

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 555: Angellimode – Heidestraße / Zum Erlimbush / Bushstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
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	13
7.2.5 Firstrichtung, Dachform	13
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	18
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	20
9. Flächenbilanz	23
10. Gesamtabwägung	23
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	24

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 Angeldomde – sind von dieser Umstrukturierung betroffen und wurden 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 ein Jahr später im November 2013 erfolgt.

Im Stadtgebiet Münsters werden ausgelöst durch diese Umstrukturierung 18 Wohnstandorte der britischen Streitkräfte frei, die sich in den Stadtteilen Angeldomde, Sentrup, Uppenberg, Coerde, Rumphorst, Gremmendorf und Angeldomde 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 wurden auch die restlichen Wohnstandorte von den britischen Stationierungskräften größtenteils im Laufe des Jahres 2013 aufgegeben.

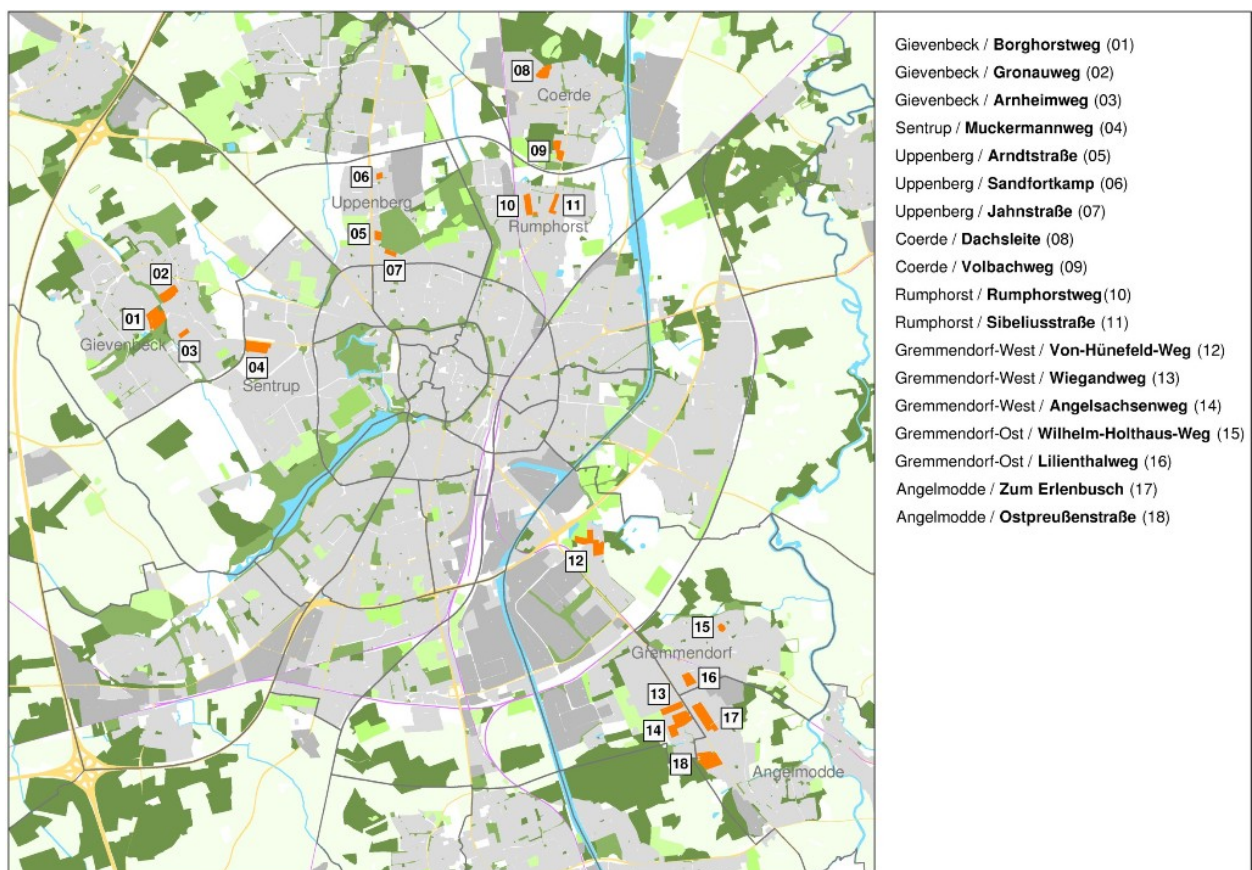


Abbildung 1: Übersicht der Britenwohnstandorte im Stadtgebiet von Münster

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

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.

damaligen Antragsunterlagen genannt wurden. Während das städtebauliche Konzept von Seiten der Stadt 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.



Abbildung 2: Übersicht der Britenwohnstandorte in Gremmendorf und Angeldomde (Stadtbezirk Südost)

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, Dächer, Keller, 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 Anbauten.⁴ Die Lagequalitäten der 18 Standorte sind im Quartiers- und Stadtteilzusammenhang je differenziert zu bewerten.

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.

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 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. 555 verfolgt, abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Konzept, ebendiese Zielrichtungen und schafft hierfür die planungsrechtlichen Bedingungen und Voraussetzungen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gleichzeitig eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Zum Erlenbusch“ aufgestellt (siehe Kapitel 3).

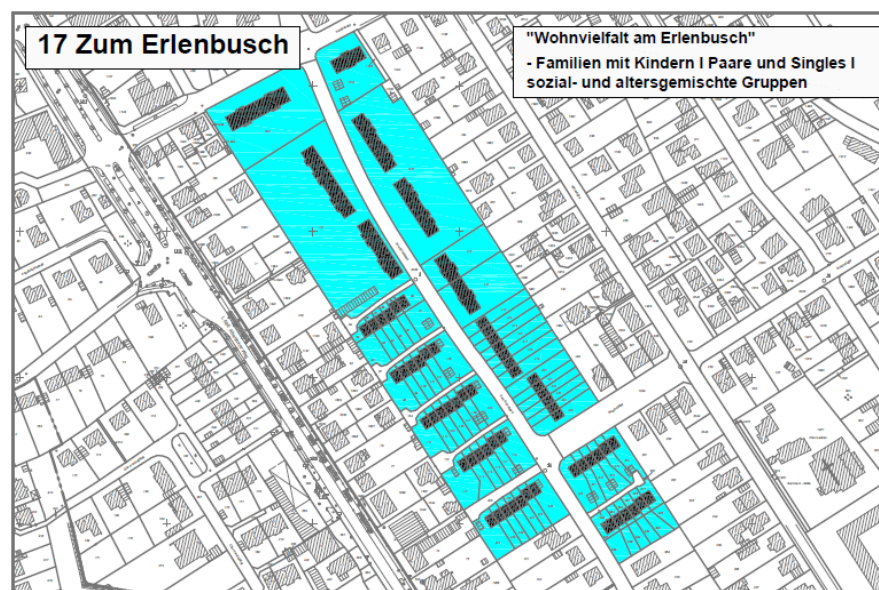


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Britenwohnen - Städtebauliche Ziele für den Standort „Zum Erlenbusch“ (blau: Erhalt)

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

⁶ Vorlage Nr. V/0737/2012 an den Rat.

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.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 555 befindet sich im Stadtteil Angelmodde und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch die Heidestraße und daran anschließende Wohnbebauung und Kirche,
- im Osten durch Wohnbebauung und Gartenbereiche der Grundstücke an der Höftestraße,
- im Süden durch Wohnbebauung an der Straße Zum Erlenbusch,
- im Westen überwiegend durch Wohnbebauung und Gartenbereiche der Grundstücke des Albersloher Weges.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Angelmodde

Flur 4, Flurstücke 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 122, 127, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 661, 1224, 1225, 1226, 1227, 1546, 2063, 2064 sowie Teile der Flurstücke 1554, 2027, 2028

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

3. Planverfahren

Das Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht wird gemäß § 13a 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.

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. 555 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 27.06.1977 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 142 Teilabschnitt V Albersloher Weg (von Paul-Engelhard-Weg bis Otto-Hersing-Weg), der eine öffentliche Verkehrsfläche für den Albersloher Weg festsetzt („Straßenbebauungsplan“).

Nordöstlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine markante Baumgruppe in einem Wohngebiet an der Heidestraße, die als Naturdenkmal eingetragen ist. Die Bäume, deren Stämme sehr eng aneinander stehen, befinden sich unmittelbar am Fußweg und bilden eine prägende Baumkulisse im Wohnquartier. Im Plangebiet selbst sind ebenfalls in dem nördlichen Eingangsbereich prägende Bäume vorhanden, die hingegen nicht als Naturdenkmal eingetragen sind.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird gleichzeitig eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Zum Erlenbusch“ aufgestellt. Prägend für das Siedlungsbild sind die Kubatur der Gebäude sowie die zum öffentlichen Raum ausgerichteten Fassaden einschließlich der Grün- und Freiflächengestaltung. Das Gestaltbild der Wohnhäuser wird durch einheitliche und zurückhaltende Gestaltungselemente geprägt. Um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten bzw. regulierend Veränderungen zuzulassen, sind in der Satzung Anforderungen zu den Anbauten, dem Dach, den Öffnungsmaßen der Fenster und Türen, Vordächer, Auswahl von Materialien oder Gestaltung der Freiräume getroffen. Dabei werden Modernisierungen und die Erfordernis der Anpassung und Einhaltung der Vorschriften der Energiesparverordnung nicht verhindert. Ziel der Satzung ist es, die Siedlung als gestalterische Einheit mit ihren für die Architektur der 1950er Jahre charakteristischen und prägenden Elementen zu erhalten.

Die Errichtung, der Rückbau, der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen bedürfen dort einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gemäß § 62 BauO NW keiner Baugenehmigung bedürfen.

Weitere Satzungen, Verordnungen oder Pläne bestehen für den Planbereich nicht.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Innenstadt Münsters im Stadtteil Angeldomde, östlich des Albersloher Wegs und wird größtenteils von Wohnbebauung umschlossen.

In etwa 700 m fußläufiger Entfernung befindet sich das Zentrum des Stadtteils Gremmendorf mit der freigezogenen York-Kaserne. Zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern wurde eine städtebauliche Perspektivplanung für das etwa 50 ha große Kasernenareal erarbeitet, die einen Mix aus Wohnen, Nahversorgung und Grünflächen vorsieht. Der Perspektivplan wurde anschließend vom Rat der Stadt beschlossen und bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte (z.B. Städtebauliche Wettbewerbe, Aufstellung von Bebauungsplänen etc.).

Der Standort „Zum Erlenbusch“ befindet sich in einer integrierten Lage mit hohen Lagequalitäten. Auch die Innenstadt und regionale Ziele sind verkehrlich gut angebunden.

Nutzungsstruktur im Plangebiet und der näheren Umgebung

Der Planbereich umfasst eine II-geschossige, reine Wohnbebauung mit nicht ausgebauten Satteldachstrukturen. Teilweise sind Garagen und Garagenhöfe im Bestand vorhanden. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Trafo, das von der Heidestraße angefahren werden kann. Weitere bauliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden.

Die nähere Umgebung nördlich und westlich des Plangebiets wird durch größtenteils I bis II-geschossige Wohnbebauung geprägt. Nördlich unmittelbar an der Heidestraße befindet sich die Friedenskirche. Die östlich am Albersloher Weg und westlich der Höftestraße angrenzenden Grundstücke sind zum Teil bereits in zweiter Reihe bebaut.



Abbildung 4: Ehemaliger Britenwohnstandort „Zum Erlenbusch“ in Angeldomde (eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans aus dem Jahr 2012)

6. Planungsziele

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

- Erhalt der prägenden Siedlungsstruktur des bestehenden Quartiers, bezogen auf ihre Lage, Grundfläche, Kubatur, Höhe, Form und Erscheinungsbild.
- An- / Ausbaukonzept: dem Erhalt der Siedlung angepasste, rückwärtige Ausbauzonen an die Hauptbaukörper (Erweiterung) zur Erhöhung der Wohnfläche je Gebäude.

- Stellplatzkonzept: Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs je Grundstück / Wohneinheit; Erhalt bestehender Garagen und Stellplätze bzw. Neustandorte für Stellplätze und Garagen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen bzw. zu sichern. Ergänzend zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Zum Erlenbusch“, die insbesondere die Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten schafft und Ausbaumöglichkeiten der Bestandsgebäude im Detail regelt, soll der Bebauungsplan den ruhenden Verkehr ordnen, Neubaupotenziale behutsam ermöglichen und prägende Baumstandorte sichern.

Die Ziele der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 555 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 insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen (bei den Neubauten in Verbindung mit entsprechenden Höhenfestsetzungen) für die Baufenster 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 Ausbauwünschen zu gewährleisten, werden stringente und siedlungseinheitliche Festsetzungen der Bestandsgebäude getroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gleichzeitig eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Zum Erlenbusch“ aufgestellt. Der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung folgend sollen neben Ausbauwünschen der Bestandsgebäude zusätzlich Neubauten siedlungsverträglich auf den großen Grundstücken durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Ziel der Satzungen – insbesondere der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und des Bebauungsplans – ist, die Siedlung als gestalterische Einheit mit ihren für die Architektur der 1950er Jahre charakteristischen und prägenden Elementen zu erhalten.



Abbildung 5: Luftbild des ehemaligen Britenwohnstandorts „Zum Erlenbusch“ (2011)

7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Das Plangebiet wird größtenteils durch die Straße Zum Erlenbusch erschlossen. Die nördlichsten Mehrfamilienhäuser (Heidestraße 8 bis 12 gerade) sind südorientiert und werden direkt von der Heidestraße erschlossen. Im Eingangsbereich von Norden schließen sich straßenrandseitig, in Nord-Süd-Richtung angeordnete Zweifamilienreihenhäuser (Zum Erlenbusch 19-35) mit parkähnlichen Grundstücken und ein Mehrfamilienhaus (Zum Erlenbusch 36, 38) an. Der südliche Bereich ist durch Reihenhäuserzeilen geprägt, die größtenteils südausgerichtet sind. Die westlich der Haupteerschließungsstraße befindlichen Reihenhäuser (Zum Erlenbusch 37 – 45 a-f/g, ungerade) sind jeweils durch einen Wohnstich erschlossen; ebenso eine Reihenhäuserzeile südlich der Buschstraße (Zum Erlenbusch 66 c –h).

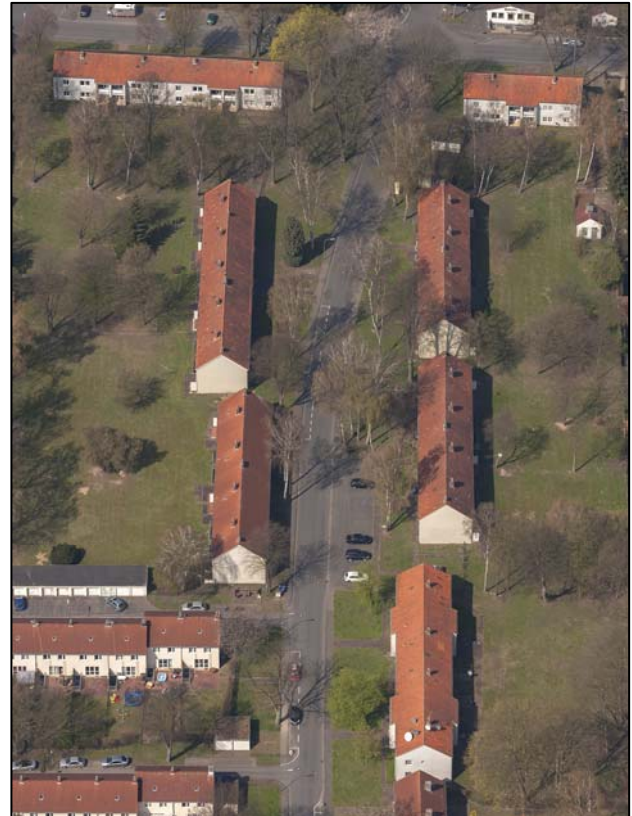


Abbildung 6 (links): Haustypen (rot: nördlicher Bereich mit Mehrfamilienhäusern, gelb: südlicher Bereich mit Reihenhäusern)

Abbildung 7 (rechts): Schrägluftbild des prägenden, nördlichen Eingangsbereichs (Mehr- und Zweifamilienreihenhäuser) (Blossey 2012)

Der ruhende Verkehr wird derzeit zum Teil durch Garagen (Einzel-, Doppelgaragen und zwei Garagenhöfe) und ebenerdige Stellplätze gedeckt. 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 der vorhandenen Qualitäten, zur Ordnung des ruhenden Verkehrs 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 (siehe Kapitel 7.2.7) oder auch aufgrund der Grundstückszuschnitte und überbaubaren Flächen reguliert.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens wird durch die begrenzenden zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der baulichen Höhen i.V.m. der Dachform eindeutig und vor dem Hintergrund der „Bauleitplanung im Bestand“ in ausreichendem Umfang gewährleistet und definiert (s. in den folgenden Kapiteln). Die maximal zulässige Grundfläche je Grundstück wird (klarstellend) durch die zeichnerisch fixierte überbaubare Grundstücksfläche textlich festgesetzt.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksstrukturen und -größen im Plangebiet, ist die Festsetzung einer das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden „klassischen“ Grund- und Geschossflächenzahl auch wenig praktikabel und zielführend.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan zielfokussiert an den Bestandserhalt der Siedlung (Erhaltungssatzung) und eng durch Baugrenzen definiert. Auf Grundlage des zurzeit gültigen Baurechts gemäß § 34 BauGB würde sich der Nachverdichtungsdruck auch auf die Siedlung Zum Erlenbusch übertragen und die überlieferte und charakteristische Atmosphäre nachhaltig beeinträchtigen und zerstören. Die überbaubare Grundstücksfläche der Bestandsgebäude orientiert sich deshalb am baulichen Bestand, um die städtebauliche Grundstruktur der Siedlung in heutiger Form zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (ergänzend und klarstellend) in den textlichen Festsetzungen als zulässige Grundfläche festgesetzt, wobei die in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vorgesehene Überschreitung zum einen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bei energetischer Sanierung von Gebäuden und zum anderen gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten weiterhin zulässig sind.

Gleichzeitig werden entsprechend den Zielen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Neubau- und Anbaupotenziale im Plangebiet festgesetzt:

Die im südlichen Bereich befindlichen Reihenhäuser mit im Bestand kleinen Wohnflächen von etwa 80 m² erhalten für ihren rückwärtigen Bereich zusätzlich eine eingeschossige und 4,0 m tiefe Anbauzone, in der dem Hauptgebäude in der Tiefe untergeordnete Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche zugelassen werden.

Im nördlichen Bereich (in der Planzeichnung die Gebäude ohne festgesetzte, eingeschossige Anbauten) werden für die Hauptgebäude im Bereich der vom Straßenraum nicht einsehbaren Rückfassade der Gebäude geringfügige Erweiterungen zur Vergrößerung der Wohnfläche beispielsweise in Form von Erkern oder Balkonen festgesetzt, die auf eine Tiefe von maximal 2,50 m begrenzt werden. Da diese Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahme textlich festgesetzt ist, sind diese Ausbauten nicht zeichnerisch festgesetzt. Die maximale Tiefe eines Anbaus darf 2,50 m, die maximale Länge 10,00 m betragen, die Länge

aller Anbauten bei einem Gebäude darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und die Erweiterung muss mindestens 1,50 m von der Gebäudeecke zurückspringen.

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 als Angebot zur Erweiterung der Wohnfläche wichtig und im Sinne des nachhaltigen Erhalts von Wohnqualität und -angeboten in der Siedlung und im Stadtteil geboten.

Im rückwärtigen Bereich der westlich des HAUPTerschließungstichs gelegenen Zweifamilienreihen Häuser und nördlich des bestehenden Garagenhofes sind zudem entsprechende Neubauten zulässig. Diese sind der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der gesamten Siedlung entsprechend sensibel untergeordnet. Im rückwärtigen, parkähnlichen Grundstücksbereich sind zwei 11,0 mal 30,0 m große Baufelder für Neubauten festgesetzt, um Wohnraum in beispielweise Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen. Alternative Ausrichtungen und Größen wurden ausgeschlossen, da nur eine parallele Anordnung der Baufelder zum Bestand und eine untergeordnete überbaubare Fläche den Zielen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entsprechen.



Abbildung 8: Bereich für Neubauten (rückwärtig der Mehrfamilienhäuser)

Alternative Nutzungen zur Bebauung dieses rückwärtigen Bereiches wurden geprüft (s. Kapitel 7.6.1), aufgrund des Bedarfs an Wohnraum jedoch ausgeschlossen. Ebenfalls werden nördlich der Neubauten keine zusätzlichen Baufelder festgesetzt, da dieser Bereich der besonders prägende Bereich der Siedlung ist und eine weitere Bebauung daher ausgeschlossen wird.

Vollgeschosse

Die Geschossigkeit der Bestandsgebäude ist entsprechend durch die Erhaltungssatzung definiert. Die zulässige Geschosshöhe wird somit nur für die die Bestandssiedlung ergänzenden

Anbauten und Neubauten definiert. Für den Bereich der Neubauten ist ein eingeschossiger Anbau festgesetzt. Höhere Gebäudehöhen als die der Hauptgebäude im Bestand sind zudem ausgeschlossen, damit sich die Neubauten und Neubauten den Bestandshauptgebäuden unterordnen. Für die Neubauten sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die prägenden, in der städtebaulichen Dichte und unter städtebaulich-energetischen Gesichtspunkten sinnvollen II-geschossigen Kubaturen der Bestandsgebäude aufzugreifen.



Abbildung 9: Prägende zweigeschossige Bebauung

Tauf- und Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sind ebenfalls lediglich für die die Siedlung ergänzenden Neubauten festgesetzt. Hier ist es zielführend, die Trauf- und Gebäudehöhen für die künftig neu zu errichtenden Gebäude bestandsorientiert festzusetzen, um die Grundproportion der Gebäude im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Insbesondere die Traufhöhenfestsetzung, aber auch die der Firsthöhe orientiert sich eng am östlich angrenzenden Bestand (Zweifamilienreihenhaus Zum Erlenbusch 19-35 (ungerade)): Die Traufhöhe der Neubauten darf die des Bestandes nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Neubauten darf die des Bestandes um maximal 0,60 m überschreiten.

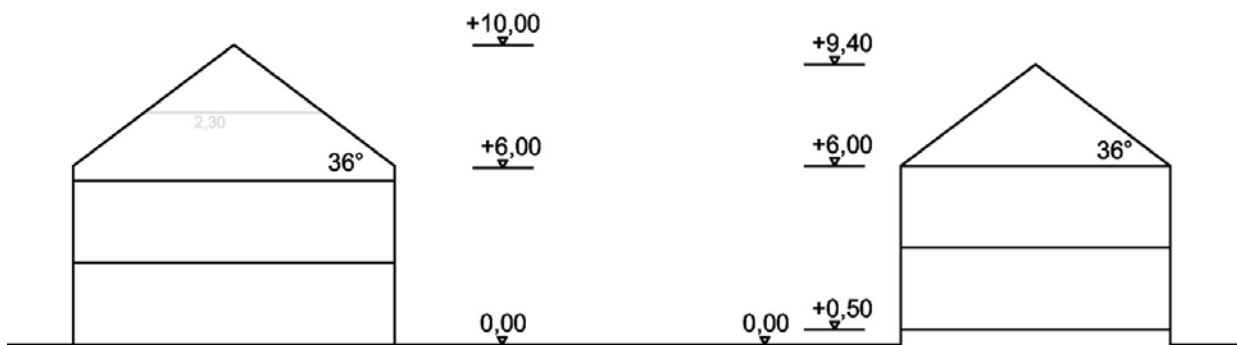


Abbildung 10: Prinzipschnitt des Neubaus mit maximalen Höhenangaben und maximaler Dachneigung (links) sowie des Bestandsgebäudes Zum Erlenbusch 19 (rechts)

Hiermit wird gesichert, dass die städtebauliche und architektonische Grundstruktur der Siedlung und die dadurch entstehende gestalterische Qualität trotz Ergänzungen durch Neubauten erhalten bleiben. Die städtebauliche Idee der ursprünglich in den 1950er Jahren errichteten Siedlung ist heute und auch zukünftig noch ablesbar.

In dem Zusammenhang sind im Plangebiet auch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig, um die Vorgärten entsprechend frei zu halten und die bestehenden Höhenprägungen des Geländes und der bestehenden Gebäude dauerhaft zu erhalten (vgl. TF 1.4).

Bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand und auch das an das Plangebiet angrenzende Wohnumfeld lassen sich auch im Duktus einer Beurteilung zu den aktuellen Zulässigkeiten auf Grundlage von § 34 BauGB keine wesentlichen Schlechterstellungen mit Blick auf bauliche Veränderungen und Ausnutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans feststellen.

Im Hinblick auf die rückwärtige Bebauung sind eindeutige Baufelder für Neubauten eröffnet, die das Bauen in zweiter Reihe dort ermöglichen, wo die Grundstückstiefen dies – mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen und dem Schutz der Nachbargrundstücke – ermöglichen.

7.2.4 Bauweise und Bauform

Im Plangebiet ist für den südlichen Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Reihenhäuser im südlichen Planbereich 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 Anbauten ist dies auch verträglich, wenn nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer dies umsetzen – es entsteht eine maximal etwa 3 m hohe und 4 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

Die Firstrichtung und Dachform ist weiterhin lediglich für die die Siedlung ergänzenden Neubauten und eingeschossigen Anbauten der Reihenhäuser festgesetzt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung klarstellend entsprechend den Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung getroffen.

Als Dachformen werden für die Neubauten bestandsorientiert Satteldächer in ebenfalls an die bestehende Situation angepasst vorgegebener Firstrichtung mit einer Dachneigung von 33° (+3°) festgesetzt, um die bestehende städtebauliche Qualität und Architekturqualität zu bewahren und dem Gebiet weiterhin eine eigenständige und einheitliche Prägung zu geben. Eine geringere Dachneigung fügt sich aufgrund der tieferen Baufelder nicht in die Bestandssiedlung ein.

Im Planungsprozess wurden für den Bereich des Neubaus alternativ ebenfalls Baukörper mit Flachdach geprüft. Diese würden sich zwar ebenfalls in die Siedlung einfügen; aufgrund der zwingend nötigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhen) wurde die Variante mit Satteldach aufgrund der potenziell größeren Ausnutzbarkeit der Wohnfläche im Dachgeschoss und der besseren Einfügbarekeit in den Bestand bevorzugt und entsprechend festgesetzt.⁸

Weitere Festsetzungen zur Dachform der Bestandsgebäude, Anbauten und Garagen werden in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung getroffen.

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. Die Gebäudetypen sind im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Ziel.

7.2.6 Material, Farbgebung

Festsetzungen zur Materialität oder Farbgebung werden in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung getroffen.

⁸ Ein Neubau mit maximal zwei Geschossen und einer Firsthöhe von etwa 10 m wäre gestalterisch nicht tragbar. Zielsetzung bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach wäre eine Gesamtgebäudehöhe von maximal 6 m.

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 zwei Gemeinschaftsgaragen, für die Reihenhäuser im Süden zum Teil (Doppel)Garagen und zum Teil für die Zweifamilienreihenhäuser Stellplätze im Vorgarten vorhanden.



Abbildung 11: Vorhandene Stellplätze aus Rasengitterstein und vorhandene Garage

Durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist gestalterisch im Zusammenwirken von öffentlichem mit halböffentlichem Raum der sehr bedeutsame und damit sensible Vorgartenbereich vor baulichen Anlagen geschützt. Mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr im Bebauungsplan soll gleichzeitig ein im Zusammenwirken mit den bestehenden Freiraum- und baulichen Qualitäten städtebaulich siedlungsverträgliches und angemessenes Stellplatzkonzept für die gesamte Siedlung entwickelt werden. Die Standorte für Stellplätze und Garagen werden in 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.

Die baurechtlich notwendigen (Gemeinschafts-)Garagen und (Gemeinschafts-)stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. TF 1.2). Die Garagen – mit Ausnahme der Gemeinschaftsgaragen wie beispielsweise Garagen im Garagenhof und festgesetzte Doppelgaragen – dürfen jeweils eine Größenordnung von maximal 6 mal 3 m betragen, um Versiegelungen zu reduzieren. Die Standorte der Garagen sind größer gefasst, um innerhalb dieser Grenzen eine Flexibilität in der Lage der Garagen zu ermöglichen.

Fahrradabstellplätze können entsprechend in den Garagen oder in Nebenanlagen untergebracht werden. Bei Reihennittelhäusern bieten die Dungwege eine Erreichbarkeit auch von rückwärtig gelegenen Nebenanlagen mit dem Rad.

Der besonders sensible und prägende Eingangsbereich im Norden bleibt (mit Ausnahme der zum Teil im Bestand vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzanlage und der nordöstlich liegenden vier Gemeinschaftsgaragen) frei von Stellplätzen und Garagen. Im Bestand vorhandene, jedoch nicht festgesetzte Stellplätze, beispielsweise der westlich befindlichen Zweifamilienreihenhäuser, haben Bestandsschutz.

Die Vorgärten der südlichen Reihenhausbauung sind aufgrund der Freihaltung durch bauliche Anlagen und der geringen Tiefe für den ruhenden Verkehr größtenteils nicht geeignet. Diese Reihenhäuser erhalten – wie im Bestand zum Teil vorhanden – jeweils am Kopfende der

Zeile eine Garage oder rückwärtig auf dem eigenen Grundstück eine Garage. Wie zum Teil im Bestand vorhanden sind diese rückwärtigen Garagen als Doppelgaragen festgesetzt, um gestalterische Pakete zu bilden und die Versiegelung zu reduzieren. Die Rückstoßfläche dieser rückwärtig liegenden Garagen liegt zum Teil auf öffentlicher Erschließungsfläche. Aufgrund der Stichsituation (keine Haupteinschließung, Wohnstich für maximal 10 Häuser) und dem damit einhergehend geringen Verkehrsaufkommen ist diese Form aufgrund der mindestens 6 m langen Rückstoßmöglichkeit vertretbar.

Einzigste Ausnahme bilden hier die zwei südlichsten Reihenhauseisen, die rückwärtig nicht durch Wohnstiche erschlossen werden: Auf den östlich liegenden Reihenhauseisen (Zum Erlenbusch 66 c-h) wird derzeit im Vorgarten geparkt, so dass aufgrund der vorhandenen ausreichenden Vorgartentiefe dort Stellplätze der Reihemittelhäuser im Bebauungsplan im Vorgarten festgesetzt werden. Ein rückwärtiger Stich ist hier nicht vorhanden und die Anlegung eines solchen wäre unwirtschaftlich, so dass hier – außer den Garagen am Kopfende – keine Garagen im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden.

Die westlich liegenden Reihenhauseisen (Zum Erlenbusch 45 a-g) haben auf dem gegenüberliegenden Grundstück nördlich des Wendehammers einen Bereich für Gemeinschaftsstellplätze, da für das Grundstück Zum Erlenbusch 43f trotz Anlegung dieser Stellplätze eine ausreichend private Grundstücksfläche zur Verfügung steht. Garagen werden hier nicht zugelassen, da eine solche massive Garagenzeile mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht vereinbar wäre.

Die bestehende Gemeinschaftsgarage im Westen des Plangebietes wird planerisch festgesetzt, um städtebaulich sinnvoll und sparsam im Zusammenhang mit Versiegelungseffekten umzugehen. Um für den nördlichen Bereich im Bestand und den zusätzlich maximal 12 Wohneinheiten im Neubau Stellplatznachweis zur erfüllen, wird nördlich angrenzend an den bestehenden Garagenhof ein Gemeinschaftsstellplatz mit Zufahrt vom nördlichsten Reihenhauseisen festgesetzt.

Der übrige Nachweis in der Siedlung erfolgt durch größtenteils im Bestand vorhandene und zum Teil erweiterte Gemeinschaftsstellplätze. Der Gemeinschaftsstellplatz der Zweifamilienreihenhäuser (Zum Erlenbusch 28-34 gerade) ist im Bestand durch die Ausführung als privater Stellplatz nicht erkennbar, da der öffentliche Gehweg östlich der Stellplätze verläuft und die Parkflächen aus demselben Material wie die Fahrbahn hergestellt wurde. Dieser Bereich muss zukünftig umgebaut werden. Nördlich angrenzend an diesen Bestand sind weitere Stellplätze unter Beachtung der bestehenden Baumgruppe festgesetzt.

Um die bisher realisierten Anlagen für den ruhenden Verkehr wie im Bestand und entsprechend den Zielen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung weiter zu führen, werden im gesamten Plangebiet Carports und überdachte Stellplätze ausgeschlossen. Carports oder überdachte Stellplätze sind auf den als „St“ oder „GSt“ definierten Flächen zur Erhaltung der Transparenz des Zusammenwirkens von öffentlichem und halböffentlichem Raum ausgeschlossen. Auf festgesetzten Flächen für Garagen sind demgegenüber auch keine Carports, jedoch Stellplätze zulässig.

Die detaillierte Zuordnung jedes einzelnen Stellplatzes zu den jeweiligen Grundstücken ist keine städtebauliche Frage, sondern der praktischen Umsetzung in der Vermarktung des gesamten Bestands-Wohnstandortes durch die vormalige Eigentümerin Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Nebenanlagen sind auf den Grundstücken zulässig und in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geregelt.

7.2.8 Freiflächen, Begrünung

Festsetzungen zu den die Siedlung prägenden Vorgärten und Freiflächen werden in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung getroffen.

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Wohngebiet ist über den Albersloher Weg an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird durch die öffentliche Haupteerschließungsstraße Zum Erlenbusch erschlossen. Diese Erschließung wird – größtenteils wie im Bestand vorhanden – als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Münster.



Abbildung 12: Blick in den Hauptstich Zum Erlenbusch im Eingangsbereich von Süden

Randteiflächen dieser als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Haupteerschließungsstraße sind im Bestand nicht in der Breite als Verkehrsfläche, sondern in den Randbereichen zum Teil als Rasenfläche ausgeführt. Dies betrifft u.a. den westlich befindlichen Gehweg der Haupteerschließungsstraße Zum Erlenbusch. Ein Ausbau und die erforderliche Verbreiterung der Gehwege werden durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche langfristig ermöglicht.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Anzahl an Flächen für Besucherstellplätze und das Parken im öffentlichen Raum möglich bzw. vorgesehen. Bereits im Straßenraum abmarkierte Besucherstellplätze wurden aufgenommen. Weiterhin sind Parkplätze an der Heidestraße südlich der Kirche und in der Mittelinsel der Buschstraße vorhanden. Eine Quote von 30 Prozent der Wohneinheiten im Plangebiet wird dadurch sogar überschritten.

Die die Reihenhäuser im südlichen Bereich erschließenden Wohnstiche sind ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung dieser Reihenhäuser wird nicht als mit

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL/AEÖ) festgesetzt, da sich diese bereits im Eigentum der Stadt Münster befinden und auch weiterhin öffentlich gewidmet sein sollen. Die Standardmaße (Breite sowie Dimension des Wendehammers) der Stadt Münster und der Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen (RASt) sollen für diese Stiche bewusst nicht eingehalten werden, um die historisch so angelegten Straßen in der Ausführung und Größe im Bestand zu erhalten und somit das Siedlungsbild der 1950er Jahre zu erhalten. Als Alternativen wurden die Vergrößerung der Wendehammer oder Verbreiterungen der Fahrbahn geprüft. Aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme und des geringen Anteils von erschlossenen maximal etwa 10 Gebäuden werden diese möglichen Maßnahmen nicht verfolgt. Die von den Wendehämmern im Bestand vorhandenen Umfahrten können ebenfalls nicht als Alternative dienen, da Grundstücksteile in Privateigentum veräußert wurden (siehe Flurstück 2063 am zweiten Stich) und die Grundstücke laut Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit Hecken eingefriedet werden können.

Da die Neubauten im nördlichen Bereich zusammen mit den am Hauptstich befindlichen Zweifamilienreihenhäusern als Paket veräußert werden soll, wird hier keine separate Erschließung festgesetzt. Die südlich der Neubauten befindliche Gemeinschaftsstellplatzanlage dient der Erschließung der Neubauten und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Gebäude selbst sollen nur fußläufig erreicht werden. Um sicherzustellen, dass im sensiblen, nördlichen Bereich, d.h. vom Hauptstich Zum Erlenbusch keine Zufahrt zu den Häusern entsteht, wird im Bereich der öffentlichen Erschließung (Heidestraße und Zum Erlenbusch) ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Durch die Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung allein wird für diesen Bereich eine Zufahrt mit Pkw nicht verhindert.

Für die Hausgruppen (H) ist sinnvoll ein Dungweg von 1,5 m Breite im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Bestand bereits vorhanden oder 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. Einige Reihenhäuser, die durch Wohnstiche erschlossen sind, haben bereits durch die beidseitigen Verkehrsflächen (Erschließung und rückwärtiger Dungweg) diese Möglichkeiten.

7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme erfolgt über bestehende Leitungssysteme der Stadtwerke Münster. Die im Gebiet vorhandenen Trafos sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger zur Sicherung des vorhandenen Niederspannungskabels am nördlich gelegenen Trafo sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. 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 im Haupteerschließungsstich abgeleitet werden.

In den in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstichen der Reihenhäuser verlaufen Leitungstrassen zum Teil an der Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Erschließung und Wohngrundstück. Für Wartungs- und Reparaturarbeiten sind hierfür Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger durch zeichnerische Festsetzungen gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine Entsorgungsfirma. Durch den ausreichend dimensionierten Straßenraum im Hauptstich ist die Fläche für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von 12 m Länge und die Abstellung von Abfallbehältern (beispielsweise Rasenflächen der am Hauptstich befindlichen Grundstücke oder Gehwege) ausreichend dimensioniert. Die Anwohner der Wohnstiche der Reihenhäuser müssen ihre Abfalltonnen entsprechend am Tag der Abholung an die Haupteerschließungsstraße Zum Erlenbusch bringen, die ausreichend dafür

dimensioniert ist. Flächen für Abfallbehälter werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da diese gestalterisch am Haupteinschließungsstich den städtebaulichen Gesamteindruck der Siedlung zerstören würden und Abfallbehälter in Nebenanlagen auf den Grundstücken untergebracht werden können. Die Nebenanlagen werden siedlungsverträglich in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geregelt.

7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

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

In Gremmendorf und Angeldomde müssen, über die heutige Versorgungssituation hinaus, weitere Kindertagesbetreuungsplätze im Zusammenhang mit der Entstehung neuer Wohngebiete, der Neuentwicklung auf den Flächen der York-Kaserne und der Vermarktung der bisherigen Briten-Wohnungen unabdingbar geschaffen werden.

Für die Wohnbauentwicklung sämtlicher Britenwohnungen in Gremmendorf / Angeldomde West ergibt sich ein Bedarf von zwei Kindertagesstätten mit einmal fünf und einmal sechs Gruppen sowie Flächen und Räumen für die offenen Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil.

Ursprünglich sollte der Bedarf im Plangebiet selbst gedeckt werden. In den Bestandsgebäuden der Mehrfamilienhäuser Zum Erlenbusch 36 und 38 würde eine 2-4 gruppige Kindertagesstätte nach Umbau- und Ausbau realisiert werden können. Da der Bedarf im Plangebiet Zum Erlenbusch nunmehr nicht gedeckt werden soll, wurden hierfür Flächen auf dem Areal der ehemaligen York-Kaserne intensiv geprüft. Auf dem Gelände der York-Kaserne sollen zwei Kindertagesstätten geschaffen werden, die voraussichtlich zum einen fünf Gruppen und zum anderen sechs Gruppen umfassen.

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

Die nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser an der Heidestraße sollen durch die Stadt Münster angekauft werden und als Wohnunterkunft für Flüchtlinge dienen.

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

Ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen besteht im Plangebiet nicht. Ursprünglich war im Entwicklungskonzept für den Standort Zum Erlenbusch eine Spielfläche im rückwärtigen Bereich der Zweifamilienreihenhäuser und nördlich der Sammelgarage vorgesehen, da in der weiter nördlich gelegenen Stadtzelle ein Defizit besteht. Da der Nachweis des Spielplatzes für diese nördliche Stadtzelle für die Zielgruppe Kinder fußläufig in zu weiter Entfernung läge und da in der Stadtzelle (in der das Plangebiet liegt) selbst kein Bedarf an Spielflächen besteht und durch die neuen Wohneinheiten auch kein Bedarf ausgelöst wird, wird auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Zudem soll in diesem Bereich neuer Wohnraum geschaffen werden (s. Kapitel 7.2.3).

7.6.2 Private Grünflächen

Festsetzungen zu privaten Grünflächen sind in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geregelt.

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 nördlichen Eingangsbereich an der Heidestraße sowie beidseitig des nördlichen HAUPTerschließungsstiches, im rückwärtigen Bereich der Häuser Zum Erlenbusch 36 und 38 sowie zwei Baumstandorte am dritten Reihenhausstich werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt, da diese städtebaulich für die Siedlung besonders prägend sind. Um die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte auch langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass die erhaltenswerte Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden dürfen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (vgl. TF 1.3).



Abbildung 13: Prägender Baumbestand im Eingangsbereich Norden

Weitere Bestandsbäume im Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (teilweise im Kataster aufgenommen) sind möglichst zu erhalten. Die baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen, Dungwege) 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 § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (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, Neubauten). Garagen und Nebenanlagen sowie Neubauten im rückwärtigen Bereich wären (gemäß § 34 BauGB) im Bestand bereits zulässig.

7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen ausgesetzt, die von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg ausgehen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag / Nacht werden nach den Untersuchungen des Amtes für Grünflächen und Immissionsschutz zur Verkehrslärmbelastung im Hauptverkehrsstraßennetz (2012) nicht überschritten.

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

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 (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden textlichen Hinweis.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird jedoch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Zum Erlenbusch“ aufgestellt.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Menschen

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen ausgesetzt, die von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg ausgehen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag / Nacht werden nach den Untersuchungen des Amtes für Grünflächen und Immissionsschutz zur Verkehrslärmbelastung im Hauptverkehrsstraßennetz (2012) nicht überschritten.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Als Freiflächen sind im Bebauungsplangebiet die zum Teil parkähnlichen Grundstücke im nördlichen Bereich sowie die bestehenden Gärten mit ihrem Baumbestand zu nennen.

Durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung im Rahmen der Anbauten, Neubauten und des ruhenden Verkehrs entstehen Eingriffe im Bereich der vorhandenen Gärten bzw. unversiegelten Flächen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a 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 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 Wiederpflanzungsgebot 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 1950er Jahren mit privaten Grünflächen und ihrem Baumbestand 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 voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Frage, ob die Gebäude der ehemaligen Briten-Siedlungen für das Vorkommen von Fledermäusen geeignet sind, wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des hier behandelten Bebauungsplans beispielhaft an drei Briten-Standorten untersucht (Gremmendorf: Wiegandweg, Angeldomde: Ostpreußenstraße, Coerde: Volbachweg). An allen drei Standorten zeigte sich, dass die Dachböden intensiv genutzt und gepflegt worden waren und besenrein

übergeben wurden. Spuren von Fledermäusen fanden sich nicht und waren aufgrund der Nutzung auch nicht zu erwarten. Aufgrund der gleichen Gegebenheiten erfolgten im Plangebiet keine weiteren Untersuchungen der Gebäude.

Dass die Gärten als Jagdraum von Fledermäusen, insbesondere der häufig vorkommenden Zwergfledermaus, genutzt werden, ist durchaus wahrscheinlich. Diese Funktion wird auch zukünftig im Plangebiet erfüllt werden können.

Das Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten in ihrem natürlichen Lebensraum ist im Bebauungsplangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung ausgeschlossen.

Eine weitergehende Prüfung ist aufgrund der beschriebenen Situation nicht erforderlich.

Sollten sich (unerwartet) Erkenntnisse zum Artenschutz selbst nach Rechtskraft des Bebauungsplans noch ergeben, lassen sich eventuell 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

Im Siedlungsbereich oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Waldflächen.

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 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.

Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Siedlung wird durch das Leitbild der 1950er Jahre der aufgelockerten und durchgrünten Stadt geprägt. Die zweigeschossigen, lang gestreckten Mehrfamilienhäuser sowie die Reihenhäuser sind in großzügige Grün- und Freiflächen eingebunden. Die Freiflächengestaltung mit Rasen und Einzelbäumen charakterisiert das Siedlungsbild. Grüne Einfriedungen nur bei den Privatgärten unterstützen dieses Bild.

Zum Erhalt und Schutz dieses Siedlungsbildes dient zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Siedlung Zum Erlenbusch. Ziel der Satzung ist der Schutz der städtebaulichen Charakteristika. Neu- und Anbauten, Einfriedungen und die Freiraumgestaltung, insbesondere zur Straße sind sorgfältig auf ihre räumliche Verträglichkeit geprüft und abgestimmt.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden und Bodendenkmäler nicht bekannt. Für den Fall der Entdeckung eines Bodendenkmals ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf dieser Basis ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild auszugehen.

9. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	47.002 m²	4,70 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	8.319 m ²	0,83 ha	17,7 %
Fläche für Versorgungsanlagen	226 m ²	0,02 ha	0,5 %
Wohnbaufläche	38.457 m ²	3,85 ha	81,8 %

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 sowie vor allem eine partiell in der Tiefe der bestehenden Grundstücksflächen sinnvolle punktuelle Neubebauung.

Die einheitliche Form der Siedlung bleibt durch am Bestand orientierte Festsetzungen sowie die parallele Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gewahrt, gleichzeitig wird jedoch durch ein- bis zweigeschossige Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich maßvoll zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die bebaubare Fläche zur größeren Ausnutzung der Grundstücksfläche wird durch Neubauangebote auf dem rückwärtigen Grundstück im Plangebiet vergrößert, die prägende Gebäudestruktur bleibt jedoch durch stringente Ergänzung eines sich in der Kubatur unterordnenden Neubaukonzeptes erhalten. Die Typik und Prägnanz des baulichen Bestandes wird durch das städtebauliche Neubaukonzept gestalterisch ebenso kontrastiert wie unterstützt. Mit dem Bebauungsplan wird ferner für Alt- und Neubau 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.

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 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 im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (sämtliche Liegenschaften). Die öffentlichen Erschließungsflächen sind Eigentum der Stadt Münster. Der im Nordosten befindliche Trafo sowie die von der Heidestraße dazugehörige Zufahrt sind im Eigentum der Stadtwerke Münster.

Die Erschließung ist im Bestand bereits vorhanden, der geringfügige Ausbau und die erforderliche Verbreiterung der Gehwege in der Haupteerschließungsstraße sind langfristig möglich. Aufgrund des Alters von ca. 50 Jahren ist nach vorläufiger Einschätzung damit zu rechnen, dass bei Ausbau des Gehweges eine beitragsauslösende Verbesserung im Aufbau erzielt würde. Auch eine Verbreiterung der vorhandenen Gehwege würde eine Verbesserung darstellen. Damit hätte eine Refinanzierung nach dem Kommunalabgabengesetz NRW zu

erfolgen. Eine abschließende Einschätzung ist erst auf Grundlage eines Bodengutachtens möglich.

Die Grundstücke der Wohngebäude werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) veräußert. Bereits im Verfahren und nach der Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) BauGB werden einige Grundstücke an Privateigentümer übergehen. Den Käuferinnen und Käufern war und ist entsprechend bewusst, dass sich während des Verkaufs der Liegenschaften der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet. Sämtliche erforderlichen Informationen wurden in den Verkaufsexposes sowie in den öffentlichen Informationsveranstaltungen und der Bürgeranhörung, unterstützt durch Informationsflyer zu den Zielen und künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben. Dieser Informationsstand wurde und wird auf der Homepage der Stadt Münster (Stadtplanung) stets fortgeschrieben und aktualisiert.

Der Bereich der Neubauten und die östlich daran angrenzenden Zweifamilienhäuser werden im Paket, die Mehrfamilienhäuser sollen als Teilpakete veräußert werden. Die Reihenhäuser sollen voraussichtlich in die Einzelvermarktung gehen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 555: Angeldomde – Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor