

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 556: Angellimode – Schlesienstraße / Ostpreußenstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	4
3. Planverfahren	5
4. Planungsrechtliche Situation	5
4.1 Flächennutzungsplan	5
4.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	5
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	10
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	12
7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände	12
7.2.6 Material, Farbgebung	13
7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen	14
7.2.8 Freiflächen, Begrünung	16
7.3 Verkehrsflächen / Erschließung	16
7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	17
7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur	17
7.6 Grünflächen / Begrünung	18
7.6.1 Öffentliche Grünflächen	18
7.6.2 Private Grünflächen	18
7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	19
7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung	19
7.7 Immissionsschutz	20
7.8 Altlasten / Altstandorte	20
7.9 Denkmalschutz / Archäologie	20
8. Auswirkungen auf die Umwelt	21
9. Flächenbilanz	24
10. Gesamtabwägung	24
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	26

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 Angelmodde 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.

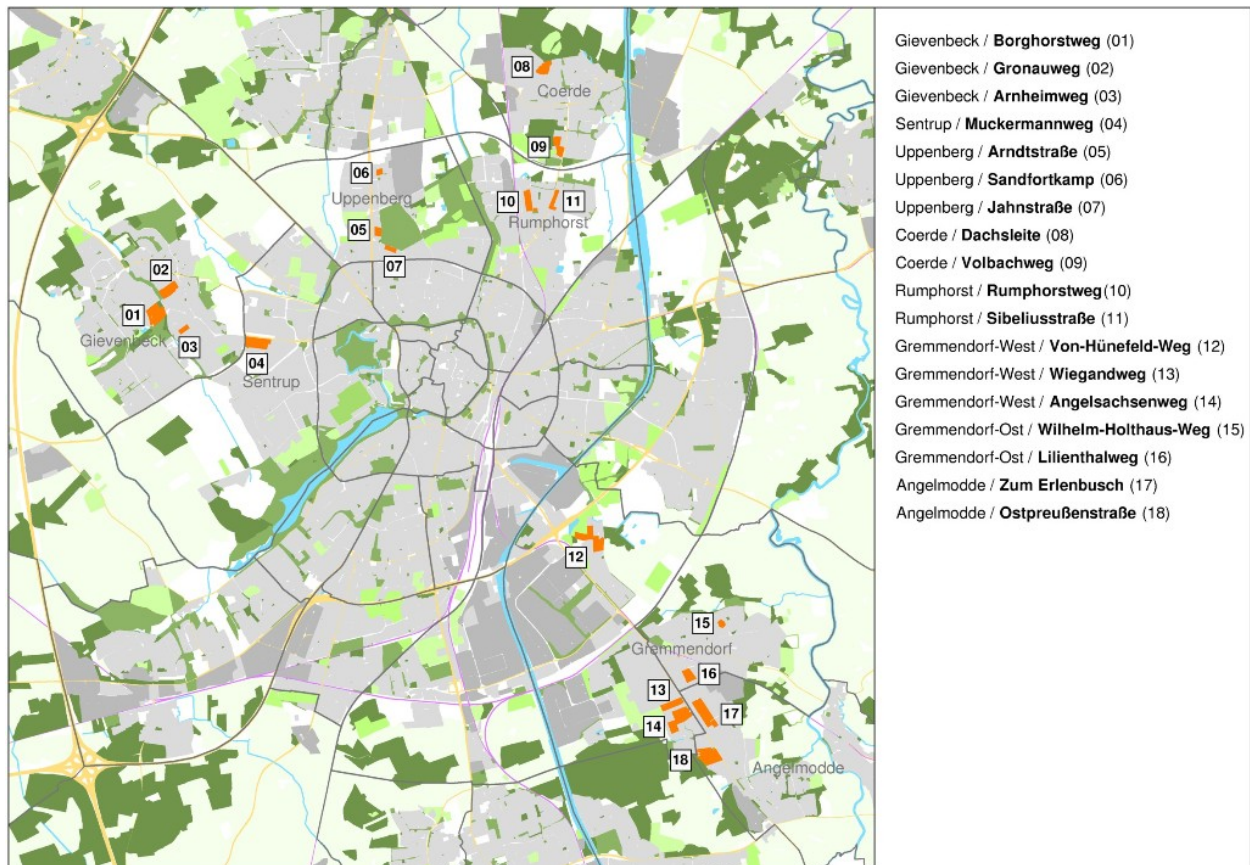


Abbildung 1: Übersicht der Britenwohnstandorte im Stadtgebiet von Münster

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 (überwiegend Reihenhäuser), die Grundstücksgrößen gehen von etwa 200 m² bis sogar 1.600 m².

¹ Lediglich der Wohnstandort Wilhelm-Holthaus-Weg in Gremmendorf stammt aus den 2000er Jahren und wurde als Ersatz für einen teilabgerissenen Standort in Gievenbeck (Arnheimweg) neu errichtet.



Abbildung 2: Übersicht der Britenwohnstandorte in Gremmendorf und Angelmodde

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 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 Anbauten.⁴ 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

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

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.

Wohnwert im Bestand zu erhalten. 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. 556 verfolgt, abgeleitet aus dem gesamstädtischen Konzept, ebendiese Zielrichtungen und schafft hierfür die planungsrechtlichen Bedingungen und Voraussetzungen.

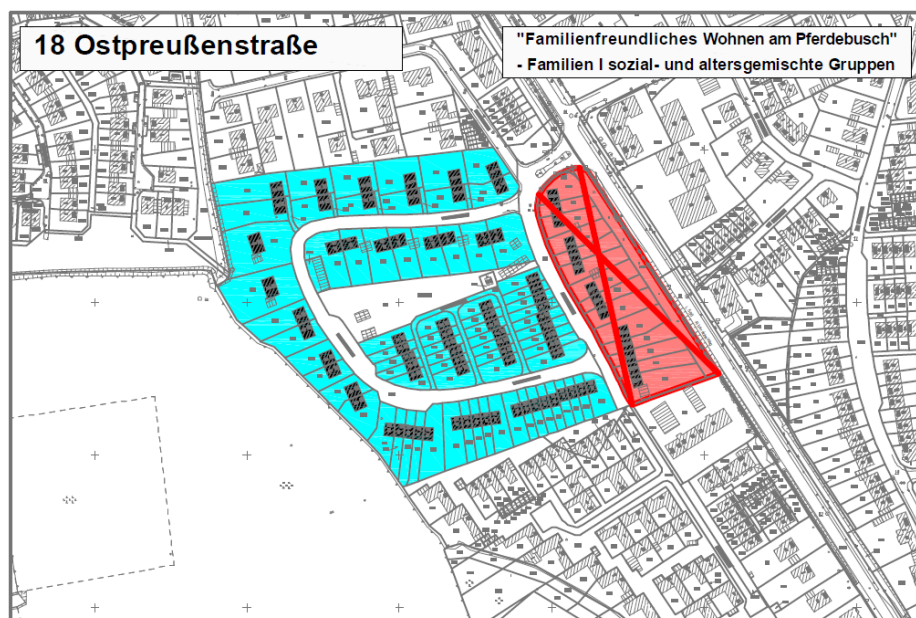


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Britenwohnen - Städtebauliche Ziele für den Standort „Ostpreußenstraße“ (blau: Erhalt, rot: Abriss und Neubau)

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 556 befindet sich im Stadtteil Angelmodde und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Wohnbebauung der Pommernstraße,
- im Osten durch die Schlesienstraße,
- im Süden durch Wohnbebauung der Schlesienstraße,
- im Westen durch eine Waldfläche und Grünanlagen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hilstrup, Flur 25, Flurstücke 163, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277,

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.

278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 300, 301, 302, 308, 313, 318, 321, 335, 336, 337, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 365, 366, 367, 368, 369, 372, 379, 380, 383, 384, 385, 390, 391, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 745 und Teile der Flurstücke 842 und 843.

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 (Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet Wolbecker Tiergarten etwa 4 km).

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 § 1a (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 der baulichen Nutzung enthält (siehe Kapitel 7.2.1). Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nicht notwendig, um die Planungsziele zu erreichen: Welche Vorhaben sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen, kann der Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über § 30 (3) i.V.m. § 34 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. 556 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).

Westlich angrenzend besteht der am 11.03.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 390 „Gremmendorf – Südlich Angelsachsenweg / Westlich Otto-Hersing-Weg“, der für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 556 vom Normannenweg zur Ostpreußenstraße einen Fuß- und Radweg festsetzt. Östlich angrenzend besteht der Bebauungsplan Nr. 526 „Albersloher Weg – Von Otto-Hersing-Weg bis Osttor / Hiltruper Straße“, der sich derzeit noch im Verfahren befindet (Aufstellungsbeschluss aus 2009) und die verkehrliche Optimierung und den Ausbau des Albersloher Weges zum Ziel hat.

In räumlicher Nähe an den Planbereich ist der Wald „Große Lodden“ (angrenzend an den westlich des Plangebiets liegenden Waldbereich „Pferdebusch“) als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der Erhaltung der Münsterländischen Parklandschaft im Umweltkataster der Stadt Münster dargestellt.

Weitere 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 Angelmodde südöstlich der Innenstadt Münsters, unmittelbar westlich der Landesstraße 586, dem Albersloher Weg.

Das Plangebiet ist im südöstlichen Teil des Siedlungsbereichs von Angelmodde befindlich und wird größtenteils von Wohnbebauungen umschlossen. Westlich grenzt der Waldbereich „Pferdebusch“ 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 – mit Ausnahme eines Trafos auf der zentralen Freifläche – sind nicht vorhanden. Die zentrale Freifläche der Siedlung wurde als Spielplatz für verschiedene Altersgruppen durch die Bewohner der britischen Stationierungskräfte genutzt.

Die nähere Umgebung nördlich und südlich des Plangebiets wird durch größtenteils I bis II-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung an der Schlesienstraße ist denkmalgeschützt. Südöstlich des Plangebiets am Albersloher Weg befindet sich eine Mehrfamilienhausbebauung mit vier Geschossen.



Abbildung 4: Britenwohnstandort „Ostpreußenstraße“ in Angelmodde (eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans aus dem Jahr 2012)

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, die „grüne Mitte“ erhalten und den ruhenden Verkehr ordnen. Mit den Kubaturen der Bestandsgebäude soll behutsam umgegangen, aber ebenfalls Anbaupotenziale zur Vergrößerung der Wohnfläche zugelassen werden.

Die Ziele und Maßnahmen für den ehemaligen Briten-Wohnstandort „Ostpreußenstraße“ konkretisiert das gesamtstädtische „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ wie folgt⁸:

- Sicherung der prägenden Siedlungsstruktur des bestehenden Quartiers, bezogen auf ihre Lage, Grundfläche, Kubatur, Höhe, Form und Erscheinungsbild.
- An-/ Ausbaukonzept: rückwärtige, erdgeschossige Ausbauten an die Hauptbaukörper (Erweiterung) zur Erhöhung der Wohnfläche je Gebäude.
- Sicherung und öffentliche Nutzung der „grünen Mitte“ des Quartiers.

⁸ Der Abriss und die Neubebauung des Bereichs östlich der Schlesienstraße – Zielrichtung Mehrfamilienhausbau soll in einem separaten, später folgenden Planverfahren geregelt werden und ist deshalb nicht Bestandteil des Plangebiets.

- Stellplatzkonzept: Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs je Grundstück / Wohneinheit; Erhalt bzw. Erweiterung bestehender Sammelgaragen bzw. Überplanung und Abriss am Zugangsbereich zur öffentlichen Grünfläche.
- Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung zum Anschluss an den Normannenweg.

Die Ziele der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 556 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 in Verbindung mit 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 vergleichsweise strikte und siedlungseinheitliche 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 kleineren Grundrissänderungen innerhalb der Gebäude) zeigt – und die dadurch entstehende gestalterische Qualität der Siedlung erhalten bleiben. Die ursprünglich errichtete Siedlung ist heute noch ablesbar. Die Gebäude sollen aber gleichwohl – in einem städtebaulich und gestalterisch verträglichen Maße – den heutigen und zukünftigen Wohn- und Gestaltungsbedürfnissen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung tragen.



Abbildung 5: Schrägluftbild (Quelle: Blossey, 2012)

7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Das städtebauliche Entwurfskonzept der aus den 1960er Jahren stammenden Siedlung ist durch die „grüne Mitte“, eine großzügige, keilförmige Grünachse, die als Spielplatz genutzt wurde, gekennzeichnet. Der um die „grüne Mitte“ verlaufende, großzügig dimensionierte Straßenraum in einer Ringerschließung gliedert das Baugebiet in einen äußeren und einen inneren Bereich.

Der nördliche (Bereich 1) und westliche Bereich (Bereich 3) nimmt die größtenteils zweigeschossige Doppelhausbebauung auf. Die im äußeren Bereich liegenden Doppelhäuser und zwei Einfamilienhäuser sind westausgerichtet (Bereich 1 und Bereich 3), die im inneren Bereich liegenden Doppelhäuser (Bereich 2) haben eine Südausrichtung. Die im westlichen Planbereich befindlichen zwei Einfamilienhäuser (Bereich 3), die die Doppelhausstrukturen unterbrechen, springen von der Erschließungsstraße zurück und bilden in dem Kurvenbereich eine besondere städtebauliche Situation.

Im Gebäudebestand aus den 1960er Jahren wurden sukzessive seit Anfang der 1990er Jahre die Fenster (Isolierverglasung) und Außentüren erneuert. Diese Bauteile sind somit höherwertiger als der Standard zum Zeitpunkt des Baus der Wohngebäude. Die Fassade und das Dach wurden hingegen nicht saniert.

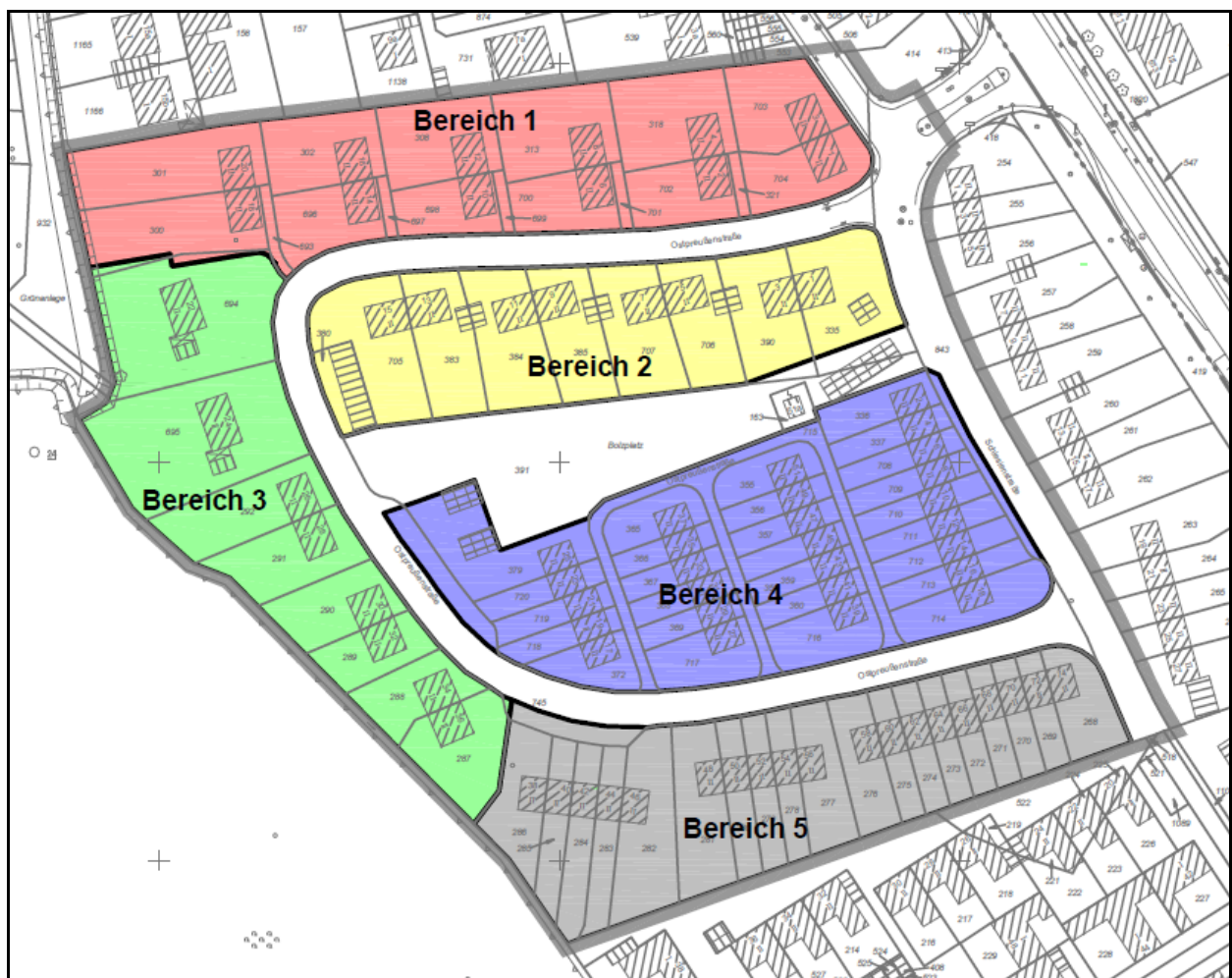


Abbildung 6: Bereiche im Bebauungsplan

Das südliche Plangebiet (Bereiche 4 und 5) ist durch Reihenhausbauung gekennzeichnet. Die Reihenhausszeilen im inneren Plangebiet (Bereich 4) sind nach Westen ausgerichtet, die Reihenhausszeilen im südlichen Plangebiet (Bereich 5) sind südausgerichtet.

Der ruhende Verkehr wird derzeit zum Teil durch Garagenhöfe gedeckt, die sich innerhalb der „grünen Mitte“ oder unmittelbar angrenzend befinden. Lediglich die zwei Einfamilienhäuser und auch die im inneren Bereich liegenden Doppelhäuser haben Garagen. Ansonsten ist der ruhende Verkehr nicht geordnet, zum Teil wird im öffentlichen Straßenraum oder ungeordnet 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; gebietsuntypische Nutzungen sind damit (weiterhin) nicht möglich. Was sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, kann der Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB Anwendung findet. Gleichzeitig wird eine andersartige Nutzung mit hohem Stellplatzbedarf (beispielsweise nicht störende Gewerbebetriebe) durch die Festlegung der Stellplätze und Garagen entsprechend (siehe Kapitel 7.2.7) oder auch aufgrund der Grundstückszuschnitte und überbaubaren Flächen reguliert.

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 Grund- und Geschossflächenzahl 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 in heutiger Form zu erhalten. Auf die vom Gesetzgeber vorgesehene Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bei energetischer Sanierung von Gebäuden wird hingewiesen.

Gleichzeitig werden Neubau- und Nachverdichtungspotenziale im Plangebiet festgesetzt:

Jedes Gebäude erhält für seinen rückwärtigen Bereich zusätzlich eine 5,0 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. 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.

Lediglich auf den großen Grundstücken mit Einfamilienhäusern sind die überbaubaren Grundstücksflächen auch in Nord-Süd-Richtung erweitert, um zukünftig eine dichtere Bebauung (großes Einzelhaus oder Einzelhaus in ein Doppelhaus) zu ermöglichen. Durch das auch hier am Bestand orientierte, von der Straße weiter zurück springende Baufeld wird gleichzeitig der städtebaulich prägende Rücksprung der Einfamilienhausgebäude im städtebaulich prägnanten Kurvenbereich durch die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend gesichert.

Im nordwestlichen Planbereich (Bereich 1) ist ein zusätzliches Baufeld für einen Neubau vorgesehen. Dieses fügt sich in die Struktur der westausgerichteten Doppelhäuser ein. Ein möglicher Anbau ist hier ebenfalls auf 5,0 m festgesetzt, so dass Neu- und Altbauten städtebaulich harmonisieren.

Vollgeschosse

Die zulässige Geschosshöhe für die Bestandsgebäude ist bestandsorientiert auf zwingend II 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 beziehungsweise dichtere Bebauungen und Gebäudehöhen als Hauptgebäude 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 (TF) 2.2.3 ebenfalls möglich. Aus gestalterischen Gründen (Vermeidung von Verunklärung und Unproportionalität des zweigeschossigen Hauptbaukörpers) sind Überdachungen der Terrassen 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. TF 2.2.3).

Trauf- und Gebäudehöhen

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 Gebäudehöhen auch für künftige bauliche Veränderungen oder den Abbruch-Neubau-Fall bestandsorientiert festzusetzen, um die Grundproportion und damit die prägende Zweigeschossigkeit der Gebäude zu gewährleisten.

Im Gebäudebestand aus den 1960er Jahren wurden sukzessive seit Anfang der 1990er Jahre die Fenster und Außentüren erneuert. Die Fassade und das Dach wurden nicht saniert. Um eine Sanierungen des Daches dennoch zu ermöglichen, sind leicht erhöhte Gesamtgebäudehöhen für den Bestand festgesetzt (etwa +0,25 m bei Doppelhäusern, +0,38 m bei Reihenhäusern); die Traufhöhenfestsetzung ist dem Bestand angepasst, um hier bewusst eine Erhöhung des Drenpels und Veränderung der Proportion der Gebäude zu vermeiden. In der Planzeichnung sind die Höhenfestsetzungen in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) entsprechend dem bestehenden Geländeniveau festgelegt, um eine hinreichend bestimmte Höhe festzusetzen. Dies entspräche – rein am Gebäude gemessen – folgenden Bauhöhen:

- Hauptgebäude: Traufhöhe = 5,50 m und Firsthöhe = 8,50 m
- Eingeschossige Anbauten: Bauhöhe (Attika) = 3 m

Auf die vom Gesetzgeber vorgesehene Überschreitung der festgesetzten Höhenmaße bezüglich der energetischen Sanierung von Gebäuden (Dachdämmung) wird hingewiesen (vgl. Hinweis 3.2).

Als Orientierungspunkte für die Höhenangaben dienen eingemessene Kanaldeckel im öffentlichen Straßenraum.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht zulässig, um die Vorgärten entsprechend frei zu halten und die bestehenden Prägungen des Geländes und der bestehenden Gebäude dauerhaft zu erhalten (vgl. TF 1.5).

Diese einschränkend und zur Kubatur stark 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 eingeschossige Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung. Auch die an heutige energetische Ansprüche angepasste Dämmung bzw. Sanierung der Dachhaut der Gebäude wird aktiv ermöglicht.

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 feststellen⁹. Merkliche Eingriffe in bestehende planungsrechtliche Zulässigkeiten sind mit den prioritär 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.

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.

Um einer Verunstaltung der siedlungsprägenden Dachlandschaft entgegenzuwirken und die bereits im Bestand vorhandenen, energietechnisch sehr vorteilhaften kompakten Dachformen

⁹ bezogen auf die Ausbauzonen sogar über das heutige Maß des § 34 BauGB hinaus.

beizubehalten, sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel unzulässig (vgl. TF 2.2.1). Dachflächenfenster zur Belichtung des Dachbodens sind hingegen zulässig. Die ebenfalls das Erscheinungsbild der Siedlung gestalterisch prägenden und für die Siedlung und die Entstehungszeit der Siedlung typischen traufseitig geringen bzw. ortgangsseitig nicht vorhandenen Dachüberstände werden ebenfalls bestandsorientiert begrenzt und definiert (vgl. TF 2.2.4).

Kompensatorisch für diese stark bestandsorientierten Festsetzungen und Beschränkungen einer Dachgeschoss(aus)nutzung wirken die individuellen eingeschossigen Ausbauzonen.

Die Nutzung der Dachgeschosse ist unabhängig von energetischen Gesichtspunkten bezogen auf die bestehenden und definierten maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der geringen Grundfläche und den Dachkonstruktionen zudem wenig wirtschaftlich, da mit deutlichen Wohnflächenverlusten im 2. Vollgeschoss verbunden, und zudem wenig zweckmäßig, da eine erforderliche Stehhöhe maximal unter der Firstpfette besteht – eine Nutzung der Dachgeschosse, beispielsweise als Galerie, ist gleichwohl nicht ausgeschlossen, da das Einziehen von Dachflächenfenstern oder die Ergänzung giebelseitiger Fenster nicht durch Festsetzungen ausgeschlossen wird.

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 eingeschossige Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung.

7.2.6 Material, Farbgebung

Dach

Kein Regelungsbedarf besteht hinsichtlich des Materials und der Farbgebung für Doppelhäuser oder Hausgruppen, um eine einheitliche Gestaltung der zusammenhängenden Hauseinheit und der gesamten Wohnsiedlung zu erhalten, da nur anthrazitfarbene Ton- und Betondachziegel zugelassen werden (vgl. TF 2.2.5). Diese am Bestand orientierte Dacheindeckungsfarbe stellt eine gestalterisch gleichmäßige Dachlandschaft sicher.



Abbildung 7: Bestandsbebauung

Fassade

Innerhalb des Plangebiets ist für die Wohngebäude – vergleichbar den Regelungen zur Dachgestaltung – als Fassadenmaterial nur roter bis rotbrauner Klinker in einem bestimmten Farbspektrum (vgl. TF 2.3.1) zulässig. Durch die Beschränkung auf das „Leitmaterial“ Klinker für die Hauptgebäude behält das Baugebiet seine eigenständige Prägung und seinen gestalterischen Zusammenhang.

Für die eingeschossigen Anbauten und für Garagen wird, um gestalterische Freiheiten zu lassen, lediglich festgesetzt, dass die verwendeten Fassadenmaterialien nicht glänzend sein dürfen. Auf eine Festlegung der Materialart wird verzichtet, da der Hauptkörper in Klinkerausführung durch die Kubatur und Höhenentwicklung prägend ist. Lediglich Doppelgaragen sind im Bezug auf ihre Höhe maßgleich zu errichten, um Versprünge zu vermeiden.

Bezogen auf die Festsetzungen zu Materialität und Farbgebung für Dach und Fassade sichern diese einen einheitlichen 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 Wahl des Klinkers und des Dachziegels bleiben ansonsten unbeeinflusst, um die individuelle Gestaltungs- und Baufreiheit nicht über Gebühr zu beschränken.



Abbildung 8: Fassaden im Bestand

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. Bisher sind im Plangebiet drei Garagenhöfe (Sammelgaragen) und für einen Teilbereich im Norden Garagen vorhanden.

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 mindestens einen Stellplatz auf eigenem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer räumlicher Nähe anzubieten.

Deshalb sind die baurechtlich notwendigen (Gemeinschafts-) Garagen und (Gemeinschafts-) Stellplätze entsprechend nicht in den Vorgartenzonen sondern nur innerhalb der dafür festgesetzten Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. TF 1.2.1).

Die Gemeinschaftsgaragen westlich der Grünfläche und Gemeinschaftsstellplätze werden planerisch festgesetzt, um städtebaulich sinnvoll und sparsam im Zusammenhang mit Versiegelungseffekten umzugehen. Der Garagenhof östlich der öffentlichen Grünfläche und westlich der Schlesienstraße soll abgerissen werden, um die durchgehende, öffentliche Grünfläche zu realisieren. Die Gemeinschaftsgaragen sollen den Reihenhäusern zugeordnet werden, wobei letztendlich hier die Vermarktung über die genauere Zuordnung zu den jeweiligen Wohnhäusern und Eigentumsverteilung entscheidet (Gemeinschaftseigentum etc.).

Garagen als bauliche Anlage sind lediglich in den Garagenhöfen als Gemeinschaftsgarage oder im Bauwich der Einzel- oder Doppelhäuser zulässig und räumlich ebenfalls festgelegt. Um im Bereich 3 aufgrund der im Bestand vorhandenen Fensteröffnungen und seitlichen Kellertreppen eine flexiblere Garagenanordnung zu ermöglichen, ist hier der Bereich für Garagen größer gehalten, jedoch mit der Begrenzung, dass Garagen maximal in der Größenordnung von 3 mal 9 m zulässig sind (vgl. TF 1.2.1). Somit kann die Garage am Haus oder an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Garagen in den anderen Bereichen 1, 4 und 5 sind entsprechend im Bauwich nach hinten zurückgesetzt, da im Bestand vorhandene Fensteröffnungen eine Garage im vorderen Bereich nicht ermöglichen. Der negative städtebauliche Aspekt eines größeren Versiegelungsgrades durch längere Zufahrten wird in der Abwägung der Belange vom städtebaulichen Ziel der nicht in den Vordergrund tretenden, zurückversetzten Anordnung der Garagen überwogen. Im Bereich 2 werden die Garagen wie im Bestand als grenzständige Doppelgaragen mit Abstand zum Haus festgesetzt.

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

Jedem Grundstück / jedem Haus kann mindestens ein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet werden. Zusätzlich sind etwa 10 Plätze für den ruhenden Verkehr mehr als Grundstücke vorhanden. Somit können in einigen Häusern zwei Wohneinheiten realisiert oder auch nicht störende Gewerbebetriebe mit höherem Stellplatzbedarf realisiert werden, da eine Beschränkung der Wohneinheiten nicht vorgesehen ist (s. Kapitel 7.2.3). Dies hängt von der jeweiligen Zuordnung der Garagen und Stellplatzflächen zu den Häusern im Rahmen der Vermarktung ab.

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).

Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Diese sollen künftig durchaus zulässig sein, im städtebaulichen Kontext jedoch ebenfalls nach einem sinnhaften Konzept räumlich geregelt: Insofern sind zeichnerisch aktiv entsprechende Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, die sich auf die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke beziehen, um die Vorgärten von baulichen Anlagen frei zu halten. Im westlichen Plangebiet ist der Bereich für Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich entlang des Bachs zurück genommen, um die Versiegelung des Uferbereichs zu reduzieren.

Die Fläche für Nebenanlagen für den Bereich der mittig liegenden Reihenhäuser (Bereich 4) ist enger festgesetzt, da die Nebenanlagen zur Erschließungsfläche (gleichzeitig Dungweg) liegen. Gleichzeitig wird dadurch ein ausreichender Gartenbereich gewährleistet und die Versiegelung der Grundstücke gering gehalten.

Anlagen für Abfallbehälter sind auch außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig, da diese aufgrund der kleineren Größe im Vorgarten verträglich sind.

Um vor dem Hintergrund der die Siedlung prägenden, großen und zusammenhängenden Grün- und Freiflächenanteile der Grundstücke keine „Zersiedlung“ und möglichst geringe Versiegelung der privaten Freiflächen mit weiteren baulichen Anlagen zu erreichen, beträgt die Grundfläche für Nebenanlagen maximal 12,0 m² und die Höhe maximal 2,5 m. Da Garagen und Stellplatzanlagen gemäß BauGB keine Nebenanlagen sind, sind diese von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen. 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, um den privaten, rückwärtigen Garten in Richtung öffentlicher Erschließungsfläche zu schützen, Zäune und Hecken im Bestand bereits vorhanden. Diese unterbrechen durch ihre Transparenz und geringe Höhe jedoch nicht den gartenstädtischen Charakter. Um diesen Eindruck der vorwiegend freien Vorgartenbereiche als sehr charakteristisches Siedlungsmerkmal zu erhalten, werden bezüglich der Einfriedung folgende Festsetzungen getroffen:

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich nicht zulässig, um den Eindruck der begrünten Vorgärten weiterhin zu gewährleisten. Dieser Bereich – jeweils vor den Hauseingängen zwischen Haus und Erschließung – ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. An den öffentlichen Verkehrsflächen und den damit zum öffentlichen Raum liegenden Vorgärten (insbesondere südausgerichtete Gebäude in den Bereichen 2, 3 und 5) werden Einfriedungen größtenteils ausgeschlossen, um eine visuelle Erlebbarkeit der Straßenräume zu ermöglichen. Im übrigen Bereich – d.h. jeweils die rückwärtigen, hinter dem Haus liegenden Grundstücksflächen – sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,0 m oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, um den privaten, rückwärtigen Gartenbereich durch Einfriedungen zu schützen. In Verbindung mit einer Hecke sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form bis zu einer Höhe von 2,0 m ebenfalls zugelassen. Feste, blickdichte Einfriedungen wie Mauern sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünten Charakter der Siedlung zu erhalten (vgl. TF 2.1.1). Die Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung.

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 nur im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von 3,0 m je Baugrundstück, unmittelbar im Anschluss an die Anbauten zulässig. Zum Teil sind diese Terrassenabgrenzungen in Form von Holzzäunen bereits vorhanden. Die Höhe ist hier ebenfalls auf 2,0 m beschränkt, um sich dem Gebäude und dem möglichen Anbau unterzuordnen (vgl. TF 2.1.2). Auf der Dachterrasse sind Brüstungen in max. 1,10 m Höhe zulässig, um den Anbau weiterhin dem Hauptgebäude untergeordnet wirken zu lassen. Auch Überdachungen der Anbauten sind aus diesem Grunde ausgeschlossen.

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 den Albersloher Weg an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird durch eine öffentliche Ringerschließung (Ostpreußenstraße / Schlesienstraße) erschlossen. Diese Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Erschließungsstich mit beidseitigem Gehweg weist einen Querschnitt von etwa 8,2 bis 8,7 m auf.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Anzahl an Flächen für Besucherstellplätze und das Parken im öffentlichen Raum möglich bzw. vorgesehen. Die bisher für Besucherstellplätze genutzten Parktaschen im westlichen Bereich der Siedlung werden den privaten Grundstücken zugeschlagen (zukünftige Nutzung als Vorgarten und Stellplätze bzw. rückwärtiger Garten und Nebenanlagen) bzw. zur Erweiterung des Garagenhofes genutzt.

Die mittig im Gebiet liegenden Reihenhäuser werden durch private Wohnwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger (GFL/AE) belegt werden, festgesetzt. Für die Hausgruppen (H) ist sinnhaft ein Dungweg von 1,5 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.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 390 wird im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 556 vom Normannenweg zur Ostpreußenstraße weiterhin ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um das Fuß- und Radwegenetz weiter auszubauen, eine Quartiersverknüpfung zu erreichen und das Plangebiet optimal in der Stadtteilstruktur zu vernetzen.

7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über bestehende Leitungssysteme der Stadtwerke Münster. Der in der öffentlichen Grünfläche vorhandene Trafostandort wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gesichert. Als Zuwegung (beispielsweise bei Wartungs- und Reparaturarbeiten) zum Trafo ist die angrenzende Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (GFL/AE) belegt.

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

Die Entwässerung erfolgt nach wie vor im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser und Schmutzwasser kann über die vorhandenen Kanäle in der Ostpreußenstraße abgeleitet werden.

Leitungsrechte müssen planungsrechtlich im Plangebiet nicht gesichert werden, sondern sind privatrechtlich wenn nötig als Dienstbarkeit zu regeln.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine Entsorgungsfirma. Durch die Ringerschließung und den ausreichend dimensionierten Straßenraum ist die Fläche für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von 12 m Länge ausreichend dimensioniert. Die mittig liegenden Reihenhäuser können nicht angefahren werden und müssen entsprechend gesammelt an der öffentlichen Verkehrsfläche (Ostpreußenstraße, Ringerschließung) ihre Abfallbehälter am Abholtag positionieren. Gleiches gilt für die am nördlichen Plangebietsrand über eine kurze private Sticherschließung erschlossenen Doppelhaushälften. Dies ist aufgrund der geringen Entfernungen zumutbar und rechtfertigt nicht die Festsetzung verbreiteter, öffentlicher Erschließungsstiche.

7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Aufgrund der durch den Abzug der Briten frei werdenden Wohneinheiten wurde für den Stadtteil geprüft, ob sich neue Infrastrukturbedarfe ergeben.

Für die Wohnbauentwicklung sämtlicher Britenwohnungen in Gremmendorf / Angelmodde West ergibt sich ein Bedarf von zwei Kindertagesstätten mit jeweils fünfgruppigen Einrichtungen im Stadtteil. Da der Bedarf im Plangebiet an der Ostpreußenstraße nicht gedeckt werden soll, werden hierfür Flächen am Wohnstandort „Zum Erlenbusch“ sowie auf dem Areal der ehemaligen York-Kaserne intensiv geprüft. Auch die an das Plangebiet unmittelbar angrenzende, vom Plangebiet nicht erfasste Fläche zwischen Schlesienstraße und Albersloher Weg wird im Rahmen einer künftigen neubaulichen Entwicklung in diese bedarfsorientierte Prüfung einbezogen.

Die nächstgelegenen Grundschulen sind die Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Angelmodde, die Idaschule sowie die Eichendorffschule Angelmodde. Insbesondere die Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Angelmodde mit der geringsten Entfernung zur Ostpreußenstraße verfügt nach der aktuellen Schülerprognose über ausreichend freie Kapazitäten.

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die zentrale, ehemals von den Briten als Spielplatz genutzte Freifläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung beispielbare Rasenfläche festgesetzt. Ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen besteht nicht. Die zentrale Grünfläche wird somit als durchgehende, dauerhafte extensive Grünfläche (beispielbare Rasenfläche mit Einzelbäumen) langfristig gesichert. Durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Westen und Osten ist eine Anbindung und Durchgängigkeit für Fußgänger gesichert.

Angrenzend zur Ostpreußenstraße liegt der Kinderspielplatz Frankenweg mit 1.231 m² (B/C-Bereich). Dieser Spielplatz wird zukünftig über einen im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg an die Ostpreußenstraße erschlossen sein. Der Spielplatz liegt in ca. 300 m Entfernung zum Spielplatz an der Ostpreußenstraße. In den beiden, für den Bedarf relevanten statistischen Gebieten 8147 und 8614, in denen der Spielplatz Frankenstraße und die Ostpreußenstraße liegen, leben zurzeit 1.340 Einwohner. Die Spielplatzversorgung liegt hier bei 92 %, eine gute Versorgung für diesen Bereich. Da der Albersloher Weg eine starke Zäsur zwischen der Ostpreußenstraße und dem Spielplatz Vogelrohrscheide ist, kann zukünftig der Spielplatz Frankenweg sicher über den Fuß- und Radweg erreicht werden.

Aufgrund der guten Spielplatzversorgung im weiteren Stadtbereich und im Hinblick auf die stadtwirtschaftlichen Gründe kann nicht empfohlen werden, den Spielplatz an der Ostpreußenstraße von den britischen Streitkräften zu übernehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 556 sieht in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche vor, die extensiv (Raseneinsaat, Wege) hergestellt werden soll. Diese geplante „Grüne Mitte“ wird als Rasenfläche weiterhin nutz- und beispielbar sein.

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 gartenstadtprägenden Qualitäten der Wohnsiedlung zu erhalten und rein praktisch auch Vandalismus zu verhindern, sind Fassaden, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 2 m beträgt, gärtnerisch zu begrünen (vgl. TF 1.3.2). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Dies betrifft die an dem Fuß- und Radweg liegenden Garagen der Doppelhäuser und die in Richtung der öffentlichen Grünfläche liegenden Garagen der Reihenhausszeile.

Nebenanlagen – mit Ausnahme von Anlagen für Abfallbehälter – sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Abfallbehälter sollen, wenn Sie im Vorgarten stehen, eingegrünt werden, um diese bauliche Anlage im sensiblen Vorgartenbereich entsprechend zurückhaltend zu gestalten.

Im Bebauungsplan ist entsprechend, um den Uferbereich des Baches von baulichen Anlagen frei zu halten, der Bereich für Nebenanlagen zurück genommen (Grundstücke der Doppelhäuser im Bereich 3). Die Wohngebäude und Anbauten haben bereits durch die Orientierung zur Ostpreußenstraße und den dort festgesetzten überbaubaren Bereich einen entsprechenden Abstand zum Bach. Um die Anbauten und Nebenanlagen auf weniger tiefen Grundstücken gewährleisten zu können, ist nicht ein zusätzlicher unbebauter Bereich von 3 m ab der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen frei gehalten, sondern der Bach sowie die

Uferböschung selbst, um hier dem vorgehenden Belang des Wohnens gerecht zu werden. Da sich entlang des Bachverlaufs größtenteils Gartenflächen befinden und weiterhin auch die Größe der Nebenanlagen auf 12 m² beschränkt ist, wird der größtmögliche Bereich entlang des Baches von Versiegelung freigehalten.

Gleichzeitig ist der Uferbereich des Baches von baulichen Anlagen frei zu halten und unversiegelt zu gestalten (vgl. TF 1.6). Ein entsprechender Hinweis erläutert, dass die Eigentümer alles zu unterlassen haben, was weiterhin die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde (vgl. textl. Hinweis 3.7).

Eine Ausweisung des Uferbereichs als öffentliche Grünfläche wird aus inhaltlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen nicht verfolgt, da es sich um bereits in langer Wohn- und Gartennutzung befindliche, private Grundstücksflächen handelt. Gemäß § 97 Abs. 6 des Landeswassergesetz NRW (LWG) haben die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und seine Anlieger (in diesem Falle private Eigentümer) alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Bauliche Anlagen (beispielweise Gebäude, Nebenanlagen) an Gewässern haben einen Abstand ab der Böschungsoberkante einzuhalten.

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

Weitere Festsetzungen werden für die privaten Grünflächen nicht getroffen.

7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Prägend für die ehemaligen Britenwohnstandorte sind die zum Teil im Vorgarten aber insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befindlichen Bäume. Die städtebauliche Qualität des Grünbestandes soll auch langfristig erhalten bleiben. Die besonders erhaltenswerten Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche und ein Baum im Kurvenbereich gegenüber den bestehenden Einfamilienhäusern / nördlich des Garagenhofes werden durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung geschützt, da diese städtebaulich für die Siedlung prägend sind.

Um die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte auch langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass die erhaltenswerten Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden dürfen. Ausfälle sind zu ersetzen (vgl. TF 1.3.1).

Weitere Bestandsbäume im Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (teilweise im Kataster aufgenommen) sind möglichst zu erhalten. Die baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen) wurden in der Weise festgesetzt, dass vorhandene Bäume möglichst nicht für die zukünftigen Vorhaben entfernt werden müssen. 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.

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.

Generell sollen durch den Bebauungsplan die möglichen Eingriffe minimiert werden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Da es sich im Plangebiet um bereits bebaute und versiegelte Bereiche handelt (Bestandsbebauung), erfolgt durch die

Planung nur ein geringer Eingriff in Form von weiteren Versiegelungen (Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche). Garagen und Nebenanlagen sind auch im Bestand bereits zulässig. Im Gegenzug werden aber auch bisher versiegelte Bereiche (zentrale Fläche) entsiegelt.

7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg ausgehen, ausgesetzt. Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden beim Doppelhaus an der Pommernstraße Nr. 1 und 3 leicht um bis zu 5 dB(A) überschritten (eigene Berechnungen, Amt für Grünflächen und Umweltschutz). Für die Berechnung der Lärmpegelbereiche ist vom jetzigen Gebäudebestand zum Albersloher Weg ausgegangen worden. Die zukünftige Planung sieht vor, dass die Gebäude zwischen Albersloher Weg und Schlesienstraße abgerissen und als dichter, höherer Geschosswohnungsbau neu bebaut werden. Durch die Neuplanung ist sogar ggf. von einer Verbesserung der Werte für die östlich liegende Siedlung auszugehen.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für die Gebäude an der Pommernstraße im Plangebiet durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Lärmpegelbereich III). Die vorausschauende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse ist geboten.

Der passive Schutz ist insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt angemessen, als dass die betroffenen Gebäude alle über eine ruhige, der Schallquelle abgewandte Gebäuseite verfügen. Die weiter westlich und südlich gelegenen Baufelder halten den Orientierungswert für WA-Gebiete ein oder überschreiten ihn nur geringfügig.

Auf eine aktive Lärmschutzmaßnahme wird verzichtet, da städtebaulich die Festsetzung einer Mauer bzw. Wand-Wall-Kombination für lediglich zwei Wohneinheiten nicht vertretbar ist und auch ausreichende Flächen hierfür nicht verfügbar sind.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist hinreichend bestimmt, da eine dem Gebäudebestand abweichende Stellung der Gebäude durch die engen Baugrenzen, zwingende Zweigeschossigkeit, zwingende Traufhöhe und die Firstrichtung des Daches ausgeschlossen wird.

Für die reine Nutzung des jetzt vorhandenen 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. Da auch die bisherige Nutzung „Wohnen“ war – vormals waren die Flächen unbebaut –, ist von einer Belastung des Bodens mit Altlasten nicht auszugehen.

7.9 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmäler und Baudenkmäler

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. 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

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg ausgehen, ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden beim Doppelhaus an der Pommernstraße Nr. 1 und 3 leicht um bis zu 5 dB(A) überschritten (Verkehrslärmuntersuchung, Amt für Grünflächen und Umweltschutz). Für die Berechnung der Lärmpegelbereiche ist vom jetzigen Gebäudebestand zum Albersloher Weg ausgegangen worden. Die zukünftige Planung sieht vor, dass die Gebäude zwischen Albersloher Weg und Schlesienstraße abgerissen und als dichter, höherer Geschosswohnungsbau neu bebaut werden. Durch diese Neuplanung ist zukünftig ggf. von einer Verbesserung der Werte für die östlich liegende Siedlung auszugehen.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für die Gebäude an der Pommernstraße im Plangebiet durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Lärmpegelbereich III).

Der passive Schutz ist insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt angemessen, als dass die betroffenen Gebäude alle über eine ruhige, der Schallquelle abgewandte Gebäudeseite verfügen. Die weiter westlich und südlich gelegenen Baufelder halten den Orientierungswert für WA-Gebiete ein oder überschreiten ihn nur geringfügig.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Als Freiflächen sind im Bebauungsplangebiet im Wesentlichen die zentrale Grünfläche sowie die bestehenden Gärten mit ihrem Baumbestand zu nennen. Westlich an das Bebauungsplangebiet grenzt das Waldgebiet Pferdebusch an. Dort verläuft auch der Zufluss zum Erdelbach.

Die bestehende, zentrale Grünfläche wird erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im nördlichen Bebauungsplangebiet befindet sich in den Gärten teilweise prägender, älterer Baumbestand. Es handelt sich überwiegend um Buchen, Ahorn und Hainbuchen.

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 § 1a (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.

Im Aufstellungsverfahren wurde angeregt, vitale und aus fachlicher Sicht erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auch als erhaltenswert festzusetzen. Die vorgeschlagenen besonders erhaltenswerten Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche und ein Baum im Kurvenbereich gegenüber den bestehenden Einfamilienhäusern / nördlich des Garagenhofes werden durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung geschützt, da diese städtebaulich für die Siedlung prägend sind.

Weitere, nicht im Bebauungsplan festgesetzte Bäume sind möglichst zu erhalten. Die baulichen Anlagen wurden in der Weise ausgewiesen, dass vorhandene Bäume möglichst nicht für die zukünftige Bebauung entfernt werden müssen. 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.

Es liegt in der städtebaulichen Beurteilung für die 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 einem 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.

Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Das Kernziel des Erhalts der Bestandsbebauung aus den 1960er 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 planungsrelevante 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 11.04.2013 fand eine Besichtigung mehrerer Häuser hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten (vor allem Fledermäuse) statt. Stichprobenartig wurden im Bebauungsplangebiet bei vier Häusern die Dachböden in Augenschein genommen. Im Einzelnen waren dies die Häuser Schlesienstraße 8 und 15 sowie Ostpreußenstraße 24 und 56 (jeweils Baujahr 1960/62). Die Dachböden waren überwiegend besenrein. Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden. Es wurden lediglich verschiedene Wespennester festgestellt.

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 „Pferdebusch“.

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 30 m betragen - unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der vorhandenen Bebauung, die zum Teil bereits jetzt deutlich näher als 30 m an den Wald herangebaut wurde, wäre ein Mindestabstand der rückwärtigen Erweiterungsflächen zum Wald von 15 m akzeptabel. Dieser Anregung folgend wären die Anbauten, die innerhalb dieser Zone liegen (Ostpreußenstraße mit den geraden Hausnummern 28 bis 40), 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 öffentlichen Grünfläche sowie der privaten Gärten kommen die Bodenfunktionen wie Versickerung, Filterung von Niederschlagswasser noch zum Tragen.

Das Klima im Plangebiet entspricht dem der locker bebauten Siedlungsbereiche. Im Rahmen der Planung kommt es gleichwohl zu einer weiteren Versiegelung von Flächen. Generell entspricht die Planung jedoch der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und die Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen 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.

Westlich des Plangebiets verläuft der Zulauf zum Erdelbach. Zum Schutz dieses Fließgewässers sind die Böschungen frei von (baulichen) Veränderungen mit Ausnahme von

Renaturierungsmaßnahmen zu halten. Die Eigentümer haben alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Im Bebauungsplan ist entsprechend, um den Uferbereich des Baches von baulichen Anlagen frei zu halten, der Bereich für Nebenanlagen zurück genommen. Die Wohngebäude und Anbauten haben bereits durch die Orientierung zur Ostpreußenstraße und den dort festgesetzten überbaubaren Bereich einen entsprechenden Abstand zum Bach.

9. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	39.407 m²	3,94 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.679 m ²	0,57 ha	14 %
Öffentliche Grünfläche	2.742 m ²	0,27 ha	7 %
Fläche für Versorgungsanlagen	89 m ²	0,01 ha	1 %
Wohnbaufläche	30.897 m ²	3,09 ha	78 %
davon private Verkehrsfläche	1.085 m ²	0,11 ha	4 %

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.

Das Plangebiet ist grundsätzlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Zur Einhaltung der stadtentwicklerischen Ziele der Stadt Münster ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der den sich aus der vorhandenen Eigenart des Gebiets ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, aber den Rahmen der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke geringfügig erweitert. Der Bebauungsplan ermöglicht insbesondere rückwärtige Anbaupotenziale, welche gemäß § 34 BauGB nicht möglich wären.

Die einheitliche Form der Siedlung bleibt durch am Bestand orientierte Festsetzungen gewahrt, gleichzeitig wird jedoch durch eingeschossige Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich maßvoll zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die bebaubare Fläche zur größeren Ausnutzung der Grundstücksfläche wird an einer Stelle 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 Anforderlichkeit 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 Wahrung städtebaulich prägender und gleichzeitig erhaltenswerter Grünstrukturen ist durch entsprechende im Plan festgesetzte Maßnahmen erfolgt. Im Ergebnis wird zudem die zentrale

Grünfläche erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Sicherheit und zum Schutz der Ufer des Zulaufs zum Erdelbach wird ein Abstand für bauliche Anlagen von 3 m festgesetzt.

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. Die durch den Verkehr auf dem Albersloher Weg erzeugten Schallimmissionen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Wohnens können durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden kompensiert werden. Aufgrund bestehender Lärmvorbelastung am Doppelhaus an der Pommernstraße werden dort entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Festsetzung Lärmpegelbereich III).

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 Bedürfnisse 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 Information und Anhörung der Öffentlichkeit keine (weitergehenden) Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine Nicht-Berücksichtigung der Belange dieser verschiedenen Bevölkerungsgruppen schließen lassen.

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 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 eingeschossige Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung vorgesehen.

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 in Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (sämtliche Liegenschaften sowie Wohnwege der mittig liegenden Reihenhäuser). Die öffentlichen Erschließungsflächen sind Eigentum der Stadt Münster, der Trafo ist in Privateigentum (Stadtwerke Münster).

Vor Realisierung der Planung müssen Grundstücke zum Teil zwischen Bund und Stadt getauscht werden. Öffentliche Straßen (insbesondere bisher als Parktaschen genutzte Bereiche) wurden entwidmet und sollen in das Eigentum des Bundes übergehen. Öffentlich genutzte Flächen wie die zentrale Grünfläche und der öffentliche Fuß- und Radweg sollen in das Eigentum der Stadt Münster übergehen.

Die Grundstücke der Wohngebäude werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) veräußert. Bereits im Verfahren und nach der Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) BauGB wurden einige Grundstücke (Doppelhäuser) an Privateigentümer 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.

Lediglich die mittig liegenden Reihenhäuser (Teile des Bereichs 4, ausgenommen die Reihenhausszeile an der Schlesienstraße) sollen aufgrund der Erschließungssituation (Gemeinschaftseigentum der Privaterschließung) und der einheitlichen Umgestaltung (Herrichtung der Gemeinschaftsstellplätze oder ggf. Anbauten) als Paket veräußert werden. Sämtliche anderen Wohnhäuser und Grundstücke sind und werden im Einzelverkauf veräußert.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 556: Angelmodde – Schlesienstraße / Ostpreußenstraße

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor