowie Büro- bzw. Gewerbenutzung als sogenanntes „Co-Working“ und kurz- bis

mittelfristiges Wohnen als sogenanntes „Co-Living“ (Boarding-House) in den Obergeschossen geplant.

Im Erdgeschoss zur Steinfurter Straße wird weiterhin die Filiale des derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Fast-Food-Restaurants mit Außensitzbereich und Drive-in-Spur ansässig sein (24-Stunden-Betrieb). Rückseitig ist eine weitere Gewerbeeinheit für gastronomische Zwecke vorgesehen (ggfs. Teilung in zwei Einheiten).

Die Eingangshalle als Haupteingang zum Co-Working und Co-Living orientiert sich zum Johann-Krane-Weg bzw. zum Leonardo-Campus. Sie dient als Veranstaltungs- und Präsentationsraum.

In den Obergeschossen, die zur Steinfurter Straße orientiert sind, sind 3 Bürogeschosse mit großzügigen Geschosshöhen (ca. 4,0 m) als offene Co-Working-Flächen geplant, die in der Größe frei nutzbar sind und nach individuellen Anforderungen als Bürofläche angemietet werden können. Gemeinschaftsflächen finden sich in den sog. „Meetingpoints“ und Teeküchen der Co-Working-Bereiche sowie der gemeinschaftlichen Lobby.

An der ruhigeren, von der Steinfurter Straße abgewandten südwestlichen Seite, ist ein 4-geschossiger Wohnbereich (Co-Living) mit geringeren Geschosshöhen (ca. 3,0 m) für Appartements (< 20 m² bzw. drei rollstuhlgerechte Appartements mit ca. 27 m²) für temporäres Wohnen (z.B. Personen, die das Co-Working nutzen, Hochschulmitarbeiter o.ä.) vorgesehen. Der Co-Living-Bereich ist darauf ausgelegt, Personen für einen kurzen bis mittleren Zeitraum die Möglichkeit zum Aufenthalt und Übernachten zu bieten, eine dauerhafte Vermietung ist nicht beabsichtigt. Diese Nutzungsart entspricht der eines Boarding-House. Bei einem Boarding-House handelt es sich um eine temporäre Wohnnutzung, die im Gegensatz zu Hotels, Pensionen etc. meist auf einen längeren Zeitraum ausgelegt ist². Dem regulären Wohnungsmarkt stehen diese insgesamt 45 Wohneinheiten nicht zur Verfügung. Die Appartements verfügen über einen möblierten Aufenthaltsraum, einen Sanitärbereich sowie eine integrierte (Aufwärm-) Küche. Aufgrund der Größe und der festen Möblierung ist eine eigenständige Einrichtung bzw. ein Umbau nicht möglich. Die Erschließung über die Lobby des Co-Working ermöglicht die Nutzung des Empfangsbereichs für Pförtner- und Service-Dienste. Es sind optional zubuchbare Serviceleistungen (z.B. Wäschedienste, Reinigung) vorgesehen. Gemeinschaftsbereiche wie Speiseräume, Sport- und Freizeitbereiche oder Gemeinschaftsküchen sind nicht geplant.

Intern wird das Gebäude über zwei Treppenhäuser erschlossen, die Wohnen und Gewerbe in den Obergeschossen voneinander trennen. Nach Nordosten werden die Co-Working-Bereiche erschlossen und nach Südwesten der Erschließungsflur des Co-Living angebunden. Alle Geschosse werden vom Untergeschoss bis in die Obergeschosse zudem über einen gemeinsamen Aufzug barrierefrei erschlossen.

Oberirdische Stellplätze im Geltungsbereich der 3. Änderung sichern den Stellplatzbedarf für Besucher und Gäste der Gastronomiebetriebe. Die nachzuweisenden Stellplätze für die Anwohner und gewerblichen Nutzungen (Co-Working) sind unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage ist über den südöstlichen Johann-Krane-Weg erreichbar (siehe Punkt 6.3).

In seiner Höhenentwicklung ordnet sich das Vorhaben dem angrenzenden und städtebaulich herausragendem Leonardo Campus unter (siehe Punkt 6.8).

² Vgl. VGH Baden-Württemberg vom 17.01.2017 – 8 S 1641/16.

Der Johann-Krane-Weg ist vollständig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, sodass eine Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Er kann die Erschließungsfunktion für das Plangebiet weiterhin übernehmen.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, stellen die Festsetzungen bezüglich

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- der Bauweise sowie überbaubare Flächen

die Grundzüge der Planung dar.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 BauGB bestimmt. Entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Stadt Münster im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Die Festsetzung einer Gebietsart nach der BauNVO ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zwar zulässig, jedoch nicht erforderlich. Vorliegend wird auf die Festsetzung einer Gebietsart verzichtet, da die vorgesehene Nutzungsmischung keiner Gebietsart vollkommen entspricht.

Das Vorhaben im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB wird über die Darstellung der Gebäudefläche in der Planzeichnung, über die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Im Vorhabenbereich sind

- im Erdgeschoss Gastronomiebetriebe auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 750 m² (inkl. Nebenräume) und ein Eingangsbereich (Lobby) mit Empfang für das Boarding-House und die Büronutzung sowie
- in den Obergeschossen Büronutzungen als sog. „Co-Working“ mit den entsprechenden Nebenräumen (z.B. Sanitär, Küche) auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 2.600 m² und ein Beherbergungsbetrieb als sog. Boarding-House (temporäre Wohnnutzung) mit 45 Einheiten auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 1.100 m²

zulässig.

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt auf Grundlage der DIN 277, wobei abweichend von der DIN 277 im Bereich des Boarding-House und der Büronutzung Verkehrsflächen (z.B. Flure und Laufwege) sowie Technikflächen (z.B. Serverraum für die Büronutzung) in die genannten Nutzflächen mit einbezogen wurden.

Neben der Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben und der Büronutzung ist in den Obergeschossen ein Boarding-House zulässig. Das sog. „Boarding-House“ stellt eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb

dar³. Die schwerpunktmäßige Zuordnung hängt von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls ab, maßgeblich ist das Nutzungskonzept. Das geplante Boarding-House wird auf Grund seiner konkreten Nutzungsparameter dem Beherbergungsgewerbe und nicht dem Wohnen zugeordnet:

- fest möblierte Mikroappartements mit geringer Wohnfläche (< 20 m²), ähnlich der eines Hotelzimmers,
- kurz- bis mittelfristiges Wohnen,
- eigenständige Einrichtung der Appartements nicht möglich,
- Check-in erfolgt über Lobby / Rezeption im Erdgeschoss,
- Pförtner- und Service-Dienstleistungen (z.B. Wäschedienste, tägliche oder wöchentliche Reinigung).

Da hoteltypische Eigenschaften im Rahmen des geplanten Vorhabens überwiegen, wird das Boarding-House bauplanungsrechtlich als Beherbergungsbetrieb eingestuft.

Des Weiteren wird in den beiden Bereichen, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in diese vorhabenbezogene 3. Änderung einbezogen werden (siehe Punkt 2), analog zu der angrenzenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an dem konkreten Vorhaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet im Sinne der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

In den Bereichen im Nordwesten und Südwesten des Plangebiets, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zwei einzelne Flächen der angrenzenden 2. Änderung einbeziehen und außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) liegen, wird entsprechend den rechtskräftigen Festsetzungen (2. Änderung der Bebauungsplans Nr. 409) unverändert eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 3,0 übernommen (siehe Punkt 2).

Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig ist, um für das Vorhaben das notwendige Stellplatzangebot sowie die Unterbringung der Nebenanlagen (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen, etc.) sicherstellen zu können. Die über 0,8 hinausgehenden Flächenanteile müssen unversiegelt angelegt werden.

Geplant ist eine Wohnbebauung, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll. Daher wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhen-Null im DHHN2016 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attikaabdeckung der baulichen Anlage. Die Gebäudehöhe wird mit max. 78,00 m über Normalhöhen-

³ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg vom 6.7.2006 – OVG 2 S 2.06 und VGH Baden-Württemberg vom 17.01.2017 – 8 S 1641/16.

Null im DHHN2016 festgesetzt. Dies entspricht bei dem geplanten Gebäude einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 17,50 m.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im geplanten Gebäude variieren die Geschosshöhen, was (bei gleicher Gebäudehöhe) innerhalb des Gebäudes zu einer unterschiedlichen Anzahl an Vollgeschossen führt: Innerhalb des nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeteils (Co-Working) sind maximal vier Geschosse zulässig, im südwestlichen und nordwestlichen Teil (Co-Living) maximal fünf Geschosse.

Im Vorhabengebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen. Dabei ist ein Mindestabstand von 2 m zur Außenkante Gebäude einzuhalten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OKFF) liegt mit 59,90 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) mindestens 30 cm oberhalb der Rückstauenebene (59,53 m über Normalhöhen-Null im DHHN2016, Schachtdeckel Schmutzwassereinleitung).

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend dem konkreten Vorhaben eng gefasst, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts entsprechend zu sichern und die Blickachse auf den Leonardo-Campus (ehemalige Reiterkaserne) aus Richtung Nordwesten kommend weiterhin zu erhalten.

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

6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze⁴ ist sowohl oberirdisch als auch in einer Tiefgarage vorgesehen. Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe an den ÖPNV angebunden ist, darf gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Münster bei den nachzuweisenden Stellplätzen ein Abzug von 15 % geltend gemacht werden. Insgesamt werden in der Tiefgarage 49 KFZ-Stellplätze sowie oberirdisch 31 KFZ-Stellplätze nachgewiesen. In der Tiefgarage werden 54 Fahrradstellplätze sowie oberirdisch südlich, westlich und östlich des Baukörpers in den Außenanlagen insgesamt 62 Fahrradstellplätze (inkl. 5 Lastenrad-Stellplätze) realisiert.

Stellplätze (St) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den entsprechend mit „St“ gekennzeichneten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze gewährleistet.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (auch überdacht), Müllsammelplätzen (Unterflurcontainer), Terrassen und einer privaten Kundenstation

⁴ Satzung der Stadt Münster für den Nachweis notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Ratsbeschluss vom 11.12.2019). Online unter:
<https://www.stadt-muenster.de/recht/ortsrecht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/63.13>
(zuletzt abgerufen am 14. Februar 2022)

für die Stromversorgung, unzulässig. Die zulässigen Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese sind im Lageplan ersichtlich und werden über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

6.2.5 Werbeanlagen

Das entstehende Gebäude prägt aufgrund seiner Architektur und Konstruktion den Raum. Infolgedessen sind insbesondere auch vor dem Hintergrund des angrenzenden Baudenkmals des Leonardo-Campus Werbeanlagen als untergeordnete Bauteile zu verstehen. Um die Anordnung von Werbeanlagen im Vorhabenbereich auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren, werden im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Änderung folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) als grundlegende Vorgaben zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen:

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:

- sich diese an der Stätte der Leistung befinden,
- sie nicht in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form ausgeprägt sind,
- sie an der Erdgeschoss-Fassade angebracht werden und
- max. ein Wandlogo mit einer Höhe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1,50 m und max. ein Schriftzug mit einer Höhe von max. 0,40 m je Gewerbeeinheit errichtet wird.

Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten zwei Standorten freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Breite von 1,15 m zulässig.

Über die getroffenen Festsetzungen wird eine grundsätzliche Gestaltungsqualität der Werbeanlagen sichergestellt, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe am Standort entsprochen.

6.2.6 Material, Farbgebung

Das geplante Vorhaben soll in einer besonderen Architektursprache errichtet werden, die sich in großen Glasfassaden mit Stahlträgern und Holzfachwerkträgern ausbildet.

Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind entsprechend den Ansichtsplänen zu gestalten.

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

Weitergehende textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018 sind in der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans daher entbehrlich.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet ist über die im Nordosten verlaufende Steinfurter Straße (B 54) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Münster-Nord der A1 ist in 3,3 km zu erreichen. Die Steinfurter Straße stellt eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum dar. Die universitären Einrichtungen sowie die Gebäude der Fachhochschule Münster sind in einem Radius von ca. 2 km zu erreichen.

Die Erschließung des Grundstücks ist über eine Zufahrt vom Johann-Krane-Weg geplant. Im Übrigen ist entlang des Johann-Krane-Wegs sowie entlang der Steinfurter Straße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um die avisierte Erschließung planungsrechtlich zu sichern. Das Schnellrestaurant bekommt eine Drive-In-Spur, die sich in weiten Teilen unter der Auskragung des Gebäudes im Nordosten befindet. Die weiteren Flächen zur Steinfurter Straße hin sind als Parkplätze und Umfahrung für das Schnellrestaurant vorgesehen.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich in direkter Nähe der südöstlichen Grundstückszufahrt innerhalb des Gebäudevolumens. Dadurch bleibt die Durchwegung zwischen den insgesamt vier Baukörpern (Vorhaben sowie die nordwestlich und südwestlich angrenzenden drei Gebäude) frei für den Fuß- und Radverkehr. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden durch oberirdische und unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) sichergestellt (siehe Punkt 6.2.4).

Die Erreichbarkeit der Wohngebäude für die Feuerwehr wird über eine Anbindung an den Johann-Krane-Weg gewährleistet.

Das Plangebiet ist in unmittelbarer Nähe an den Stadtbusverkehr auf der Steinfurter Straße bzw. dem Johann-Krane-Weg (Linie 9, 13, S 70, S 71, R 72, R 73, 177, N 5, N 6, N 7 Haltestellen Technologiepark A, Technologiepark B, Technologiepark C) angeschlossen.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 wurde ein Verkehrsgutachten⁵ erstellt, welches die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht. Es wurden aktuelle Verkehrsdaten zusammengestellt, eine Prognoseverkehrsbelastung geschätzt, die vorhabenbezogenen Verkehre ermittelt und Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.

Die Summe der zufließenden Verkehre am Knotenpunkt Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg liegt bei rund 2.500 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde. Die Einmündung Johann-Krane-Weg / Johann-Krane-Weg (Stichstraße) ist mit rund 300 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde deutlich geringer belastet. Für die Ermittlung der Prognose-Belastung 2030 (unter Berücksichtigung der strukturellen Entwicklungen der Stadt Münster) wird eine Zunahme der ermittelten Verkehrsbelastungen aus dem Jahr 2018 um 6 % prognostiziert. Außerdem wird das bereits fertiggestellte Hotel am Johann-Krane-Weg berücksichtigt. Durch das südwestlich angrenzende Vorhaben „Leoland“ (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409) ist mit etwa 532 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. In der Morgenspitzenstunde sind etwa 30 zusätzliche Fahrten zu erwarten und in Nachmittagsspitzenstunde etwa 52 Fahrten. Für das geplante Vorhaben wird eine geringere Verkehrsbelastung von 266 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. Morgens ist mit etwa 21 Fahrten und nachmittags mit etwa 18 Fahrten zu rechnen. Hierbei wurde der bestehende Burger King nicht berücksichtigt, da die Verkehrsbelastungen bereits in den Verkehrsdaten der Analyse und Prognose-0 enthalten sind.

Es wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen sowohl für die bestehende als auch für die zukünftige Situation durchgeführt. Anhand der Berechnungsergebnisse konnte festgestellt werden, dass die zukünftigen Verkehre in ähnlicher Qualität wie heute abgewickelt werden können. Die Verkehrsqualität am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg liegt morgens bei Stufe D (ausreichend) und nachmittags bei Stufe C (befriedigend). Die südwestlich

⁵ nts Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung – Neubau Leoland (2. Änderung B-Plan 409) und Leos Gate (3. Änderung B-Plan 409) an der Steinfurter Straße in Münster, Münster, 03.03.2021

benachbarte Einmündung Johann-Krane-Weg / Johann-Krane-Weg (Stichstraße), die zur Erschließung des südwestlich angrenzenden Vorhabens (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409) dient, weist gute Verkehrsverhältnisse der Stufe A/B auf. Auch die Einmündung Johann-Krane-Weg / Plangebiet kann den zukünftigen Verkehr leistungsfähig abwickeln. Die Wartezeiten sind an beiden Einmündungen kleiner als 10 Sekunden. Für die beiden Einmündungen wurde ebenfalls die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur und die Querungsbedingungen für Fußgänger geprüft. Durch die geringe Verkehrsbelastung muss weder eine Linksabbiegespur eingerichtet noch für Fußgänger eine Querungsmöglichkeit geschaffen werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen gegen die vorliegende vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans somit keine Bedenken.

Ergänzend zur verkehrstechnischen Untersuchung wurde eine Stellungnahme⁶ zur Überprüfung der Lage der festgesetzten Zufahrt ins Plangebiet erarbeitet. Im Ergebnis wurde konstatiert, dass diese nicht weiter nach Norden Richtung Lichtsignalanlage verschoben werden sollte, da dies eine Verkürzung der Drive-In-Spur mit sich bringen würde und es ggfs. zu einem Rückstau auf die öffentlichen Straßen kommen könnte.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung für die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

Zudem wird für das Vorhaben eine private Kundenstation erforderlich. Diese soll südlich des geplanten Gebäudes errichtet werden und die Stromversorgung für das Vorhaben sicherstellen. Die Kundenstation ist als Nebenanlage zulässig (siehe Punkt 6.2.4).

In den an das Vorhabengebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Leitungen für Wasser und Fernwärme, an die das Plangebiet angeschlossen wird.

Der Löschwassergrundschutz mit 96 m³/h kann aus dem vorgelagerten Netz sichergestellt werden.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird vollständig in die Kanäle des Johann-Krane-Wegs eingeleitet.

Es existiert keine zentrale Retention für das gesammelte Niederschlagswasser vor Einleitung in das Nebengewässer des Kinderbachs. Zudem ist eine Versickerung auf dem Baugrundstück nur eingeschränkt möglich.⁷

Um den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (Rückhaltung vor Einleitung) zu genügen, wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass die geplanten Anlagen ein Retentionsvolumen von 5 l/m² Grundstücksfläche bereithalten müssen. Dies ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, als das die Änderung des Bebauungsplans insgesamt zu einer Verschlechterung der Wasserhaushaltsbilanz führt: Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird im Rahmen dieser Änderung auf 0,8 erhöht, mit der Möglichkeit zur Überschreitung bis 0,9 für unterirdische Bauteile.

⁶ nts Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Stellungnahme – Zufahrt Leos Gate am Johann-Krane-Weg in Münster, Münster, 14.04.2021

⁷ Ingenieurgeologen Oberste-Wilms & Stracke GbR: Baugrundgutachten, Greven, 21.07.1998

Als weitere Maßnahme ist eine Dachbegrünung festgesetzt (siehe Punkt 6.5). Auch dies wirkt sich u.a. positiv auf den Wasserabfluss aus.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanäle im Plangebiet eingeleitet und an das bestehende öffentliche Netz am Johann-Krane-Weg angeschlossen.

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

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Gebäude ist zulässig, um eine energetisch optimale Ausnutzung von Dachflächen zu ermöglichen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem begrünten Dach.

6.5 Grünflächen / Begrünung

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein ca. 4,40 m (im Nordwesten) bzw. 4,80 m (im Nordosten) breiter Streifen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um das Plangebiet zur angrenzenden Steinfurter Straße entsprechend einzugrünen und den vorhandenen Grünzug im Nordwesten des Quartiers fortzuführen. Die Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft und vollflächig mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Es sind insgesamt acht neuanzupflanzende heimische, standortgerechte Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste sowie der genannten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Bäume II. Ordnung - HST, StU 18/20:

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Sorbus aria – Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Für eine visuell ansprechende Gestaltung zur Steinfurter Straße hin sind gemäß § 89 BauO NRW 2018 die zukünftigen Stützmauern bzw. das Plateau der Tiefgarage zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Kletter-/ Rankpflanzen zu begrünen. Alternativ ist auch eine gleichhohe Vorpflanzung aus Gehölzen zur Verdeckung der Stützelemente / des Plateaus zulässig.

Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzfläche werden planungsrechtlich nicht festgesetzt, da zum einen für die geplanten Nutzungen eine gewisse Anzahl an Stellplätzen bauordnungsrechtlich nachgewiesen werden muss, zum anderen sind auf Grund der darunterliegenden Tiefgarage Baumpflanzungen auf Grund der geringen Ausdehnungsmöglichkeit für Wurzelbereiche nicht möglich. Durch Anpflanzungen in den sonstigen Außenanlagen wird eine entsprechen Be- und Eingrünung des Plangebiets sichergestellt. Dementsprechend sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung anzupflanzenden Einzelbäume gemäß Pflanzliste und genannter Mindestpflanzqualitäten anzupflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.13). Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2 x 3 m) einzurichten. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern.

Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung und die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

Als wichtige freiraumplanerische Maßnahme wird zudem festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einem Regelaufbau mit einer Aufbauhöhe von mindestens 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind. Es erfolgt die Festsetzung eines „Regelaufbaus“, da noch keine technische Detailplanung vorliegt und die Festsetzung einer Mindesthöhe eines Vegetationssubstrats daher nicht zielführend ist. Dies könnte im späteren Genehmigungsverfahren zu Problemen führen bzw. es könnten Befreiungsanträge erforderlich werden. Mit dieser festgesetzten Begrünung werden mögliche negative Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrads innerhalb des Plangebiets auf das Kleinklima gemindert.

Im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung sind die Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Die Aufbau-/ Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Mit diesen Maßnahmen werden mögliche negative Auswirkungen des Versiegelungsgrads innerhalb des Plangebiets auf das Kleinklima gemindert. Zudem wirkt sich die extensive Begrünung der Dachflächen positiv auf den Wasserabfluss aus.

Durch den Rat der Stadt Münster wurde im Dezember 2019 das Ziel beschlossen, dass Münster bis zum Jahr 2030 klimaneutral sein soll (Handlungsprogramm Klimaschutz 2030). Ein Schwerpunkt des Handlungsprogramms ist es, den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern und auszubauen. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung des geplanten Gebäudes auch Maßnahmen erfolgen müssen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass der geplante Baukörper und seine Dachflächen statisch so zu dimensionieren sind, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf diesen Flächen errichtet werden können. Für die erforderliche Leitungsführung sind geeignete, ausreichend dimensionierte Leitungsschächte vorzusehen. Durch diese Festsetzung soll die Planung dahingehend optimiert werden, dass zukünftig die Nutzung der Solarenergie in die Gebäude integriert werden kann. Dies wirkt sich zum einen positiv auf die Ökologie aus und leistet zum anderen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

In Verbindung mit Photovoltaikanlagen ist auch die extensive Begrünung des Dachs (siehe oben) sinnvoll. So wird zum einen der Wirkungsgrad der Photovoltaik-Anlagen bei hohen Temperaturen erhöht. Zum anderen wird durch die Dachbegrünung ein zusätzliches Volumen für den Regenrückhalt und zur Abflussverzögerung geschaffen.

Die Grünflächen werden in einem Freiflächenkonzept dargestellt und über den Durchführungsvertrag gesichert.

6.6 Immissionsschutz

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Immissionsgutachten⁸ erstellt, welches zum einen die Auswir-

⁸ Graner+Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten – 3. Änderung BPlan 409 Leos Gate, Münster, Bergisch Gladbach, 23.09.2021

kungen der nordöstlich angrenzenden Tankstelle, die Auswirkungen der gastronomischen Nutzungen im Plangebiet und der planinduzierten Verkehre auf die geplante und vorhandene Wohnnutzung sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht und bewertet.

Für das Plangebiet wurde auf Grund der geplanten Nutzungen die Schutzbedürftigkeit eines Urbanen Gebiets zu Grunde gelegt. Für die Beurteilung der Immissionspegel zum Verkehrslärm (Straße) wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts für Mischgebiete in Ansatz gebracht. Für die Beurteilung der Immissionspegel zum Gewerbelärm (Tankstelle und gastronomische Nutzung) wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit tags 63 dB(A) bzw. mit nachts 45 dB(A) (für Urbane Gebiete) herangezogen.

Auswirkungen aus Gewerbelärm

Die geplante Bebauung wird durch Gewerbelärm durch das Schnellrestaurant sowie zwei weitere gastronomischen Einheiten im Plangebiet selbst sowie eine Tankstelle im 24 h-Betrieb mit Waschhalle nordwestlich des Plangebiets vorbelastet. Zudem werden haustechnische Anlagen auf dem Dach installiert.

Zur Bewertung wurden im **Fastfood-Restaurant** durchschnittliche Kassenbewegungen zur Tages- und Nachtzeit herangezogen und daraus im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung (jede Kassenbewegung = eine Pkw-Bewegung) Pkw-Bewegungen berechnet.

Der Drive-In-Schalter weist durchschnittlich 390 Kassenbewegungen tags [06.00-22.00 Uhr], sowie 130 Kassenbewegungen nachts (ungünstigste Nachtstunde 32 Kassenbewegungen) auf und die Kassenbewegungen im Restaurant durchschnittlich 1.200 Kassenbewegungen tags sowie 69 Kassenbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde.

Insgesamt wurden somit folgende Bewegungshäufigkeiten berücksichtigt:

Drive-Spur: 48 Pkw-Bewegungen pro Stunde tags, 64 Pkw-Bewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde

Parkplatz: 75 Pkw-Bewegungen pro Stunde tags, 69 Pkw-Bewegungen in der ungünstigen Nachtstunde.

Schalltechnisch berücksichtigt wurden der Parkplatz, die Pkw-Fahrstrecken inkl. der Drive-Spur, die Außengastronomiebereiche und die Lkw-Anlieferungen (inkl. Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse) sowie haustechnische Anlagen.

Innerhalb des Plangebiets sind neben dem Schnellrestaurant noch **zwei weitere Gastronomieeinheiten** sowie **Büro- und Wohnnutzungen** vorgesehen. Die Gastronomiebetriebe verfügen über Außenterrassen südwestlich des geplanten Baukörpers (Gastro I ca. 21 Sitzplätze, Gastro II ca. 30 Sitzplätze).

Schalltechnisch berücksichtigt wurden die Außengastronomiebereiche, die haustechnischen Anlagen sowie der Zu- und Abfahrtsverkehr der Tiefgarage.

Bei der **Tankstelle** nordwestlich des Plangebiets wurden die Pkw-Fahrbewegungen auf dem Tankstellengrundstück, die Häufigkeiten einzelner Betriebsvorgänge und Geräusche (Tanken, Türenschnellen, Motorhaube, Motorstart, Druckluftgerät, Münzsauger, Hochdruckreiniger), Parken sowie die Waschhalle berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen für den Tageszeitraum (6.00-22.00 Uhr) zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die Gebietseinstufung Urbanes Gebiet (Immissionsrichtwert ≤ 63 dB[A]) am geplanten Gebäude in allen Bereichen eingehalten werden. Auch die in der bestehenden Nachbarschaft jenseits der Steinfurter Straße zu erwartenden Beurteilungspegel halten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber deutlich ein.

Die Berechnungsergebnisse für den Nachtzeitraum zeigen ebenfalls, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweils zu berücksichtigende Gebietseinstufung unterschritten werden. In den Bereichen mit Nutzungen, welche zur Nachtzeit einen erhöhten Schutzanspruch genießen (Boarding-House an der südlichen Fassade) liegen die Werte < 45 dB(A) nachts, sodass keine schallschutztechnischen Maßnahmen erforderlich werden.

An den Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 409, 2. Änderung sind Vorkehrungen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Geräusche an der eigenen Fassade bereits vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, sodass auch hier die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist.

Auch die ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Gastronomiebetriebe sowie der Tankstelle zeigen, dass die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm tags und nachts an allen Punkten unterschritten, also eingehalten werden. Somit wird auch das Maximalpegelkriterium der TA Lärm vollumfänglich erfüllt.

Auswirkungen aus Verkehrslärm

Neben dem Gewerbelärm ist das Plangebiet auch durch verkehrsbedingte Immissionen belastet. Die Stärke der Schallemission von einer Straße wird nach den Richtlinien der RLS 19 aus der Verkehrsstärke, dem LKW-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Art der Straßenoberfläche berechnet. Hinzu kommen gegebenenfalls Zuschläge für die Längsneigung der Straße, für Mehrfachreflexionen und für die Störwirkung von lichtsignalgesteuerten Knotenpunkten oder Kreisverkehrsplätzen.

Da der Schallimmissionsschutz gegenüber den Straßenverkehrsgeräuschen für die geplanten Baukörper über einen langen Zeitraum sichergestellt sein soll, wurde die Verkehrsstärke für das Jahr 2030 hochgerechnet. Folgende Berechnungsergebnisse sind festzuhalten:

Im Bereich der geplanten Bebauung sind Geräuscheinwirkungen von 62-67 dB(A) tags und 54-59 dB(A) nachts zu erwarten. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags im Bereich der nördlichen Bebauung um bis zu 7 dB und nachts um maximal 9 dB überschritten.

Im Bereich der geplanten Wohnnutzung an der straßenabgewandten südwestlichen Seite werden die Verkehrsgeräusche der Steinfurter Straße durch den eigenen Gebäudekörper effektiv abgeschirmt, sodass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts unterschritten, also eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden bzw. -wällen sind im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur nicht effektiv umsetzbar. Durch die geplante Gebäudehöhe können aktive Maßnahmen die Geräuscheinwirkungen in den oberen Geschossen nicht relevant reduzieren. Zudem scheidet eine Schallschutzwand entlang der Steinfurter Straße

auch aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen aus. Insofern sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude festzusetzen.

Daher sind passive bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung und den unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$$

für Büroräume und Ähnliches;

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a

der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der
DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_w = 30 \text{ dB}$$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Lärmpegelbereiche von den westlich an das Plangebiet angrenzend festgesetzten Lärmpegelbereichen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 abweichen. Dies hat den Hintergrund, dass bei der 2. Änderung die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung berechnet wurden. Im Rahmen dieser vorhabenbezogenen Änderung wurde das geplante Gebäude bei der Schallberechnung berücksichtigt, was sich im Ergebnis positiv auf die Immissionen innerhalb des Plangebiets auswirkt, sodass die Lärmpegelbereiche etwas weiter südwestlich liegen.

Zusätzlicher Verkehr auf öffentlichen Straßen

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es zu einem planinduzierten Mehrverkehr auf der angrenzenden öffentlichen Straße (Steinfurter Straße B 54). Die Berechnungsergebnisse der zusätzlichen Emissionen der Steinfurter Straße zeigen, dass durch den planinduzierten zusätzlichen Verkehr die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nicht erhöht werden. Somit wird die bestehende Geräuschsituation durch die Entwicklung des Plangebiets nicht verändert.

6.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel

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

Das Plangebiet wurde hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbeeinflussung bereits ausgewertet. Hieraus ergibt sich, dass der südliche Teil ein grundsätzlich kampfmittelbeaufschlagtes Gebiet darstellt. Bombenblindgängerverdachtspunkte sind nicht identifiziert worden. Die weiteren notwendigen Sondierungsarbeiten sind im Zuge der späteren Bauausführung zu beachten.

6.8 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). 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. Die Entdeckung ist unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, angrenzend ist die Prägung durch die denkmalgeschützte ehemalige Reiterkaserne (Leonardo-Campus 13) zu berücksichtigen. Der geplante Neubau ordnet sich in seiner Höhenentwicklung der Firsthöhe des Denkmals unter: Mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 78,00 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) befindet sich das geplante Gebäude ca. 4,50 Meter unter der Höhe des Leonardo-Campus. Zudem besteht eine ausreichende räumliche Distanz.

7 Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 wird auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet der 3. Änderung

befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet und Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erwarten. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich. Gleichwohl werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargestellt.

7.1 Mensch

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409, der in der Fassung der 1. Änderung am 28.12.2006 in Kraft getreten ist, setzt für das Plangebiet der 3. Änderung Sondergebiet (SO) „Sport, Gastronomie“ bzw. Sondergebiet (SO) „Sport“ gemäß § 11 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Das Plangebiet ist derzeit durch die Brachfläche der ehemaligen Eissporthalle mit den Stellplatzbereichen sowie eine Filiale eines Fast-Food-Restaurants geprägt.

Im Vorhabenbereich sind im Erdgeschoss Gastronomiebetriebe und ein Eingangsbereich (Lobby) mit Empfang für das Boarding-House und die Büronutzung sowie in den Obergeschossen Büronutzungen mit den entsprechenden Nebenräumen (z.B. Sanitär, Küche) und ein Beherbergungsbetrieb als sog. Boarding-House zulässig.

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 ist durch Lärmeinwirkungen der Tankstelle nordwestlich des Plangebiets, die Auswirkungen der gastronomischen Nutzungen im Plangebiet selbst, der planinduzierten Verkehre sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche belastet. Daher wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung⁸ erarbeitet (siehe Punkt 6.6). Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen für den Tages- und Nachtzeitraum zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm am geplanten Gebäude in allen Bereichen und in der bestehenden Nachbarschaft jenseits der Steinfurter Straße eingehalten bzw. unterschritten werden. Durch den Straßenverkehr auf der Steinfurter Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet teilweise überschritten, sodass die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt wurden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten.

7.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁹ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in ei-

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen, online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads> (zuletzt abgerufen am 14. Februar 2022)

nem dreistufigen Verfahren: Im vorliegenden Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im November 2020 zur Potential-Abschätzung eine Ortsbegehung. Nachfolgend wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG potentiell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel¹⁰ müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,38 ha große Plangebiet befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Innenstadt von Münster, südlich der Steinfurter Straße.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird im Norden durch die Steinfurter Straße begrenzt. Im Osten grenzt der Johann-Krane-Weg und im Süden und Westen der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 an. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnhäuser sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude geprägt. Der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 409, 2. Änderung befindet sich derzeit in der Umsetzung. Die bestehende Eishalle wurde zur Zeit der erfolgten Ortsbegehung (November 2020) abgebrochen. Zukünftig ist hier eine weitere Wohnentwicklung mit ergänzenden Nutzungen (Gewerbe-, Dienstleistungen) in den Erdgeschossbereichen beabsichtigt.

Das Plangebiet ist derzeit durch das Gebäude einer Fast-Food-Filiale mit dazugehörigen Fahr- und Parkplatzflächen gekennzeichnet. In östlicher Richtung vorgelagert besteht ein angeschlossener Bereich für Außengastronomie. Der Gebäudekörper ist durch Glasfassaden und im Dachbereich Wellblechelemente charakterisiert. Im westlichen Bereich schließt das Gebäude unmittelbar an die vormals hier bestehende Eissporthalle an.

Die Grünstrukturen werden aus wenigen, mit Bäumen (Säulenhainbuchen) bepflanzten Pflanzbeeten im Bereich der Stellplatzanlage gebildet. Im Randbereich zur Steinfurter Straße sowie dem Johann-Krane-Weg liegen gepflegte Rasenflächen. Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage und der bestehenden Nutzung durch ein Schnellrestaurant einer hohen Störungsintensität durch Fahrzeugverkehr und Restaurantbesucher.

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

¹⁰ Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung, online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads> (zuletzt abgerufen am 14. Februar 2022).

Potentiellles Artenvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems¹¹ (FIS) kommen im Bereich des Plangebiets, Messtischblatt 4011 (Quadrant 2), 28 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen gemäß FIS-Klassifizierung (Gärten, Grünanlagen, Park, Trittrasen, Gebäude) 10 Fledermaus- und 17 Vogelarten sowie ein Reptil (siehe Tab. 1, Anhang).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung¹² für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

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

Fledermäuse

In Bezug auf die potentiell denkbaren Fledermausarten gemäß FIS (vgl. Anhang, Tab 1) kann eine unmittelbare Betroffenheit von Gebäudefledermäusen im Sinne einer Worst-Case-Annahme auf der vorliegenden Bebauungsplanebene nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Gebäude des Schnellrestaurants bietet jedoch aufgrund seiner Bauweise (Fensterfronten, Wellblechverkleidungen) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse keine günstigen Voraussetzungen. Hierzu trägt insbesondere der Einsatz von Wellblech in den Dachbereichen bei, die aufgrund ihrer glatten Oberflächenstruktur für einen Anflug der Tiere ungeeignet sind. Auch die Ausführung der Fassaden in Form von Fensterfronten lässt eine Einflugmöglichkeit für die an Gebäude gebundenen Fledermausarten ausschließen. Auch die Umgebung und die hier vorliegenden Strukturen stellen kein günstiges Nahrungshabitat für potentielle Fledermausarten dar. Die Lichtverschmutzung (u.a. aufgrund der langen Öffnungszeiten, aber auch der Lage) wird als vergleichsweise hoch eingeschätzt, sodass eine entsprechende Quartiersnutzung insgesamt als unwahrscheinlich beurteilt wird. Gleichwohl verbleibt ein geringes Rest-Risiko, da kleine Bereiche des Gebäudes als Putzfassade ausgeführt sind und so eine Nutzung von Hohlräumen hinter Flachdachblenden – zumindest als sporadisch genutzte Quartiere – nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Relevante Leitstrukturen liegen nicht vor.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können im Rahmen der Abbruchgenehmigung / des Anzeigeverfahrens durch eine fachgutachterliche Begehung und – sofern erforderlich – darauf aufbauender Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel Maßnahmen).

¹¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage, online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt (Messtischblatt 4011) (zuletzt abgerufen am 14. Februar 2022)

¹² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere / Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS, online unter: www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/ (zuletzt abgerufen am 14. Februar 2022)

Vögel

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen (Habitat-) Strukturen im Bereich des Plangebiets ein Potential für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Ausreichend störungsfreie Nistmöglichkeiten am Gebäude bzw. in den Grünstrukturen liegen für die gemäß Messtischblattabfrage zu erwartenden Arten nicht vor. Lage, Habitatqualität und Störungsintensität werden für ein Vorkommen aus fachgutachterlicher Sicht als zu hoch eingeschätzt. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) gegenüber europäischen Vogelarten ist jedoch für den Fall einer erforderlichen Gehölzentfernung eine Bauzeitenregelung einzuhalten (vgl. Kapitel Maßnahmen).

Auswirkungsprognose und Maßnahmen

Sofern mit Umsetzung des Planvorhabens die Entfernung von Gehölzen erforderlich wird, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europäischen Vogelarten (z.B. Ringeltaube) unter Einhaltung einer zeitlichen Vorgabe ausgeschlossen werden. Eine Entfernung von Gehölzen ist nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) eines jeden Jahres durchzuführen.

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

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

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben wird zudem zur Reduktion von Vogelschlag an Glas empfohlen, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % einzusetzen bzw. anderweitige vogelfreundliche Lösungen¹³ (vollflächige Markierungen über die gesamte Glasfläche z.B. Punkte, Raster, Linien oder den Einsatz von Milchglas) anzuwenden. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z.B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden. Um sicherzustellen, dass entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, wird dies zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

NATURA 2000

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Die nächstgelegenen Gebiete „VSG Rieselfelder Münster“ (DE-3911-401) und „Emsaue, Kreis Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegen in einer Entfernung von ca. 5 km bzw. 9,8 km, sodass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets nicht gegeben ist.

¹³ Vgl. Schmid, H. P. Waldburger & D. Heynen (2012):
Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, online unter:
<https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infoteh/merkblaetter>
(zuletzt abgerufen am 14. Februar 2022)

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorliegende vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 „Technologiepark Steinfurter Straße“ auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Ausgleichsverpflichtung besteht demnach in vorliegendem Fall nicht. Gleichwohl werden umweltplanerische Belange insofern berücksichtigt, als dass umweltschutzbezogene Festsetzungen z.B. in Form von Anpflanzbindungen im Randbereich, Dachbegrünungen und der Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt werden. Da das Plangebiet derzeit bebaut ist und sich die maßgeblichen Grünstrukturen auf wenige Pflanzbeete im Parkplatzbereich sowie Rasenflächen beschränken, die im Sinne einer Eingriffsbewertung keine höherwertigen Grünstrukturen darstellen und relativ kurzfristig wiederhergestellt werden können, sind mit Umsetzung des Planvorhabens auch faktisch keine relevanten Eingriffe anzunehmen.

Nach Teilaufgabe der im Plangebiet bisher verorteten Nutzung (Eissporthalle) sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des derzeit bestehenden Bedarfs nach Gewerbe- und Wohnnutzungen auf einer bereits großflächig bebauten und damit anthropogen geprägten Fläche im zentrumsnahen Siedlungsbereich geschaffen werden.

Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Forstliche und landwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

7.3 Boden

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409 in der Fassung der 1. Änderung setzt für das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) „Sport/Gastronomie“ und ein Sondergebiet (SO) „Sport“, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fest.

Das Plangebiet wird derzeit durch das bestehende Schnellrestaurant einschließlich der Fahr- und Parkplatzflächen genutzt und ist dementsprechend maßgeblich versiegelt. Lediglich im Randbereich zur Steinfurter Straße und dem Johann-Krane-Weg bestehen schmale Grünstreifen in Form von Rasenflächen. Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung liegen keine ungestörten Bodenverhältnisse, -profile mehr vor, sodass nicht von einer erheblichen weiteren, anthropogen-bedingten Überformung des Bodens auszugehen ist.

Für den Planbereich ist keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu melden.

7.4 Wasser

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster¹⁴ liegt das Plangebiet im westlichen Einzugsgebiet der Aa. Eine Nutzung zur Gewinnung von öffentlichem Trinkwasser besteht nicht. Oberflächengewässer liegen im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vor. Im Nahbereich zur östlichen Grundstücksgrenze befindet sich jedoch ein verrohrtes Gewässer. Von einer unmittelbaren Betroffenheit ist aufgrund der Lage (außerhalb des Plangebiets) nicht auszugehen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Im Plangebiet selbst ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen; diese wird aufgrund der zukünftigen Flächenversiegelungen nicht in erheblichem Maße reduziert.

Darüber hinaus können Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre entstehen. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzguts, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe jedoch nicht anzunehmen. Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtnetzen Münster durch Erweiterung bestehender Netze.

7.5 Klimaschutz / Luft

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 409 (in der Fassung der 1. Änderung) vor, der für das Plangebiet der 3. Änderung gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) „Sport/Gastronomie“ und ein Sondergebiet (SO) „Sport“ jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festsetzt. Dementsprechend wird der Änderungsbereich durch ein Schnellrestaurant und umliegende Park- und Fahrflächen genutzt. Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stadtnahe Wohnentwicklung mit ergänzenden Nutzungen bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, die keine relevanten Funktionen für den Klimaschutz darstellen. Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Erschließungsstrukturen, sodass zudem Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden können.

Die zukünftigen Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsbedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung des geplanten Gebäudes auch Maßnahmen erfolgen müssen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen. Durch diese Festsetzung soll die Planung dahingehend optimiert werden, dass zukünftig die Nutzung der Solarenergie in die Gebäude integriert werden kann. Dies leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. In Verbindung mit Photovoltaikanlagen ist auch die extensive Begrünung des Daches sinnvoll. So wird zum einen der Wirkungsgrad der Photovoltaik-Anlagen bei hohen Temperaturen erhöht. Zum anderen wird durch die Dachbegrünung ein zusätzliches Volumen für den Regenrückhalt und zur Abflussverzögerung geschaffen.

¹⁴ Stadt Münster (o.J.): Umweltkataster, online unter:
<https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster>
(zuletzt abgerufen am 14. Februar 2022)

7.6 Landschaft

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

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung vor. Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

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

7.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeit bauliche Nutzung (versiegelte Flächen) im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese unmittelbaren ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht anzunehmen. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen, sodass mit Umsetzung des Planvorhabens indirekte Umweltauswirkungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, zu prognostizieren sind (z.B. Absenken des Grundwasserspiegels mit erheblichen Auswirkungen auf Sonderbiotope / Extremstandorte; Entstehung relevanter (Stick-) Stoffbelastungen mit Überschreitung lebensraumspezifischer Grenzwerte (critical loads) in umliegende Natura-2000 Gebiete).

7.9 Zusammenfassung

Anlass der vorliegenden vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 ist die Absicht, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Wohn- und ergänzenden gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Das ca. 0,38 ha große Plangebiet der 3. Änderung befindet sich ca. 2 km nordwestlich der Innenstadt von Münster, südlich der Steinfurter Straße.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird im Norden durch die Steinfurter Straße begrenzt. Im Osten grenzt der Johann-Krane-Weg und im Süden und Westen der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 an. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Einrichtungen der Fachhochschule, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude sowie Wohnhäuser nördlich der Steinfurter Straße geprägt. Der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 409, 2. Änderung befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Das Plangebiet ist durch das Gebäude eines Schnellrestaurants mit dazugehörigen Fahr- und Parkplatzflächen gekennzeichnet. In östlicher Richtung vorgelagert besteht ein angeschlossener Bereich für Außengastronomie. Der Gebäudekörper ist durch Glasfassaden und im Dachbereich Wellblechelemente charakterisiert. Im westlichen Bereich schließt das Gebäude unmittelbar an die vormals hier bestehende Eissporthalle an.

Die Grünstrukturen werden aus wenigen, mit Bäumen bepflanzten Pflanzbeeten im Bereich der Stellplatzanlage gebildet. Im Randbereich zur Steinfurter Straße sowie dem Johann-Krane-Weg

liegen gepflegte Rasenflächen. Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage und der bestehenden Nutzung durch ein Schnellrestaurant einer hohen Störungsintensität durch Fahrzeugverkehr und Restaurantbesucher.

Für das Plangebiet liegt der 2006 in der Fassung der 1. Änderung in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 409 vor, der für das Plangebiet der 3. Änderung gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) „Sport/Gastronomie“ und ein Sondergebiet (SO) „Sport“, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festsetzt.

Die Stadt Münster beabsichtigt, die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Dementsprechend ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Gleichwohl werden gemäß dem Standard der Stadt Münster die Auswirkungen auf die Umwelt in einem „Umweltprotokoll“ gesondert dargelegt.

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

Etwaige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden gutachterlich in Form einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm am geplanten Gebäude in allen Bereichen und in der bestehenden Nachbarschaft jenseits der Steinfurter Straße eingehalten bzw. unterschritten werden. Durch den Straßenverkehr auf der Steinfurter Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet teilweise überschritten, sodass die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt wurden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten.

Die artenschutzfachlichen Anforderungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden durch die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages (Stufe I) berücksichtigt. Im Ergebnis können unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen u.a. die Entfernung von Gehölzen betreffend sowie einer fachgutachterlichen Abbruchbegehung artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist mit Umsetzung des Planvorhabens nicht von einer höheren Bodenversiegelung auszugehen. Durch die derzeit im Plangebiet bestehende Bebauung liegen bereits derzeit keine ungestörten Bodenverhältnisse, -profile mehr vor, sodass baubedingt nicht von einer relevanten Überformung des Bodens auszugehen ist. Für den Planbereich ist keine Altlasten- bzw. Altlastverdachtsfläche bekannt.

Im Plangebiet ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die vorhandene Versiegelung bereits anzunehmen; diese wird aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelungen zukünftig nicht weiter reduziert, sodass von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle nicht auszugehen ist. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Vegetation extensiv begrünt und tragen zu einer Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers bei.

Um mit dem beabsichtigten Vorhaben keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf den Luft- und Klimaschutz auszulösen, wird die Oberflächenversiegelung durch die beabsichtigten Begrünungen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken, reduziert. Durch die Begrünung der Dachflächen wird auch eine unter Klimaschutzaspekten angepasste Planung möglich.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter mit entsprechender gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung vor. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Dennoch sind im Fall von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des DSchG zu beachten.

8 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 erfolgt vorhabenbezogen. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen u.ä.) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin getroffen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zum Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg.

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anhang – Planungsrelevante Arten im Messtischblatt 4011

Tab. 1: Planungsrelevante Arten (Messtischblatt 4011, Quadrant 2), Stand: Nov. 2020. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab dem Jahr 2000; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = Vorkommen nicht anzunehmen, + = Potential vorhanden.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten /	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse	Parkanlagen	
Säugetiere					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	N	U-	+	Na FoRu!
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	Na (Ru)
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	N	U	-	Na FoRu!
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	-	(Na) FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	-	Na FoRu
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na) FoRu
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	-	Na (Ru)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	N	G	-	FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	+	Na FoRu!
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	-	Na FoRu
Vögel					
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu) FoRu!
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	unbek.	-	(FoRu), (Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	Na FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	Na FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	G	-	FoRu
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu FoRu
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	unbek.	-	FoRu!, Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	-	Na FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na FoRu!
Reptilien					
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	N	G	-	(FoRu) (FoRu)