

Begründung

zum Entwurf des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Nr. 626:

Boelckeweg / Albersloher Weg/ Bundesstraße B 51

Inhalt	Seite
1 Planungsgrundlagen.....	3
1.1 Planungsanlass und Planverfahren	3
1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens	3
2 Geltungsbereich.....	5
3 Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	7
3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen, rechtliche Vorgaben	8
4 Räumliche und strukturelle Situation	8
5 Planungsziele.....	9
6 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	10
6.1 Grundzüge der Planung	10
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	11
6.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2.4 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen.....	13
6.2.5 Material und Farbgebung	15
6.2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	15
6.2.7 Versiegelung, Freiflächen und Begrünung.....	15
6.2.8 Solarenergienutzung auf Dachflächen	17
6.2.9 Werbeanlagen	17
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	18
6.3.1 Verkehrliche Situation und Erschließung	18
6.3.2 ÖPNV-Anbindung.....	23
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	23
6.5 Immissionsschutz	25
6.6 Besonnung	31
6.7 Altlasten, Altstandorte und Kampfmittel	32
6.7.1 Altlasten und Altstandort	32
6.7.2 Kampfmittel	34
6.8 Denkmalschutz / Archäologie	34
6.9 Ausgleichsflächen	35
6.10 Artenschutz	35
7 Flächenbilanz.....	37
8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	38
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	38
8.2 Kurzdarstellung der Planung	38
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	39
8.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	42
8.4.1 Menschen	42
8.4.2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	46
8.4.3 Fläche und Boden	52
8.4.4 Wasser	55

8.4.5	Klima / Luft	57
8.4.6	Landschaft	59
8.4.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	61
8.4.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	62
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	63
8.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	63
8.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	65
8.8	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß den zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / zum Ausgleich	65
8.9	Zusätzliche Angaben	65
8.10	Überwachung (Monitoring)	66
8.11	Zusammenfassung	66
9	Referenzliste der Quellen / Gutachten	69
10	Gesamtabwägung	71
11	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	71
Anhang	71
	Eingriffe in Natur und Landschaft	71

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Planverfahren

Der Gasometer, unmittelbar südöstlich des Kreuzungsbereichs Bundesstraße B 51 (Umgehungsstraße) / Albersloher Weg gelegen, ist als Landmarke aufgrund seiner Höhe von 52 m weithin sichtbar und markiert als identitätsstiftendes Bauwerk den südlichen Rand des Münsteraner Hafenbereichs. Das Bauwerk wurde 1954 errichtet und diente der Speicherung von Erdgas, bis es 2005 außer Betrieb genommen wurde. Die weiterhin sichtbaren Elemente des ehemaligen Gasometers – Führungsgerüst, Sperrwasserbecken und Gasanzeige – sowie einzelne Elemente des südwestlich angrenzenden Gasreglerhauses sind inzwischen als technische Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. Die beiden Bauwerke und ihr unmittelbares Umfeld haben nach der Stilllegung phasenweise unterschiedlichen, meist kulturellen Nutzungen gedient. Die Gebäudesubstanz der beiden denkmalgeschützten Baukörper hat sich über die letzten Jahre jedoch zunehmend verschlechtert. Das derzeit weitestgehend brachliegende und nicht zugängliche Areal soll nun einer neuen, dauerhaften Nutzung zugeführt werden und die beiden Denkmäler im Rahmen der architektonischen Gesamtkonzeption behutsam einbinden und beleben.

Der Rat der Stadt Münster hatte in seiner Sitzung am 09.02.2022 bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Nachnutzung des Gasometers gefasst. Im Rahmen dieser Beschlussfassung wurde ein zweiphasiges Konzeptvergabeverfahren zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und Auswahl eines künftigen Nutzers beschlossen. Die Konzeptvergabe wurde inzwischen erfolgreich durchgeführt und das Grundstück an eine Projektentwicklungsgesellschaft veräußert. Das Planverfahren wird nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt, um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, konkrete Regelungen zu Nutzungen sowie die zeitnahe Realisierung des Projektes sicherzustellen. Aufgrund des geänderten Planverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vollverfahren einschließlich erforderlicher FNP-Änderung) hat der Rat am 21.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 erneuert und im Amtsblatt Nr. 4 vom 01.03.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum VBP Nr. 626 erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 20.03.2024. Neben der Informationsveranstaltung hatte die Öffentlichkeit bis einschließlich 24.04.2024 die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 27.03.2024 bis einschließlich zum 26.04.2024.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll für den Gasometer und seine umliegenden Flächen unter Beibehaltung der bestehenden und prägenden Bau- und Grünsubstanz eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das städtebauliche Konzept erhält die beiden denkmalgeschützten Baukörper (Führungsgerüst, Sperrwasserbecken und Gasanzeige, einzelne Elemente des südwestlich angrenzenden Gasreglerhauses) sowie die Erschließungs- und Freiflächen und entwickelt diese im Kontext der historischen Bestandsbebauung weiter:

Die Planung sieht innerhalb der Stahlkonstruktion des Industriedenkmals einen Zylinderbau mit 14 Geschossen vor und setzt dabei auf einen nachhaltigen Entwicklungsansatz und einen vielfältigen Nutzungsmix. Auf rund 13.000 qm Nutzfläche ist eine Mischung aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen und Kultur sowie eine Kita geplant. Das Konzept soll öffentliche und teilöffentliche Bereiche im Rahmen einer vertikalen Nutzungsmischung verbinden:

Die unteren drei Stockwerke dienen maßgeblich der Mobilität und Bewegung (z.B. Fahrrad- und Kfz-Parken, Schwimmbad, Gym, Bike-Bar). Im Erdgeschoss soll ergänzend eine Kita errichtet werden. Daran schließen ab der vierten Etage öffentliche Nutzungen an (z.B. Multifunktionsräume für kulturelle und soziale Nutzungen, Gewerbe- und Büroflächen, Co-Working). Im Sinne eines gemischten „Stadtquartiers“ liegt ein Schwerpunkt des Konzeptes auf der Wohnnutzung: Ab dem siebten bis zum 13. Obergeschoss sollen ca. 130 Wohneinheiten entstehen. Entsprechend der politischen Beschlusslage der Stadt Münster besteht die Absicht, mindestens 30 % dieser Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen und weitere 30 % als förderfähige Wohnungen zu errichten. Eine bewusst gemischte Anordnung von geförderten und frei finanzierten Wohnungen soll Menschen unterschiedlicher Hintergründe zusammenbringen. Dabei sollen Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen: Neben Mehrzimmerwohnungen werden auch Einzelappartements als innerstädtisches Wohnen für Studierende und Auszubildende realisiert.

Abgerundet wird der Nutzungsmix oberhalb der 13. Etage durch einen Dachgarten. Zudem zeichnet den Wohnstandort die direkte Anbindung an die Grünflächen und Freiräume im Süden und Osten aus.

Ergänzt wird das Angebot im Gasometer durch kulturelle Nutzungen im Gasreglerhaus und attraktive Außenbereiche: Den Gasometer umgeben großzügige Freiflächen, die durch den Erhalt des Baumbestandes, eine Durchwegung und verschiedene Freizeitangebote (z.B. Boule-Bahn) eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Anknüpfend an die frühere Nutzung wird das denkmalgeschützte Gerüst des ehemaligen Gasometers durch eine hochwertige Fassadengestaltung architektonisch inszeniert:

Der Sockel des Gerüsts behält seine blaue Bestandsfarbe und seinen geschlossenen Charakter. Dieser erhält zukünftig lediglich in einigen Bereichen erforderliche Öffnungen (für Belüftung und Erschließung, Belichtung der Kita und des Schwimmbades), die dem Muster der Stahlplatten entsprechen und das historische Erscheinungsbild des Gasometers respektieren.

Der geplante Neubau innerhalb des Gasometers wird im Bereich des bestehenden Sockels unmittelbar an die bestehende Wand des Sperrwasserbeckens angebaut. In den Fassadenbereichen, die eine Isolierung erfordern (z.B. Kita, Schwimmbad, Eingangshalle, Gewerbe 1.OG...) wird eine Vorsatzschale platziert, im Bereich der Parkgarage dient die bestehende Wand des Sperrwasserbeckens als Außenwand. Oberhalb des Sockels (ab dem 4. Obergeschoss) wird der Neubau mit einem Rücksprung von ca. 0,4 m zur Innenseite des Führungsgerüsts errichtet. Die ehemalige Silhouette des Gasbehälters wird mit neuer Struktur rekonstruiert und soll ein nachhaltiges Tragwerk aus Holz erhalten. Wenn möglich, soll das bestehende Stahlgerüst zur Stabilisation genutzt werden.

Die Architektur der neuen Fassade greift den geschlossenen Charakter und die Materialisierung des alten Behälters auf. Die Stahlbänder werden in größerem Maßstab in der Fassade dargestellt.

Aufgrund der besonderen Konstruktion des Gasometers und zum Erhalt des denkmalgeschützten Erscheinungsbildes, wurde ein auf das Innere des Gasometers bezogenes Erschließungskonzept entwickelt. Das offene Atrium auf der Innenseite wird abgestuft gestaltet, um eine bestmögliche Versorgung mit Tageslicht zu gewährleisten und dient gleichzeitig der Erschließung. Die abgestufte Form ist eine Anspielung auf die Teleskopform des alten Behälters (in umgekehrter Richtung). Der Luftraum weitet sich nach oben auf und erzeugt eine großzügige Raumatmosphäre. Das Atrium bildet den „öffentlichen Raum“ und die soziale Mitte des vertikalen Stadtquartiers. Dort werden Laubengänge realisiert, die das ruhige und begrünte Atrium umgeben und als Orte der Begegnung und Nachbarschaft fungieren. Der Innenraum weist zudem eine wichtige Funktion für die Belichtung und Belüftung der Wohnungen auf (s. Kap. 6.5 und 6.6).

Im Innern wird im Bereich der Erdgeschosebene ein Regenwasserbecken realisiert, welches für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden soll (s. Kap. 6.4). Zudem soll eine Fassadenbegrünung des Atriums („hängende Gärten“) erfolgen (s. Kap. 6.2.7).

Der bauliche Bestand im Süden des Plangebietes (ehemaliges Gasreglerhaus) wird in das städtebauliche Konzept eingebunden. Das Gebäude soll renoviert und das ursprüngliche Bild wiederhergestellt werden: So sollen beispielsweise die zugemauerten Bereiche der ursprünglichen Glasfassade wieder zugänglich gemacht werden. In der Funktion ist hier eine kulturelle und soziale Nutzung vorgesehen. Es sollen weiterhin Begegnungen und Aktivitäten für unterschiedliche Nutzergruppen ermöglicht werden, wie dies bereits in der Vergangenheit im Rahmen der Zwischennutzung erfolgt ist.

Die Erschließung des neuen, vertikalen Quartiers soll im Süden über eine Anbindung an den Boelckeweg erfolgen (s. Kap. 6.3). Der motorisierte und nicht motorisierte Verkehr wird in Park Ebenen des Gasometers geführt. Mit Ausnahme einer separierten Kfz-Zufahrt sind die Erschließungs- und Freiflächen weitestgehend dem Fuß- und Radverkehr vorgehalten. Damit besteht die Möglichkeit zur Schaffung attraktiver öffentlich nutzbarer Aufenthalts-, Frei- und Spielräume.

Für das Plangebiet wurde ein ganzheitliches Freiflächenkonzept erarbeitet, welches Aussagen zur Funktion und Gestaltung der Frei- und Erschließungsflächen trifft (s. Kap. 6.2.7). Die vorhandenen, hochwertigen Grünstrukturen werden dabei erhalten.

2 Geltungsbereich

Das südöstlich der Innenstadt gelegene Plangebiet umfasst das technische Baudenkmal des Gasometers, das ehemalige Betriebsgebäude des Gasometers (Gasreglerhaus) sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen.

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 626 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Grünstrukturen und im Weiteren die Bundesstraße B 51,
- im Osten durch Grünstrukturen, ein Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken,
- im Süden durch eine Kleingartenanlage und
- im Westen durch den Albersloher Weg.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die folgenden Grundstücke: Gemarkung Münster, Flur 153, Flurstücke 308, 310 und 313. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhaben-

bezogenen Bebauungsplans ist in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet. Sie ist identisch mit der durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichneten Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die unmittelbar angrenzende Umgehungsstraße B 51 ist als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“, der Albersloher Weg als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu, den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern.

Die Ziele des BRPH sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Auch vor Inkrafttreten des BRPH waren die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, bei der Aufstellung der Bauleitpläne grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine - wie nun mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH vorgesehene - allgemeine Prüfpflicht der Belange des Hochwasserschutzes geht über § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinaus. § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten. Die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Vorhabengebiet und sein Umfeld befindet sich gem. Kommunensteckbrief Münster¹, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko besteht demnach nicht.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenkarte der Stadt Münster² zeigt, dass im Bereich der nördlichen, östlichen und westlichen Frei- und Grünflächen sowie innerhalb des Gasometers sowohl bei einem seltenen (30-jährliches Ereignis, hN = 37-40 mm/h) als auch bei einem außergewöhnlichen Ereignis (100-jährliches Ereignis, hN = 44-48 mm/h) und einem extremen Ereignis (hN = 90 mm/h) Überschwemmungen entstehen können.

¹ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Münster. Dezember 2021.

² Stadt Münster (2024): Starkregen: Gefahrenkarte. Online unter:
<https://www.stadt-muenster.de/wasser/starkregengefahrenkarten>

Die bestehenden Freiflächen, die den Gasometer umgeben, werden im Zuge der Planung nicht überbaut, sodass sich keine Änderungen mit Auswirkungen auf diesen Flächen ergeben. Von Überschwemmungen geht in diesen Bereichen keine Gefahr aus.

Die Situation im Gasometer wird sich durch Realisierung des Vorhabens vollständig ändern, sodass das Regenwasser in diesen Bereichen zukünftig abgeleitet bzw. über die geplante Dachbegrünung zurückgehalten wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (s. Kap. 6.4), welches den Nachweis des schadlosen Abflusses erbringt. Zudem erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit einem punktuellen Planzeichen für „Gas“ dar. Die beabsichtigte Planung lässt sich somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Zukünftig soll die Fläche entsprechend den beschriebenen Nutzungsabsichten im FNP als gemischte Baufläche dargestellt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.626 wird daher die 117. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 21.02.2024 durch den Rat der Stadt Münster eingeleitet.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Bebauungspläne

Die durch den Bebauungsplan Nr. 626 überplanten Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“, in der Fassung der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 17.12.2004. Der Bebauungsplan trifft für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“. Südlich des Gasometers verlaufen auf einer West-Ost-Achse „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger“ (Breite ca. 6 m). Südlich schließen „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an, östlich eine „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“, „Regenklärbecken“ und „Pumpwerk“.

Im westlichen Randbereich liegt das Plangebiet zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“, in der Fassung der 1. Änderung, ebenfalls rechtsverbindlich seit dem 17.12.2004. Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs. Durch den bereits erfolgten Ausbau in diesem Bereich ist diese Fläche nicht in Anspruch genommen worden und kann durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant werden.

Die Umsetzung der für das Plangebiet festgelegten Entwicklung mit Nutzungsmischungen aus Wohnen, Büro, Dienstleistung, Kultur und Kita ist im Rahmen der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 349 bzw. Nr. 142 I nicht möglich, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich wird.

Nördlich des Plangebietes besteht (östlich des Albersloher Weges) der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 348 „Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Umgehungsstraße“. Dieser setzt angrenzend an die Bundesstraße ein Kerngebiet sowie weiter östlich ein Gewerbegebiet fest (Abstandsklassen I-V bzw. I-VI unzulässig).

Der Rat der Stadt Münster hat für diese Flächen am 22.03.2023 im Rahmen der geplanten neuen Stadtquartiere am Dortmund-Ems-Kanal (hier: Modellquartier 3) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 „Albersloher Weg / Dortmund- Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg/ Umgehungsstraße B 51“ beschlossen.

3.4 Sonstige Satzungen, Verordnungen, rechtliche Vorgaben

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Münster (Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster [Baumschutzsatzung] vom 22.09.2023, Stadt Münster 2023). Danach sind geschützte Bäume

- Bäume mit Stammumfang von mind. 100 cm (in 100 cm Höhe ab Boden gemessen oder unmittelbar unterhalb des Kronenansatzes, wenn diese tiefer liegt),
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mind. 80 cm aufweist und einer der weiteren Stämme einen Umfang von mind. 30 cm,
- Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, wenn sie in einer Gruppe von mind. fünf Bäumen zusammenstehen, sodass sich die Kronen berühren,
- Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung,
- Bäume, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind.

Geschützte Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Ein Eingriff in den geschützten Baumbestand führt zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung und erfordert einen Antrag auf Befreiung/ Ausnahme.

Denkmalschutz

Das Gerüst des ehemaligen Gasometers sowie das ehemalige Betriebsgebäude sind aufgrund ihrer historischen Bedeutung als technische Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW eingetragen. Die geplante Umnutzung und Neugestaltung bindet die historische Bausubstanz im Rahmen der architektonischen Gesamtkonzeption ganzheitlich ein (im Detail s. Kap. 1.2, 5 und 6.8).

Grünordnung

Gemäß Grünordnung der Stadt Münster, „Teilplan Freiraumkonzept“, wird der Änderungsbereich als „2. Grünring - Innenstadtbezogene ökologische Ausgleichsflächen mit großer Bedeutung für Erholung, Stadtgliederung“ dargestellt.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt am Boelckeweg im südöstlichen Eckbereich zwischen dem Albersloher Weg und der Bundesstraße B 51 auf dem Areal des Gasometers im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf-West.

Das zentrale Plangebiet ist maßgeblich durch das denkmalgeschützte Trägergerüst des ehemaligen Gasometers mit der umgebenden Erschließungsfläche geprägt. Südwestlich befindet sich das alte Betriebsgebäude (Gasreglerhaus), welches durch kulturelle und soziale Nutzungen in den letzten Jahren zwischengenutzt wurde. Das direkte Umfeld zeichnet sich im Westen, Norden, Osten und Südosten durch einen prägenden Baum- und Grünbestand aus.

Erschlossen wird das Plangebiet vom Boelckeweg über eine Zuwegung, die vorbei am Gasreglerhaus Richtung Nordosten und im Weiteren um den Gasometer führt. Der Boelckeweg bindet an den Albersloher Weg an, der unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft.

Nördlich des Plangebiets grenzt entlang der Bundesstraße ein Erdwall an, der mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist, südlich des Plangebietes grenzt eine Kleingartenanlage an. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Klär- und Regenrückhaltebecken sowie im Weiteren Wohnbebauung.

Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich durch gewerblich genutzte Flächen nördlich der Umgehungsstraße sowie südwestlich des Albersloher Weges, Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Lebensmittelvollsortimenter) sowie das Wohngebiet Lütkenbeck im Süden und Grünflächen und Freiraum im Osten geprägt. Die vielfältigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote im Bereich des Hafen- und Hansaviertels sind in ca. 1 km Entfernung erreichbar.

Nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Modellquartiere 3 und 4. Der Rat der Stadt Münster hat im Jahr 2020 die Entwicklung der neuen Modellquartiere (3 - 5) entlang des Dortmund-Ems-Kanals beschlossen, um in diesen Bereichen urbane Quartiere für Wohnen, Kultur und Kreativwirtschaft sowie für dienstleistungs- und gewerbeorientierte Betriebe zu schaffen (s. Kap. 5).

5 Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des derzeit brachliegenden Areals geschaffen: Es soll ein durchmischtes, urbanes sowie nachhaltiges Stadtquartier innerhalb der Kubatur des ehemaligen Gasometers sowie der angrenzenden Flächen entstehen.

Die Entwicklung des Gasometers ist eingebettet in eine großräumige Strategie der Stadt Münster zur Entwicklung der bisher weitgehend gewerblich genutzten Flächen südlich des Dortmund-Ems-Kanals. Im Zuge der Projektfamilie „Münster Modell Quartiere“ beabsichtigt die Stadt Münster die beiderseits des Albersloher Weges zwischen Dortmund-Ems-Kanal und B 51 gelegenen Flächen mittelfristig als urbane Wohnquartiere zu entwickeln. Auf einer Fläche von ca. 35 ha bietet sich dort die Chance, Raum für Wohnen und Arbeiten in verdichteter, innerstädtischer Form zu schaffen und städtebaulich einen Anschluss an die südlich gelegenen Stadtteile herzustellen.

In dieser Entwicklung bildet der Gasometer einen wichtigen ersten Trittstein einer urbanen Entwicklung südlich der B 51, der die Vernetzung der Stadtteile nördlich und südlich der B 51 verbessert.

Das vorliegende Nutzungskonzept des Gasometers interpretiert die Vorgaben aus dem Konzeptvergabeverfahren wonach „ein Nutzungsmix unterschiedlicher Angebote zwischen Wohnen, Arbeiten und Gewerbe, Freizeit und Kultur“ vorstellbar sei, im Sinne eines „vertikalen Stadtquartiers“. Dabei soll mit einer gemischten Nutzungsstruktur eine maximale Öffnung und Belebung des bisher städtebaulich isolierten Standortes erreicht werden, der sowohl nutzungsstrukturelle

Verknüpfungen zu den südlich bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereichen als auch zu den nördlich geplanten Strukturen aufnimmt. Das Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungen zueinander wurde bewusst gewählt, um zum einen dem hohen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen (siehe unten) und zum anderen, um die Bedarfe bzw. die Nachfragesituation an Kulturräumen und Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Ein wichtiges Ziel des Nutzungskonzeptes besteht zudem darin, die vielfältigen Angebote auch für die Nachbarschaft und Öffentlichkeit zugänglich zu machen. So werden neben öffentlich zugänglichen Freiflächen, Schwimmkurse im hauseigenen Schwimmbad, Co-Working-Plätze, Multifunktionsräume und kulturelle Angebote geschaffen, die auf den ersten sechs Geschossebenen angeordnet werden.

Durch die zukünftige (Wohn-)Nutzung wird das momentan eher abseits gelegene Areal belebt, sodass eine soziale Kontrolle erwirkt und der Standort langfristig und nachhaltig aufgewertet wird.

Die Entwicklung des Gasometers schafft zudem dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Münster. Aufgrund wachsender Einwohnerzahlen und sich verändernder Haushaltsstrukturen (sinkende Haushaltsgrößen) besteht in Münster seit Jahren ein hoher und kontinuierlich steigender Wohnungsbedarf. Gleichzeitig steht der Wohnungsmarkt derzeit vor großen Herausforderungen: Massiv gestiegene Finanzierungs- und Baukosten erschweren zahlreiche Projektentwicklungen. Die Entwicklung des Gasometers als Wohnstandort kann dieses Defizit verringern und damit einen wichtigen Beitrag dazu leisten den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen näher zu kommen. Dieser Bedeutung des Standortes wurde u.a. dadurch Rechnung getragen, dass die Projektentwicklung Gasometer im Rahmen der Fortschreibung des Wohnbaulandprogramms der Stadt Münster als neues Baugebiet in das Wohnbaulandprogramm aufgenommen wurde.

Bei den vorgesehenen Wohnungstypen (s. Kap. 6.5) soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den nutzungsspezifischen Erfordernissen, den Vermarktbarkeiten am Standort sowie der Nachfrage (z.B. Wohnraum für Studierende und Auszubildende, zentrale Wohnungen mit guter verkehrlicher Erschließung) bestehen. Die Vorhabenträgerin legt das Verhältnis zwischen den vorgesehenen Wohnungstypen orientiert an den genannten Kriterien eigenverantwortlich fest.

Gleichzeitig leistet die Stadt Münster mit der geplanten Entwicklung einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem die ehemals gewerblich/ industriell genutzte und brachliegende Fläche umgenutzt und belebt wird. Um die Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebotes gem. § 1a (2) BauGB zu minimieren, hat der Rat der Stadt Münster festgelegt, dass mindestens die Hälfte der Neubauwohnungen im Innenbereich und damit auf Brachflächen, im Gebäudeleerstand oder in Baulücken errichtet werden sollen. Diesem Ziel wird durch die Planung entsprochen. Durch die Widernutzbarmachung der Fläche im bestehenden Siedlungsgebiet wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen im Sinne des Bodenschutzgebotes vermieden, sie dient der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums an anderer Stelle.

6 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

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

- der Art der baulichen Nutzung,
- des Maßes der baulichen Nutzung und
- der überbaubaren Grundstücksflächen und
- der privaten Grünflächen

die Grundzüge der Planung dar.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 12 Abs. 3 BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

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 der Plangeber 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. Auf Grund des sehr spezifischen Vorhabens, sowohl in seiner Form als auch seiner Nutzung, wird vorliegend auf die Festsetzung einer Gebietsart verzichtet.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Bereich des Gasometers bis zum 6. Obergeschoss ausschließlich zulässig

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Spielhallen, Wettbüros und Tankstellen),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Kiosk mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm,
- Cafés und
- Stellplätze

(§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Bereich des Gasometers ab dem 7. Obergeschoss ausschließlich zulässig

- Wohnnutzungen und
- Büronutzungen, Räume für freie Berufe und Ferienwohnungen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 10 % der Summe der Geschossflächen des 7. bis 13. Obergeschosses

(§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Mit diesen Festsetzungen wird das vorliegende Konzept mit dem Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen in den unteren Etagen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen gesichert (s. Kap. 1.2). Gleichwohl besteht die Möglichkeit, oberhalb des 6. Geschosses kleinteilig nicht störendes Gewerbe zu realisieren. Dies erlaubt zum einen, auf die Nachfragesituation, zum anderen auch auf die Schall- und Belichtungssituation entsprechend reagieren zu können (s. Kap. 6.5).

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Bereich des Gasreglerhauses ausschließlich zulässig

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Spielhallen, Wettbüros und Tankstellen),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Damit wird sichergestellt, dass im Gasreglerhaus weiterhin kulturelle und soziale Nutzungen ermöglicht werden, wie dies bereits in der Vergangenheit im Rahmen der Zwischennutzung erfolgt ist (s. Kap. 1.2).

Die Geschossigkeit ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

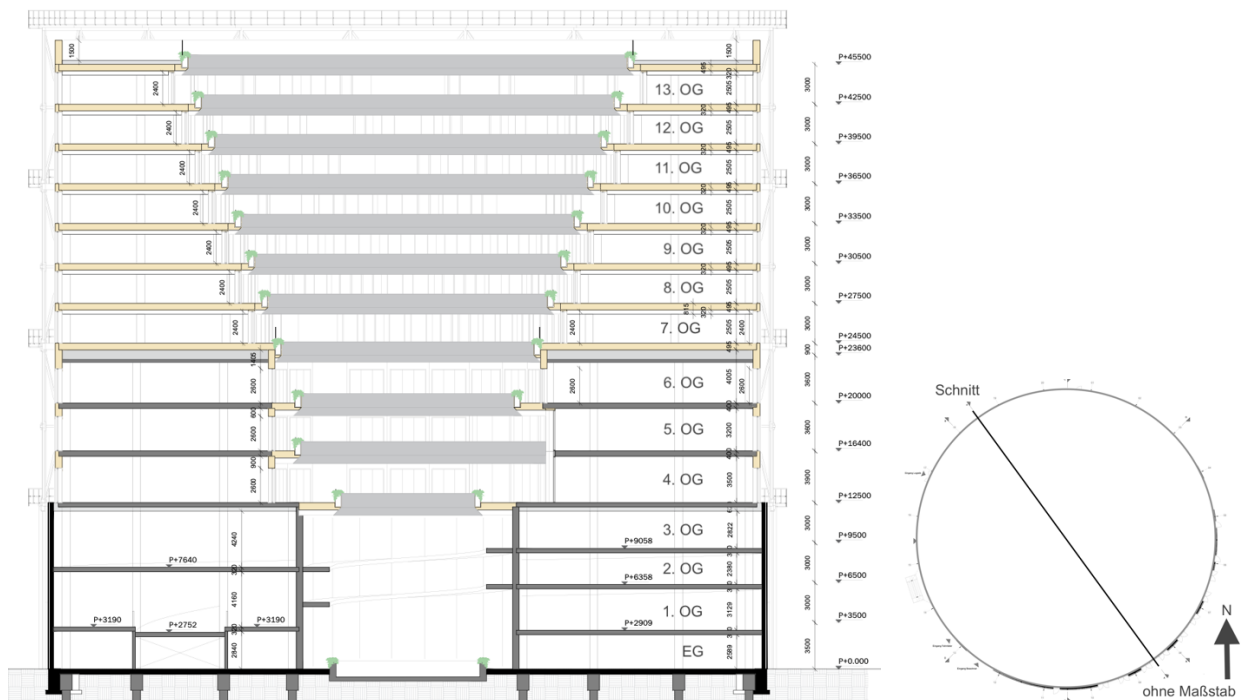


Abbildung 1: Geschossigkeit des Gasometers (ohne Maßstab)

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Dachflächen des Gasometers bis zu 30 % durch PV-Anlagen genutzt werden können (§ 12 Abs. 3a BauGB). Zwar ist derzeit eine Belegung mit 13 % beabsichtigt (s. Kap.6.2.8), vor dem Hintergrund, der sich stetig weiterentwickelnden Förderbedingungen mit unterschiedlichen Ansprüchen bzw. Vorgaben hinsichtlich der Realisierung und Nutzung nachhaltiger Energien, könnte es jedoch zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich sein, eine höhere Belegungszahl zu realisieren.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (s. oben) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des

Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB).

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Vorhabenbereich wird das Vorhaben im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB über die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Blatt 1) und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) konkret definiert. Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Geschossflächenzahl (GFZ) sind daher entbehrlich.

Die Höhen baulicher Anlagen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die beiden denkmalgeschützten Gebäude entsprechend des Bestands als zwingende Höhen in Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016 festgesetzt: Für das Führungsgerüst des Gasometers wird eine zwingende Höhe von 105,70 m ü. NHN, für das Gasreglerhaus eine zwingende Höhe von 63,43 m ü. NHN festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage im Bereich des Gasometers ist der höchste Punkt der bestehenden Brüstung des Führungsgerüsts. Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage im Bereich des Gasreglerhauses ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Im Bereich des denkmalgeschützten Gasreglerhauses ist eine Überschreitung der festgesetzten zwingenden Höhe baulicher Anlagen für den bestehenden Schornstein bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da die beiden vorhandenen Gebäude im Plangebiet Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes darstellen und im Rahmen des Vorhabens erhalten werden, werden die überbaubaren Flächen im vorliegenden Fall durch Baulinien bestimmt. Ein Zurücktreten des Gebäudes von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Gasometers (Außenwand Sperrwasserbecken) ist um max. 0,40 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO). Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie im Bereich des Gasometers (Außenwand Sperrwasserbecken) ist bis maximal 1,50 m für das Führungsgerüst sowie die davon auskragenden Laufstege zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

Eine Überschreitung der festgesetzten westlichen Baulinie im Bereich des Gasreglerhauses ist bis maximal 1,80 m für Treppen und Rampen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO). Eine Überschreitung der festgesetzten südlichen Baulinie im Bereich des Gasreglerhauses ist entsprechend des denkmalgeschützten Bestandes bis maximal 2,50 m für das Podest und den Dachüberstand zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

6.2.4 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Die vorliegende Planung dient der Nachnutzung und Reaktivierung des denkmalgeschützten Gasometers. Das Außengerüst des Gasometers besitzt eine Höhe von ca. 48,75 m über Grund und hält im Bestand im Minimum einen Abstand von ca. 11,75 m zur südlichen Grundstücksgrenze der angrenzenden Kleingartenanlage, die in dem Bebauungsplan als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ festgesetzt ist, ein (Eigentümerin der Fläche: Stadt Münster).

Durch die Umnutzung des Gasometers mit einer gemischten Nutzungsstruktur wäre gemäß § 6 (5) BauO NRW 2018 von einer Abstandfläche von 0,4 H auszugehen, womit die notwendigen Abstandflächen im südlichen Bereich des Gasometers um bis zu ca. 10 m über die vorhandenen Grundstücksgrenzen hinausgehen.

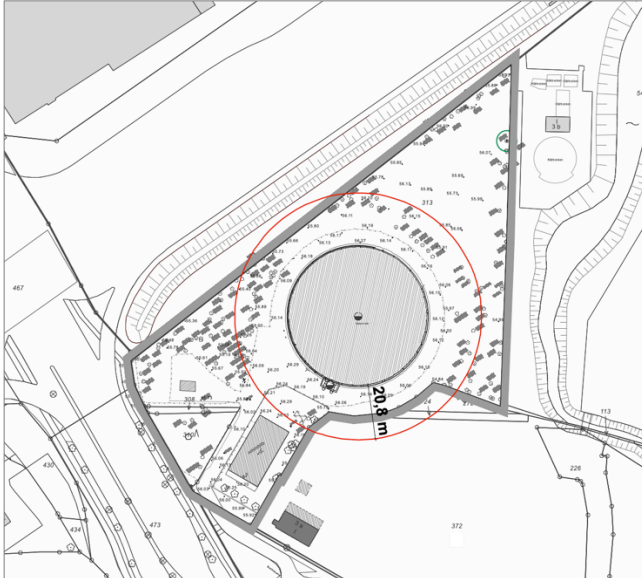


Abbildung 2: Abstandfläche 0,4 H (ohne Maßstab)

Mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche sollen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie ein ausreichender Brandschutz gesichert und ein sozialer Mindestabstand zwischen den verschiedenen Nutzern/ Nachbarn gewährleistet werden.

Durch die vorliegende Planung werden die äußeren Umrisse des Gasometers gegenüber dem Bestand nicht verändert. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen erfolgt eine „Füllung“ der durch das Außengerüst definierten Kubatur des Gasometers mit neuen Bauteilen und Nutzungen. Ein Heranrücken einer baulichen Anlage an die Grundstücksgrenze ist insofern mit der vorliegenden Planung nicht verbunden. Allerdings existiert heute nur das Führungsgerüst, während zukünftig geschlossene Fassaden entstehen sollen. Die Konsequenzen hieraus werden allerdings dadurch abgemildert, dass das Gebäude im Norden der durch die Unterschreitung der Abstandflächen betroffenen angrenzenden Grundstücksflächen liegt, sodass eine Einschränkung der Besonnung durch den Gasometer in den betroffenen Bereichen nur sehr eingeschränkt bzw. nicht zu erwarten ist. Ebenso ist aufgrund der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung auch keine Veränderung der Belüftungssituation im Bereich der Kleingartenanlage anzunehmen.

Die südlich gelegene Kleingartenanlage ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Zulässig ist gemäß § 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) lediglich die gärtnerische Nutzung der Grundstücke, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung. Als bauliche Anlagen sind lediglich „Gartenlauben“ zulässig, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum Wohnen geeignet sein dürfen (§ 3 BKleinG). Dauerwohnen ist folglich im Rahmen der Kleingartenanlage planungsrechtlich unzulässig.

Auch für die geplante Nutzung innerhalb des Gasometers sind mit Blick auf die baulichen Gegebenheiten innerhalb der Kleingartenanlage aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen keine Konflikte zu befürchten.

In Anlehnung an das für ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO, das eine vergleichbare Nutzungsstruktur wie das Vorhaben besitzt, in Angrenzung zu einer „öffentlichen“ Grünfläche geltende Maß der Abstandsfläche wird daher im Bebauungsplan für das Gebäude des denkmalgeschützten Gasometers gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB, ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H festgesetzt. Abweichend von § 6 Abs. 5 S. 4 BauO NRW 2018 gilt dies auch zu angrenzenden anderen Baugebieten, in denen eine größere Tiefe der Abstandsfläche gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

6.2.5 Material und Farbgebung

Die dargestellten Ansichten des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. 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 daher entbehrlich.

6.2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bis zum dritten Obergeschoss sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) dort in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 22; § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO). Damit wird gewährleistet, dass die Freibereiche im Plangebiet mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einem hohen Grünanteil gestaltet werden können und negative visuelle Auswirkungen durch Stellplatzanlagen vermieden werden. Der vorhandene Sockel des Denkmals, dessen Fassade auch zukünftig weitestgehend geschlossen bleiben soll (Ausnahme: Eingangs- und Einfahrtsbereich, Kita und Schwimmbad), wird so einer geeigneten Nutzung zugeführt.

Innerhalb der Baufläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Fahrradabstellanlagen, der Versorgung des Vorhabensbereichs mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. der Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, Standorten für Abfallbehälter (Unterflursysteme), fernmeldetechnische Nebenanlagen, Terrassen und eine private Paketstation allgemein zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB). Die zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Diese sind im Lageplan ersichtlich und werden über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

6.2.7 Versiegelung, Freiflächen und Begrünung

Die Freiraumplanung soll die vorhandenen Qualitäten im Vorhabengebiet stärken und zielt darauf ab, neue Nutzungsmöglichkeiten für Bewohner, Besucher und Nachbarn des Gasometers zu ermöglichen. Bestehende Naturwerte sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Im Vorhabensbereich sind die Freiflächen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans zu gestalten. Die hierbei erstellten Grün- und Pflanzflächen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Der umfangreiche Baumbestand im westlichen, nördlichen und östlichen Plangebiet soll erhalten und sorgfältig weiterentwickelt werden. Für diese Bereiche werden im Bebauungsplan „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie überlagernd „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Bereiche sind als mehrschichtige und naturnahe Gehölzbestände mit großkronigen Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Neuanpflanzungen von Spitz- und Bergahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Schwarz- und Silberpappel, Platane, Blauzeder, Sommer- und Winterlinde sind nur in einem Pflanzabstand von mind. 2,50 m zu den festgesetzten mit Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig. Alle übrigen großkronigen Bäume müssen zu den festgesetzten mit Leitungsrechten belasteten Flächen einen Mindestpflanzabstand von 1,50 m einhalten.

Die Entwicklung einer den Baumbestand erhaltenden Wegeführung ist nur in unversiegelter Ausführung zulässig. Die konkrete Form der Entwicklung ist mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster abzustimmen.

Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen (hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm) vorzunehmen. Die genaue Ausgestaltung der Fläche wird im Detail und unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages gesichert.

Im Bereich der geplanten „Spiel- und Aufenthaltsfläche“ die westlich bzw. südwestlich des Gasometers zwischen den Erschließungsflächen realisiert wird und auch größere versiegelte Bereiche umfasst, wird ein Großteil der bestehenden Bäume über ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gesichert. Lediglich einige wenige Baumstandorte, die zu nah an der neu geplanten Erschließung liegen, müssen entnommen werden. Die festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen (hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Die Dachflächen des Gasometers sind zu mindestens 30 % zu begrünen. Zudem erhalten die Innenfassaden des Gasometers (Atrium) eine großzügige Begrünung, die sich vom Erdgeschoss bis in das oberste Stockwerk zieht. Mindestens 70 % der laufenden Meter der Brüstungen im Innern des Gasometers sind fortlaufend mit Stauden, Bodendeckern, Ziergräsern, Sträuchern und Hängepflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Beispielsweise zu verwendende Pflanzenarten:

<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Galium odoratum</i>	Waldmeister
<i>Lamium galeobdolon</i>	Gewöhnliche Goldnessel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gemeine Akelei
<i>Asplenium scolopendrium</i>	Hirschzungenfarn
<i>Molinia caerulea</i>	Pfeifengras
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost
<i>Salvia officinalis</i>	Echter Salbei
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere

Durch die Dach- und Fassadenbegrünung werden negative Auswirkungen auf das lokale Klima verringert und es kann ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt geleistet werden. Zudem dienen die Dachgärten der Freiraumqualität für die Bewohner.

Weitere Freiraumnutzungen sind über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert: So sollen u.a. unmittelbar angrenzend an den Gasometer Teile der bestehenden versiegelten Flächen entfernt und „Naturgärten“ angelegt sowie eine Boulebahn nördlich des Gasometers realisiert werden.

Zur Unterstützung eines harmonischen und qualitätsvollen Ortsbildes mit einem sehr hohen Grünanteil im Plangebiet selbst sowie im städtebaulichen Umfeld sind Einfriedung mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen. Zäune sind nur hinter den Hecken zulässig (Festsetzung gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB).

6.2.8 Solarenergienutzung auf Dachflächen

Gemäß den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Dachflächen des Gasometers zu 7 bis 13 % durch PV-Anlagen zu nutzen. Die sonstigen Dachflächen werden als Dachgarten genutzt. Eine umfangreichere Belegung durch PV-Module würde das für die Gesamtkonzeption des vertikalen Stadtquartiers zentrale Element des Dachgartens sehr einschränken und die Freiraumqualität deutlich mindern. Zudem sind Teile des Daches durch Treppenkerne und technische Infrastruktur belegt, sodass diese Flächen ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf eine ggfs. später erforderliche weitere Ergänzung durch PV-Module (z.B. bedingt durch Vorgaben aus Förderprogrammen), die über die 13 % hinausgeht, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit einer Belegung der Dachflächen bis 30 % eröffnet (s. Kap. 6.2.1). Entsprechende Regelungen werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Mit der Festlegung der Belegung bis 13 % der Dachfläche wird von den Vorgaben des § 42a BauO NRW 2018 bzw. der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a BauO NRW 2018 abgewichen, die bei der Errichtung von Gebäuden die Installation und den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf mindestens 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes vorschreibt (bei Nichtwohngebäuden ab 01.01.2024, bei Wohngebäude ab 01.01.2025). Diese Pflicht entfällt, soweit ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, was durch die vorgenannte Festsetzung einer Belegung von 7 - 13 % erfolgt.

Durch die Installation einer Anlage in dieser Größenordnung kann die mechanische Kühlung der Gewebeeinheiten im Sommer gedeckt werden.

6.2.9 Werbeanlagen

Um zum einen die Belange des Denkmalschutzes und zum anderen die des städtebaulichen Umfeldes zu berücksichtigen, werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018 zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind mit Ausnahme von maximal zwei freistehenden Hinweisschildern innerhalb der Baufläche (maximale Höhe 3,00 m, maximale Breite 2,00 m) jegliche Werbeanlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans unzulässig.

Unabhängig von der vorgenannten Festsetzung plant die Vorhabenträgerin im Bereich der das denkmalgeschützte Führungsgerüst umgebenden Laufstege in Richtung Albersloher Weg und

B 51 LED-Netze zu installieren, die als „Kunst am Bau“ mit Schriftzügen unterschiedlich programmierbar sein sollen. Dies soll unabhängig von der Festsetzung zu den Werbeanlagen zukünftig möglich sein. Die genaue Ausgestaltung, die Nutzung und die Auswirkungen dieser LED-Netze – z.B. auf die Verkehrssicherheit, den Denkmalschutz, den Artenschutz und angrenzende Wohngebiete – gilt es zu gegebener Zeit zu prüfen und abzustimmen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

6.3.1 Verkehrliche Situation und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über den Albersloher Weg von Süden kommend. Eine Ertüchtigung im Bereich der Einmündung Boelckeweg (Querung des Albersloher Weges), die auch eine Zufahrt aus Norden ermöglichen würde, ist sowohl aus verkehrstechnischen Gründen (Nähe zu zwei stark frequentierten Kreuzungsbereichen) als auch aus funktionalen Gründen (vorhandene Brückenstützen auf der Mittelinsel des Albersloher Weges) nicht möglich. Zudem würde dies zusätzliche Verkehre in das südöstliche Wohngebiet bringen, welches ebenfalls über den Boelckeweg erschlossen ist. Von Norden kommend muss daher die Wendemöglichkeit an der Egbert-Snoek-Straße genutzt werden, um im Weiteren vom Albersloher Weg auf den Boelckeweg abbiegen zu können.

Ein Abfahren auf den Albersloher Weg ist aus vorgenannten Gründen ausschließlich nach Norden (Richtung B 51) möglich.

Um zusätzliche Verkehre aus dem südöstlichen Wohngebiet herauszuhalten und eine weitere Belastung der östlich gelegenen Fahrradstraße (Lindberghweg/ Lütkenbecker Weg) zu vermeiden, ist zudem vorgesehen, im Bereich der Ausfahrt aus dem Plangebiet auf den Boelckeweg eine Rechtsfahr-Anordnung auszuweisen (s. unten).

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung³ wurden die Neuverkehre des Vorhabens ermittelt und auf Basis aktueller und zukünftiger Verkehrsdaten die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Gasometers auf ausgewählte Knotenpunkte im Bereich des Albersloher Weges überprüft und bewertet. Dabei wurden drei Knotenpunkten betrachtet: KP 1: Albersloher Weg / Rampen B 51, KP 2: Albersloher Weg/ Boelckeweg, KP 3: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden vier verschiedene Belastungsfälle untersucht:

- Analysefall
- Analysefall-Plus (mit Realisierung des Vorhabens)
- Prognose-Nullfall (mit allgemeiner Verkehrsentwicklung, Berücksichtigung des Ausbaus der B 51/ B 481 und Entwicklungen im Hafengebiet, ohne Vorhaben)
- Prognose-Planfall (mit Realisierung des Vorhabens, mit allgemeiner Verkehrsentwicklung, Berücksichtigung des Ausbaus der B 51/ B 481 und Entwicklungen im Hafengebiet)

Analysefall

Zur Bewertung der heutigen und zukünftigen Verkehrssituation wurde zunächst die Ist-Situation betrachtet, eine Verkehrszählung durchgeführt und die Belastung der Knotenpunkte analysiert.

³ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (August 2024): Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.

- Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Albersloher Weg / B 51 (KP 1) können in der Morgen- und in der Nachmittagsspitzenstunde mit einer ausreichenden Verkehrsqualität (Stufe D) abgewickelt werden.
- Der Knotenpunkt Albersloher Weg / Boelckeweg (KP 2) kann in den maßgebenden Spitzenstunden mit einer befriedigenden (Stufe C) bewertet werden. Der maximale Rückstau im Boelckeweg beträgt etwa 2 bis 3 Fahrzeuge.
- Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße (KP 3) können ebenfalls mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden (Stufe D).

Analysefall Plus

Auf Grundlage der zukünftigen Nutzungen im Gasometer und einer Verkehrserzeugungsrechnung ergibt sich für das Vorhaben ein werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 706 Kfz/24h (davon 2 SV/ 24 h), das sich jeweils zur Hälfte auf den Quellverkehr (Abreise) und den Zielverkehr (Anreise) aufteilt. Unter Berücksichtigung allgemeiner Tagesganglinien für den Beschäftigten-, Einwohner-, Besucher-, Hol- und Bring- sowie Güterverkehr ergeben sich für die verkehrstechnisch maßgebenden Stunden folgende Neuverkehrsaufkommen (jeweils Summe aus Quell- und Zielverkehr):

- Morgenspitzenstunde (07:45 bis 08:45 Uhr): 72 Kfz/h

- Nachmittagsspitzenstunde (16:15 bis 17:15 Uhr): 48 Kfz/h

- Die Fahrstreifen am Knotenpunkt B 51 / Albersloher Weg (KP 1), die bereits heute höher ausgelastet sind (Ein- und Abbiegebeziehungen von bzw. Richtung Stadtzentrum), werden durch den Neuverkehr des Gasometers nicht zusätzlich belastet
- Der Knotenpunkt Albersloher Weg / Boelckeweg (KP 2) kann in den maßgebenden Spitzenstunden weiterhin mit einer befriedigenden (Stufe C) bewertet werden.
- Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße (KP 3) können weiterhin mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden (Stufe D).

Prognose-Nullfall

Das Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall umfasst allgemeine Verkehrsentwicklungen (bis 2035) und verkehrswirksame, bauliche Entwicklungen im Umfeld des Vorhabengrundstücks in den kommenden Jahren, unabhängig vom geplanten Bauvorhaben des Gasometers.

Im Vergleich zum Analysefall zeigt sich, dass insbesondere durch den Um- und Neubau der B 51 bzw. B 481 hohe Zunahmen entlang der B 51 und dem Albersloher Weg südlich der B 51 zu erwarten sind, sodass sich das Verkehrsaufkommen auf den zu- und abführenden Rampen aus bzw. in Richtung Osten zukünftig signifikant erhöht.

- Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Albersloher Weg / B 51 (KP 1) können zukünftig nur noch mit einer mangelhaften Verkehrsqualität (Stufe E) abgewickelt werden.
- Der Knotenpunkt Albersloher Weg / Boelckeweg kann analog zum Analysefall und Analysefall-Plus in den maßgebenden Spitzenstunden mit einer befriedigenden (Stufe C) bewertet werden.

- Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße können weiterhin mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden (Stufe D). Die zusätzlichen Neuverkehre können leistungsfähig abgewickelt werden.

Prognose-Planfall

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung (bis 2035) sowie des Umbaus/ Neubaus der B 51 bzw. B 481 und durch die geplanten Entwicklungen im Hafengebiet sowie die Neuverkehre durch das Vorhaben kommt es zu Auswirkungen auf einzelne Fahrbeziehungen.

- Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Albersloher Weg / B 51 (KP 1) können, wie im Prognose-Nullfall, zukünftig nur noch mit einer mangelhaften Verkehrsqualität (Stufe E) abgewickelt werden.
- Der Knotenpunkt Albersloher Weg / Boelckeweg kann analog zum Analysefall und Analysefall-Plus in den maßgebenden Spitzenstunden mit einer befriedigenden (Stufe C) bewertet werden.
- Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße können weiterhin mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden (Stufe D). Die zusätzlichen Neuverkehre können leistungsfähig abgewickelt werden.

Die Verkehrsqualitäten im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall sind an den Knotenpunkten identisch, sodass sich durch das Neuverkehrsaufkommen durch das Vorhaben keine signifikante Verschlechterung ergibt. Die mangelhaften Qualitätsstufen ergeben sich in erster Linie für die von der Bundesstraße in den Albersloher Weg ein- und abbiegenden Verkehrsströme zum Hafengebiet (nördlicher Albersloher Weg), die nicht von dem Mehrverkehr des Gasometers tangiert werden. Lediglich der Rechtsabbiegefahrstreifen vom südlichen Albersloher Weg auf die B 51 weist zukünftig ebenfalls – sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall – eine mangelhafte Verkehrsqualität auf. Im Vergleich zum Prognose-Nullfall ergeben sich im Prognose-Planfall nur geringfügige Änderungen der Rückstaulängen, Wartezeiten oder Auslastungsgraden auf einzelnen Fahrstreifen. Diese sind für die Verkehrsteilnehmer kaum spürbar. Der Neuverkehr des Gasometers beträgt in der höchstbelasteten Spitzenstunde des Vorhabens etwa 72 Kfz/h, sodass sich durchschnittlich weniger als 2 zusätzliche Fahrzeuge pro Umlauf ergeben (am Knotenpunkt Albersloher Weg / B 51 beträgt die Umlaufzeit 90 s = 40 Umläufe pro Stunde). Der überwiegende Teil der Verkehrszunahme ist auf allgemeine Verkehrsentwicklungen sowie den Ausbau der B 51 bzw. Neubau der B 481 und der Entwicklung des Stadthafens zurückzuführen.

Die Anbindung des Gasometers ist zukünftig so zu gestalten, dass die Fahrbeziehungen vom bzw. in den Boelckeweg (Richtung Wohngebiet und Lindberghweg) unterbunden werden. Eine bauliche Unterbindung kann aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht realisiert werden, sodass die Unterbindung mittels der Vorschriftzeichen Nr. 209-20 "vorgeschriebene Fahrtrichtung - rechts" bzw. 209-10 "vorgeschriebene Fahrtrichtung - links" gemäß der StVO erfolgt.

Unter Berücksichtigung des geplanten Müllentsorgungssystems mittels Unterflurcontainern und der damit verbundenen Entleerung durch das entsprechend dimensionierte Entsorgungsfahrzeug (ähnliche Dimensionierung wie ein Sattelzug) ist für eine sichere und funktionsfähige Verkehrerschließung die Verbreiterung der bestehenden Anbindung des Gasometers an den Boelckeweg erforderlich. Die dafür benötigten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 (s. Kap. 3.3) bereits als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt und liegen im Eigentum der Stadt

Münster. Die Details des Ausbaus (Detailplanung der Straßenumbaumaßnahme, Umsetzung, Realisierungszeitraum etc.) werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Erschließung des Gasometers unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen im Straßennetz sichergestellt ist. Gegenüber heute ist durch das Neuverkehrsaufkommen durch das Vorhaben in den verkehrstechnisch maßgebenden Hauptverkehrszeiten keine spürbare Veränderung festzustellen (Analysefall Plus).

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über den Boelckeweg über die bereits bestehende Zufahrt zum Gasometer. Im weiteren Verlauf erfolgt eine Teilung der Erschließung: Die bestehende Straße bleibt ab dem Abzweig am Gasreglerhaus bis hin zum Gasometer sowie rund um den Gasometer weitestgehend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Eine Befahrung ist lediglich durch Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Im Bereich des o.g. Abzweigs wird nach Norden eine neue, vom Fuß- und Radverkehr separierte Straße realisiert, die zwischen den bestehenden Bäumen im westlichen Plangebiet hindurchführt und als Zu- und Abfahrt der Parkgarage dient: Die Straße führt über eine Rampe in die Kfz-Parkebenen im Westen des Gasometers. Müllfahrzeuge fahren ebenfalls über diese Trasse in das Plangebiet ein, biegen vor der Einfahrt in die Parkgarage nach Süden ab und fahren nach Entleerung der dort positionierten Unterflur-systeme über die bereits bestehende Straße ab. Die Straßen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Anlieferverkehr soll direkt im Bereich der Einfahrt in das Vorhabengebiet abgefangen werden: Dort ist ein straßenbegleitender Kurzzeit-Parkplatz vorgesehen. Um Wendemanöver von Liefer-fahrzeugen zu umgehen, wird im Bereich der separierten Zufahrt zur Parkgarage kurz hinter dem Abzweig am Gasreglerhaus eine „Erschließungsschleife“ realisiert, sodass ein Ausfahren aus dem Vorhabengebiet möglichst konfliktfrei (Fuß- und Radverkehr) erfolgen kann.

Durch die geplante Erschließung kann das Quartier weitestgehend autofrei gestaltet und der Großteil der Erschließungswege dem Fuß- und Radverkehr vorgehalten werden, der damit eine deutliche Priorisierung erfährt. Für den Radverkehr ist ein Anschluss an die umgebenden Rad-wegenetze (Veloroute) am Albersloher Weg sowie an den Boelckeweg und im Weiteren an den Lindberghweg gegeben.

Der Gasometer wird baulich und organisatorisch mit einem innovativen Mobilitätsansatz ent-wickelt. Hierzu wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Mobilitätskonzept⁴ erarbeitet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Fahrräder und PKW ist im Wesentlichen im Sockel des Gasometers vorgesehen.

Kfz-Stellplätze – auch für Besucher – sind hauptsächlich im ersten, zweiten und dritten Oberge-schoss des Gasometers geplant. Insgesamt werden 79 Stellplätze innerhalb des Gasometers geschaffen. In den Außenanlagen sind darüber hinaus zwei Kurzzeitparkplätze im Bereich des bestehenden Gasreglerhauses (z.B. für Versorgungsträger, Behindertenparkplatz), sowie ein Kurzzeitparkplatz im Bereich der Einfahrt (Anlieferungen) vorgesehen und in der Planzeichnung festgesetzt.

⁴ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (September 2024): Mobilitätskonzept zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.

Die Unterbringung der Fahrradstellplätze ist im Sockel des Gasometers vorgesehen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss). Ergänzt werden diese durch einige Fahrradabstellanlagen im Bereich des ehemaligen Gasreglerhauses sowie im Eingangsbereich der Kita. Insgesamt werden 520 Fahrradstellplätze einschließlich 34 Abstellplätze für Lastenräder realisiert.

Die Herstellung der beschriebenen Anzahl an PKW und Fahrradstellplätze wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich verbindlich gesichert.

Das Angebot an Stellplätzen für private PKW-Nutzung wird im Plangebiet ergänzt durch die Etablierung eines IT-basierten, professionellen Stellplatzmanagements mit Bewirtschaftung für die Parkdecks. Damit soll insbesondere eine tageszeitlich optimierte Nutzung des Stellplatzangebotes im Hinblick auf die unterschiedlichen Bedarfe verschiedener Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) im Gasometer ermöglicht werden. Als weiteres Angebot sind im Gasometer zwei Plätze für Car-Sharing Angebote geplant und die Einrichtung eines Mobilitätsmanagements mit entsprechendem Personal vorgesehen.

Die Förderung des Radverkehrs erfolgt insbesondere durch verschiedene bauliche und organisatorische Maßnahmen. Zunächst wird mit 486 Fahrradabstellplätzen eine deutlich über das gemäß Stellplatzsatzung geforderte Maß hinausgehende Zahl an Fahrradabstellplätzen im Plangebiet geschaffen. Ein weiterer zentraler Bestandteil des Konzeptes ist die Anordnung einer „Bikebar“ im Erdgeschoss des Gasometers. Diese dient als Treffpunkt, bietet Leihradangebote für die Bewohner und eine Fahrrad-Reparatur-Station sowie Umkleieräume bzw. sanitäre Anlagen für Radfahrende.

Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch das vorhandene ÖPNV-Angebot im direkten Umfeld des Plangebietes am Albersloher Weg. Die Nutzung des ÖPNV soll dabei durch die Ausgabe von Mietertickets für die Bewohnenden und Jobtickets für Arbeitnehmer gefördert werden und das o.g. Mobilitätsmanagement unterstützen.

Ziel dieses Maßnahmenbündels ist es, durch eine enge Begrenzung des Stellplatzangebotes für private PKW bei gleichzeitiger Stärkung von Mobilitätsangeboten für die nichtmotorisierten Verkehrsmittel bzw. ÖPNV und eine entsprechende organisatorische Unterstützung der Bewohner eine spürbare Veränderung des Mobilitätsverhaltens der Bewohner und Nutzer zu erzielen und insbesondere das Potenzial der hervorragenden Anbindung des Standortes an das Netz der Verlorouten zu nutzen.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen werden über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan langfristig gesichert.

Vor dem Hintergrund der vertraglich dauerhaft gesicherten Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen ist die festgesetzte Stellplatzzahl im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Maßstäbe der Stellplatzsatzung der Stadt Münster als ausreichend zu bewerten.

Im Sinne einer behutsamen und qualitätsvollen Entwicklung des Denkmals und seiner Umgebung sind die räumlichen Kapazitäten zur Schaffung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes ohnehin sehr begrenzt:

Im Gasometer selbst stehen für den ruhenden Verkehr nur die Bereiche innerhalb der weitestgehend geschlossenen Fassade des Sockels (ehem. Sperrwasserbecken) zur Verfügung (s. oben), da Parkebenen oberhalb des Sockels auf Grund der Auswirkungen auf die Fassadengestaltung aus visuellen Gründen und damit auch aus Denkmalschutzgründen nicht gewünscht sind.

Innerhalb des Sockels erfolgt des Weiteren eine Begrenzung durch die erforderlichen Nutzungen in der Erdgeschossenebene (u.a. Kita, Fahrrad-Werkstatt, Fahrradstellplätze, Technikräume), so dass diese für Kfz-Stellplätze ebenfalls nicht zur Verfügung stehen kann.

Im Ergebnis können auf Grund der vorgenannten Rahmenbedingungen Kfz-Parkflächen nur im 1. bis 3. Obergeschoss innerhalb des Sockels des Gasometers realisiert werden.

In den Außenanlagen sollen mit Ausnahme der drei Kurzzeitparkplätze (s. oben) keine weiteren Stellplätze entstehen. Diese Bereiche sollen mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einem hohen Grünanteil gestaltet werden, negative visuelle Auswirkungen durch Stellplatzanlagen sind entsprechend zu vermeiden. Zudem ist der Erhalt der vorhandenen, hochwertigen Grünstrukturen ein wesentliches Ziel des Vorhabens, Eingriffe in den Bestand sollen, soweit es geht, vermieden werden. Die Unterbringung von Stellplatzanlagen ist daher sowohl aus ökologischen als auch aus städtebaulichen Gründen in den Außenanlagen nicht gewünscht.

6.3.2 ÖPNV-Anbindung

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Loddenheide / Beresa“ befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m und wird regelmäßig von den Stadtbuslinien 6 und 8 Richtung Coerde bzw. Wolbeck und Hilstrup angefahren.

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept⁵ erarbeitet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200) eingeleitet werden. Eine Prüfung hat ergeben, dass der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert ist, um das anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Niederschlagswasser

Im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Münster wird eine Niederschlagswasserbewirtschaftung geplant, die auf die Einhaltung des naturnahen, lokalen Wasserhaushaltes und somit auf einen hohen Verdunstungsanteil und möglichst geringen Gebietsabfluss zielt.

Am Gebäude anfallendes Niederschlagswasser:

In der Gebäudeplanung sind Elemente wie Gründächer und Fassadenbegrünung berücksichtigt. Das auf dem begrünten Dach, an der Fassade und auf den Loggien anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen, die im Bereich der Umfahrung um den Gasometer verbaut werden, gesammelt, um das Regenwasser zur Bewässerung der Begrünung zu verwenden. Das im Wasserbecken (sog. Reflecting-Pool) im Erdgeschoss verdunstende Wasser wird ebenfalls mit Regenwasser aus den Zisternen nachgefüllt. Der Überlauf der Zisternen wird an den städtischen Regen-

⁵ Bauart (Juni 2024): Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“, Münster. Münster.

wasserkanal angeschlossen. Das auf den Laubengängen anfallende Regenwasser wird gesammelt und in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet, da dieses Wasser nicht für die Bewässerung der Begrünung verwendet werden darf (z.B. aufgrund von Tausalz).

In den Freianlagen anfallendes Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser, welches auf die Grünflächen in den Freianlagen fällt, wird auf diesen Flächen versickert und verdunstet. Alle befestigten Flächen in den Außenanlagen dürfen aufgrund eines flächendeckenden kf-Wertes (Durchlässigkeitswert, der die Versickerungsfähigkeit von Böden beschreibt) von $< 1 \times 10^{-6}$ m/s und der daraus resultierenden Anforderung aus dem DWA-Arbeitsblatt 138 nicht in die angrenzenden Grünflächen geleitet werden und müssen über Abläufe an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden. Als Kompensation, für die nicht mögliche Versickerung des darauf fallenden Regenwassers, werden die umlaufenden Verkehrsflächen über eine flache wegbegleitende Retentionsmulde an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen. Diese Retentionsmulden verzögern den Ablauf des Regenwassers und erhöhen den Verdunstungsanteil. Der Verdunstungsanteil dieser Mulden kann rechnerisch nicht im Wasserbilanzierungsprogramm WABILA Expert modelliert werden, sodass die Abweichung von 10% zum Zielwert zahlenmäßig nicht eingehalten werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die Retentionsmulden aufgrund des verzögerten Regenwasserablaufs und der offenen Wasseroberfläche, den Verdunstungsanteil erhöhen, wodurch der Abflussanteil auf das akzeptierte Maß reduziert werden kann.

Auf dem Grundstück werden ausreichend Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen, um die Regenmengen eines 30-jährigen Regenereignisses schadfrei auf dem Grundstück zurückhalten zu können. Die genaue rechnerische Nachweisführung hierzu wird im Genehmigungsprozess des Entwässerungsantrags erfolgen. Im Falle einer Überflutung des Grundstücks bei einem Starkregenereignis, welches über das 30-jährige Regenereignis hinausgeht, wird bei der Höhengestaltung darauf geachtet, dass der Notwasserweg zum Regenrückhaltebecken, welches im Osten an das Grundstück anschließt, frei ist.

Wasserbilanzberechnung

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Wasserbilanzberechnung durchgeführt. In dieser Berechnung wurde der derzeitige Ist-Zustand der Wasserbilanz und die zukünftig geplante Wasserbilanz des Grundstücks berechnet.

- Zielwert i.S.d. Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Münster:
61% Verdunstung, 19% Versickerung und 20% Abfluss.
- Ist-Zustand: 47% Verdunstung, 29% Versickerung und 24,1% Abfluss,
- Plan-Zustand: 46,7% Verdunstung, 18,7% Versickerung und 34,6 % Abfluss.

Der vom Zielwert abweichende höhere Abflusswert im Plan-Zustand ist dadurch bedingt, dass die befestigten Flächen nicht in die angrenzenden Grünflächen geleitet werden dürfen (s. oben). Zur Kompensation werden, wie beschrieben, wegbegleitende Retentionsmulden vorgesehen, die den Ablauf des Regenwassers verzögern, und den Verdunstungsanteil erhöhen (rechnerisch können diese Mulden nicht im Wasserbilanzierungsprogramm WABILA Expert modelliert werden).

Versorgung – Wasser, Strom, Wärme

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch eine Ausweitung der vorhandenen Netze durch die jeweiligen Leitungsträger.

Zur Versorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Diese ist an die im Grundstück verlaufende Mittelspannungstrasse angeschlossen und stellt die allgemeine elektrische Leistungsversorgung (AV) für den Gasometer bereit. Zudem ist ergänzend eine Notstromversorgung vorgesehen, sodass im Fall einer Havarie eine dieselmotorbetriebene Sicherheitsstromversorgung (SV) für den gesicherten Betrieb der Sicherheitsstromverbraucher sorgt (z.B. automatische Feuerlöschanlage, Hydrantenanlage, Rauchschutzdruckanlage).

Des Weiteren wird ein „Rückkühlwerk“ realisiert. Dies besteht aus Ventilatoren, die Außenluft durch einen Kältemittel-Luft-Wärmetauscher ziehen und so als Wärmesenke für die Kälteanlagen des Gasometers dienen. Die Rückkühlwerke sind als sog. Tischgeräte mit nach oben ausblasenden Ventilatoren konfiguriert.

Eine Rauchschutzdruckanlage (RDA) sichert über zwei Lamellen-Luftansaugstelen in den Außenanlagen (eine nördlich und eine südlich des Gasometers) die Rauchfreihaltung der Fluchtwege des Gasometers im Brandfall.

Diese technischen Anlagen werden nördlich des Gasometers angrenzend an die private Verkehrsfläche errichtet. Der Bereich wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, Rückkühlwerk, Rauchschutzdruckanlage“ im Bebauungsplan festgesetzt. Für die südlich des Gasometers benötigte Rauchschutzdruckanlage wird ebenfalls eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

Die Stromversorgung soll ergänzend über die Nutzung von Sonnenenergie sichergestellt werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen (Gas- und Wasserversorgungsleitungen, Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen, Telekommunikationskabel) werden im Bebauungsplan über die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger gesichert und sind von einer Bebauung und Bepflanzung mit großkronigen Bäumen freizuhalten (vgl. Kap. 6.2.7). Vorhandene Bäume im Bereich der Leitungstrassen werden daher nicht mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gesichert.

Der vorhandene Gasreglerschrank, der sich nordwestlich des Gasreglerhauses befindet, bleibt weiterhin bestehen. Vor diesem Hintergrund wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im Plangebiet allgemein zulässig sind (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO).

Für den Wärmebedarf soll ein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen.

6.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen (B 51 / Albersloher Weg) sowie im Einwirkungsbereich einer Bahnstrecke (Schienenstrecke der WLE). Darüber hinaus befinden sich westlich und nördlich des Plangebietes verschiedene gewerbliche Nutzungen. Eine wesentliche Aufgabe der Planung ist es daher,

im Sinne der oben dargestellten städtebaulichen Zielkonzeption, den Gasometer trotz der bestehenden Immissionsbelastung zu einem lebenswerten Quartier zu entwickeln, in dem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Zur sachgerechten Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurden diese im Rahmen des Planverfahrens sachverständig ermittelt. Darüber hinaus wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Geräuschbelastungen durch die Zusatzverkehre und die geplanten gewerblichen Nutzungen auf die außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht⁶.

Auf Grund der geplanten Nutzungen wurde für den Vorhabenbereich die Schutzbedürftigkeit eines Urbanen Gebietes zu Grunde gelegt. Die DIN 18005 benennt hierfür folgende schalltechnische Orientierungswerte: tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Gewerbelärm.

Einwirkender Gewerbelärm

Im Umfeld des Vorhabenbereiches befinden sich großflächige Bereiche mit planungsrechtlich gesicherter gewerblicher Nutzung, deren Auswirkungen auf das Plangebiet zu prüfen sind. Im Nahbereich des Vorhabenbereiches befinden sich zudem ein Pumpwerk, ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgt eine Prüfung hinsichtlich der bestehenden gewerblichen und auch der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen.

Hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete zur Tageszeit durch die planungsrechtlich zulässigen Immissionen und den Regelbetrieb des Pumpwerks am Gasometer um bis zu 6 dB unterschritten und im Nachtzeitraum eingehalten werden. Damit kann sichergestellt werden, dass das geplante Vorhaben Gasometer keine Einschränkung in Hinblick auf die im Umfeld befindlichen und planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetriebe darstellt und Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen im Rahmen der Vorhabenplanung somit nicht erforderlich werden.

Ausgehender Gewerbelärm

Die Untersuchungsergebnisse zu den durch das Bauvorhaben Gasometer verursachten Geräuschen, haben ergeben, dass das Bauvorhaben bei berücksichtigter Nutzung die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte an den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen so deutlich unterschreitet, dass es als irrelevant einzustufen ist.

Die Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die ermittelte gewerbliche Vorbelastung und die aus dem Vorhaben verursachte Zusatzbelastung erfolgt durch Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung. Hierzu zählen die Lage und Ausführung der im Außenbereich befindlichen Haustechnik und der Parkgaranzufahrt.

⁶ Normec Uppenkamp (November 2024): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ Bundesstraße B 51“. Ahaus.

Einwirkender Verkehrslärm

Die Berechnungen zum einwirkenden Verkehrslärm haben ergeben, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den stark belasteten Verkehrswegen der B 51 / Albersloher Weg und der Bahnstrecke der WLE sind großflächig Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete / Urbane Gebiete gegeben.

Die Berechnungen für den Tageszeitraum zeigen, dass die für Mischgebiete / Urbane Gebiete anzustrebenden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) nur in den von der B 51 und des Albersloher Weges abgewandten Fassadenbereichen eingehalten werden. An den Übrigen (äußeren) Fassadenbereichen wird aufgrund des Einflusses der B 51 und des Albersloher Weges der anzustrebende Orientierungswert von tags 60 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die in der Rechtsprechung angenommene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von mehr als 70 dB(A) tags wird dabei nicht erreicht oder überschritten.

Auch für den Nachtzeitraum ist festzustellen, dass der in der städtebaulichen Planung anzustrebende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) ebenfalls nur in dem von der B 51 und dem Albersloher Weg abgewandten Fassadenbereich eingehalten werden kann. An den Übrigen Fassadenbereichen wird aufgrund des Einflusses der B 51 und des Albersloher Weges der anzustrebende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) in Teilen um bis zu 11 dB(A) überschritten wird. Damit wird im nordwestlichen Teil der Fassaden die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.

Gesamtlärmbetrachtung - Gewerbe- und Verkehrslärm

Zur Klärung der Frage, ob eine noch weitergehende Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) (sog. Zumutbarkeitsschwelle) nachts besteht, ist eine Summenpegelbetrachtung der verschiedenen einwirkenden Schallarten vorgenommen worden (vgl. Entscheidung des OVG NRW, 26.04.2018 - 7 B 1459/17.NE). Daher wurde für die maßgeblichen Immissionsorte eine Betrachtung der Gesamtlärsituation durchgeführt: Dabei wurde festgestellt, dass die Hinzunahme des Gewerbelärms an Immissionsorten mit bereits im Bestand durch Verkehrslärm überschrittener Zumutbarkeitsschwelle nicht zu einer weiteren und an den sonstigen Immissionsorten nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle führt.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte häufig nicht einhalten. Wie im vorliegenden Fall liegen an stark frequentierten Straßen und im Bereich von Knotenpunkten mit Lichtsignalanlagen (LSA) oftmals auch Überschreitungen der sogenannten Zumutbarkeitsschwelle vor. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Innen- als auch in den Außenwohnbereichen sicherzustellen, werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Lärmschutzmaßnahmen

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. In der gegebenen Nutzungskonstellation und unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation scheiden aktive Maßnahmen jedoch aus. Aufgrund der Höhe der Immissionsorte und der Entfernung der Emissionsquelle vom

Plangebiet ist ein wirksamer aktiver Schallschutz durch bspw. Lärmschutzwälle oder -wände aufgrund der hierfür notwendigen Höhe weder mit angemessenem Aufwand herstellbar noch städtebaulich vertretbar. Derartige aktive Schallschutzmaßnahmen würden zudem die Silhouette des Gasometers erheblich beeinträchtigen und wären damit auch mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht oder nur schwer vereinbar. Dies würde auch dann noch gelten, wenn hiermit nur der Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche bezweckt wäre.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Nebenzeichnung 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzwürdigen Räumen zu treffen, die den Geräuschpegel in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen mindern. Der Immissionsschutz im Innenraum wird durch die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sichergestellt. Grundlage sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin). Liegen wie im vorliegenden Fall Überlagerungen verschiedenartiger Lärmquellen (Gewerbe und Verkehr) vor, ist gemäß DIN 4109-2 Absatz 4.4.5.7 der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Summenpegel der verschiedenartigen Lärmquellen zu ermitteln.

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

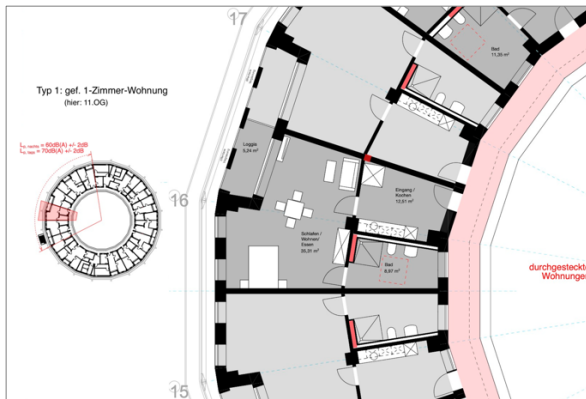
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	55	60	65	70	75	80	>85

Zusätzlich sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Im Hinblick auf die besondere Lärmsituation wird des Weiteren festgesetzt, dass Loggien im gesamten Vorhabenbereich ausschließlich mit offenbarer Glasscheibe zulässig sind, sodass die Einhaltung eines Dauerschallpegels von kleiner oder gleich 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sichergestellt wird. Gleichzeitig kann über die Loggien eine schallreduzierte Belüftung der angrenzenden Aufenthaltsräume erfolgen.

Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurden ergänzend zu den vorgenannten passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnungen ab dem 7. Obergeschoss Grundrisskonfigurationen entwickelt, die auch bei Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (nachts) im nordwestlichen und westlichen Vorhabenbereich eine natürliche Belüftung ermöglichen. Im Gasometer sollen sieben unterschiedliche Wohnungstypen realisiert werden:

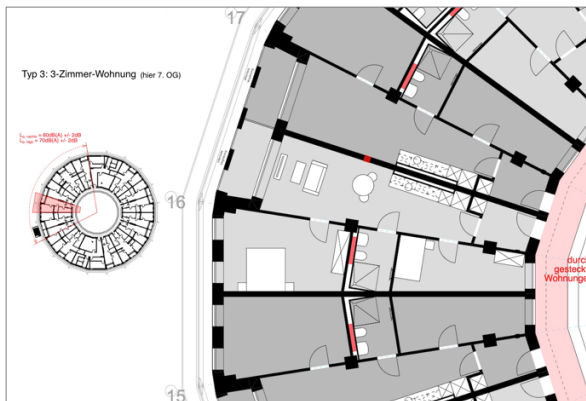
Typ 1: (geförderte) 1-Zimmer-Wohnungen
 (11.OG, 13.OG)



Typ 2: 2-Zimmer-Wohnung
 (8.OG - 12.OG)



Typ 3: 3-Zimmer-Wohnung
 (7.OG, 8.OG, 10.OG - 13.OG)



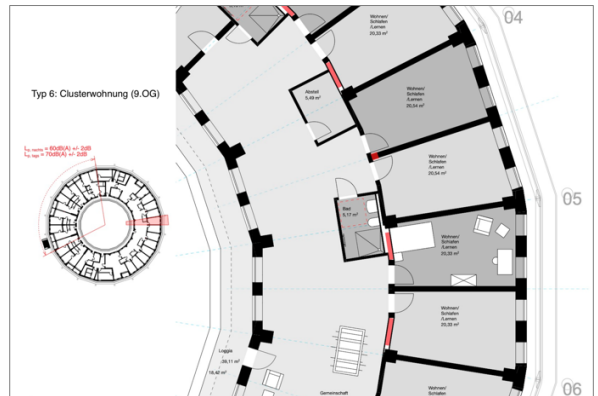
Typ 4: 4-Zimmer-Wohnung
 (10.OG - 12.OG)



Typ 5: 5-Zimmer-Wohnung
 (7.OG, 9.OG)



Typ 6: Clusterwohnung mit 12 Schlafräumen
 (9.OG) mit Ausrichtung nach Osten und Süden



Typ 7: Mikroappartements
(7.OG) mit Ausrichtung nach Osten und Süden



Für die Wohnungstypen 1-5 werden „durchgesteckte Grundrisse“, die sowohl Öffnungen nach außen als auch zu dem Innenhof aufweisen, als klassische Lärmschutzgrundrisse realisiert. Zudem erhält jeder Wohnungstyp eine verglaste offenbare Loggia zur Außenfassade. Die Wohnräume sind i.d.R. sowohl Richtung Außenfassade als auch Richtung Innenfassade (Atrium) orientiert (Ausnahme Typ 1: Badezimmer zum Innenraum orientiert). Die Belüftung der schutzbedürftigen Schlaf- / Kinderzimmer kann entweder über die Loggia oder die Fenster auf der lärmabgewandten Innenseite erfolgen. Damit werden die Grundrisse gezielt an die Belastungssituation angepasst und es ist eine natürliche Belüftung möglich. Des Weiteren wird durch die beidseitige Fassadenausrichtung eine ausreichende Belichtung gewährleistet (s. Kap. 6.6).

Um dies planungsrechtlich sicherzustellen, wird ergänzend festgesetzt, dass in den in der Nebenzeichnung 2 blau gekennzeichneten Bereichen (Fassaden an denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB (A) nachts erreicht bzw. überschritten wird) Wohnungen sowohl über Fenster zur Außen- als auch zur Innenfassade verfügen müssen.

Schlafräume der Clusterwohnungen (Typ 6) sowie der Mikroappartements (Typ 7) können aus schalltechnischen Gründen sowie aus Belichtungsgründen (s. Kap. 6.6) ausschließlich zur lärmabgewandten östlichen und südlichen Außenfassade realisiert werden. Diese Anordnung wird durch die Kombination der Festsetzung von Bereichen in denen Wohnungen sowohl über Fenster zur Außen- als auch zur Innenfassade verfügen müssen (textliche Festsetzung Nr. 1.6.4) mit der Festsetzung zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung (s. Kap. 6.6, textliche Festsetzung Nr. 1.6.5) planungsrechtlich sichergestellt. Bei der Realisierung von Einzimmerwohnungen, Mikroappartements und Schlafräumen von Wohngruppen, die ausschließlich zu den Außenfassaden ausgerichtet sind, ist durch geeignete technische Maßnahmen – wie verglaste Loggien, Kastenfenster oder teilöffnbare Fenster mit Prallscheibe – sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten und im geschlossenen Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtert wird. Damit ist eine natürliche Belüftung unter Einhaltung der Lärminnenpegel – insbesondere im Nachtzeitraum – möglich und es werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Durch die Ausrichtung der Fenster gen Osten und Süden ist eine ausreichende Belichtung gewährleistet (s. Kap. 6.6).

Die Belüftung, über die nach innen gerichteten Fenster, ist aus schallschutztechnischer Sicht bedenkenlos möglich: An den nach innen gerichteten Fassaden werden durch den einwirkenden

Verkehrslärm je nach Geschosshöhe im Tageszeitraum Werte zwischen 37 dB(A) und 52 dB(A), im Nachtzeitraum Werte zwischen 31 dB(A) und 44 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete werden damit deutlich unterschritten. Mit einer Hinzunahme des Gewerbelärms kommt es lediglich zu einer Erhöhung der dargestellten Pegel um bis zu 1 dB.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen sind trotz der bestehenden Lärmeinwirkung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird damit in der Abwägung angemessen Rechnung getragen.

In den Freiflächen, die den Gasometer umgeben, werden je nach Lage im Plangebiet durch den einwirkenden Verkehrslärm Werte zwischen 55 dB(A) (im Osten / Südosten) und 70 dB(A) (im Westen entlang des Albersloher Weges) erreicht.

Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität, das im Rahmen der Abwägung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte von DIN 18005 herangezogen werden kann, ist z.B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation möglich ist, sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Dieser Wert wird im südlichen und östlichen Plangebiet eingehalten. Innerhalb dieser ruhigeren Bereiche soll auch der Kinderspielplatz realisiert werden.

Die Nutzung der Freiflächen stellt ein ergänzendes Angebot zu den immissionsschutztechnisch geschützten Außenwohnbereichen der Wohnungen (Loggien) und dem ruhigen Innenbereich des Gasometers dar. Die Grünflächen dienen weder dem regelmäßigem noch dem dauerhaften Aufenthalt, sodass auch höhere Werte in den stärker belasteten Bereichen durch die Nutzer hinzunehmen sind.

Ausgehender Verkehrslärm

Gemäß aktueller Planung ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 706 Kfz zu erwarten. Dieser Verkehr soll ausschließlich über den Albersloher Weg abgewickelt werden. Schalltechnisch relevante Auswirkungen in Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Boelckewegs sind damit nicht zu prognostizieren.

6.6 Besonnung

Die Planung sieht innerhalb der Stahlkonstruktion des Industriedenkmals einen Zylinderbau mit 14 Geschossen vor, der im Innenbereich von oben nach unten konisch verläuft. Die Wohnungen ab dem 7. Obergeschoss sind daher ringförmig angelegt und weisen auch Fenster zum Innenbereich auf. Vor diesem Hintergrund wurde für die Wohnungen (ab dem 7. Obergeschoss) eine Besonnungsstudie⁷ erarbeitet, die die Einhaltung der Kriterien der DIN EN 17037 bzgl. Besonnung prüft und durch Tageslichtsimulationen bewertet. Die DIN EN 17037 empfiehlt die Einhaltung von Mindestkriterien für die Besonnungsdauer in mindestens einem Wohnraum einer Wohnung (gering: 1,5 Stunden, mittel: 3,0 Stunden, hoch: 4,0 Stunden).

Die DIN EN 17037 legt als Anforderung für Wohnungen fest, dass eine Wohnung ausreichend besonnt ist, wenn mindestens ein Wohnraum einer Wohnung ausreichend besonnt ist. Für diesen

⁷Alpha inside consultants (Juli 2024): Neubau Gasometer Ikonos, Münster – Besonnungssimulation Bericht. Köln.

Raum gilt wiederum, dass mindestens ein Fenster oder mehrere Fenster in Summe (überlappende Zeiten abgezogen) die Anforderungen erfüllen müssen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Großteil der Fenster der **Außenfassade** im 7. bis 9. Obergeschoss eine ausreichende Besonnung erhalten: Von den zu bewertenden Fenstern halten 93,75 % die Empfehlungen ein, vier Fenster an der Nordfassade halten diese nicht ein (in allen 3 Geschossen).

Im Bereich der **Innenfassade** halten von den zu bewertenden Fenstern in den drei Geschossen 67 % die Empfehlungen nicht ein.

In jedem Geschoss erfüllen in allen Achsen des Gebäudes entweder Fenster in der Außenfassade oder in der Innenfassade die Anforderungen, d.h., dass in den Fällen, in denen keine ausreichende Besonnung der Außenfassade gegeben ist, eine ausreichende Besonnung der Innenfassade gegeben ist. In den nordwestlichen und nordöstlichen Bereichen des Gebäudes sind die Einhaltung auf den Achsen teilweise überlappend, sodass sowohl die Innen- als auch die Außenfassaden ausreichend besonnt sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung durchgesteckter Wohnungen (d.h. Fenster zur Innen- und Außenfassade) in allen drei untersuchten Geschossen die Anforderung der DIN EN 17037 an die Besonnung erfüllt werden. Um dies planungsrechtlich sicherzustellen, wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass für die in der Nebenzeichnung 3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rot gekennzeichneten Bereiche ausschließlich Wohnungen zulässig sind, die sowohl über Fenster zur Außen- als auch zur Innenfassade verfügen.

Da die Besonnungsverhältnisse in den Innenbereichen mit höher liegenden Geschossen besser werden, gilt dies für die darüber liegenden Obergeschosse 10 bis 13 analog.

6.7 Altlasten, Altstandorte und Kampfmittel

6.7.1 Altlasten und Altstandort

Im Plangebiet befindet sich die im städtischen Altlast-/ Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309. Verunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierten Biphenylen wurden nachgewiesen. Die Fläche wird entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der Konzeptvergabe wurde bereits ein Altlastengutachten erstellt (Umweltlabor ACB, 2022). Anlass der durchgeführten Untersuchungen war die Überprüfung sowie nutzungsbezogene und entsorgungstechnische Bewertung der auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungen sowie des gewachsenen Bodens:

Die Untersuchungen der insgesamt 15 Rammkernsondierungen ergaben, dass die Mischproben die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) weitestgehend erfüllen. Das Bohrgut der Sondierungen wies keine organoleptischen Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträge – z.B. von Mineralkohlenwasserstoffen oder leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) – in den Untergrund auf. Es können keine Schutzgutgefährdungen abgeleitet werden, ein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf besteht somit nicht.

Mischproben aus zwei Teilflächen (außerhalb des Gasometers) ergaben jedoch Restriktionen für zukünftige Nutzungen:

Im direkten Umfeld des Gasometers wurden auf einer Teilfläche (in den äußeren Randbereichen der befestigten Flächen rund um den Gasometer) erhöhte Gehalte an Blei, Benzo(a)pyren und PCB festgestellt, die die Prüfwerte der Nutzungsszenarien Kinderspielflächen und Wohngebiete (hier nur PCB) überschreiten (Prüfwerte des Nutzungsszenarios Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten). Eine Mischprobe im östlichen/ südöstlichen Plangebiet wies ebenfalls erhöhte Gehalte an PCB auf, sodass auf diesen Flächen ebenfalls die Prüfwerte des Nutzungsszenarios Kinderspielflächen überschritten werden. In diesen Teilflächen sollte für den Fall einer Nutzungsänderung als Kinderspielfläche die Möglichkeit eines Bodenaustausches in Betracht gezogen werden, da eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch nicht ausgeschlossen werden kann (Wohnen ist in diesen Bereichen des Plangebietes nicht vorgesehen).

Die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragsverfahren für den Einzelfall festgelegt. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung in Hinblick auf die zukünftige Nutzung erforderlich.

Die Mischproben der Auffüllungen im Außenbereich zeigen, dass das im Zuge von Erdbewegungen (z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen) anfallende Aushubmaterial nicht mehr zu verwerten und zu entsorgen wäre (Beseitigung auf einer Deponie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz).

Ergänzend zu diesen Ergebnissen wurden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich geplanter und teils sensibler (Kita) Freiraumnutzungen einzelne Bereiche erneut geprüft⁸. Es wurden auf verschiedenen Teilflächen je 15-20 Bohrstocksondierungen durchgeführt. Für einen Großteil der untersuchten Teilflächen und Horizonte konnten PCB-Gehalte festgestellt werden, die den Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch und das sensibelste Nutzungsszenario von 0,4 mg/kg unterschreiten. In diesen Bereichen lassen sich somit keine Gefährdungen für die geplante Folgenutzung ableiten.

Bei einer Teilfläche im nördlichen Plangebiet im Bereich der Gehölzbestände wies der obere Horizont (0,0 – 0,1 m) mit 0,533 mg/kg eine Überschreitung des Prüfwertes auf, der jedoch im tieferen Horizont von 0,1 – 0,3 m in vertikaler Richtung eingegrenzt werden konnte.

Auf einer Teilfläche östlich/ südöstlich des Gasometers unmittelbar angrenzend an die umlaufende Erschließung konnten für beide Horizonte (1,239 mg/kg bzw. 0,54 mg/kg) ebenfalls Überschreitungen des Prüfwertes festgestellt werden. Der Bereich dieser Teilfläche lässt sich gut eingrenzen, da es sich hier um einen höher gelegenen Geländestreifen handelt.

In den Bereichen mit Prüfwertüberschreitungen sind zur Realisierung einer unbedenklichen Folgenutzung als Kinderspielfläche Maßnahmen zu ergreifen. Hier ist den relevanten Abschnitten sicherzustellen, dass ein Abstand von mindestens 0,3 m bzw. 0,1 m von der Oberkante der Auffüllungen bis zur späteren Geländeoberkante (GOK) eingehalten wird. Dieses kann – abhängig vom Geländeniveau – durch einen Abtrag des vorhandenen Oberbodens und einen Einbau von unbelastetem Bodenmaterial sowie alternativ durch einen Auftrag von unbelastetem Bodenmaterial erfolgen. Unabhängig davon sollte an der Basis des unbelasteten Füllbodens in einer Tiefe von 0,1 m bzw. 0,3 m unter späterer GOK eine Grabesperre mittels eines Vlies- / Geotextils flächenhaft verlegt werden. Die vorgenannten Maßnahmen sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

⁸ Umweltlabor ACB GmbH (Juli 2024): Untersuchung des Oberbodens auf polychlorierte Biphenyle (PCB) – BV Gasometer, Boelckeweg 3 Münster. Münster.

Zudem wurden an zwei Messstellen im Januar 2022 Grundwasserproben entnommen: Es konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt werden. Es bestand keine Beeinflussungen mit Mineralkohlenwasserstoffen, leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX), Benzol und polychlorierten Biphenylen (PCB).

6.7.2 Kampfmittel

Rund um den Gasometer ist eine Kriegsbeeinflussung erkennbar, es könnte die Möglichkeit von Bombenblindgängern bestehen. Bisher wurden drei Verdachtspunkte vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen – Lippe (KBD-WL) untersucht, ohne Hinweise auf Bombenblindgänger. Eine systematische Absuche der zu bebauenden Fläche und der ausgehobenen Baugrube ist dennoch erforderlich. Geplante Ramm- und Bohrarbeiten im Spezialtiefbau sind einer Sicherheitsprüfung durch den KBD zu unterziehen.

6.8 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Führungsgerüst des Gasometers (inkl. Sperrwasserbecken und Gasanzeige) sowie das dazugehörige Gasreglerhaus (inkl. technischer Ausstattung), welche als technische Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) eingetragen sind.

Der Gasbehälter ist bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Stadt Münster, da dieser die Entwicklung der Gaswirtschaft anschaulich dokumentiert. Im Jahr 2005 wurden zwar die Glocke und die beiden Teleskope des Gasometers entfernt, die stadt- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Gasometers wurde dadurch jedoch nicht wesentlich vermindert. Der Gasbehälter ist als Teleskop-Gasometer anhand der erhaltenen Teile weiterhin ablesbar erhalten und kennzeichnet die Örtlichkeit, an der in der Nachkriegszeit die Gasversorgung der Stadt Münster wiederaufgebaut wurde.

Wesentlich für den Denkmalwert ist neben dem Gasbehälter auch das südwestlich gelegene Gasreglerhaus und Teile der Ausstattung (ein Gasdruckregler, zwei Verdichter und eine Filteranlage). Sie ist als Funktionseinheit mit dem Behälter bedeutend, da sie die Abläufe der Gasspeicherung sowie die Umstellung auf Erdgas in den 1970er Jahren dokumentiert.

Inzwischen gehört der Teleskopbehälter zu den wenigen erhaltenen Behältern dieser Bauart in Westfalen und weist einen besonderen Seltenheitswert sowie für die Münsteraner Bevölkerung einen hohen Identifikationswert auf.

Änderungen am und/ oder in den Gebäuden dürfen ausschließlich nach denkmalrechtlicher Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW erfolgen. Die Planung wurde mit der unteren Denkmalbehörde vorabgestimmt, die denkmalrechtliche Erlaubnis wurde in Aussicht gestellt.

Die geplante Umnutzung und Neugestaltung des Gasometers respektiert das historische Denkmal und greift Elemente des ursprünglichen Behälters auf. Das Volumen des Gasometers wird beibehalten, die Fassade des neuen Gebäudes jedoch mehr als einen halben Meter hinter dem Gerüst platziert, um die ursprünglichen Konturen zu wahren. Die Trauffhöhe des alten Behälters wurde in der neuen Fassade berücksichtigt. Eine neue, offene Konstruktion an der Oberseite des Gebäudes stellt die ursprüngliche Kuppelform wieder her.

Die Architektur der neuen Fassade nimmt Bezug auf den geschlossenen Charakter und die Materialisierung des alten Behälters. Durch die dunkle Fassade aus Faserzementtafeln mit gleichmäßiger Aufteilung und Durchfensterung wird ein homogener Hintergrund für das denkmalgeschützte Stahlgerüst geschaffen. Da tagsüber die Fenster in der Regel ebenfalls dunkel erscheinen ergibt sich insgesamt ein Bild, das der ursprünglichen Erscheinung des komplett mit Gas gefüllten Gasometers zumindest in der Fernwirkung gleicht.

Der bestehende Sockel behält seinen geschlossenen Charakter und seine blaue Bestandsfarbe, um das vertraute Erscheinungsbild nicht zu ändern. Es werden jedoch in einigen Bereichen Öffnungen eingebracht, die dem Muster der Stahlplatten entsprechen und das Erscheinungsbild des Gasometers respektieren.

Das Gasreglerhaus wird ebenfalls renoviert und die zugemauerten Bereiche der ursprünglichen Glasfassade wieder rekonstruiert. Das vor der Fassade vorhandene Podest wird als Eingang genutzt. Die geschützten Teile der Anlage bleiben erhalten.

Weitere Baudenkmäler sowie Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. 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. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6.9 Ausgleichsflächen

Inwieweit mit der vorliegenden Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist wird im Rahmen der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung abschließend ermittelt und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen. Dabei wird zur Ermittlung des Eingriffs das Münsteraner Bewertungsmodell angewandt. Eine detaillierte Eingriffs-, Ausgleichsermittlung ist dem Anhang der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt im anerkannten Flächenpool der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft (Münster). Hierfür steht eine als Extensivgrünland entwickelte Fläche in der Gemarkung Nienberge, Flur 5, Flurstück 6 (tlw.) zur Verfügung. Diese wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Einsaat einer kräuterreichen Regio-Saatgutmischung entwickelt und umfasst eine Flächengröße von rund 3.122 m². Die hier zur Verfügung stehenden Ökopunkte werden entsprechend käuflich erworben und vertraglich gesichert.

6.10 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁹ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in vorliegendem Fall im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch ein externes Fachgutachterbüro geprüft¹⁰. Gegenstand der Erfassungen waren dabei die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Bei den Begehungen wurden auch die Gebäude von außen gezielt auf gebäudebewohnende Tierarten bzw. deren Spuren/ indirekte Hinweise untersucht.

Im Ergebnis der erfolgten Kartierungen wurden keine Reptilienarten festgestellt. Die im Winterzeitraum in einem Schacht im Vorhabenbereich seitens der Unteren Naturschutzbehörde gemeldeten Amphibien (Teichmolch, Erdkröte, Grasfrösche) wurden nicht (mehr) erfasst. Gem. Gutachten sind Reproduktionsgewässer für Amphibien im Bereich der Vorhabenfläche auch nicht vorhanden.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um charakteristische Vogelarten der Siedlungsbereiche, Gärten, Parks und Waldränder, die als sog. kommune Arten in der Stadt Münster relativ häufig sind. Als Höhlenbrüter wurden Buntspecht, Grünspecht (Nahrungsgast), Star, Gartenrotschwanz (Nahrungsgast), Kohl-, Blaumeise sowie als Nischenbrüter Grauschnäpper nachgewiesen. Als planungsrelevante Arten wurden Sperber und Star innerhalb des Vorhabenbereiches erfasst. Der Wanderfalke (am Fernsehturm) nutzt den Vorhabenbereich sporadisch zu Jagdzwecken. Der Eisvogel durchfliegt den Vorhabenbereich gelegentlich, nutzt jedoch die angrenzenden Wasserflächen zur Nahrungssuche.

Zu den erfassten Fledermausarten zählen gem. Fachgutachten Wasser- und Zwergfledermaus, die vermutlich die Spechthöhlen sowie Vogel- und Fledermauskästen im Gehölzbestand gelegentlich als Zwischen- und Paarungsquartier nutzen. Darüber hinaus wurden zwei Exemplare des Großen Abendseglers überfliegend nachgewiesen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtungen (Art-für-Art-Betrachtung, vgl. Lederer, November 2024, S.22 ff.) sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens - unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen - keine Artenschutzkonflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten, die einer Planumsetzung entgegenstehen. Die zu berücksichtigenden Maßnahmen umfassen:

Ökologische Baubegleitung: Maßnahmen vor und während der Gehölzentnahme

Eine Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen. Bei einer notwendigen Entnahme von Bäumen mit Baumhöhlen von Fledermäusen ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Letztere kann betroffene Baumhöhlen unmittelbar vor einer Fällung auf einen Besatz hin kontrollieren und ggf. weitere Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben machen (u.a. behutsame Fällung, Anbringung von Ersatzquartieren etc.).

¹⁰ Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Lederer (November 2024): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ B 51“, Stadt Münster. Geseke.

Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Als vorsorgliche Maßnahme sind als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und Vögeln (u.a. Star) sind in verbleibenden Gehölzbeständen insgesamt mind. 10 Fledermauskästen (z.B. Typ 2FN, Fa. Schwegler) und 10 Großraumhöhlen (z.B. Typ 2GR, Fa. Schwegler) vorgezogen aufzuhängen.

Vermeidung schädlicher Licht-Emissionen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung 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) zu verwenden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung bedarfsgerecht und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Bestrahlung des Bauwerks von außen ist auszuschließen. Entsprechende Regelungen und Vorgaben werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas sind Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% einzusetzen oder anderweitige vogelfreundliche Lösungen (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. Entsprechende Regelungen und Vorgaben werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten.

7 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	12.717 qm	100 %
Baufläche	5.306 qm	41,7 %
Private Verkehrsfläche	2.105 qm	16,6 %
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen	125 qm	1,0 %
Private Grünfläche	5.180 qm	40,7 %

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

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB gehören Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu den öffentlichen Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind. In § 1 a BauGB werden die Vorschriften für den Umweltschutz und für seine Berücksichtigung in der Abwägung im Einzelnen dargestellt (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung, Natura 2000 und Klimaschutzklausel). § 2 (4) BauGB schreibt vor, dass eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Ihre Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. § 4 c BauGB verpflichtet die Gemeinden dazu, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Die Umweltprüfung ist bereits durchgeführt worden. Im Bericht werden alle Maßnahmen beschrieben und begründet, die aus Gründen des Umweltschutzes bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich sind.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Die Bewertung basiert auf dem derzeitigen/ genehmigten Ist-Zustand bzw. den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“, (1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 17.12.2004) und Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“ (1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 17.12.2004). Eine Bewertung des Zielzustandes/ die Auswirkungsprognose basiert auf den getroffenen Festsetzungen des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Der Rat der Stadt Münster hatte in seiner Sitzung am 09.02.2022 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Nachnutzung des Gasometers gefasst. Im Rahmen dieser Beschlussfassung wurde ein zweiphasiges Konzeptvergabeverfahren zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und Auswahl eines künftigen Nutzers beschlossen. Die Konzeptvergabe wurde inzwischen erfolgreich durchgeführt und das Grundstück an eine Projektentwicklungsgesellschaft veräußert. Das Planverfahren soll nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden, um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, konkrete Regelungen zu Nutzungen sowie die zeitnahe Realisierung des Projektes sicherzustellen. Aufgrund des geänderten Planverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vollverfahren einschließlich erforderlicher FNP-Änderung) hat der Rat nunmehr am 21.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 erneuert und im Amtsblatt Nr. 4 vom 01.03.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte im Zeitraum vom 27.03.2024 bis zum 26.04.2024.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ soll für den Gasometer und seine umliegenden Flächen unter Beibehaltung der bestehenden und prägenden Bau- und Grünsubstanz eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden: Mit einer Mischung aus Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Kultur und Kita soll das Industriedenkmal des Gasometers vertikal gestaffelt werden. Die Fläche hat das

Potenzial für die Entwicklung eines qualitätvollen, vielfältigen und nachhaltigen Stadtquartiers und wird eine neue prägende Landmarke für die Konversion im gesamten Hafenbereich darstellen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ weist den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“ aus. Eine Umnutzung des Gasometers in der vorgesehenen Form ist in diesem planungsrechtlichen Rahmen nicht möglich. Um die zukünftige Entwicklung realisieren zu können, ist daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ (sowie parallel die 117. Änderung des Flächennutzungsplans) erforderlich.

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 der Plangeber 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. Auf Grund des sehr spezifischen Vorhabens, sowohl in seiner Form als auch seiner Nutzung, wird vorliegend auf die Festsetzung einer Gebietsart verzichtet (s. Kap. 6.2.1).

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bis zum 6. Obergeschoss ausschließlich zulässig: Geschäfts- und Büronutzungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros und Tankstellen), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe, Einzelhandelsbetriebe nur als Kiosk mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm, Cafés und Stellplätze (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ab dem 7. Obergeschoss ausschließlich zulässig: Wohnnutzungen und Büronutzungen, Räume für freie Berufe und Ferienwohnungen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 10 % der Summe der Geschossflächen des 7. bis 13. Obergeschosses (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Da die beiden vorhandenen Gebäude im Plangebiet Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes darstellen und im Rahmen des Vorhabens erhalten werden, werden die überbaubaren Flächen im vorliegenden Fall durch Baulinien bestimmt.

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

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 349** „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“. Der Bebauungsplan trifft für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“.

Im westlichen Randbereich liegt das Plangebiet zudem im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 142** Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“.

Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs. Durch den bereits erfolgten Ausbau in diesem Bereich, ist diese Fläche nicht in Anspruch genommen worden und kann durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nunmehr überplant werden.

Landschaftsplanerische Vorgaben liegen für das Plangebiet nicht vor.

Gemäß **Grünordnung** der Stadt Münster¹¹, „Zielkonzept Naturraum“, wird das Plangebiet als „2. Grünring“ dargestellt. Die Karte zum Grünsystem „Freiraumkonzept“¹² stellt das Plangebiet als „2. Grünring - Innenstadtbezogene ökologische Ausgleichsflächen mit großer Bedeutung für Erholung, Stadtgliederung“ dar. Umliegende Bereiche des Gasometers (Kleingartenanlagen) werden zudem als „vorhandene funktionale Grünanlagen (Parks-, Sport- und Spielplätze, Kleingärten, Friedhöfe)“ dargestellt.

Das EU-weite **Natura 2000-Netz** beinhaltet die Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie sowie die Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). Südöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 6,5 km das FFH-Gebiet DE-4012-301 „Wolbecker Tiergarten“. Hieraus ergeben sich für die vorliegende Planung aufgrund der Entfernung und des beabsichtigten Vorhabens keine umweltrelevanten Vorgaben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Baumschutzsatzung** der Stadt Münster (Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster [Baumschutzsatzung] vom 22.09.2023, Stadt Münster 2023). Danach sind geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Ein Eingriff in den geschützten Baumbestand führt zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung und erfordert einen Antrag auf Befreiung/ Ausnahme. Auf Kap. 8.4.2 hinsichtlich der Einordnung des Baumbestandes im forstrechtlichen Sinn wird verwiesen.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

¹¹ Amt für Grünflächen und Umweltschutz Stadt Münster (2012): Grünordnung Zielkonzept Naturraum. Online unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/67_umwelt/pdf/gruenordnung_zielkonzept_naturraum.pdf (Abgerufen: 05.12.2024).

¹² Amt für Grünflächen und Umweltschutz Stadt Münster (2012): Grünsystem Freiraumkonzept. Online unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/67_umwelt/pdf/gruenordnung_freiraumkonzept_2012.pdf (Abgerufen: 05.12.2024).

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Umweltschutzziele werden im Rahmen der vorliegenden Planung u. a. durch die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und die Ermittlung des mit der nachfolgenden Umsetzung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt. Durch den beabsichtigten Erhalt der Grünstrukturen der Randbereiche ist zudem eine Eingrünung des Vorhabens gewährleistet.</p>
Fläche, Boden und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Die Umweltschutzziele werden u.a. durch eine kompakte bauliche Entwicklung und damit eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme aufgegriffen. Zudem liegen für das Plangebiet bereits planungsrechtliche Grundlagen i.S. zweier rechtskräftiger Bebauungspläne vor (s.o.). Die Fläche ist durch die derzeitige/ vormalige Nutzung entsprechend vorgeprägt. Verbleibende Eingriffe unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach dem Münsteraner Bewertungsmodell und wurden ermittelt (s. Anhang).</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Umweltschutzziele im Hinblick auf Luft- und Klimaschutz werden in vorliegendem Fall durch die beabsichtigte Inanspruchnahme bereits (baulich) vorbelasteter Flächen berücksichtigt. Zudem macht der vorliegende Bebauungsplan konkrete Vorgaben für eine möglichst umweltschonende Ausgestaltung des Vorhabens.</p> <p>Das Klimaschutzgesetz des Bundes (KSG) enthält zudem Vorgaben zur Reduktion von Treibhausgasen. Demnach soll Deutschland bis zum Jahr 2045 Treibhausgasneutralität erreichen. Die zu erreichenden Minderungsziele des Gesetzes nach Sektoren (u. a. Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft) werden u.a. durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) umgesetzt. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Das Bundesklimaanpassungsgesetz (KAnG) gibt einen Rahmen für Bund, Länder und Gemeinden für Klimaanpassungsmaßnahmen. Mit dem Gesetz verpflichtet sich die Bundesregierung, u.a. eine vorsorgende Klimaanpassungsstrategie mit messbaren Zielen vorzulegen. Bei Planungen und Entscheidungen von Trägern der öffentlichen Hand soll Klimaanpassung fachübergreifend und integriert berücksichtigt werden. Praktisch soll dieses Berücksichtigungsgebot im Rahmen der ohnehin stattfindenden Abwägungsentscheidungen umgesetzt werden.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

8.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (Kap. 8.4.1 ff).

8.4.1 Menschen

Bestandsbeschreibung

Bei der Analyse und Bewertung der Flächenfunktion für den Menschen stehen die Wahrung der Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund. Dabei werden die Aspekte zum Schutz des Wohnens und des Wohnumfeldes (Erholung), aber auch mögliche Funktionen als Arbeitsstätte im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sein.

Für das Plangebiet besteht der **rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 349** „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“, der für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“ trifft. Im westlichen Randbereich liegt das Plangebiet zudem im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 142** Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“. Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs. Durch den bereits erfolgten Ausbau in diesem Bereich, ist diese Fläche nicht in Anspruch genommen worden und kann durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nunmehr überplant werden.

Das Plangebiet (ca. 1,3 ha) liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Münster und umfasst die technischen Baudenkmäler des Gasometers und des ehemaligen Betriebsgebäudes des Gasometers (Gasreglerhaus) sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen. Nördlich des Plangebiets verläuft die Umgehungsstraße (B 51) und in westlicher/ südwestlicher Richtung der Albersloher Weg. Folglich unterliegt das Plangebiet Immissionen aus dem vorbeiführenden Straßenverkehr. Unmittelbar südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich des Plangebietes besteht ein Klär- und Regenrückhaltebecken sowie im Weiteren Wohnbebauung im Bereich „Torminweg“.

Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich durch gewerblich genutzte Flächen nördlich der Umgehungsstraße sowie südwestlich des Albersloher Weges, Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Lebensmittelvollsortimenter) sowie Grünflächen und Freiraum im Süden und Osten geprägt. Die

vielfältigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote im Bereich des Hafen- und Hansaviertels sind in ca. 1 km Entfernung erreichbar.

Im Hinblick auf die geplante Umnutzung des Gasometers wurde ein **Lärmgutachten**¹³ erarbeitet, in dem zum einen die Einwirkung des Verkehrslärms auf die Planung ermittelt und zum anderen der einwirkende sowie ausgehende Gewerbelärm geprüft und bewertet wurde.

Auf Grund der geplanten Nutzungen wurde für den Vorhabenbereich die Schutzbedürftigkeit eines Urbanen Gebietes zu Grunde gelegt. Die DIN 18005 benennt hierfür folgende schalltechnische Orientierungswerte: tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Gewerbelärm.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung¹⁴ wurden die Neuverkehre des Vorhabens ermittelt und auf Basis aktueller und zukünftiger Verkehrsdaten die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Gasometers auf ausgewählte Knotenpunkte im Bereich des Albersloher Wegs überprüft und bewertet. Dabei wurden drei Knotenpunkten (KP 1: Albersloher Weg / Rampen B 51, KP 2: Albersloher Weg/ Boelckeweg, KP 3: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße) sowie vier verschiedene Belastungsfälle (Analysefall, Analysefall-Plus mit Realisierung des Vorhabens, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) bewertet.

Baubedingte Umweltauswirkungen

Mit der Planung werden die bereits maßgeblich bebauten/ vorbelasteten Flächen im Bereich des Gasometers, einschließlich Gasreglerhaus und umliegender ehemaliger Betriebsflächen baulich in Anspruch genommen.

Im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung entstehen daher baubedingte Auswirkungen auf die im Umfeld zum Plangebiet befindlichen Wohnnutzungen insbesondere im Bereich des Torminwegs. Durch LKW-Verkehre während der Bauphase z. B. zur Anlieferung von Baumaterialien sind zudem vorübergehende Belastungen im Bereich der unmittelbar in südlicher Richtung angrenzenden Kleingärten i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und temporären Lärmeinwirkungen zu erwarten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich u. a. aufgrund der lediglich temporären Auswirkungen (beschränkt auf die eigentliche Bauphase), nicht überschritten. Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit sind unter Berücksichtigung arbeitsrechtlicher Vorschriften baubedingt nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten (s.o.) erstellt, in dem die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Planung ermittelt und der einwirkende sowie ausgehende Gewerbelärm geprüft und bewertet wurde.

Im Ergebnis des Immissionsgutachtens zeigt sich, dass die **einwirkenden Verkehrslärmimmissionen** zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete/ Urbane Gebiete führen (tags 60 dB[A], nachts 50 dB[A]).

¹³ Normec Uppenkamp (November 2024): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ Bundesstraße B 51“. Ahaus.

¹⁴ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (August 2024): Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.

Die Berechnungen für den Tageszeitraum zeigen, dass die für Mischgebiete / Urbane Gebiete anzustrebenden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) nur in den von der B 51 und des Albersloher Weges abgewandten Fassadenbereichen eingehalten werden. An den Übrigen (äußeren) Fassadenbereichen wird aufgrund des Einflusses der B 51 und des Albersloher Weges der anzustrebende Orientierungswert von tags 60 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die in der Rechtsprechung angenommene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von mehr als 70 dB(A) tags wird dabei nicht erreicht oder überschritten.

Auch für den Nachtzeitraum ist festzustellen, dass der in der städtebaulichen Planung anzustrebende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) ebenfalls nur in dem von der B 51 und dem Albersloher Weg abgewandten Fassadenbereich eingehalten werden kann. An den Übrigen Fassadenbereichen wird aufgrund des Einflusses der B 51 und des Albersloher Weges der anzustrebende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) in Teilen um bis zu 11 dB(A) überschritten wird. Damit wird im nordwestlichen Teil der Fassaden die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB (A) nachts erreicht bzw. überschritten.

Die Grenzwerte durch die **einwirkenden Gewerbelärmimmissionen** werden eingehalten bzw. unterschritten. Damit kann sichergestellt werden, dass das geplante Vorhaben Gasometer keine Einschränkung in Hinblick auf die im Umfeld befindlichen und planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetriebe darstellt und Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen im Rahmen der Vorhabenplanung somit nicht erforderlich werden.

Die Untersuchungsergebnisse zum **ausgehenden Gewerbelärm** haben ergeben, dass das Bauvorhaben bei berücksichtigter Nutzung die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte an den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen so deutlich unterschreitet, dass es als irrelevant einzustufen ist. Die Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die ermittelte gewerbliche Vorbelastung und die aus dem Vorhaben verursachte Zusatzbelastung erfolgt durch Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung. Hierzu zählen die Lage und Ausführung der im Außenbereich befindlichen Haustechnik und der Parkgaragenzufahrt.

Zur Klärung der Frage, ob eine noch weitergehende Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch Lärmbelastungen an schutzbedürftigen Nutzungen von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts besteht, ist eine **Summenpegelbetrachtung** der verschiedenen einwirkenden Schallarten vorgenommen worden (vgl. Entscheidung des OVG NRW, 26.04.2018 – 7 B 1459/17.NE). Daher wurde für die maßgeblichen Immissionsorte eine Betrachtung der Gesamtlärmsituation durchgeführt: Dabei wurde festgestellt, dass die Hinzunahme des Gewerbelärms an Immissionsorten mit bereits im Bestand durch Verkehrslärm überschrittener Zumutbarkeitsschwelle nicht zu einer weiteren und an den sonstigen Immissionsorten nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle führt.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte häufig nicht einhalten. Wie im vorliegenden Fall liegen an stark frequentierten Straßen und im Bereich von Knotenpunkten mit Lichtsignalanlagen (LSA) oftmals auch Überschreitungen der sogenannten Zumutbarkeitsschwelle vor. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Innen- als auch in den Außenwohnbereichen sicherzustellen, werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen **Schallschutzmaßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert** (s. Kap. 6.5).

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Nebenzeichnung 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzwürdigen Räumen zu treffen, die den Geräuschpegel in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen mindern. Der Immissionsschutz im Innenraum wird durch die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sichergestellt. Grundlage sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Zusätzlich sind im Vorhabenbereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, in denen der Abwertete Außengeräuschpegel $L_{m} > 50 \text{ dB(A)}$ überschritten wird, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Im Hinblick auf die besondere Lärmsituation wird des Weiteren festgesetzt, dass Loggien im gesamten Vorhabenbereich ausschließlich mit offenbarer Glasscheibe zulässig sind, sodass die Einhaltung eines Dauerschallpegels von weniger als 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sichergestellt wird. Gleichzeitig kann über die Loggien eine schallreduzierte Belüftung der angrenzenden Aufenthaltsräume erfolgen.

Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurden ergänzend zu den vorgenannten passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnungen ab dem 7. Obergeschoss Grundrisskonfigurationen entwickelt, die auch bei Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (nachts) im nordwestlichen und westlichen Vorhabenbereich eine natürliche Belüftung ermöglichen. Um dies auch planungsrechtlich sicherzustellen, wird ergänzend festgesetzt, dass die in der Nebenzeichnung 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan blau gekennzeichneten Bereiche (Fassaden an denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB (A) nachts erreicht bzw. überschritten wird) ausschließlich Wohnungen zulässig sind, die sowohl über Fenster zur Außenfassade als auch zur Innenfassade verfügen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen sind trotz der bestehenden Lärmeinwirkung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Den Anforderungen der DIN 18005 wird damit in der Abwägung angemessen Rechnung getragen und eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle kann im Ergebnis für das Vorhaben durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der erfolgten **Verkehrsuntersuchung** (vgl. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, August 2024) ist für den Analysefall Plus bei Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe einer Verkehrserzeugungsrechnung ein werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 706 Kfz/ 24h, das sich jeweils zur Hälfte auf den Quellverkehr (Abreise) und den Zielverkehr (Anreise) aufteilt, zu prognostizieren. Die Neuverkehre führen an den untersuchten Knotenpunkten zu keinen relevanten Zusatzbelastungen, so dass die Verkehrsmengen mindestens in ausreichenden Verkehrsqualitäten (Stufe D) abgewickelt werden können. Für die weiteren Analysefälle (Analysefall, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) wird auf das Kap. 6.3, „Verkehrsflächen/ Erschließung“ verwiesen.

Die Anbindung des Gasometers ist zukünftig so zu gestalten, dass die Fahrbeziehungen vom bzw. in den Boelckeweg (Richtung Wohngebiet und Lindberghweg) unterbunden werden. Eine bauliche Unterbindung kann aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht realisiert werden, sodass die Unterbindung mittels der Vorschriftzeichen Nr. 209-20 "vorgeschriebene Fahrtrichtung - rechts" bzw. 209-10 "vorgeschriebene Fahrtrichtung - links" gemäß der StVO erfolgt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Erschließung des Gasometers unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen im Straßennetz sichergestellt ist. Gegenüber heute ist durch das Neuverkehrsaufkommen durch das Vorhaben in den verkehrstechnisch maßgebenden Hauptverkehrszeiten keine spürbare Veränderung festzustellen (Analysefall Plus).

Im Rahmen der zukünftigen Nutzungen fällt u.a. Verpackungs- (Verbundstoffe, Karton, Plastik etc.) und Hausmüll (Bio-, Papier-, Rest-, Recyclingmüll) an. Anfallender Müll wird durch entsprechende Abfallwirtschaftsunternehmen ordnungsgemäß entsorgt, d. h. einer Verwertung/ einem Recycling zugeführt.

Durch einen nachfolgenden Betrieb sind unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsschutzgesetz) keine erheblichen Auswirkungen vorhersehbar. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen führen.

Erhöhte Brandpotentiale oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfälle die zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit führen könnten, sind ebenfalls nicht zu erwarten

Insgesamt werden bei Einhaltung der Immissionsschutzmaßnahmen mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

8.4.2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der Haupteinheit des „Kernmünsterlandes“ im **Landschaftsraum** „Uppenberger Geestrücken“, welcher zu zwei-dritteln das Stadtgebiet von Münster umfasst¹⁵. Kennzeichnend für die Gestalt des Landschaftsraumes ist der Münsterländer Kiessandzug welcher ein kleinteiliges Mosaik an Bodentypen zur Folge hat. Auf den trockenen Rücken sind tiefgründige Braunerden entstanden, während tiefer gelegene Bereich durch sandige Böden (Gley-Podsole, stellenweise auch kalkhaltige Gleye) gekennzeichnet sind. Der Freiflächenanteil liegt aufgrund der starken Ausdehnung der Siedlungsflächen ab dem 20. Jahrhundert bei heute ca. 40%.

Das **Landschaftsbild** des „Uppenberger Geestrückens“ umfasst das Stadtgebiet von Münster (s.o.). Lediglich in den Randbereichen schließen ländlich geprägte Bereiche an, die mitunter durch Hecken, Feldgehölze, kleine Wäldchen, Adelshäuser und Gräftenanlagen die sogenannte „Münsterländer Parklandschaft“ repräsentieren.

¹⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Gebietsinformationen „Kernmünsterland“ und „Uppenberger Geestrücken“. Online unter: <https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start> (Abgerufen: 05.12.2024).

Laut Burrichter¹⁶ würde sich entsprechend dem vorherrschenden Untergrund vorwiegend Eichen-Buchenwald als „**potenziell natürliche Vegetation**“ etablieren.

Zur Beschreibung der **Biotoptypen** im Plangebiet erfolgte im April 2024 eine Bestandserfassung. Das Plangebiet ist hiernach im Bereich des Gasometers, des Gasreglerhauses und der umliegenden Betriebsflächen versiegelt/ bebaut.

Die nicht mit Gebäuden bestandenen Flächen sind weitestgehend durch einen heterogenen Baum- und Strauchbestand gekennzeichnet. Letzterer wurde eingemessen und ist nach Auskunft des Landesbetriebs Wald und Holz NRW mit Waldeigenschaft in einer Größenordnung von rund 5.320 m² zu beurteilen (Stellungnahme vom 25.04.2024). Die forstwirtschaftliche Regelung in § 43 LForstG NRW sieht vor, dass unter der Geltung eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) eine Umwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist. Die Umwidmung „Wald“ in „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ (Zweckbestimmung „Gas“) ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ vollzogen worden. Hiernach haben die Gehölzbestände gem. geltendem Planungsrecht keine Waldeigenschaft, ein forstrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Zudem ist eine Beseitigung des Baumbestandes im Rahmen der Planung ohnehin nicht beabsichtigt: Die Bereiche sind als mehrschichtige und naturnahe Gehölzbestände mit großkronigen Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, was über eine entsprechende Festsetzung gesichert ist (s. Kap. 6.2.7).

Die Gehölzbestände sind durch eine unterschiedliche Artenzusammensetzung und Altersstruktur charakterisiert. Während im westlichen Teil des Plangebietes sowie in den Randbereichen z.T. alte Bäume (Weide, Esche, Pappel, Bergahorn) stocken, wird der Bestand im nördlich des Gasometers liegenden Teil insbesondere aus jüngerem Stangenholz vorwiegend aus Bergahorn und Weiden gebildet. Im Unterwuchs stocken u.a. Haselnuss, Liguster, Hartriegel und Eibe. Die alten Baumbestände weisen augenscheinlich Höhlen (Spechthöhlen) und stellenweise Totholzstrukturen auf. Ebenso wurden Nisthilfen angebracht.

Zur Zeit der erfolgten Ortsbegehung befand sich eine wasserführende Mulde im nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Das Wasser war augenscheinlich verstärkt durch anaerob-zersetzende Abbauprozesse gekennzeichnet und dunkel/ schwarz gefärbt. Amphibien wurden nicht festgestellt.

Das Plangebiet/ die hier befindlichen Gebäude und Biotopstrukturen unterliegen aufgrund ihrer derzeitigen, genehmigten Nutzungen verschiedenen anthropogen-bedingten Störungen. Auch die Grünstrukturen werden augenscheinlich aufgrund bestehender Trampelpfade und durchschnitener Zaunanlagen anthropogen negativ beeinflusst. Im nordwestlichen und südöstlichen Teilbereich sind hier vormals bestehende Gehölze durch die Entnahme von Bäumen aufgelichtet worden. Zelte/ abgespannte Planen zeugen von zeitweiliger Nutzung durch Obdachlose.

Das Innere des eigentlichen Gasometers stellt sich als mit Eisenplatten befestigte Fläche dar. In Abhängigkeit der Witterung sammelt sich temporär Wasser auf dem abflusslosen Untergrund. Einige wenige Pionierpflanzen haben sich im Nord-Westen etabliert. Amphibien wurden im Zuge

¹⁶ E. Burrichter (1973): Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht. Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:200.000. Siedlung und Landschaft in Westfalen, 8. Geographische Kommission für Westfalen. Münster.

der Ortsbegehung nicht gesehen. Das Innere des Gasometers wird augenscheinlich (u.a. Rampe im Zugangsbereich) zu verschiedenen (Sonder-) Veranstaltungen genutzt.

Nördlich des Plangebiets grenzt entlang der Bundesstraße ein Erdwall an, der mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist, südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich des Plangebietes liegt ein Klär- und Regenrückhaltebecken, dahinter ebenfalls eine Kleingartenanlage. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen bestehen im Bereich der Torminstraße, ebenfalls östlicher Richtung. In westlicher/ südwestlicher Richtung verläuft der Albersloher Weg.

Das Plangebiet unterliegt verschiedensten Einflüssen/ Immissionen aus dem Straßenverkehr, aber auch aufgrund der aktuellen Nutzungen.

Das Umfeld des Plangebiets ist hauptsächlich durch gewerblich genutzte Flächen nördlich der Umgehungsstraße sowie südwestlich des Albersloher Wegs, Einzelhandelsbetriebe sowie Grünflächen und Freiraum im Süden und Osten (Honebach, Haus Lütkenbeck) geprägt.

Für die Beurteilung des faunistischen Potentials und die Einhaltung der fachgesetzlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG wurde ein **artenschutzfachliches Gutachten**¹⁷ erarbeitet (s. Kap. 6.10). Gegenstand der Erfassungen waren dabei die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Bei den Begehungen wurden auch die Gebäude von außen gezielt auf gebäudebewohnende Tierarten bzw. deren Spuren/ indirekte Hinweise untersucht.

Im Ergebnis der erfolgten Kartierungen wurden keine Reptilienarten festgestellt. Die im Winterzeitraum in einem Schacht im Vorhabenbereich seitens der Unteren Naturschutzbehörde gemeldeten Amphibien (Teichmolch, Erdkröte, Grasfrösche) wurden nicht (mehr) erfasst. Gem. Gutachten sind Reproduktionsgewässer für Amphibien im Bereich der Vorhabenfläche auch nicht vorhanden.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um charakteristische Vogelarten der Siedlungsbereiche, Gärten, Parks und Waldränder, die als sog. kommune Arten in der Stadt Münster relativ häufig sind. Als Höhlenbrüter wurden Buntspecht, Grünspecht (Nahrungsgast), Star, Gartenrotschwanz (Nahrungsgast), Kohl-, Blaumeise sowie als Nischenbrüter Grauschnäpper nachgewiesen. Als planungsrelevante Arten wurden Sperber und Star innerhalb des Vorhabenbereiches erfasst. Der Wanderfalke (am Fernsehturm) nutzt den Vorhabenbereich sporadisch zu Jagdzwecken. Der Eisvogel durchfliegt den Vorhabenbereich gelegentlich, nutzt jedoch die angrenzenden Wasserflächen zur Nahrungssuche.

Zu den erfassten Fledermausarten zählen gem. Fachgutachten Wasser- und Zwergfledermaus, die vermutlich die Spechthöhlen sowie Vogel- und Fledermauskästen im Gehölzbestand gelegentlich als Zwischen- und Paarungsquartier nutzen. Darüber hinaus wurden zwei überfliegende Exemplare des Großen Abendseglers überfliegend nachgewiesen.

Die **biologische Vielfalt** im Plangebiet ist ausweislich des vorliegenden Artenschutzgutachtens und unter Berücksichtigung der vorherrschenden anthropogen geprägten Biotopstrukturen von durchschnittlicher Bedeutung. Im Vorhabenbereich wurden insgesamt zwei planungsrelevante Vogelarten (Sperber und Star) sowie drei streng geschützte Fledermausarten (Großer Abendsegler, Wasser- und Zwergfledermaus) nachgewiesen. Reptilien wurden nicht erfasst. Auch Amphibien konnten während der Kartierungen im Jahr 2024 nicht festgestellt werden.

¹⁷ Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Lederer (November 2024): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ B 51“, Stadt Münster. Geseke.

Südöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 6,5 km das **FFH-Gebiet** DE-4012-301 „Wolbecker Tiergarten“. Hieraus ergeben sich für die vorliegende Planung aufgrund der Entfernung und des beabsichtigten Vorhabens keine umweltrelevanten Vorgaben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Baumschutzsatzung** der Stadt Münster (Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster [Baumschutzsatzung] vom 22.09.2023, Stadt Münster 2023). Danach sind geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Ein Eingriff in den geschützten Baumbestand führt zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung und erfordert einen Antrag auf Befreiung/ Ausnahme.

In östlicher Richtung befindet sich das **Naturschutzgebiet** „Auwald Stapelskotten“ (MS-007) in einer Entfernung von rund 2,75 m. Die Schutzgebietsausweisung dient insbesondere der Erhaltung des Altarms, des Erlenbruchs, der Auwaldgesellschaften und der typischen Laubwaldgesellschaft der trockenen Niederterrasse.

Das Plangebiet übernimmt keine ausgewiesene Funktion im Biotopverbund. Südlich verläuft, getrennt durch die Albersloher Straße“ der ausgewiesene Biotopverbund „Bahnböschungen und Bahnbrachen im Innenstadtbereich“ (VB-MS-4011-007). Östlich grenzt nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt ein Gebiet an, welches in der Stadtbiotopkartierung als Biotop im Bereich des Rückhaltebeckens des Honebachs verzeichnet ist.

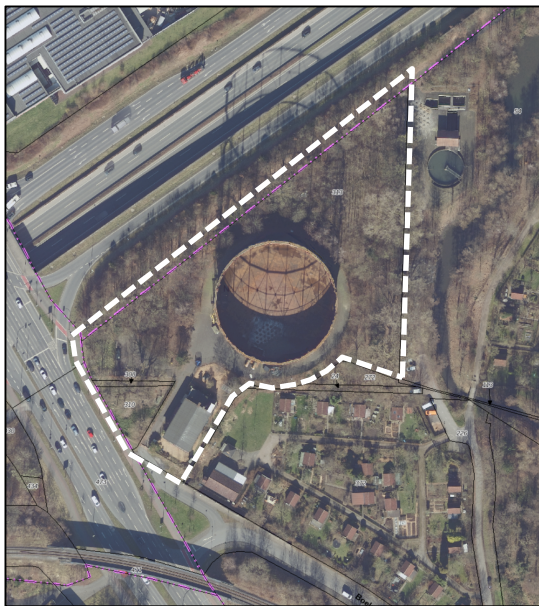


Abbildung 3: Plangebiet (gestrichelte Linie)
(Quelle: TIM-Online, Datenlizenz Deutschland – zero – Version 2.0)

Baubedingte Umweltauswirkungen

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind durch die partielle Baufeldräumung und die nachfolgenden Bautätigkeiten verschiedene Wirkfaktoren verbunden, die zu negativen Auswirkungen auf (geschützte) Tier- und Pflanzenarten/ die biologische Vielfalt führen können. Hierzu gehören: Gehölzfällungen, Flächeninanspruchnahme, Versiegelung vorbelasteter Flächen, Verdrängung i. S. von Störungen während der Bauphase (Geräusche, Bewegungen, Licht), Stoffeinträge (Staub) in umliegende Bereiche.

Die baubedingten Auswirkungen konzentrieren sich maßgeblich auf die bereits bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes und werden durch die festgesetzten Baulinien im Bereich des Gasometers sowie des Gasreglerhauses festgelegt.

Die maßgeblich im westlichen/ südwestlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Grünstrukturen wurden entsprechend eingemessen und werden – soweit als möglich – in die vorliegende Planung integriert. Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume werden durch zeichnerische Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ sind baubedingt keine waldrechtlichen Belange von der Planung betroffen (s. Kap. 8.4.2). Ein forstrechtlicher Ausgleich ist daher im Zuge der vorliegenden Planung nicht mehr zu erbringen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Baumschutzsatzung** der Stadt Münster (Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster [Baumschutzsatzung] vom 22.09.2023, Stadt Münster 2023). Danach sind geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Ein Eingriff in den geschützten Baumbestand kann zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung führen und erfordert einen Antrag auf Befreiung/ Ausnahme. Art und Umfang betroffener Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Münster fallen sowie die hierfür notwendigen Ersatzanpflanzungen) werden im Zuge der Baugenehmigungen abschließend bestimmt.

Inwieweit mit der Umsetzung des Planvorhabens baubedingte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten i. S. des § 44 (1) BNatSchG verbunden sind, wurde im Rahmen eines **artenschutzrechtlichen Fachbeitrags** (Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Lederer, November 2024) geprüft (s. Kap. 6.10). Zu den tatsächlichen Beeinträchtigungen im Rahmen einer nachfolgenden Vorhabenrealisierung gehören hiernach Flächenentzug durch Überbauung von Grundstücksteilen und die damit einhergehende dauerhafte Veränderung von Vegetations- bzw. Biotopstrukturen, Veränderungen von Habitaten, Lärmemissionen und visuelle Störungen durch Fahrzeugbewegungen/ Menschen und Lichtemissionen. Einige dieser Wirkfaktoren wirken zudem auch betriebsbedingt nach einem Abschluss der eigentlichen Bauphase.

Gleichwohl können auf Basis des Fachgutachtens artenschutzrechtliche Konflikte durch die Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung sachgerecht vermieden werden. Zu den erforderlichen Maßnahmen, die maßgeblich durch nachfolgende Bauarbeiten ausgelöst werden, gehören:

- Ökologische Baubegleitung: Maßnahmen vor und während der Gehölzentnahme

Eine Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen. Bei einer notwendigen Entnahme von Bäumen mit Baumhöhlen von Fledermäusen ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Letztere kann betroffene Baumhöhlen unmittelbar vor einer Fällung auf einen Besatz hin kontrollieren und ggf. weitere Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben machen (u.a. behutsame Fällung, Anbringung von Ersatzquartieren etc.).

- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen)

Als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und Vögeln (u.a. Star) sind in verbleibenden Gehölzbeständen insgesamt mind. 10 Fledermauskästen (z.B. Typ

2FN, Fa. Schwegler) und 10 Großraumhöhlen (z.B. Typ 2GR, Fa. Schwegler) vorgezogen aufzuhängen.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten.

Inwieweit mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ein **Eingriff in Natur und Landschaft** gem. § 18 ff BNatSchG verbunden ist, wurde im Rahmen der vorliegenden Planung abschließend ermittelt (s. Anhang).

Für die Ermittlung des Ausgangszustandes ist dabei der planungsrechtliche Zustand gem. vorliegendem Planungsrecht auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ und Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“ ausschlaggebend. Diese wird den im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unter Anwendung des Biotopwertverfahrens der Stadt Münster gegenübergestellt. Maßgeblich für die Ermittlung der Eingriffshöhe i.S. der auszugleichenden Biotopwertpunkte ist der sich aus dem Bebauungsplan i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebende Grad der zukünftig versiegelbaren Fläche für das Vorhabengebiet.

Im Ergebnis der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) ist mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in Natur und Landschaft i.H. von 10.193 Biotopwertpunkten verbunden, der nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt im anerkannten Flächenpool der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft (Münster). Hierfür steht eine als Extensivgrünland entwickelte Fläche in der Gemarkung Nienberge, Flur 5, Flurstück 6 (tlw.) zur Verfügung. Diese wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Einsaat einer kräuterreichen Regio-Saatgutmischung entwickelt und umfasst eine Flächengröße von rund 3.122 m². Die hier zur Verfügung stehenden Ökopunkte werden entsprechend käuflich erworben und vertraglich gesichert.

Baubedingte Auswirkungen auf die nächstgelegenen, gesetzlich geschützten Gebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet) sind aufgrund der gegebenen Entfernungen und zu erwartenden, zeitlich auf die eigentliche Bauphase beschränkten Wirkfaktoren, nicht anzunehmen.

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch den Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Der Einsatz von Glas als Baustoff birgt zudem artenschutzrechtliche Konflikte i.S. eines gesteigerten Risikos für Vogelschlag. Insbesondere große Glasfasaden an Gebäuden stellen ein artenschutzfachliches Problem dar, da Vögel Glasscheiben häufig nicht wahrnehmen können und in der Folge kollidieren.

Die betriebsbedingten Auswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden **Artenschutzgutachtens** geprüft und bei der artenschutzrechtlichen Auswirkungsprognose berücksichtigt (vgl. Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Lederer, November 2024). Im Ergebnis sind zur Vermeidung betriebsbedingter Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht nachfolgende Vorgaben zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG einzuhalten:

- Vermeidung schädlicher Licht-Emissionen und Spiegel-Effekte

Große, hell leuchtende oder spiegelnde Glasfronten sind zu vermeiden. Eine Bestrahlung des Bauwerks von außen ist nicht zulässig. Eine Beleuchtung von Verkehrsflächen ist bedarfsgerecht (Bewegungsmelder) und nur mit warmweißen Licht zulässig. Die Strahler müssen in geringer Höhe auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet werden. Abstrahlungen in umliegende Bestände sind zu vermeiden.

Zur Einhaltung der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Vermeidungsmaßnahmen wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung 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) zu verwenden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung bedarfsgerecht (Einsatz von Bewegungsmeldern) und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas wird empfohlen, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% einzusetzen oder anderweitige vogelfreundliche Lösungen (vollflächige Markierungen über die gesamte Glasfläche, z.B. Punkte, Raster, Linien oder den Einsatz von Milchglas) anzuwenden. Die Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen müssen der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) entsprechen. 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.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind betriebsbedingt auf Basis der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht zu prognostizieren.

8.4.3 Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha und umschließt das Areal des ehemaligen Gasometers im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf. Das zentrale Plangebiet ist maßgeblich durch das denkmalgeschützte Trägergerüst des ehemaligen Gasometers mit der umgebenden Erschließungsfläche geprägt. Südwestlich befindet sich das alte Betriebsgebäude (Gasreglerhaus) mitsamt Zufahrtsbereichen. Die vorgenannten Gebäude- und Betriebsflächen sind entsprechend versiegelt; ungestörte Bodenverhältnisse sind für diese sowie unmittelbar umliegende Bereiche aufgrund der vorherigen Bauarbeiten ausgeschlossen.

Das direkte Umfeld zeichnet sich im Westen, Norden und Osten durch einen prägenden Baum- und Grünbestand aus. Allerdings sind auch für diese Flächen – zumindest in Teilbereichen - keine ursprünglichen Bodenverhältnisse mehr zu prognostizieren. Die entlang der Umgehungsstraße (B 51) stockenden Gehölze befinden sich ausnahmslos auf einem Erdwall, welcher vermutlich im Zuge der Bauarbeiten zur Umgehungsstraße angelegt wurde. Auch im östlichen Plangebiet können Auswirkungen aus umliegenden Bautätigkeiten (Regenrückhalte-, Regenklärbecken, Pumpwerk) nicht ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet besteht der **rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 349** „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“, der für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“ trifft. Im westlichen Randbereich liegt das Plangebiet zudem im Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 142** Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“. Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs. Die Schutzgüter Fläche und Boden sind daher entsprechend dem geltenden Planungsrecht bzw. den erteilten Genehmigungen in Anspruch genommen worden.

Gemäß Angabe der Bodenkarte im Umweltkataster der Stadt Münster¹⁸ unterliegt dem Plangebiet maßgeblich ein Braunerde-Pseudogley. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes unterliegt dagegen ein Gley. Letzterer ist als „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion“ bewertet worden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung (auch östlich außerhalb des Plangebietes (Pumpstation/ Klärwerk), s. Abb. 2) ist jedoch von einer nahezu vollständigen Veränderung der ursprünglichen Bodenverhältnisse im Plangebiet auszugehen (s.o.). Ursprüngliche Bodenverhältnisse sind im Bereich der zukünftigen Bauflächen (Gasometer, Gasreglerhaus) daher nicht mehr zu erwarten.

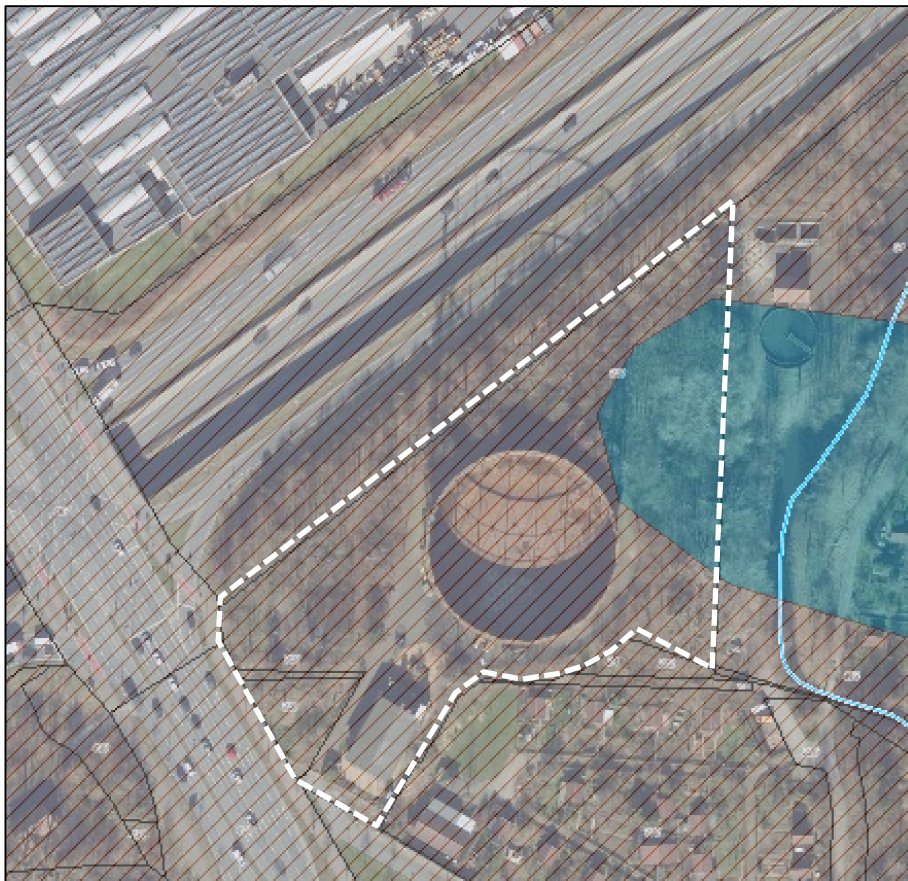


Abbildung 4: Plangebiet (gestrichelte Linie) mit überlagernder Darstellung der Böden gem. Bodenkarte (1: 50.000, Geologischer Dienst NRW). (Quelle: © Land NRW, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.elwasweb.nrw.de> (04.08.2023). Grundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), <https://sgx.geodatenzentrum.de/webpublic/gdz/datenquellen/DatenquellenTopPlusOpen.html>).

¹⁸ Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster> (Abgerufen: 05.12.2024).

Nach Auskunft der Bodenschutzbehörde der Stadt befindet sich im Bereich des Plangebietes die im städtischen Altlast-/ Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309. Verunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierte Biphenyle wurden nachgewiesen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Baubedingte Umweltauswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,3 ha, die jedoch im zentralen bzw. südlichen Bereich maßgeblich durch die bereits versiegelten Bereiche des Gasometers, Gasreglerhauses und umliegende Betriebsflächen gekennzeichnet ist. Im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung ist eine Inanspruchnahme der Schutzgüter vornehmlich in den baulich bereits vorgeprägten Bereichen des Plangebietes zu erwarten. Ein Neubau von zusätzlichen Erschließungsanlagen oder öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Gleichwohl ist, unter Berücksichtigung des geplanten Müllentsorgungssystems mittels Unterflurcontainern und der damit verbundenen Entleerung durch Entsorgungsfahrzeuge, für eine sichere und funktionsfähige Erschließung die Verbreiterung der bestehenden Anbindung des Gasometers an den Boelckeweg erforderlich. Die dafür benötigten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 (s. Kap. 3.3) als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt und liegen im Eigentum der Stadt Münster. Die Details des Ausbaus (Detailplanung der Straßenumbaumaßnahme, Umsetzung, Realisierungszeitraum etc.) werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

Mit nachfolgender Umsetzung des Planvorhabens ist baubedingt nicht von einer großflächigen Neuinanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden auszugehen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die zukünftigen Gebäude – soweit nicht ohnehin ein Bestandserhalt vorgesehen ist – aufgrund der festgesetzten Baulinien ausschließlich im Bereich der bereits vorbelasteten Flächen errichtet werden. Umliegende Grünstrukturen wurden eingemessen und werden planungsrechtlich gesichert. Damit einhergehend sind großflächige baubedingte Auswirkungen auf den Boden ebenfalls nicht anzunehmen. Dies gilt auch für den als schutzwürdig klassifizierten Gley, der maßgeblich im östlichen Teilbereich des Plangebietes liegt und wofür gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ein Bestandserhalt der Grünstrukturen vorgesehen ist.

Nach Auskunft der Bodenschutzbehörde der Stadt befindet sich im Bereich des Plangebietes die im städtischen Altlast-/ Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309. Verunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierte Biphenyle wurden nachgewiesen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt. Inwieweit sich daraus ggf. baubedingte Vorgaben im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung ergeben, wird daher ebenfalls auf der Genehmigungsebene abschließend festgelegt. Das Plangebiet wird mit einer Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten) entsprechend zeichnerisch gekennzeichnet.

Mit Umsetzung der Planung werden in Teilbereichen gleichwohl Flächen/ Böden in Anspruch genommen und überbaut. Inwieweit hiermit ein baubedingter Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden ist, der gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist wird im Zuge der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (Anhang) ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche 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. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens ist im Rahmen der zukünftigen Nutzung die Entstehung von Neuverkehren i.S. von privaten/ gewerblichen Kfz-Verkehren, Liefer- und LKW-Verkehren (u.a. Entsorgungsfahrzeuge) verbunden. Da der zukünftige Fahrzeugverkehr jedoch maßgeblich über die bestehenden/ genehmigten Zuwegungen erfolgt und die einzelnen Fahrzeuge nach anerkannten Technikstandards gebaut und betrieben werden sind keine erheblichen betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu prognostizieren.

Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei einem ordnungsgemäßen Betrieb von Kfz-Verkehren nicht zu erwarten.

Anfallender Müll wird durch entsprechende Abfallwirtschaftsunternehmen ordnungsgemäß entsorgt, d. h. einer Verwertung/ einem Recycling zugeführt.

8.4.4 Wasser

Bestandsbeschreibung

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster¹⁹ liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet der Werse. Die Grundwassereinheit (L41121-03) befindet sich vollständig innerhalb des Stadtgebietes. Der Grundwasserleiter (Art) wird aus Lockergestein gebildet.

Die Einheit wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt; im Nordwesten besteht eine dichte Wohnbebauung, im Süden Industrie- und Gewerbeflächen sowie militärische Flächen.

Der äußerste Südwesten der Grundwassereinheit liegt im Wasserschutzgebiet Münster-Geist. Das Grundwasser aus diesem Bereich strömt nach Westen, den Fassungsanlagen des Wasserwerkes 4 zu.

Östlich, außerhalb des Plangebietes verläuft der Lütkebach. Ebenso befinden sich hier ein Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken/ Pumpstation/ Klärwerk.

Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Plangebiet wird die Grundwasserneubildungsrate bereits im Zuge der ursprünglichen Bauarbeiten des Gasometers und umliegender Betriebsflächen lokal verändert worden sein. Bestehende Konflikte sind nicht bekannt und auf Grundlage der bestehenden Genehmigungen auch nicht zu erwarten.

¹⁹ Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster> (Abgerufen: 05.12.2024).

Nach Maßgabe des Fachkatasters Klimaatlas NRW²⁰ besteht gem. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarte keine Gefahr eines Hochwassers (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}). Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW besteht im Fall eines seltenen Starkregens (Wiederkehrintervall 100 Jahre) die Möglichkeit von partiellen Überflutungen im Plangebiet. Die maximale Wasserhöhe wird mit ca. 1,20 m angegeben und ist im nördlichen Bereich des Plangebietes punktuell für die mit Gehölzen bestandenen Flächen angegeben. Darüber hinaus können Überflutungen im östlichen und westlichen Bereich in einer Höhe von rund 0,70 cm nicht ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um stehendes Wasser; relevante Fließgeschwindigkeiten sind nicht angegeben.

Nach Auskunft der Bodenschutzbehörde der Stadt befindet sich im Bereich des Plangebietes die im städtischen Altlast-/ Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 309. Verunreinigungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierte Biphenyle wurden nachgewiesen.

Für die vorliegende Planung wurde ein Entwässerungskonzept²¹ unter Berücksichtigung der bestehenden Altlasten erarbeitet.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet (Werse) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2 km.

Baubedingte Umweltauswirkungen

Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre entstehen. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe jedoch nicht anzunehmen, so dass voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Plangebiet befinden sich bereits Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle.

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Kunden-, Zuliefer- und Anwohnerverkehre auszuschließen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt künftig im Trennsystem.

Das **Schmutzwasser** soll in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200) eingeleitet werden. Eine Prüfung hat ergeben, dass der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert ist, um das anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Münster wird eine Niederschlagswasserbewirtschaftung geplant, die auf die Einhaltung des naturnahen, lokalen Wasserhaushaltes und somit auf einen hohen Verdunstungsanteil und möglichst geringen Gebietsabfluss zielt.

²⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/> (Abgerufen: 05.12.2024).

²¹ Bauart (Juni 2024): Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“, Münster. Münster.

Am Gebäude anfallendes Niederschlagswasser:

In der Gebäudeplanung sind Elemente wie Gründächer und Fassadenbegrünung berücksichtigt. Das auf dem begrünten Dach, an der Fassade und auf den Loggien anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt, um das Regenwasser zur Bewässerung der Begrünung zu verwenden. Das im Wasserbecken (sog. „Reflecting-Pool“) im Erdgeschoss verdunstende Wasser wird ebenfalls mit Regenwasser aus der Zisterne nachgefüllt. Der Überlauf der Zisterne wird an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen. Geplant ist eine Betonschachtzisterne als Kaskade mit einem Gesamtvolumen von ca. 110 m³. Das auf den Laubengängen anfallende Regenwasser wird gesammelt und in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet, da dieses Wasser nicht für die Bewässerung der Begrünung verwendet werden darf (z.B. aufgrund von Tausalz).

In den Freianlagen anfallendes Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser, welches auf die Grünflächen in den Freianlagen fällt, wird auf diesen Flächen versickert und verdunstet. Alle befestigten Flächen in den Außenanlagen dürfen aufgrund eines flächendeckenden kf-Wertes (Durchlässigkeitswert, der die Versickerungsfähigkeit von Böden beschreibt) von $< 1 \times 10^{-6}$ m/s und der daraus resultierenden Anforderung aus dem DWA-Arbeitsblatt 138 nicht in die angrenzenden Grünflächen geleitet werden und müssen über Abläufe an das städtische Kanalnetz angeschlossen werden. Als Kompensation, für die nicht mögliche Versickerung des darauf fallenden Regenwassers, werden die umlaufenden Verkehrsflächen über eine flache wegbegleitende Retentionsmulde an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen. Diese Retentionsmulden verzögern den Ablauf des Regenwassers und erhöhen den Verdunstungsanteil (s. Kap. 6.4).

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Für die Errichtung und den Betrieb einer Wärmepumpenanlage mit Erdwärmenutzung ist, unabhängig von der Baugenehmigung, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu beantragen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Telekommunikation erfolgt durch eine Ausweitung der vorhandenen Netze durch die jeweiligen Leitungsträger. Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden im Bebauungsplan über die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger gesichert und sind von einer Bebauung und Bepflanzung mit großkronigen Bäumen freizuhalten.

Die geplanten Dachgärten und die Fassadenbegrünung wirken sich positiv auf den Wasserabfluss aus.

Insgesamt werden daher voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

8.4.5 Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Die Strukturen der Landschaft tragen je nach Größe, Art und Ausprägung dazu bei, die mikro- bzw. mesoklimatischen Verhältnisse zu beeinflussen.

- Gehölze fungieren als Frischluftproduzenten, indem sie Aerosole ausfiltern, Kohlendioxid verbrauchen und Sauerstoff produzieren. In Städten tragen sie wesentlich zum Wohlbefinden des Menschen bei. Die klimatische Bedeutung liegt in unmittelbarer Abhängigkeit zur Bestandsgröße zwischen gering bis sehr hoch.
- Mit Gräsern oder Kräutern bewachsene Flächen (Grünländer) dienen der Kaltluftentstehung. Im Vergleich dazu weisen landwirtschaftliche Flächen mit einer zeitweiligen Vegetationsdeckung lediglich eine geringere Funktion für die Kaltluftentstehung auf.

Die unversiegelten Bereiche können allgemein einem Klima innerstädtischer Grünflächen zugeordnet werden. Versiegelte Flächen sind einem Gewerbe- und Industrieklima (offen) zuzuordnen.

Nach Angabe des Fachinformationssystems²² sind die versiegelten Bereiche des Plangebietes (Gasometer, Betriebsgebäude, Betriebsflächen) gem. Klimaanalyse (tags) als Siedlung (stark) eingestuft. Der sogenannte PET-Wert (Physiological Equivalent Temperature), der das thermische Empfinden unter Berücksichtigung zahlreicher Einflüsse wie Wind, Luftfeuchtigkeit oder Sonnenstrahlung angibt, wird für die entsprechend vorbelasteten Teilflächen > 35 bis 41 °C modelliert. Damit ist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Situation (Bebauung, versiegelte Flächen) deutlich anthropogen vorbelastet. Die maßgeblich mit Gehölzen bestandenen Flächen werden hingegen als Grünflächen (stark) dargestellt. Damit ist auch für diese Bereiche bereits von einer thermischen Belastung auszugehen. Der PET-Wert liegt ebenfalls zwischen > 35 bis 41 °C.

Bei der Klimaanalyse für den Nachtzeitraum ist gem. Fachinformationssystem für versiegelte Bereich von einer „schwachen“ nächtlichen Überwärmung auszugehen. Die bewachsenen Bereiche des Plangebietes fungieren hingegen als Kaltluftentstehungsgebiet und tragen zu einem mittleren Kaltluftvolumenstrom bei, welcher in nördliche/ nordöstliche Richtung fließt. In der Gesamtbeurteilung ist für die versiegelten Flächen des Plangebietes eine weniger günstige thermische Situation dargestellt, während die Grünflächen als höchste thermische Ausgleichsfunktion dargestellt werden. Letzteres gilt auch für die umliegenden Kleingartenanlagen.

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster²³ befinden sich im Plangebiet keine Kaltluftleitbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Belüftungskorridore. Es wird jedoch eine Funktion als „klimaökologischer Ausgleichsraum“ angegeben. Hierbei handelt es sich um eine Einstufung der Fläche als „Freifläche“, die durch ihre Lage innerhalb oder am Rande der Innenstadt lokalklimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen kann, z.B. zur Minderung von Wärmeinseleffekten.

Aufgrund umliegender Verkehrsachsen (Umgehungstraße, Albersloher Weg, Gleise) können im Plangebiet Luftschadstoffe durch Kfz-Verkehre nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nach Maßgabe des Umweltkatasters der Stadt Münster (Fachansicht Immissionsschutz) sind die Feinstaub- (PM 10) und Stickstoffdioxidwerte (NO₂) in der untersten Klasse (<= 28 µg/ m³) eingeordnet.

Baubedingte Umweltauswirkungen

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist baubedingt lediglich von geringfügigen Neuversiegelungen im Bereich der Zufahrt sowie der Umfahrung des bestehenden Gasometers auszugehen. Die zukünftigen Bauvorhaben beschränken sich damit auf bislang größtenteils

²² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/> (Abgerufen: 05.12.2024).

²³ Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster> (Abgerufen: 05.12.2024).

baulich vorbelastete Bereiche. Die bestehenden Grünstrukturen wurden eingemessen und werden planungsrechtlich durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen gesichert.

Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschreiten. Dies gilt erwartungsgemäß auch vor dem Hintergrund der im Rahmen nachfolgender Bauarbeiten eingesetzten Maschinen und Werkzeuge nach dem aktuellen Stand der Technik.

Das Vorhaben trägt baubedingt nicht zu einer relevanten Verstärkung des Klimawandels z.B. durch Art und Ausmaß der mit Umsetzung des Vorhabens verbundenen Treibhausgasemissionen bei. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

Es werden keine voraussichtlichen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Die betriebsbedingten Umweltauswirkungen beziehen sich maßgeblich auf den eigentlichen Betrieb der Gebäude. Neubauten werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet und erfüllen damit die gesetzlichen Standards hinsichtlich Energieeffizienz und ihres Primärenergiebedarfs.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima i. S. von relevanten Treibhausgasemissionen oder / und eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben - nicht zu erwarten. Die bestehenden Freiflächen, die den Gasometer umgeben, werden im Zuge der Planung nicht überbaut, sodass sich keine Änderungen mit Auswirkungen auf diese Flächen ergeben. Von Überschwemmungen geht in diesen Bereichen keine Gefahr aus.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und im Sinne des Klimaschutzes soll die Stromversorgung mitunter über die Nutzung der Sonnenenergie sichergestellt werden.

Für den Wärmebedarf ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen (Kap. 6.4).

Die geplanten Dachgärten und die Fassadenbegrünung wirken sich positiv auf das Kleinklima, den Wasserabfluss sowie die Freiraumqualität der Bewohner aus.

Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

8.4.6 Landschaft

Unter dem Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Das Bedürfnis nach positiver Beeinflussung der Sinne spiegelt sich in der Vielfalt, d.h. der Ausstattung der Landschaft mit abwechslungsreichen und naturbelassenen Landschaftselementen, wider.

Das südöstlich der Innenstadt gelegene Plangebiet umfasst das technische Baudenkmal des Gasometers, das ehemalige Betriebsgebäude des Gasometers (Gasreglerhaus) sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen. Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr. 626 wird begrenzt durch Grünstrukturen und im Weiteren die Bundesstraße B 51 im Norden, durch Grünstrukturen, ein Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken/ Klärwerk im Osten, durch eine Kleingartenanlage im Süden und den Albersloher Weg im Westen. Damit ist das Plangebiet entsprechend anthropogen vorbelastet und - bis auf das Gerüst des ehemaligen Gasometers - von der freien Landschaft her nicht einsehbar.

Der Gasometer ist als Landmarke aufgrund seiner Höhe von 52 m weithin sichtbar und markiert als identitätsstiftendes Bauwerk den südlichen Rand des Münsteraner Hafenbereichs. Das Bauwerk wurde 1954 errichtet und diente der Speicherung von Erdgas, bis es 2005 außer Betrieb genommen wurde. Das Gerüst des ehemaligen Gasometers sowie das südwestlich angrenzende Gasreglerhaus sind als technische Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Baubedingte Umweltauswirkungen

Mit einer Mischung aus Wohnen, Büro, Dienstleistungen, Kultur und Kita soll das Industriedenkmal des Gasometers vertikal gestaffelt werden. Die Fläche hat das Potenzial für die Entwicklung eines qualitativvollen, vielfältigen und nachhaltigen Stadtquartiers und wird eine neue prägende Landmarke für die Konversion im gesamten Hafenbereich darstellen.

Ziel ist die Entwicklung eines durchmischten, urbanen sowie nachhaltigen Stadtquartiers innerhalb der Kubatur des ehemaligen Gasometers sowie den angrenzenden Flächen. Das städtebauliche Konzept erhält die beiden denkmalgeschützten Baukörper (Stahlgerüst des Gasometers und das ehemalige Gasreglerhaus) sowie die Erschließungs- und Freiflächen und entwickelt diese im Kontext der historischen Bestandsbebauung weiter. Die Planung sieht innerhalb der Stahlkonstruktion des Industriedenkmals einen Zylinderbau mit 14 Geschossen vor. Zunächst soll das Stahlgerüst restauriert werden. Der Sockel des Gerüsts behält seine blaue Bestandsfarbe und seinen geschlossenen Charakter. Dieser erhält zukünftig lediglich in einigen Bereichen erforderliche Öffnungen, die dem Muster der Stahlplatten entsprechen und das historische Erscheinungsbild des Gasometers respektieren.

Der geplante Neubau innerhalb des Gasometers wird mit einem Rücksprung von mindestens 0,5 m zum bestehenden Stahlgerüst errichtet. Die ehemalige Silhouette des Gasbehälters wird mit neuer Struktur rekonstruiert und soll ein nachhaltiges Tragwerk aus Holz erhalten.

Die Architektur der neuen Fassade greift den geschlossenen Charakter und die Materialisierung des alten Behälters auf. Die Stahlbänder werden in größerem Maßstab in der Fassade dargestellt, bestehend aus Metallblenden. Diese Gestaltung erzeugt eine abstrakte Version des alten Behälters.

Durch den Einsatz von Kränen während der eigentlichen Bauphase sind kurzzeitig weitreichendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorherzusehen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist aufgrund der zeitlich engen Begrenzung dieser Auswirkungen jedoch nicht auszugehen.

Die bestehenden Grünstrukturen werden weitestgehend in die vorliegende Planung integriert, so dass keine erhebliche Auswirkung prognostiziert wird.

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen des Vorhabens, die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Landschaft führen, sind nicht zu erwarten.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt auf Grundlage des kulturlandschaftlichen Fachbeitrages zum Regionalplan Münsterland²⁴ in der Kulturlandschaft des Kernmünsterlandes sowie im Bereich des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches der Fachsicht „Denkmalpflege“ (D 5.4, „Münster, Telgte, Wolbeck“) und der Fachsicht „Archäologie“ (A. 5.3, „Bischofsstadt Münster mit Wigbold Wolbeck“).

Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag enthält zu dem Gasometer unter der Nr. 249 den folgenden Eintrag:

„Der Gasbehälter wurde 1953/54 als Teleskopbehälter von der Firma August Klönne aus Dortmund, errichtet. Das Gasreglerhaus und die Transformatorenstation wurde 1954 errichtet. Es handelt sich um ein zum Boelckeweg giebelständiges, mit roten Klinkern verkleidetes Gebäude unter einem sehr flach geneigten Satteldach.“

Das Gerüst des ehemaligen Gasometers sowie das südwestlich angrenzende Gasreglerhaus (inkl. technischer Ausstattung) sind als technische Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Der Gasbehälter ist bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Stadt Münster, da dieser die Entwicklung der Gaswirtschaft anschaulich dokumentiert. Im Jahr 2005 wurden zwar die Glocke und die beiden Teleskope des Gasometers entfernt, die stadt- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Gasometers wurde dadurch jedoch nicht wesentlich vermindert. Der Gasbehälter ist als Teleskop-Gasometer anhand der erhaltenen Teile weiterhin ablesbar erhalten und kennzeichnet die Örtlichkeit, an der in der Nachkriegszeit die Gasversorgung der Stadt Münster wiederaufgebaut wurde.

Wesentlich für den Denkmalwert ist neben dem Gasbehälter auch das südwestlich gelegene Gasreglerhaus und Teile ihrer Ausstattung (ein Gasdruckregler, zwei Verdichter und eine Filteranlage). Sie ist als Funktionseinheit mit dem Behälter bedeutend, da sie die Abläufe der Gasspeicherung sowie die Umstellung auf Erdgas in den 1970er Jahren dokumentiert.

Inzwischen gehört der Teleskopbehälter zu den wenigen erhaltenen Behältern dieser Bauart in Westfalen und weist einen besonderen Seltenheitswert sowie für die Münsteraner Bevölkerung einen hohen Identifikationswert auf.

Darüber hinaus kommen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine weiteren Kultur- oder sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung vor. Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

²⁴ Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland Regierungsbezirk Münster. Münster. Online unter: https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_MSLand_Korrektur_neuWEB.pdf (Abgerufen: 05.12.2024).

Baubedingte Umweltauswirkungen

Das Gerüst des ehemaligen Gasometers sowie das ehemalige Betriebsgebäude sind aufgrund ihrer historischen Bedeutung als technische Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW eingetragen. Änderungen am und/ oder in den Gebäuden dürfen ausschließlich nach denkmalrechtlicher Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW erfolgen. Die Planung wurde mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt, die denkmalrechtliche Erlaubnis wurde in Aussicht gestellt.

Die geplante Umnutzung und Neugestaltung bindet die historische Bausubstanz im Rahmen der architektonischen Gesamtkonzeption ganzheitlich ein. Das städtebauliche Konzept erhält die beiden denkmalgeschützten Baukörper (Stahlgerüst des Gasometers und das ehemalige Gasreglerhaus) sowie die Erschließungs- und Freiflächen.

Zunächst soll das Stahlgerüst restauriert werden. Der Sockel des Gerüsts behält seine blaue Bestandsfarbe und seinen geschlossenen Charakter. Dieser erhält zukünftig lediglich in einigen Bereichen erforderliche Öffnungen (für Belüftung und Erschließung), die dem Muster der Stahlplatten entsprechen und das historische Erscheinungsbild des Gasometers respektieren.

Der geplante Neubau innerhalb des Gasometers wird mit einem Rücksprung von mindestens 0,5 m zum bestehenden Stahlgerüst errichtet. Die ehemalige Silhouette des Gasbehälters wird mit neuer Struktur rekonstruiert und soll ein nachhaltiges Tragwerk aus Holz erhalten.

Das Gasreglerhaus wird ebenfalls renoviert und die zugemauerten Bereiche der ursprünglichen Glasfassade wieder rekonstruiert. Das vor der Fassade vorhandene Podest wird als Eingang genutzt. Die geschützten Teile der Anlage bleiben erhalten, so dass vor diesem Hintergrund nicht von erheblichen baubedingten Auswirkungen auszugehen ist.

Den Belangen der Fachansicht „Archäologie“ wird in Form des Denkmalschutzgesetzes baubedingt Rechnung getragen. So sind im Falle von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten und die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte die vormalige Nutzung des Plangebietes gem. den bestehenden und genehmigten Strukturen/ Gebäuden. Dabei wurde das Gasometer im Jahr 2005 außer Betrieb genommen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt, welche im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Umweltschutzgütern im Detail beschrieben werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, werden – soweit sie zu erwarten sind – bei Bearbeitung des jewei-

ligen Schutzgutes betrachtet. Es liegen im Plangebiet jedoch keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen. Bestehende, erheblich nachteilige Wechselwirkungen sind auf Grundlage des vorliegenden Planungsrechts und der vormals erteilten Genehmigungen nicht bekannt. Erhebliche bau- bzw. betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind bei einem entsprechend anzunehmenden störungsfreien Betrieb der zukünftigen Gebäude insgesamt nicht zu erwarten.

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde voraussichtlich weiterhin in seiner derzeitigen Form bestehen bleiben. Es würde dementsprechend auch zukünftig durch das ehemalige Trägergerüst des Gasometers und das ehemalige Gasreglerhaus sowie umliegende Betriebs- und Erschließungsflächen gekennzeichnet. Die im Umfeld vorhandenen Grünstrukturen würden sich naturgemäß i. S. einer Sukzession weiterentwickeln.

Das Plangebiet liegt jedoch im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“. Der Bebauungsplan trifft für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“. Im westlichen Randbereich liegt das Plangebiet zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“. Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs. Die Flächen könnten gem. geltendem Planungsrecht auch zukünftig einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Ein natürliches Entwicklungspotenzial der Schutzgüter aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes ist nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Einzig die der Baumschutzsatzung der Stadt Münster unterliegenden Gehölze könnten sich zukünftig weiter entwickeln und damit - insbesondere im Fall einer Brache - mit zunehmendem Alter an ökologischer Bedeutung gewinnen.

8.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

- Während der Bauphase sind als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen eine zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten zur Vermeidung von Störungen anzustreben. Die erforderlichen Arbeitsräume sind auf ein absolut notwendiges Minimum zu beschränken. Es ist auf einen profilgerechten Abtrag und eine fachgerechte Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials zu achten. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.
- Der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen sicherzustellen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, Einsatz von Schutzvlies/ Stahlplatte/ Baggermatten, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich).

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Münster (Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster [Baumschutzsatzung] vom 22.09.2023, Stadt Münster 2023). Danach sind geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Ein Eingriff in den geschützten Baumbestand führt zu Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung und erfordert einen Antrag auf Befreiung/ Ausnahme.
- Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen, ist eine zeitliche Einschränkung die Entfernung von Gehölzen betreffend (gem. Fachgutachten nur im Zeitraum vom 01.11 bis zum 28.02) zu beachten. Bei einer notwendigen Entnahme von Bäumen mit Baumhöhlen ist zudem eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese kann ggf. weitere Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben treffen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung 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) zu verwenden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung bedarfsgerecht (Einsatz von Bewegungsmeldern) und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas wird empfohlen, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% einzusetzen oder anderweitige vogelfreundliche Lösungen (vollflächige Markierungen über die gesamte Glasfläche, z.B. Punkte, Raster, Linien oder den Einsatz von Milchglas) anzuwenden. Die Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen müssen der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) entsprechen. 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.
- Als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und Vögeln sind in verbleibenden Gehölzbeständen insgesamt mind. 10 Fledermauskästen (z.B. Typ 2FN, Fa. Schwegler) und 10 Großraumhöhlen (z.B. Typ 2GR, Fa. Schwegler) vorgezogen aufzuhängen.
- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind bei einem ordnungsgemäßen Betrieb und der Einhaltung der aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (u.a. zur Verminderung von Vogelschlag, Vermeidung schädlicher Licht-Emissionen) keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten, die den größtmöglichen Erhalt der bestehenden Grünsubstanzen sicherstellen und dem Minimierungsgebot Rechnung tragen.
- Zum Schutz der Nutzungen im Vorhabenbereich gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrs-/ Gewerbelärm wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem die zur Einhaltung der entsprechenden Vorgaben/ Orientierungs-/ Grenzwerte notwendigen Maßnahmen benannt werden. Zur Sicherung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen enthält

der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, die im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung einzuhalten sind (s. Kap.6.5).

- Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z. B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch der Vorhabenträgerin/ Bauherren im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. der Vorgaben der Landesbauordnung NRW vorbehalten.

8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Potenzial sowie geringere Umweltauswirkungen aufweisen, bestehen nicht. Das geplante Vorhaben ist zudem räumlich an die örtliche Situation und die hier mögliche sinnvolle Wiedernutzbarmachung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gebunden.

8.8 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß den zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / zum Ausgleich

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zuzuordnen, dass die von schweren Unfällen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Der von einem Betrieb oder einer Anlage ausgehende Gefährdungsgrad orientiert sich dabei an den in den Betriebsabläufen zur Anwendung kommenden Stoffen.

Die zulässigen Nutzungen im Vorhabenbereich lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine Industriestandorte bzw. Betriebe und Anlagen die der Seveso-III-Richtlinie²⁵ unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ20, HQ100, HQ1000) besteht kein Hochwasserrisiko.

8.9 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus wurden die im Literaturverzeichnis benannten Quellen ausgewertet und der Erarbeitung des Umweltberichtes zugrunde gelegt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

²⁵ Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen.

8.10 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gemäß § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die in den Immissionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen sind im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen. Unbenommen hiervon ist die fortlaufende Überprüfung während und nach Abschluss der Bauarbeiten gem. den entsprechend gutachterlich getroffenen Vorgaben.

Notwendige Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen betreffen insbesondere die Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen – insbesondere den Schutz sowie den Erhalt der planungsrechtlich gesicherten Bäume.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages (s. Kap. 6.10) zu berücksichtigen. Bei einem Auftreten unvorhersehbarer Umweltauswirkungen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB gemeldet werden.

8.11 Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“ wurden unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts zusammenfassend folgende Ergebnisse festgestellt:

Menschen

Das Plangebiet (1,3 ha) liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Münster und umfasst das technische Baudenkmal des Gasometers, das ehemalige Betriebsgebäude des Gasometers (Gasreglerhaus) sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen. Nördlich des Plangebiets verläuft die Umgehungsstraße (B 51) und in westlicher/ südwestlicher Richtung der Albersloher Weg. Folglich unterliegt das Plangebiet Immissionen aus dem vorbeiführenden Straßenverkehr. Unmittelbar südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich des Plangebietes besteht ein Klär- und Regenrückhaltebecken sowie im Weiteren Wohnbebauung im Bereich „Torminweg“.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten erstellt. Hiernach sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Alle erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Insgesamt werden durch die Planung daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen und sein Wohnumfeld vorbereitet.

Biotopstrukturen / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist im Bereich des Gasometers, des Gasreglerhauses und der umliegenden Betriebsflächen versiegelt/ bebaut. Die nicht mit Gebäuden bestandenen Flächen sind durch einen Baum- und Strauchbestand gekennzeichnet.

Nördlich des Plangebiets grenzt entlang der Bundesstraße ein Erdwall an, der mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist, südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich des Plangebietes liegt ein Klär- und Regenrückhaltebecken, dahinter ebenfalls eine Kleingartenanlage. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen bestehen im Bereich der Torminstraße, ebenfalls östlicher Richtung. In westlicher/ südwestlicher Richtung verläuft der Albersloher Weg.

Das Plangebiet unterliegt verschiedensten Einflüssen/ Immissionen aus dem Straßenverkehr, aber auch aufgrund der aktuellen Nutzungen.

Für die Beurteilung des faunistischen Potentials und die Einhaltung der fachgesetzlichen Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Biototypen und der Störungsintensität von durchschnittlicher Bedeutung.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung zeigen, dass mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gegenüber planungsrelevanten Vogel- bzw. Fledermausarten verbunden sind. Eine Tötung, Störung bzw. eine Beschädigung von Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, wenn die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet) sind aufgrund der gegebenen Entfernungen und der zu erwartenden Wirkfaktoren, nicht anzunehmen.

Inwieweit mit der vorliegenden Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung abschließend ermittelt. Im Ergebnis ist mit dem Vorhaben ein Eingriff in Höhe von 10.193 Biotopwertpunkten verbunden. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im anerkannten Ökokonto der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft und werden entsprechend vertraglich gesichert.

Fläche/ Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha und umschließt das Areal des ehemaligen Gasometers im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf. Das zentrale Plangebiet ist durch das denkmalgeschützte Trägergerüst des ehemaligen Gasometers mit der umgebenden Erschließungsfläche geprägt. Südwestlich befindet sich das alte Betriebsgebäude (Gasreglerhaus) mitsamt Zufahrtbereichen. Die vorgenannten Gebäude- und Betriebsflächen sind entsprechend versiegelt; ungestörte Bodenverhältnisse sind für diese sowie unmittelbar umliegende Bereiche aufgrund der vorherigen Bauarbeiten ausgeschlossen.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“, der für den Gasometer mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“ trifft. Im westlichen Randbereich liegt das Plangebiet zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“. Der Bebauungsplan sichert in diesem Bereich eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs. Die Schutzgüter Fläche und Boden sind entsprechend dem geltenden Planungsrecht bzw. den erteilten Genehmigungen in Anspruch genommen worden.

Mit nachfolgender Umsetzung des Planvorhabens ist baubedingt nicht von einer großflächigen Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden auszugehen. Die zukünftigen Gebäude – soweit nicht ohnehin ein Bestandserhalt vorgesehen ist – werden aufgrund der festgesetzten Baulinien ausschließlich im Bereich der bereits vorbelasteten Flächen errichtet. Umliegende Grünstrukturen wurden eingemessen und werden planungsrechtlich gesichert.

Die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Lage des Plangebietes im städtischen Altlast-/ Verdachtsflächenkataster werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt.

Wasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Werse. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Die Grundwassereinheit befindet sich innerhalb des Stadtgebietes und wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt; im Nordwesten besteht eine dichte Wohnbebauung, im Süden Industrie- und Gewerbeflächen sowie militärische Flächen. Der äußerste Südwesten der Grundwassereinheit liegt im Wasserschutzgebiet Münster-Geist. Das Grundwasser aus diesem Bereich strömt nach Westen, den Fassungsanlagen des Wasserwerkes 4 zu.

Östlich, außerhalb des Plangebietes verläuft der Lütkebach. Ebenso befinden sich hier ein Regenrückhalte- sowie Regenklärbecken/ Pumpstation/ Klärwerk.

Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Plangebiet wurde die Grundwasserneubildungsrate bereits im Zuge der ursprünglichen Bauarbeiten des Gasometers und umliegender Betriebsflächen lokal verändert. Bestehende Konflikte sind nicht bekannt.

Für die vorliegende Planung wurde ein Entwässerungskonzept/ Versickerungsgutachten unter Berücksichtigung der bestehenden Altlasten erarbeitet.

Insgesamt werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Klima / Luft

Die versiegelten Bereiche des Plangebietes sind als Siedlungsbereiche einzustufen. Damit ist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Situation (Bebauung, versiegelte Flächen) deutlich anthropogen vorbelastet. Die maßgeblich mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als Grünflächen einzustufen. Die bewachsenen Bereiche des Plangebietes fungieren damit als Kaltluftentstehungsgebiet. In der Gesamtbetrachtung ist für die versiegelten Flächen des Plangebietes eine weniger günstige thermische Situation.

Gemäß Umweltkataster der Stadt Münster befinden sich im Plangebiet keine Kaltluftleitbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Belüftungskorridore. Es wird jedoch eine Funktion als „klimaökologischer Ausgleichsraum“ angegeben.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist baubedingt von Versiegelungen im Bereich vorbelasteter Flächen auszugehen. Hierbei werden jedoch keine Grünstrukturen in Anspruch genommen, die eine maßgebliche Relevanz in Bezug auf das (globale) Klima aufweisen.

Das Vorhaben trägt baubedingt nicht zu einer relevanten Verstärkung des Klimawandels z.B. durch Art und Ausmaß der mit Umsetzung des Vorhabens verbundenen Treibhausgasemissionen bei. Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

Die betriebsbedingten Umweltauswirkungen beziehen sich maßgeblich auf den eigentlichen Betrieb des zukünftigen Gebäudes. Für den Wärmebedarf soll nach derzeitigem Planungsstand Geothermie genutzt werden. Eine relevante betriebsbedingte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

Landschaft

Das südöstlich der Innenstadt gelegene Plangebiet umfasst die technischen Baudenkmäler des Gasometers und des ehemaligen Betriebsgebäudes des Gasometers (Gasreglerhaus) sowie die umliegenden Frei- und Grünstrukturen. Der Gasometer ist als Landmarke aufgrund seiner Höhe von 52 m weithin sichtbar. Ziel ist die Entwicklung eines durchmischten, urbanen sowie nachhaltigen Stadtquartiers innerhalb der Kubatur des ehemaligen Gasometers sowie den angrenzenden Flächen. Das städtebauliche Konzept erhält die beiden denkmalgeschützten Baukörper sowie die Erschließungs- und Freiflächen. Von einer baubedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle kann gem. der o.g. Vorhabenausgestaltung nicht ausgegangen werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt in der Kulturlandschaft des Kernmünsterlandes sowie in den bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen „Münster, Telgte, Wolbeck“ / „Bischofsstadt Münster mit Wigbold Wolbeck“.

Das Gerüst des ehemaligen Gasometers sowie das südwestlich angrenzende Gasreglerhaus sind als technische Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Die geplante Umnutzung und Neugestaltung bindet die historische Bausubstanz ein. Das städtebauliche Konzept erhält die beiden denkmalgeschützten Baukörper (Stahlgerüst des Gasometers und das ehemalige Gasreglerhaus) sowie die Erschließungs- und Freiflächen.

Es finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten und die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen. Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

9 Referenzliste der Quellen / Gutachten

- Alpha inside consultants (Juli 2024): Neubau Gasometer Ikonos, Münster – Besonnungssimulation Bericht. Köln.
- Amt für Grünflächen und Umweltschutz Stadt Münster (2012): Zielkonzept Naturraum. Online unter:
https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/67_umwelt/pdf/gruenordnung_zielkonzept_naturraum.pdf (Abgerufen: 05.12.2024).
- Amt für Grünflächen und Umweltschutz Stadt Münster (2012): Grünsystem Freiraumkonzept. Online unter:
https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/67_umwelt/pdf/gruenordnung_freiraumkonzept.pdf (Abgerufen: 05.12.2024).
- Bauart (Juni 2024): Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“, Münster. Münster.

-
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (September 2024): Mobilitätskonzept zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.
 - Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH (August 2024): Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des Gasometers am Albersloher Weg in Münster. Bochum.
 - Burrichter, E. (1973): Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht. Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:200.000. Siedlung und Landschaft in Westfalen, 8. Geographische Kommission für Westfalen. Münster.
 - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Gebietsinformationen „Kernmünsterland“ und „Uppenberger Geestrücken“. Online unter: <https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start> (Abgerufen: 05.12.2024).
 - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klima NRW.Plus.
Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/> (Abgerufen: 05.12.2024).
 - Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland Regierungsbezirk Münster. Münster. Online unter: https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_MSLand_Korrektur_neuWEB.pdf (Abgerufen: 05.12.2024).
 - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
 - Normec Uppenkamp (November 2024): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ Bundesstraße B 51“. Ahaus.
 - Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Lederer (November 2024): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 626 „Boelckeweg/ Albersloher Weg/ B 51“, Stadt Münster. Geseke.
 - Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
 - Stadt Münster (o.J.): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster.
 - Stadt Münster, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (o.J.): Umweltkataster Münster. Online unter: <https://geo.stadt-muenster.de/webgis/application/Umweltkataster> (Abgerufen: 05.12.2024).
 - Stadt Münster: Stellplatzsatzung der Stadt Münster. Münster, 2020. Online unter: <https://www.stadt-muenster.de/recht/ortsrecht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/63.13> (Abgerufen: 05.12.2024).

- Umweltlabor ACB GmbH (Juli 2024): Untersuchung des Oberbodens auf polychlorierte Biphenyle (PCB) – BV Gasometer, Boelckeweg 3 Münster. Münster.

10 Gesamtabwägung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Weitere Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostentragung, Ausgleichsmaßnahmen u. ä.) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin getroffen.

Anhang

Eingriffe in Natur und Landschaft

Inwieweit mit der vorliegenden Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist wird im Rahmen der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung abschließend ermittelte geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen. Dabei wird zur Ermittlung des Eingriffs das Münsteraner Bewertungsmodell²⁶ angewandt.

Für die Ermittlung des Ausgangszustandes ist dabei der planungsrechtliche Zustand gem. vorliegendem Planungsrecht auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ und Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“ ausschlaggebend. Das bestehende Planungsrecht wird den im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unter Anwendung des Biotopwertverfahrens der Stadt Münster (s.o.) gegenübergestellt. Maßgeblich für die Ermittlung des Eingriffs ist die gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan zukünftig versiegelbare Fläche. Diese wurde auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes konkret ermittelt.

Im Ergebnis der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung (s.u.) ist mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in Natur und Landschaft i.H. von 10.193 Biotopwertpunkten verbunden, der nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt im anerkannten Flächenpool der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft (Münster). Hierfür steht eine als Extensivgrünland entwickelte Fläche in der Gemarkung Nienberge, Flur 5, Flurstück 6 (tlw.) zur Verfügung. Diese wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Einsaat einer kräuterreichen Regio-Saatgutmischung entwickelt und umfasst eine Flächengröße von rund 3.122 m². Die hier zur Verfügung stehenden Ökopunkte werden entsprechend käuflich erworben und vertraglich gesichert.

²⁶ Stadt Münster (o.J.): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster.

Tabelle: Ausgangszustand gem. Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungstraße / Lindberghweg“ und Bebauungsplan Nr. 142 "Albersloher Weg“, Teilabschnitt I"

	Beschreibung	Öffentliche Verkehrsfläche	Ver- und Entsorgung (versiegelt)	Ver- und Entsorgung (unversiegelt)*	Gesamt
	Biotoptyp (Kürzel)	VA3	SE0	o.A.	
	Fläche (qm)	178	5.733	6.806	12.717
I. ABIOTISCHE FAKTOREN	Boden				
	Seltenheit des Bodentyps	1	1	5	
	Natürlichkeit des Bodenprofils	1	1	6	
	Pufferfunktion des Bodens		1	4	
	Natürliches ökologisches Entwicklungspotenzial	1	1	7	
	Wasser				
	Wasserschutzfunktion (nicht bei Gewässer/ RRB)			4	
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	1	1	7	
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	1	1	7	
	Selbstreinigungskraft von Gewässern				
	Abhängigkeit des Biotoptyps vom Wasserhaushalt	1	1	5	
	Klima				
	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	1	1	5	
	Bedeutung für den Klimaausgleich	1	1	8	
	Bedeutung für die Lufthygiene	1	1	8	
Summe I	9,00	10,00	66,00		
Mittelwert I x 2	2,00	2,00	12,00		
II. BIOTISCHE FAKTOREN	Seltenheit des Biotoptyps			7	
	Natürlichkeitsgrad	1	1	6	
	Strukturvielfalt des Biotoptyps	1	1	8	
	Artenvielfalt	1	1	7	
	Artenschutzwert*				
	Vielfalt von Biotoptypen im Untersuchungsraum			5	
	Bedeutung im Biotopverbund			7	
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	1	1	3	
	Summe II	4,00	4,00	43,00	
Mittelwert II x 3	3,00	3,00	18,43		
III. GEFÄHRDUNG	Gefährdungsgrad		1	6	
	Ersetzbarkeit	1	4	7	
	Summe III	1,00	5,00	13,00	
	Mittelwert III x 3	3,00	7,50	19,50	
IV. RAUMWERT	Bedeutung im Grünsystem	1	1	8	
	Wert IV x 2	2,00	2,00	16,00	
	Biotoptypenwertstufe (Summe der Mittelwerte I-IV / 10)	1,00	1,45	6,59	
	Summe der Mittelwerte				
	Grundwerte des Biotoptyps				
	Biotoptypwertstufe x Fläche	178	8.313	44.871	53.362
	Ausschluss des Eingriffs				

* Die unversiegelten Bereiche innerhalb der Flächen für Ver- und Entsorgung sind mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Es erfolgt dementsprechend eine Bewertung gem. Ist-Zustand.

Tabelle: Zielzustand gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 626 „Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51“

	Beschreibung	Vorhabenbereich (7.536 qm) (einschl. Verkehrsflächen u. Flächen für Ver- und Entsorgung)		Grünflächen (5.180 qm)	Gesamt	
		versiegelte Flächen (80 %)	unversiegelte Flächen/ Grünanlagen (20 %)	Private Grünflächen ¹		
	Fläche (qm)	6.029	1.507	5.180	12.716	
I. ABIOTISCHE FAKTOREN	Boden					
	Seltenheit des Bodentyps	1	5	5		
	Natürlichkeit des Bodenprofils	1	5	6		
	Pufferfunktion des Bodens		4	4		
	Natürliches ökologisches Entwicklungspotenzial	1	4	5		
	Wasser					
	Wasserschutzfunktion (nicht bei Gewässer/ RRB)		4	4		
	Bedeutung für die Grundwasserneubildung	1	6	7		
	Bedeutung für die Wasserrückhaltung	1	6	7		
	Selbstreinigungskraft von Gewässern					
	Abhängigkeit des Biotoptyps vom Wasserhaushalt	1	5	5		
	Klima					
	Bedeutung für die Kaltluftproduktion	1	5	5		
	Bedeutung für den Klimaausgleich	1	7	8		
Bedeutung für die Lufthygiene	1	7	8			
Summe I		9,00	58,00	64,00		
Mittelwert I x 2		2,00	10,55	11,64		
II. BIOTISCHE FAKTOREN	Seltenheit des Biotoptyps		6	6		
	Natürlichkeitsgrad	1	5	5		
	Strukturvielfalt des Biotoptyps	1	5	6		
	Artenvielfalt		3	5		
	Artenschutzwert*					
	Vielfalt von Biotoptypen im Untersuchungsraum		5	5		
	Bedeutung im Biotopverbund		4	5		
	Einbindung (Hemerobie der Nachbarbiotope)	1	3	3		
	Summe II		3,00	31,00	35,00	
Mittelwert II x 3		3,00	13,29	15,00		
III. GEFÄHRDUNG	Gefährdungsgrad		3	5		
	Ersetzbarkeit	1	4	5		
	Summe III		1,00	7,00	10,00	
	Mittelwert III x 3		3,00	10,50	15,00	
IV. RAUMWERT	Bedeutung im Grünsystem	1	7	8		
	Wert IV x 2		2,00	14,00	16,00	
	Biotoptypenwertstufe (Summe der Mittelwerte I-IV / 10)	1,00	4,83	5,76		
	Summe der Mittelwerte					
	Grundwerte des Biotoptyps					
	Biotopwertstufe x Fläche	6.029	7.284	29.856	43.169	
	Ausschluss des Eingriffs					

¹ Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist von einem weitestgehendem Erhalt der Grünstrukturen in den privaten Grünflächen auszugehen.

Die Bewertung erfolgt daher in Anlehnung an den Bestand. Gleichwohl werden in Bezug auf einzelne Parameter Abschläge aufgrund einer Nutzungsintensivierung vorgenommen.

Ermitteltes Biotopwertdefizit (Planzustand - Ausgangszustand): -10.193

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage
zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626:
Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat