

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 550: Coerde – Volbachweg / Wesselerweg

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	5
3. Planverfahren	5
4. Planungsrechtliche Situation	6
4.1 Flächennutzungsplan	6
4.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	6
5. Räumliche und strukturelle Situation	6
6. Planungsziele	7
7. Inhalte des Bebauungsplans	8
7.1 Grundzüge der Planung	8
7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	9
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude	10
7.2.4 Bauweise und Bauform	11
7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände	12
7.2.6 Material, Farbgebung	12
7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen	14
7.2.8 Freiflächen, Begrünung	15
7.3 Verkehrsflächen / Erschließung	16
7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	16
7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur	17
7.6 Grünflächen / Begrünung	17
7.6.1 Öffentliche Grünflächen	17
7.6.2 Private Grünflächen	17
7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	17
7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung	18
7.7 Immissionsschutz	18
7.8 Altlasten / Altstandorte	18
7.9 Denkmalschutz / Archäologie	18
8. Auswirkungen auf die Umwelt	19
9. Flächenbilanz	21
10. Gesamtabwägung	21
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	23

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

In Großbritannien besteht, vergleichbar mit dem Stationierungskonzept der Bundeswehr in Deutschland, das politische Ziel einer umfassenden Umstrukturierung des britischen Heeres. Zwei Kasernenareale in Münster – die York-Kaserne in Gremmendorf und die Oxford-Kaserne in Gievenbeck – sind von dieser Umstrukturierung betroffen und werden aufgegeben. Die in den 1930er Jahren errichtete York-Kaserne wurde bereits im November 2012 frei gezogen; der Freizug der ebenfalls in den 1930er Jahren errichteten Oxford-Kaserne ist voraussichtlich für das Jahr 2014 geplant.

Im Stadtgebiet Münsters werden ausgelöst durch diese Umstrukturierung 18 Wohnstandorte der britischen Streitkräfte frei, die sich in den Stadtteilen Gievenbeck, Sentrup, Uppenberg, Coerde, Rumphorst, Gremmendorf und Angermode befinden. Auf insgesamt etwa 36 ha Grundstücksfläche verteilen sich 794 Wohneinheiten in unterschiedliche Haustypen. Nach dem Abzug aus der York-Kaserne im November 2012 in Gremmendorf sind bereits etwa die Hälfte der Wohnstandorte – größtenteils in räumlicher Nähe zur York-Kaserne – frei gezogen worden. In Zusammenhang mit dem Freizug der Oxford-Kaserne in Gievenbeck werden auch die restlichen Wohnstandorte von den britischen Stationierungskräften im Laufe des Jahres 2013 aufgegeben.

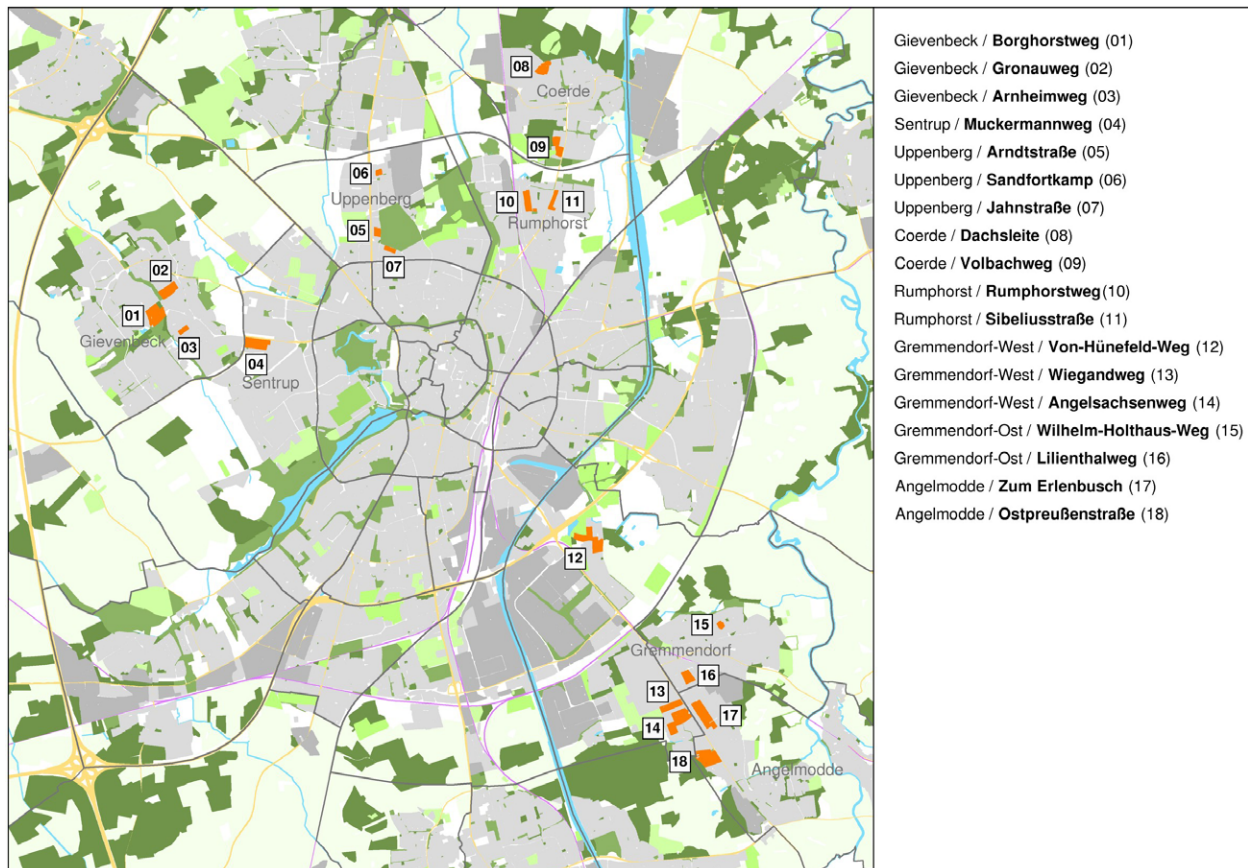


Abbildung 1: Übersicht der Britenwohnstandorte im Stadtgebiet von Münster

Diese 18 Wohnstandorte wurden durch das Wiederaufbau-Ministerium im Rahmen eines Sonderwohnungsprogramms, jeweils in der Nähe der Kaserne, für Offiziere bzw. Unteroffiziere der britischen Stationierungstreitkräfte realisiert. Sie entstanden mit Ausnahme eines Standortes¹ in den 1950er und 1960er Jahren als sogenannte „Besatzerhäuser“, wie sie in den damaligen Antragsunterlagen genannt wurden. Während das städtebauliche Konzept von Seiten der städtischen Stadtplanung vorgegeben wurde, sind die Gebäudetypen in Zusammenarbeit mit dem britischen Verteidigungsministerium entstanden.

Viele der Wohnstandorte haben einen sehr prägenden Siedlungscharakter – insbesondere bezogen auf ihre prägnante städtebauliche Struktur, ihre gestalterische Einheitlichkeit und ihre „parkartige“ Freiflächengestaltung. Sie zeichnen sich ferner durch einen hohen Wohnwert mit teilweise modernen und noch immer zeitgemäßen Grundrissqualitäten sowie eine für ihre Entstehungszeit teilweise individuelle, qualitätvolle Architektursprache aus. Die Wohnungsgrößen in den Siedlungen betragen etwa 70 m² bis 190 m², die Grundstücksgrößen

¹ Lediglich ein Wohnstandort stammt aus den 2000er Jahren und wurde als Ersatz für einen teilabgerissenen Standort in Gievenbeck (Arnheimweg) neu errichtet.

gehen von etwa 200 m² bis sogar 1.600 m². Als Haustypen sind überwiegend Doppel- und Reihenhäuser vorhanden.

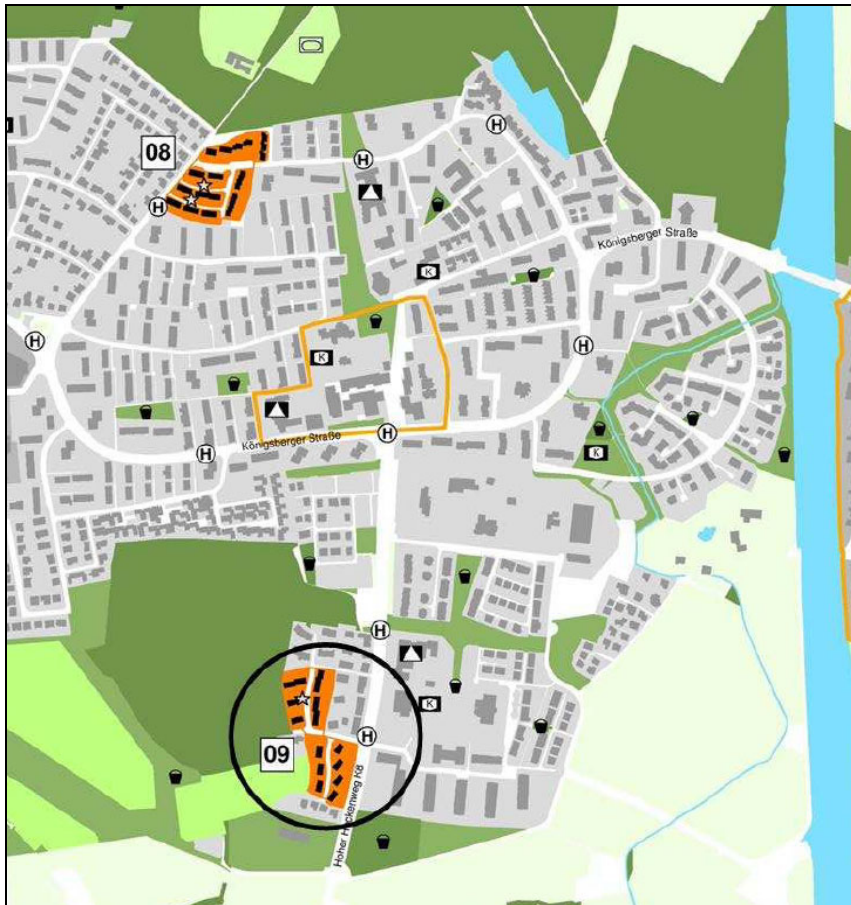


Abbildung 2: Übersicht der Britenwohnstandorte in Coerde (Katasterplan 2012)

Gelegen in durchweg integrierter städtebaulicher Lage² weisen die Standorte unterschiedliche Sanierungsstände auf: Speziell im energetischen Bereich ist darauf hinzuweisen, dass der Grad der Dämmung der Gebäudeaußenwände, des Daches, des Kellers, der Fenster und Außentüren größtenteils dem damaligen Standard entspricht³. Gleichwohl ist die Kubatur der Gebäude unter städtebaulich-energetischen Gesichtspunkten vorteilhaft: Überwiegende Kompaktheit der Baumassen mit durchgehend 2 Geschossen ohne Dachaufbauten und ohne Aus- und Anbauten⁴. Die Lagequalitäten der 18 Standorte sind im Quartiers- und Stadtteilzusammenhang je differenziert zu bewerten.

Für einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Umgang mit den frei werdenden Wohnstandorten hat die Stadt Münster ein gesamtstädtisches Konzept erarbeitet. Das „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster“ – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ wurde durch den Rat im November 2012⁵ beschlossen. Parallel dazu wurden ebenfalls die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne gefasst.⁶

² mit Ausnahme des Standortes Von-Hünefeld-Weg / Torminweg / Köhlweg.

³ Es wird künftigen Käufern der Immobilien empfohlen, eine intensive Besichtigung der Objekte, ggf. mit Unterstützung durch Fachleute vorzunehmen und die Energiepässe in den Verkaufsexposés der Verkäuferin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) intensiv zur Kenntnis zu nehmen.

⁴ mit wenigen standort- und objektbezogene Ausnahmen von dieser Regel.

⁵ Vorlagen Nrn. V/0728/2012 und V/0728/2012/1 an den Rat.

⁶ Vorlage Nr. V/0737/2012 an den Rat.

Dieses gesamtstädtische Konzept hat u. a. zum Ziel, die Mehrzahl der Wohnstandorte mit der vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Qualität und ihrem bemerkenswerten Wohnwert im Bestand zu erhalten.



Abbildung 3: Standorte-Entwicklungskonzept – Städtebauliche Ziele

Dies wird durch bauleitplanerischen Instrumenteneinsatz (Aufstellungsbeschlüsse, Bebauungspläne mit gestalterischen Festsetzungen) flankiert⁷:

- zwecks dauerhafter Sicherung der Siedlungsstruktur, ihrer Dichte und Gestalt;
- zwecks Erhaltung der gestaltprägenden Elemente des Städtebaus und des öffentlichen wie öffentlich-wirksamen privaten Freiraums;
- zwecks geordneter Strukturierung der Stellplatzflächen;
- zwecks Regelung ergänzender baulicher Optionen (Aus- und Anbau, neues Bauen im Bestand).

Der Bebauungsplan Nr. 550 verfolgt, abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Konzept, ebendiese Zielrichtungen und schafft hierfür die planungsrechtlichen Bedingungen und Voraussetzungen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 550 befindet sich im Stadtteil Coerde und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Wohnbebauung am Volbachweg,
- im Westen durch die Waldfläche „Großer Busch“ und Dauerkleingärten,
- im Süden durch Wohnbebauung am Wesselerweg und der dahinter liegenden Zollllehranstalt,
- im Osten durch Wohnbebauung und die Straße „Hoher Heckenweg“.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 243, Flurstücke 22, 23, 24, 25, 88, 93, 121, 124, 125, 132 und ein Teil des Flurstücks 131.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planverfahren

Das Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch das Angebot ergänzender Ausbauzonen und partiell neuer Baufelder im Siedlungsbestand;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m²;
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

⁷ Zur Sicherung der siedlungs- und stadtgeschichtlichen Bedeutung der Britenwohnsiedlungen in Münster, besonders bezogen auf die Ablesbarkeit hoher städtebaulicher wie gestalterisch-architektonischer Qualitäten im Ensemble oder Teilensemble, zielt das Konzept ebenfalls auf die ergänzende Anwendung der Instrumentarien Erhaltungssatzung und Denkmalschutz für ausgewählte Einzelgebiete ab.

Deshalb stellt die Stadt Münster den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1 a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Zielrichtung ist die Aufstellung eines einfachen, „nicht qualifizierten“ Bebauungsplans, der keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung enthält (siehe Kapitel 7.2.1 / 7.2.2). Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung ist nicht notwendig, um die Planungsziele zu erreichen: Baumasse und bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke werden dennoch über andere Festsetzungsmechanismen geregelt und definiert; welche Vorhaben sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen, kann der Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über § 30 Absatz 3 i.V.m. § 34 Absatz 1 i.V.m. 2 BauGB Anwendung findet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit den zukünftigen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 550 und der darin zulässigen Nutzung werden die städtebaulichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

4.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (sogenannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB).

Satzungen, Verordnungen oder Pläne (beispielsweise ein Landschaftsplan, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen) bestehen für den Planbereich nicht.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Coerde nördlich der Innenstadt Münsters, unmittelbar westlich der innerstädtischen Verbindungsstraße Hoher Heckenweg.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Siedlungsbereichs von Coerde und wird größtenteils von Wohnbebauungen umschlossen. Westlich grenzen der Waldbereich „Großer Busch“ sowie eine Kleingartensiedlung an. Östlich an das Plangebiet grenzen Wohnbebauung und die Straße Hoher Heckenweg, an der sich die gemeindlichen Einrichtungen Grundschule und Kindergarten befinden, an.

Nutzungsstruktur im Plangebiet und der näheren Umgebung

Der Planbereich umfasst eine II-geschossige reine Wohnbebauung mit nicht ausgebauten Satteldachstrukturen. Weitere bauliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden.



Abbildung 4: Übersicht Standort Volbachweg / Wesselerweg

Die nähere Umgebung nördlich und südlich des Plangebiets wird größtenteils durch II-geschossige Wohnbebauung geprägt.

6. Planungsziele

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen bzw. zu sichern. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten schaffen, Ausbaumöglichkeiten der Bestandsgebäude regeln und den ruhenden Verkehr ordnen. Mit den Kubaturen der Bestandsgebäude soll behutsam umgegangen werden, aber Ausbauten des Dachgeschosses und rückwärtige Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche werden zugelassen.

Die Ziele und Maßnahmen für den ehemaligen Briten-Wohnstandort „Volbachweg“ konkretisiert das gesamtstädtische „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster“ – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ wie folgt:

- Wesentliche Sicherung der prägenden Siedlungsstruktur des bestehenden Quartiers, bezogen auf ihre Lage, Grundfläche, Kubatur, Höhe, Form und Erscheinungsbild.
- An-/ Ausbaukonzept: Zur Erhöhung der Wohngrundfläche je Gebäude ist es möglich, rückwärtige, erdgeschossige Anbauten an die Hauptbaukörper (Erweiterung) vorzunehmen

sowie das Dachgeschoss durch Dachaufbauten vorder- und rückseitig mit möglicher Erhöhung des DREMPELS als Wohnfläche zu nutzen.

- Stellplatzkonzept: Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs je Grundstück / Wohneinheit; Erhalt bzw. Erweiterung der bestehenden Sammelgarage.
- Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung zur Straße Hoher Heckenweg.

Die Ziele der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 550 durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (siehe im folgenden Kapitel).

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. entsprechenden Höhenfestsetzungen für die Baufenster, die gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude sowie die Festsetzungen zur Anordnung der Stellplätze und Garagen von besonderer Bedeutung. Um eine an der bestehenden sehr qualitätvollen städtebaulichen Struktur orientierte Realisierung von baulichen Veränderungs- oder Ausbauwünschen zu gewährleisten, werden siedlungsverträgliche Festsetzungen zu Dachform, Gebäudehöhe und Baukörperstellung, Materialität und Farbgebung getroffen.

Hiermit wird gesichert, dass die städtebauliche und architektonische Grundstruktur der Siedlung „aus einem Guss“ – die sich bisher unbeeinflusst von individuellen baulichen Veränderungen (mit Ausnahme von Änderungen innerhalb der Gebäude) zeigt – und die dadurch entstehende gestalterische Qualität der Siedlung erhalten bleiben.



Abbildung 5: Schrägluftbild Volbachweg / Wesselerweg (Blossey, 2011)

Die ursprünglich errichtete Siedlung ist heute noch ablesbar; die Gebäude sollen aber gleichwohl – in einem städtebaulich und gestalterisch verträglichem Maße – den heutigen und zukünftigen Wohn- und Gestaltungsbedürfnissen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung tragen.

7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Das städtebauliche Entwurfskonzept der aus den 1950er Jahren stammenden Siedlung gliedert sich in den nördlichen Bereich mit Reihenhäusern und in den südlichen Teil mit Doppelhäusern. Die Reihenhäuser erstrecken sich zum einen längs des Volbachweges mit jeweiligem Ostgarten (Bereich 2) und zum anderen in drei quer zur Straße liegenden Reihenhauszeilen mit Nordgarten (Bereich 1). Die Doppelhäuser (Bereich 3) richten sich zu der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße Wesselerweg aus, so dass sich die Gärten jeweils westlich in Richtung Waldgebiet „Großer Busch“ und östlich in Richtung Hoher Heckenweg befinden.

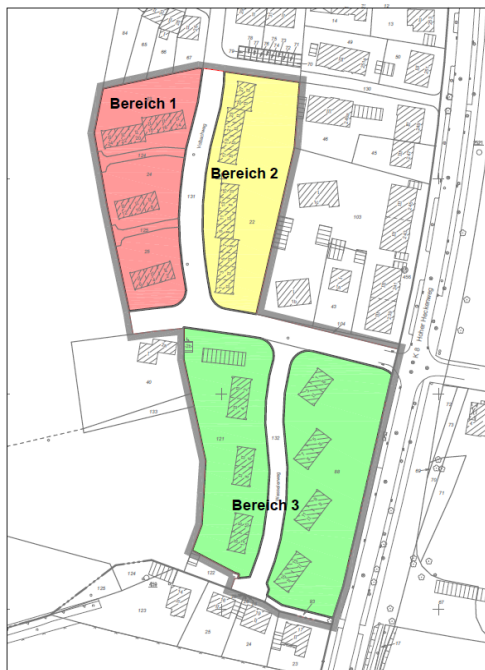


Abbildung 6: Übersicht über die drei Bereiche des Bebauungsplan Nr. 550

Der ruhende Verkehr wird zum kleinen Teil durch einen Garagenhof gedeckt. Ansonsten ist der ruhende Verkehr nicht geordnet, zum Teil wird im öffentlichen Straßenraum oder im Vorgarten geparkt.

Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept werden zur Sicherung dieser Qualitäten und zur Anpassung an derzeitige und zukünftige Bedürfnisse die folgenden Festsetzungen getroffen.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Da sich im Plangebiet selbst und angrenzend Wohnbebauung befindet, wird auf die Festlegung von Baugebietstypen auf Basis des § 1 (3) BauNVO verzichtet. Es besteht kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Die verbleibende Regelung nach § 34 BauGB wird vor dem Hintergrund der Planungsziele als ausreichend erachtet; gebiets-untypische Nutzungen sind dadurch ausgeschlossen. Was sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, kann der

Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über §§ 30 (3), und 34 (1) i.V.m. (2) BauGB Anwendung findet.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, sind die begrenzenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der baulichen Höhen i.V.m. der Dachform eindeutig und ausreichend definiert (siehe in den folgenden Kapiteln), so dass eine das Maß der baulichen Nutzung bestimmende Grundflächenzahl (GRZ) nicht festgesetzt wird.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan zielfokussiert und eng durch Baugrenzen definiert (Baufenster). Die überbaubare Grundstücksfläche der Bestandsgebäude orientiert sich am baulichen Bestand, um die städtebauliche Grundstruktur der Siedlung zu erhalten.

Jedes Gebäude erhält für seinen rückwärtigen Bereich zusätzlich eine 5 m tiefe Ausbauzone, in der dem Hauptgebäude höhen- und baumassenbezogen untergeordnete Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche zugelassen werden. Dies entspricht einem der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers angemessenen Maß, welches ergänzend zum Bestandserhalt die individuell nutzbare Möglichkeit gibt, die Wohnfläche merklich, gerade im Erdgeschossbereich und zur Gartenzone hin zu vergrößern (bis zu ca. 30 m²). Diese Optionen sind – trotz der im Bestand in rückwärtigen Bereichen des Gebäudes befindlichen Außentreppen zum Keller – als Angebot zur Erweiterung der Wohnfläche wichtig und im Sinne des nachhaltigen Erhaltes von Wohnqualität und -angeboten in der Siedlung und im Stadtteil geboten.

Am Wesselerweg 1 (Bereich 3) wurde die überbaubare Grundstücksfläche der nördlichen Doppelhaushälfte auch parallel in Nord-Süd-Richtung erweitert, um eine höhere Ausnutzung des deutlich überdurchschnittlich großen Grundstücks zu erreichen. Eine andere städtebauliche Orientierung bzw. noch stärkere Erweiterung der überbaubaren Fläche, z.B. parallel zum Volbachweg, ist gleichwohl nicht vorgesehen, um die für den Bereich 3 prägende städtebauliche Struktur in Gebäudeanordnung und Gebäudeform weiterhin zu bewahren.

Im nordwestlichen Planbereich (Bereich 1) ist ein zusätzliches Baufeld für einen Neubau vorgesehen, um auch hier den vorhandenen Platz nutzen zu können. Der Neubau fügt sich profilgleich in die bestehende Hausgruppenzeile ein und verlängert diese; die gartenseitige Anbauoption ist ebenfalls auf 5 m festgesetzt, so dass Neu- und Altbauten städtebaulich harmonisieren.

Vollgeschosse

Die zulässige Geschosshöhe für die Bestandsgebäude ist bestandsorientiert auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die prägenden, in der städtebaulichen Dichte und unter städtebaulich-energetischen Gesichtspunkten sinnvollen II-geschossigen Kubaturen der Bestandsgebäude zu erhalten und im Falle von Abbruch / Neubau eingeschossige, weniger dichte oder dichtere Bebauungen und Gebäudehöhen auszuschließen.

Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche im rückwärtigen Bereich dürfen maximal eingeschossig realisiert werden, um gegenüber den Bestandsgebäuden untergeordnet zu verbleiben und die städtebauliche Typik und Grundkubatur der Bestandsgebäude nicht zu stark zu überformen.

Eine Terrassennutzung dieser Anbauzonen ist gemäß textlicher Festsetzung 2.2.4 möglich. Aus gestalterischen Gründen (Vermeidung von Verunklarung und Unproportionalität des zweigeschossigen Hauptbaukörpers) sind Überdachungen der Dachterrassen nicht zulässig; Brüstungen und Umwehrungen der Terrassen sind zur Vermeidung von unverhältnismäßiger Massivität und Höhenentwicklung der Anbauzone auf eine Höhe von 1,10 m oberhalb der Oberkante der Terrassenfläche begrenzt (vgl. textliche Festsetzung 2.2.4). Lediglich blickdichte Sichtschutzanlagen im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude in Höhe von 2 m und mit einer Länge von 3 m sind auf der Dachterrasse zusätzlich möglich (vgl. textliche Festsetzung 2.1.2).

Trauf- und Firsthöhen

Im engen Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse (und der Dachform und -neigung) ist die Festsetzung der Bauhöhen zu sehen. Hier ist es zielführend, die Trauf- und Firsthöhen auch für künftige bauliche Veränderungen oder den Abbruch-Neubau-Fall in ihrem Höhenmaß zu beschränken, um die Grundproportion und ein Grundmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten.

Die Bauhöhen der Gebäude sind in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung des Bebauungsplans für das jeweilige Gebäudefenster eindeutig festgesetzt. Lediglich zur besseren Einordnung dieser absoluten Höhenfestsetzungen sind ergänzend die NHN-Höhen von in der Planzeichnung gekennzeichneten Kanaldeckeln im öffentlichen Straßenraum angegeben.

Für die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche ist ein Drempel von maximal 0,70 m Höhe zulässig. Die Höhe des Drempels misst sich von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante Außenwand. Dementsprechend sind die im Plangebiet vermessenen Trauf- und Firsthöhen über die vorgenommenen Höhendefinitionen des Bebauungsplans „angehoben“ bzw. angepasst worden, um eine sinnvolle Erneuerung des Dachgeschosses bzw. Erweiterung der Wohnfläche zuzulassen.

Diese einschränkend und zur Kubatur bestandsorientiert vorgenommenen Festsetzungen stellen in Abwägung zur individuellen Flexibilität der Eigentümerinnen und Eigentümer bezogen auf gewünschte bauliche Veränderungen keine besondere oder unbeabsichtigte Härte dar. Zum einen sind die Gebäudetypen im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Ziel; zum anderen erfolgt eine Optimierung der baulichen Bestandssituation durch den möglichen Ausbau des Dachgeschosses sowie durch eingeschossige Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung. Auch die an heutige energetische Ansprüche angepasste Dämmung bzw. Sanierung der Dachhaut der Gebäude wird aktiv ermöglicht (vgl. textlicher Hinweis 3.1).

Bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand und auch das nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnumfeld lassen sich auch im Duktus einer Beurteilung zu den aktuellen Zulässigkeiten auf Grundlage von § 34 BauGB keine Schlechterstellungen mit Blick auf bauliche Veränderungen und Ausnutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans feststellen⁸. Merkliche Eingriffe in bestehende planungsrechtliche Zulässigkeiten sind mit den erhaltungsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans insofern nicht verbunden.

7.2.4 Bauweise und Bauform

Im Plangebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Hauptgebäude durch Anbauten im rückwärtigen Bereich erweitert werden können, soll auch hier auf die Grundstücksgrenze gebaut werden können, um eine maximale Ausnutzung der Fläche auf der gesamten Gebäudebreite zu gewährleisten.

⁸ bezogen auf die Ausbauzonen sogar über das heutige Maß des § 34 BauGB hinaus.

Mit Blick auf die maximale I-Geschossigkeit der Anbauten ist dies auch verträglich, wenn nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer dies umsetzen – es entsteht eine maximal 3 m hohe und 5 m lange Grenzbebauung; „im Gegenzug“ ist auf Grundlage der aktiven Festsetzung der geschlossenen Bauweise keiner der künftigen neuen Grundstückseigentümer auf die Zustimmung des / der Nachbarn mit Blick auf die Grenzbebauung angewiesen.

7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände

Als Dachformen werden für die II-geschossigen Hauptgebäude bestandsorientiert Satteldächer in ebenfalls an die bestehende Situation angepasst vorgegebener Firstrichtung und für die I-geschossigen Anbauten sowie Garagen Flachdächer festgesetzt, um die bestehende städtebauliche und Architekturqualität zu bewahren und dem Gebiet weiterhin eine eigenständige und einheitliche Prägung zu geben.

Die Anbauten sind aufgrund der Flachdächer wiederum dem Hauptgebäude untergeordnet, werden als Ergänzung des ursprünglichen Gebäudes als Neubau kenntlich und ermöglichen eine optimale Ausrichtung für solartechnische Anlagen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseiten nicht überschreiten und können maximal in der Summe 50 % des Gesamtdaches ausfüllen. Zum Hauptfirst und zum Traufpunkt (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist mindestens ein Abstand von 0,50 m einzuhalten (siehe textliche Festsetzung 2.2.1). Durch diese Festsetzung ist es möglich, einen ausreichend großen (neuen) Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen und gleichzeitig die siedlungsprägende Dachform Satteldach zu erhalten. Die Abstands- und Breitenbeschränkungen zu Dachaufbauten und einschnitten gewährleisten, dass der prägende Bautyp des ehemaligen Britenwohnstandortes in seiner Grundkubatur und seinen die Gestalt bestimmenden Dachflächen noch erkennbar bleibt. Dächer der Dachgauben können in Form und Neigung von der Dachform des Hauptgebäudes abweichen.

Diese einschränkend vorgenommenen Festsetzungen stellen in Abwägung zur individuellen Flexibilität der Eigentümerinnen und Eigentümer bezogen auf gewünschte bauliche Veränderungen keinerlei besondere oder unbeabsichtigte Härte dar. Zum einen sind die Gebäudetypen im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Ziel; zum anderen erfolgt eine aktive Veränderung bzw. Optimierung der baulichen Bestandssituation durch den durch erleichternde Festsetzungen möglichen Ausbau des Dachgeschosses (Drempelerhöhung und Gauben) sowie durch eingeschossige Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung.

7.2.6 Material, Farbgebung

Dach

Wie in der Bauhöhe und für die Dachausbildung besteht Regelungsbedarf hinsichtlich der Farbgebung für Doppelhäuser und Hausgruppen, um ein gewisses Maß von Einheitlichkeit in den zusammenhängenden Hauseinheiten und der gesamten Wohnsiedlung zu schaffen bzw. zu erhalten.



Abbildung 7: Volbachweg Nr. 14 – 20 (Stadt Münster, 2012)

Es wird insofern geregelt, dass das Dach nur in der Farbe Anthrazit und mit dem vorgebenden Farbspektrum nach der Übersichtskarte RAL CLASSIC Farben gestaltet werden kann (siehe textliche Festsetzung 2.2.5).

Fassade

Innerhalb des Plangebiets ist für die Wohngebäude – vergleichbar den Regelungen zur Dachgestaltung – als Fassadenmaterial nur Putz mit heller Farbgebung zulässig. Die Farbgebung wird durch ein Farbspektrum nach der Übersichtskarte der RAL EFFECT Farben (siehe textliche Festsetzung 2.3.1) näher definiert. Durch die Beschränkung auf das „Leitmaterial“ Putz für die Hauptgebäude behält das Baugebiet seine eigenständige Prägung und seinen gestalterischen Zusammenhang.



Abbildung 8: Wesselerweg Nr. 6 und 8 (Stadt Münster, 2012)

Für die eingeschossigen Anbauten und für Garagen wird, um gestalterische Freiheiten zu lassen, lediglich festgesetzt, dass die verwendeten Fassadenmaterialien nicht glänzend, spiegelnd oder reflektierend sein dürfen. Auf eine Festlegung der Materialart wird verzichtet, da der Hauptkörper mit Putzfassade durch die Kubatur und Höhenentwicklung prägend ist.

Bezogen auf die Festsetzungen zu Materialität und Farbgebung für Dach und Fassade sichern diese einen einheitlich gestalterischen Duktus für die gesamte Wohnsiedlung und damit auch eine prägende Standortqualität im Sinne der Erhaltung einer dauerhaften Werthaltigkeit der Immobilien. Dabei erlauben die baugestalterischen Vorgaben nicht nur eine einzige Lösung: zulässige und bewusste Varianzen der Farbgebung in einer „Farbfamilie“ sowie die freie Wahl der Dachbedeckung sorgen dafür, dass die individuelle Gestaltungs- und Baufreiheit nicht über Gebühr beschränkt wird.

7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen

Prägend für die ehemals von den britischen Streitkräften genutzten Wohnsiedlungen sind die freien Vorgärten, die größtenteils lediglich mit niedrigem Bewuchs (Rasen) oder Einzelbäumen bepflanzt sind.

Um den gestalterisch im Zusammenwirken von öffentlichem mit halböffentlichem Raum sehr bedeutsamen und damit sensiblen Vorgartenbereich vor baulichen Anlagen zu schützen und gleichzeitig ein im Zusammenwirken mit den bestehenden Freiraum- und baulichen Qualitäten städtebaulich-gestalterisch siedlungsverträgliches und -angemessenes Stellplatzkonzept für die gesamte Siedlung zu entwickeln, werden die Stellplätze der Siedlung zum Teil neu geordnet. Diesem Konzept der räumlichen Verteilung, Anordnung und Verortung von ebenerdigen Stellplätzen und / oder Garagen, teilweise als Gemeinschaftsanlagen, liegt die realistische Annahme zu Grunde, jeder Wohneinheit im Plangebiet einen Stellplatz auf eigenem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer räumlicher Nähe anzubieten.

Deshalb sind die baurechtlich notwendigen (Gemeinschafts-)Garagen und Gemeinschaftsstellplätze entsprechend nur innerhalb der dafür festgesetzten Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. textliche Festsetzung 1.2.1). Mit dieser Stellplatzausweisung ist für jedes Grundstück ein Stellplatz oder eine Garage vorhanden.

Das Konzept verfolgt eine sinnvolle und der erhaltenswerten Freiraum- und Siedlungsstruktur angemessene Zielrichtung:

- Erhalt und Erweiterung der Gemeinschaftsgaragen-Anlage südlich Volbachweg – städtebaulich sinnvoll und sparsam im Zusammenhang mit Versiegelungseffekten.
- direkte Garagenzuordnung unmittelbar zu den überbaubaren Grundstücksflächen der Doppelhaushälften und zu denen der Reihenendhäuser – um die Bedeutung der prägenden Haupt-Siedlungsstruktur und der typischen Gebäudekubaturen zu unterstreichen und zu erhalten, erfolgt aus städtebaulichen Gründen je eine aus der vorderen Bauflucht zurückversetzte Anordnung bzw. räumliche Festsetzung – der Grad des Rückversatzes differiert und nimmt bestandsorientiert auf bestehende Fassadenöffnungen (Fenster) und / oder Hauszugangsbereiche Rücksicht – der negative städtebauliche Aspekt eines größeren Versiegelungsgrades durch je relativ lange Zufahrtzonen wird in der Abwägung der Belange vom städtebaulichen Ziel einer sich in das Freiraum- und Siedlungsbild harmonisch einfügenden und nicht in den Vordergrund tretenden, zurückversetzten Anordnung der Garagen (als Neubauten im Wohnquartier) überwogen – die Dimension der ausgewiesenen Standorte für Garagen ermöglicht gleichzeitig die Angliederung eines Nebenraumes bis zu einer Gesamtlänge von 9 m.
- Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen westlich des Volbachweges senkrecht zum Straßenraum – städtebaulich sinnvoll in Gegenlage zur linearen Reihenhausstruktur und in

Ausnutzung der nicht optimalen dreieckigen Grundstückszuschnitte der Reihenendhäuser westlich Volbachweg.

Die Gemeinschaftsstellplätze im Bereich 1 sind den angrenzenden Hausgruppen zugeordnet. Für die Wohneinheiten im Bereich 2 sind der vorhandene Garagenhof plus Erweiterung und die Garagen an den seitlichen Baugrenzen der Hausgruppe ausgewiesen. Zum Schutz von vorhandenen Bäumen (Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft) wird ein ergänzender Garagenstellplatz gen Westen (am Trafogebäude) nicht ausgewiesen und durch einen Stellplatz in der Anlage für Gemeinschaftsstellplätze westlich Volbachweg ersetzt. Die detaillierte Zuordnung zu den jeweiligen Grundstücken ist nicht mehr eine städtebauliche Frage, sondern die praktische Umsetzung in der Vermarktung des gesamten Bestands-Wohnstandortes durch die vormalige Eigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA). Im Bereich 3 wird für jede Doppelhaushälfte ein Garagenstellplatz auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzt. Die Garagenflächen sind unter möglicher Berücksichtigung der Bestandsfenster angeordnet worden, damit diese nicht für den Bau einer Garage verschlossen werden müssen.

Carports oder überdachte Stellplätze sind auf den als „GSt“ definierten Flächen zur Erhaltung der Transparenz des Zusammenwirkens von öffentlichem und halböffentlichem Raum ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 1.2.1). Auf festgesetzten Flächen für Garagen sind diese demgegenüber ebenfalls zulässig.

Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Diese sollen künftig zulässig sein, im städtebaulichen Kontext jedoch ebenfalls nach einem sinnhaften Konzept räumlich geregelt (vgl. textliche Festsetzung 1.2.2): Insofern sind zeichnerisch aktiv Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, die sich auf die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke beziehen, um die Vorgärten von baulichen Anlagen frei zu halten. Des Weiteren sollen vor dem Hintergrund der die Siedlung prägenden, großen und zusammenhängenden Grün- und Freiflächenanteile der Grundstücke keine „Zersiedlung“ und eine möglichst geringe Versiegelung der privaten Freiflächen mit weiteren baulichen Anlagen erreicht werden, so dass die Grundfläche für Nebenanlagen maximal 12,00 m² und die Höhe maximal 2,50 m beträgt. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Anlagen für Abfallbehälter, die jedoch bei Stellung im Vorgartenbereich mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen sind (siehe textliche Festsetzung 1.2.2 i.V.m. gestalterischer Festsetzung 2.4). Garagen und Stellplatzanlagen sind gemäß BauGB keine Nebenanlagen, so dass diese ebenfalls von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen sind. Hierfür sind außerhalb der überbaubaren Flächen entsprechende Bereiche festgesetzt.

7.2.8 Freiflächen, Begrünung

Prägend für die ehemals von den britischen Streitkräften genutzten Wohnsiedlungen ist die vorwiegende Freiflächengestaltung der gesamten Grundstücke durch freie Rasenflächen und Einzelbäume. Teilweise sind im rückwärtigen Bereich zur Abgrenzung zum Nachbarn Zäune gesetzt worden; diese unterbrechen durch ihre Transparenz und geringe Höhe jedoch nicht den gartenstädtischen Charakter auch der Wohnsiedlung Volbachweg.

Die vorwiegend freien Vorgartenbereiche sind ein sehr charakteristisches Siedlungsmerkmal und sollen in ihrer Form weitgehend erhalten bleiben. Für eine klare Zuordnung ist der Vorgartenbereich in der Planzeichnung gekennzeichnet (farblich hinterlegte Fläche).

Es werden bezüglich der Einfriedungen der Grundstücke folgende Festsetzungen getroffen: Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich werden die Art und die Höhen der festen Einfriedungen festgelegt (siehe textliche Festsetzung 2.1.1). Hiermit werden das städtebauliche Bild in der Typik sowie eine harmonische Einheitlichkeit im Außenwohnbereich gesichert bzw. geschaffen.

Um die Privatsphäre jedes Einzelnen zu wahren und die unmittelbaren privaten Garten- und Terrassenbereiche insbesondere in den schmalen Reihenhaushausgrundstücken abschirmen zu können, sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von 3 m je Baugrundstück, unmittelbar im Anschluss an die Anbauten bzw. an das Gebäude zulässig. Die Höhe ist hier auf 2 m beschränkt, um sich dem Gebäude und dem möglichen Anbau unterzuordnen (siehe textliche Festsetzung 2.1.2).

Bezüglich der Einfriedungen wird insofern zum einen der prägende Gesamtcharakter der Siedlung erhalten, zum anderen aber auch privaten Bedürfnissen und Gestaltungsfreiheiten abwägend Rechnung getragen.

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Wohngebiet ist über die Straße Hoher Heckenweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird durch den Volbachweg bzw. durch den Wesselerweg erschlossen.

Der Wesselerweg wird für eine Optimierung der bestehenden Wendeanlage geringfügig erweitert, damit dreiaxlige Müllfahrzeuge dort künftig wenden können und nicht unter Sicherheitsbedenken in den Wesselerweg rückwärts hineinfahren müssen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist – gemessen an den Wohneinheiten im Plangebiet – eine ausreichende Anzahl an Flächen für Besucherstellplätze und das Parken im öffentlichen Raum möglich bzw. vorgesehen.

Die an den quer zum Volbachweg liegenden Reihenhäusern (Bereich 1) gelegenen Erschließungsflächen werden als private Wohnwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger (GFL/AE) belegt werden, festgesetzt. Die privaten Wohnwege dienen u. a. zur Erschließung der Garagen an den westlichen Ecken der Hausgruppen, die mit gleichzeitiger Nutzung der privaten Grundstücksfläche für die Erschließung ausreichend dimensioniert sind.

Für die Hausgruppen (H) ist sinnhaft ein Dungweg von 1,50 m Breite im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorgesehen und als mit einem Gehrecht für die Anlieger (G/A) zu belastende Fläche festgesetzt. Diese städtebauliche Vorkehrung optimiert die Grundstückserreichbarkeit für Transport- und gartenpflegerische Zwecke merklich.

Zur Anbindung an das bestehende Fußwegenetz an der Straße Hoher Heckenweg wird die südlich im Plangebiet bestehende Wegeverbindung / städtische Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Dadurch wird das Fuß- und Radwegenetz weiter ausgebaut und das Plangebiet optimal mit der umgebenden Stadtteilstruktur vernetzt.

7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über bestehende Leitungssysteme.

Der vorhandene Trafostandort wird mit einem Planzeichen mit der Zweckbestimmung Elektrizität markiert und im Bestand gesichert. Als Zuwegung (beispielsweise bei Wartungs- und Reparaturarbeiten) zum Trafo ist die nördlich angrenzende Erschließungsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch für die Erschließungsträger (GFL/AE) belegt.

Für notwendige Verbesserungen der Telekommunikationsstruktur sind – sofern erforderlich – die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend für die ggf. ergänzende Aufnahme von Leitungen dimensioniert.

Die Entwässerung erfolgt nach wie vor im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser und Schmutzwasser kann über die vorhandenen Kanäle im Volbachweg / Wesselerweg abgeleitet werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine Entsorgungsfirma. Die nordwestlich liegenden Reihenhäuser (Bereich 1) können nicht angefahren werden und müssen entsprechend gesammelt an der öffentlichen Verkehrsfläche (Volbachweg) ihre Abfallbehälter am Abholtag positionieren. Dies ist aufgrund der geringen Entfernungen zumutbar und rechtfertigt nicht die Festsetzung verbreiteter, öffentlicher Erschließungsstiche.

7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Für den Stadtteil Coerde besteht ein Bedarf für eine zweigruppige Kita. Das Plangebiet eignet sich jedoch aufgrund seiner bestehenden Gebäudestruktur nicht für eine derartige Ansiedelung. Für die Deckung des zusätzlichen Bedarfs sind andere Standorte im Stadtteil in den Focus zu nehmen; eine Bedarfsdeckung und Ansiedelung in den Britenwohnstandorten Sibeliussstraße/Hoher Heckenweg oder ggf. kleinteilig im Wohnstandort Dachsleite wird intensiv geprüft.

Die nächstgelegenen Grundschulen sind die katholische Norbertschule und die evangelische Melanchthonschule.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Norbertschule an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen wird und somit ein Ausweichen von den Kindern aus dem Einzugsbereich auf die Melanchthonschule bzw. eine Erweiterung der Raumkapazitäten erforderlich sein wird.

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt. Durch das angrenzende Waldgebiet „Großer Busch“ und die zu den jeweiligen Hauseinheiten angrenzenden Gärten ist genügend Grünraum in der Siedlung vorhanden. Ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen besteht nicht.

7.6.2 Private Grünflächen

Um eine optimale Einbindung von neuen Garagen in den privaten Freiraum zu gewährleisten, im öffentlichen Raum den visuellen Eindruck der gartenstadtgeprägten Qualitäten der Wohnsiedlung zu erhalten und rein praktisch Vandalismus zu verhindern sind Fassaden von Garagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 2 m beträgt, gärtnerisch zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten (vgl. textliche Festsetzung 1.3). Die Festsetzung wird nur im Neubaufall wirksam.

Auf die Festsetzungen zur Erhaltung transparenter privater Freiflächen und Vorgartenbereiche (vgl. Kapitel 7.2.8) wird verwiesen.

7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet sind keine städtebaulich prägenden Gehölzbestände vorhanden, so dass keine Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt werden. Im Zuge des Minimierungsprinzips werden die baulichen Anlagen in der Weise ausgewiesen, dass vorhandene Altholzbestände nicht für die zukünftige Bebauung entfernt werden müssen und erhalten bleiben können.

7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da es sich im Plangebiet um bereits bebaute und versiegelte Bereiche handelt (Bestandsbebauung), erfolgt durch die Planung ohnehin nur ein geringer Eingriff in Form von weiteren Versiegelungen (Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche). Garagen und Nebenanlagen sind auch im Bestand bereits zulässig.

7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Hoher Heckenweg ausgehen, ausgesetzt. Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden bei den Doppelhäusern östlich des Wesselerwegs überschritten (Lärmpegelbereiche III und IV), so dass die vorausschauende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse geboten ist.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für die Gebäude östlich des Wesselerwegs im Plangebiet durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (siehe textliche Festsetzung 1.4). Ein Schutz über die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für alle Geschossebenen und das künftig ausbaubare Dachgeschoss durch Wand- und / oder Wallausführungen unmittelbar am Hohen Heckenweg ist in der Abwägung der Belange aufgrund der dort dann notwendigen Höhen stadtgestalterisch nicht verträglich. Gleichwohl schließt der Bebauungsplan die Realisierung einer Schallschutzmauer bis 2 m Höhe insbesondere zum Schutz der Gartenbereiche der betroffenen Grundstücke nicht aus (vgl. Kapitel 8 – Menschen). Eine Festsetzung machte jedoch nur Sinn, wenn eine hinreichende Aussicht auf Realisierung besteht: Dies erscheint vor dem Hintergrund einer individualisierten Vermarktung der Einzelgrundstücke und der Bestandssituation unwahrscheinlich.

Für die reine Nutzung des Bestandes sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Im Falle baulicher Veränderungen wirkt die Festsetzung zum passiven Schallschutz zukunftsgerichtet und entfaltet Signalwirkung für die bestehende Situation.

7.8 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen, die im Sinne der Außen- und Signalwirkung entsprechend gekennzeichnet werden müssten, bekannt und aufgrund der bisher ausschließlichen Nutzung des Plangebiets durch Wohnen nicht zu erwarten.

7.9 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie

für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Menschen

Im Plangebiet treten Verkehrslärmemissionen von der östlich angrenzenden Hauptverkehrsstraße Hoher Heckenweg auf, die den Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschreiten. Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für die Gebäude östlich des Wesselerwegs im Plangebiet durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (siehe textliche Festsetzung 1.4).

Eine Lärmschutzwand von 2 m Höhe entlang der gesamten Umfriedung zum Hohen Heckenweg hin würde zu einer Verbesserung der Lärmsituation an der Ostfassade dieser Gebäude im Erdgeschoss und den Außenwohnbereichen von ca. 5 dB(A) führen. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete würden damit im Erdgeschoss weitestgehend eingehalten. Die Option, eine Umfriedungsmauer von 2 m Höhe zum Hohen Heckenweg aus Lärmschutzgründen errichten zu dürfen, ist planerisch möglich. Die Umfassungsmauer muss, um den Anforderungen an Schallwände zu genügen, eine flächenbezogene Masse von über 10 kg/m² und keine wesentlichen Öffnungen und Dichtigkeiten aufweisen.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Als Freiflächen sind im Bebauungsplangebiet die bestehenden Gärten mit ihrem Baumbestand zu nennen. Westlich an das Bebauungsplangebiet grenzt das Waldgebiet „Großer Busch“ an. Westlich des Wesselerwegs befinden sich Gärten mit älterem Baumbestand überwiegend aus Eichen und Hainbuchen.

Im Aufstellungsverfahren wurde angeregt, vitale und aus fachlicher Sicht erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auch als erhaltenswert festzusetzen. Es liegt in der städtebaulichen Beurteilung für diese überwiegend im rückwärtigen Gartenbereich befindlichen Baumstandorte jedoch keine den Städtebau der Siedlung wesentlich unterstreichende oder vom Standort her prägende Wirkung vor. Diese Bewertung in Verbindung mit der für die Eigentümer durchgreifend und dauerhaft belastenden Wirkung einer Erhaltungsfestsetzung einschließlich Wiederanpflanzungsgebot führt in der Gesamtabwägung der Belange zu einer Berücksichtigung dieser Baumstandorte für die städtebauliche Planung soweit als möglich, jedoch nicht zu einer Festschreibung und damit Festsetzung.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplan neu zulässigen baulichen Anlagen wurden nämlich in der Weise ausgewiesen bzw. neu geordnet, dass diese vorhandenen Bäume nicht für die zukünftige Bebauung entfernt werden müssen (Vermeidungsprinzip). Bereits in der Planungsphase von privaten Maßnahmen, aber auch in der Baugenehmigung und der Realisierung von Vorhaben oder Maßnahmen sollen die vorhandenen Bäume auf privatem Grund mit größtmöglicher Sorgfalt behandelt und deren Verbleib dadurch gefördert werden. Die Standorte dieser Baumstandorte sind aus der Planzeichnung ersichtlich und entfalten so Hinweis- und Signalwirkung.

Durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung im Rahmen der Anbauten und Nebenanlagen entstehen Eingriffe im Bereich der vorhandenen Gärten bzw. unversiegelten Flächen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nach § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich. Die Eingriffe sind jedoch in ihren Auswirkungen mit der Planung von Neubaugebieten „auf der grünen Wiese“ nicht vergleichbar

und dienen den gesamtstädtischen stadtplanerischen Bestrebungen der Innenentwicklung und dem Schutz weit wichtigerer und ökologisch wie stadtstrukturell wesentlich bedeutsamerer Grün- und Freiraumzusammenhänge.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) obligatorisch (Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Das Kernziel des Erhalts der Bestandsbebauung aus den 1950er Jahren mit privaten Grünflächen und geringem Baumbesatz sowie das Planungsziel einer nur geringen Neubautätigkeit und Neuversiegelung im Plangebiet legen prinzipiell nahe, dass durch die Planung keine gefährdeten Arten negativ betroffen sind. Die Gärten dienen als Lebensraum für Vogelarten, die an den Siedlungsraum angepasst sind und dort relativ häufig vorkommen. Es liegen keine Hinweise auf artenschutzrelevante Vogelarten vor. Aufgrund der Lage im intensiv genutzten Siedlungsbereich sind diese Arten auch nicht zu erwarten.

Da jedoch das Vorkommen von Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden konnte, erfolgte eine stichprobenhafte, fachliche Begehung der Dachgeschosse der bestehenden Wohngebäude. Am 30. April 2013 fand eine Besichtigung zweier Häuser hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten (vor allem Fledermäuse) statt. Es wurden die Dachböden der Häuser Volbachweg Nr. 11 und 22 in Augenschein genommen. Die Dachböden waren besenrein; es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden.

Für eine weitergehende Prüfung der Artenschutzbelange im Planverfahren bestehen aufgrund der beschriebenen Situation somit keine Anhaltspunkte. Sollten sich (unerwartet) Erkenntnisse zum Artenschutz nach Rechtskraft des Bebauungsplans doch noch ergeben, lassen sich evtl. gegebene Auswirkungen und notwendige Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren inhaltlich einbinden und regeln, da die artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen genauso für das Baugenehmigungsverfahren von Einzelvorhaben Geltung besitzen.

Wald

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Wald „Großer Busch“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden von fachamtlicher Seite Bedenken gegen die Planung geäußert: Grundsätzlich sollte der Abstand von Wohngebäuden zum Wald im Hinblick auf mögliche Sturmschäden mindestens eine baumfallende Länge von 35 m betragen – unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Bebauung, die zum Teil bereits jetzt deutlich näher als 35 m an den Wald herangebaut wurde, wäre ein Mindestabstand der rückwärtigen Erweiterungsflächen zum Wald von 15 m akzeptabel.

Diesen Anregungen folgend wären sowohl die Anbauten für die Gebäude Volbachweg Nrn. 4, 6, 10, 12, 20, 22 als auch die westlichen Eckgaragen im Bereich 3 des Plangebietes nicht realisierbar. In der städtebaulichen Bewertung wird aufgrund der heute bereits bestehenden Nutzung der betreffenden Grundstücksflächen unmittelbar bis an die Waldfläche heran und eines nach wie vor gegebenen Abstandes der möglichen Neubebauung zum Waldrand keine offensichtliche und unmittelbare Beeinträchtigung der angrenzenden Bäume und des Waldes gesehen. Vor dem Hintergrund

- der gegebenen Bestandssituation und dauerhaften Nutzung als Wohnbaugrundstücke unmittelbar an Wald angrenzend,
- der planungsrechtlichen Bestandssituation (§ 34 BauGB), nach der die über den Bebauungsplan festgesetzten zusätzlichen baulichen Anlagen zulässig wären und

- der nur geringfügigen Erweiterung der Wohnbaukörper und der nur punktuell zulässigen Garagenstandorte im ohnehin bereits baulich genutzten „Waldabstand“

überwiegen in der Abwägung die Belange der Sicherung und Schaffung adäquaten Wohnraums im Quartier und Stadtteil die Belange der naturräumlichen Gegebenheiten und fachlichen Empfehlungen. Insbesondere für die Gründung der neuen Garagenstandorte kann zudem im Baugenehmigungsverfahren auf wurzelraumverträgliche technische Lösungen geachtet werden.

Boden, Klima, Wasser

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebiets sind durch vorhandene Bebauung und Versiegelung geprägt. In den unversiegelten Bereichen der privaten Gärten kommen die Bodenfunktionen wie Versickerung, Filterung von Niederschlagswasser noch zum Tragen.

Das Klima im Plangebiet entspricht dem locker bebauter Siedlungsbereiche. Im Rahmen der Planung kommt es gleichwohl zu weiteren Versiegelungen von Flächen. Generell entspricht die Planung jedoch der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und die Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme zu bevorzugen sind. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden und das Klima sind nicht zu erwarten.

Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

9. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	19.213 m²	1,92 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.704 m ²	0,37 ha	19 %
Wohnbaufläche	15.509 m ²	1,55 ha	81 %
davon private Verkehrsfläche	300 m ²	0,03 ha	2 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

10. Gesamtabwägung

Die Planung verfolgt das wichtige und bedarfsgerechte Ziel, Wohnraum für die münstersche Bevölkerung zu schaffen bzw. zu erhalten und – vor dem Hintergrund des baulichen Status quo – dabei den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen. Unter Berücksichtigung dieses Ziels sind die im Verfahren eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise – die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abwägend – soweit als möglich in die Planung eingeflossen.

Die einheitliche Form der Siedlung bleibt durch am Bestand orientierte Festsetzungen gewahrt, gleichzeitig wird jedoch durch Ausbauoptionen für die Dachgeschosse und durch eingeschossige Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich maßvoll zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die bebaubare Fläche zur größeren Ausnutzung der Grundstücksfläche wird an zwei Stellen im Plangebiet vergrößert, die prägende Gebäudestruktur bleibt jedoch erhalten. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete Stellplatzausweisung und -anordnung vorgegeben und ein mögliches ungeordnetes und siedlungsbildbeeinträchtigendes Parken in der Siedlung geleitet und geordnet.

Im Verfahren entfällt die Erforderlichkeit der Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft; Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden im Rahmen des Planungsprozesses gleichwohl geprüft und abwägend berücksichtigt. Die Neuversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt, so dass der Boden geschont wird und erhaltenswertes Altgehölz durch die Planung nicht beseitigt werden muss.

Die Prüfung der Artenschutzbelange erbrachte keine Hinweise auf planungsrelevante Arten, so dass eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich wird. Der fachlich angeregte Abstand zum Wald wird unterschritten, um auf bereits bestehenden Wohnbaugrundstücken die städtebaulich sinnvolle und zeitgemäße Erweiterung von Wohnflächen zu ermöglichen. Aufgrund bestehender Lärmvorbelastung an den Gebäuden östlich Wesselerweg werden dort entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Festsetzung Lärmpegelbereiche III und IV). Es besteht ergänzend die Möglichkeit, eine Umfriedungsmauer von 2 m Höhe aus Lärmschutzgründen am Hohen Heckenweg zu errichten.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Fazit überschaubar: Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht festzustellen und auch künftig nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Kernzielrichtung der Planung, die Unterstützung der langfristigen und aktuellen Bedürfnissen angepassten Nutzung durch Wohnen, unterstützt und gesichert.

Bezogen auf eventuelle besondere Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, Migranten sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer – wurden aus der Beteiligung der zuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit keine (weitergehenden) Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine Nicht-Berücksichtigung der Belange dieser verschiedenen Bevölkerungsgruppen schließen lassen.

Die städtebaulich und stadtgestalterisch einschränkend wirkenden und vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen in Abwägung mit der (künftigen) individuellen Flexibilität und Freiheit der Eigentümerinnen und Eigentümer – mit Blick auf bauliche und gestalterische Veränderungen – keinerlei besondere oder unbeabsichtigte Härte dar. Die Gebäudetypen sind im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Hauptziel; zum anderen wird aktiv eine Variabilität und Optimierung der baulichen Bestandssituation durch den durch erleichternde Festsetzungen möglichen Ausbau des Dachgeschosses (Drempelerhöhung und Gauben) sowie durch eingeschossige Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung vorgesehen.

Die Wahrung der bestehenden städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Siedlungsstruktur (in ihrer baulichen Proportionalität und typischen Kubatur, Bauform, Dachausbildung und -gestaltung, Materialität und Farbgebung) überwiegt im vorliegenden Planfall die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen. Die weiterhin zu sichernde eigenständige und einheitliche Prägung und Charakteristik der Siedlung ist bedeutsam, da der prägende Bautyp des ehemaligen Britenwohnstandortes in seiner Grundkonfiguration und seinen die Gestalt bestimmenden Elementen – auch in der Ablesbarkeit der historischen Stadtteil-Entwicklung – erkennbar bleibt.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Plangebiets lebenden Menschen aufgrund der Beplanung des baulichen Bestandes nur unwesentlich auswirken; nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind nicht ersichtlich.

11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (sämtliche Wohnbaugrundstücke und die Wohnwege der nordwestlich liegenden Hausgruppen). Die öffentlichen Erschließungsflächen sind Eigentum der Stadt Münster.

Die Grundstücke der Wohngebäude werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) veräußert, primär mit der Zielrichtung der Grundstücksvergabe an Einzelerwerberinnen und -erwerber. Bereits im Verfahren und nach der Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) BauGB werden einige Grundstücke (Bereich 1) an Privateigentümer bzw. an Baugemeinschaften / Wohngruppen übergehen. Den Käuferinnen und Käufern war und ist entsprechend bewusst, dass sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet. Sämtliche erforderlichen Informationen wurden in öffentlichen Informationsveranstaltungen und der Bürgeranhörung, unterstützt durch Informationsflyer zur den Zielen und künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, gegeben. Dieser Informationsstand wurde und wird auf der Homepage der Stadt Münster (Stadtplanung) stets fortgeschrieben und aktualisiert.

Im weiteren Verfahren werden weitere Liegenschaften zum Kauf an Einzelinteressenten und / oder an Investoren (Paketvergabe) angeboten werden.

Mittel- bis langfristig ist mit Sanierungsmaßnahmen am vorhandenen Kanalsystem im Volbachweg und Wesselerweg durch die Stadt Münster zu rechnen, die auch eine umfassendere Erneuerung der Straßenverkehrsflächen auslösen wird. Dies wird in der genannten Zeitperspektive absehbar und mit finanziellen Umlagen (Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz – KAG) auf die künftigen Eigentümerinnen und Eigentümer zukommen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 550: Coerde – Volbachweg / Wesselerweg

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor