

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 551: Rumphorstweg / Vivaldistraße

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.....	6
5. Räumliche und strukturelle Situation	6
6. Planungsziele	7
7. Inhalte des Bebauungsplans	7
7.1 Grundzüge der Planung	7
7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	8
7.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude	10
7.2.4 Bauweise und Bauform	12
7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände	13
7.2.6 Material, Farbgebung	13
7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen	15
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	17
7.6.1 Öffentliche Grünflächen	17
7.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....	17
7.6.3 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung	18
7.7 Immissionsschutz	18
7.8 Altlasten / Altstandorte.....	18
7.9 Denkmalschutz / Archäologie.....	18
8. Flächenbilanz.....	19
9. Artenschutz	19
10. Gesamtabwägung.....	20
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	21

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 im November 2012 bereits frei gezogen; der Freizug der ebenfalls in den 1930er Jahren errichteten Oxford-Kaserne ist ein Jahr später im November 2013 vollzogen worden.

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 Angelfmodde 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 bzw. Anfang 2014 aufgegeben.

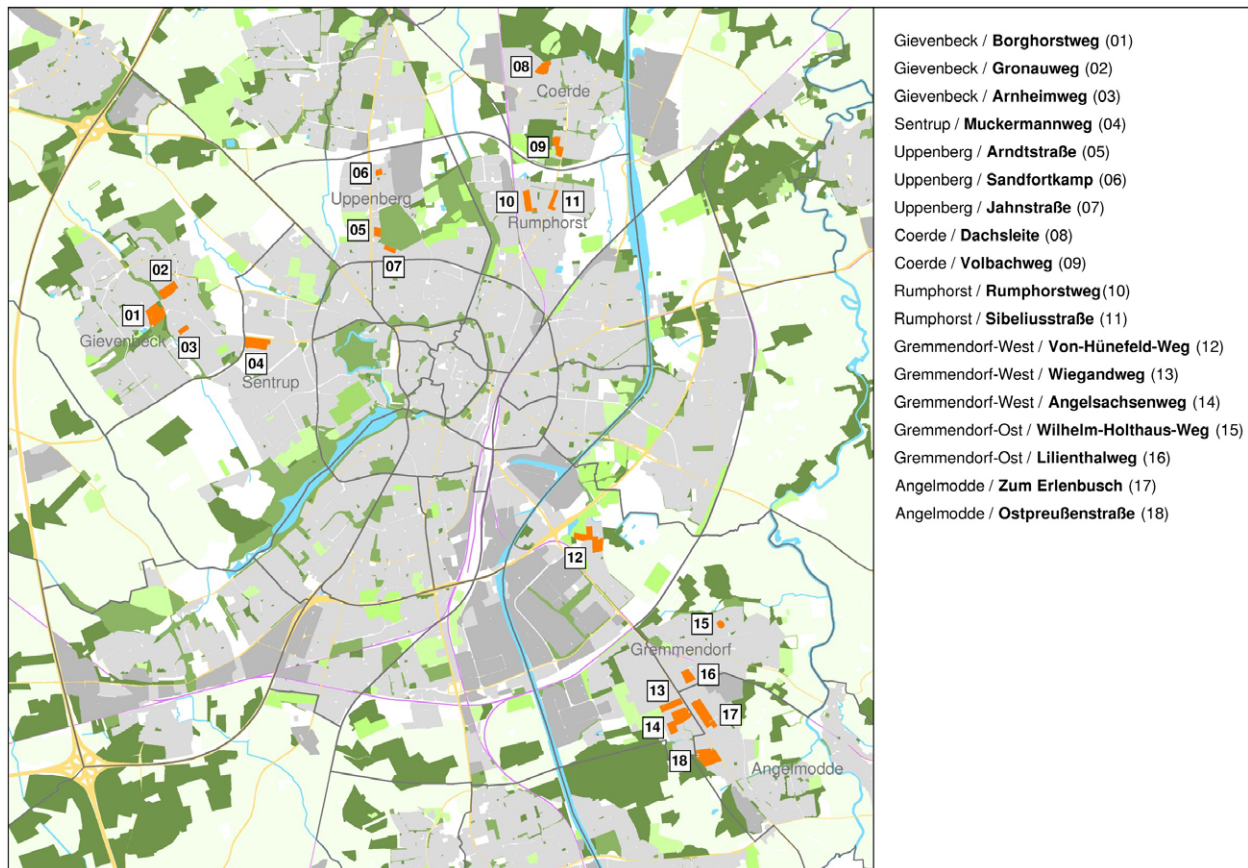


Abbildung 1: Übersicht der Britenwohnstandorte im Stadtgebiet von Münster

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

Viele der Wohnstandorte haben einen sehr prägenden Siedlungscharakter – insbesondere bezogen auf ihre prägnante städtebauliche Struktur, ihre gestalterische Einheitlichkeit und ihre „parkartige“ Freiflächengestaltung. Sie zeichnen sich ferner durch einen hohen Wohnwert mit teilweise modernen und noch immer zeitgemäßen Grundrissqualitäten sowie eine für ihre Entstehungszeit teilweise individuelle, qualitätvolle Architektursprache aus. Die Wohnungsgrößen in den Siedlungen betragen etwa 70 m² bis 190 m², die Grundstücksgrößen gehen von etwa 200 m² bis sogar 1.600 m². Als Haustypen sind überwiegend Doppel- und Reihenhäuser vorhanden.

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



Abbildung 2: Übersicht der Britenwohnstandorte in Rumphorst (Stadtbezirk Mitte)

Gelegen in durchweg integrierter städtebaulicher Lage² weisen die Standorte unterschiedliche Sanierungsstände auf: Speziell im energetischen Bereich ist darauf hinzuweisen, dass der Grad der Dämmung der Gebäudeaußenwände, des Daches, des Kellers, der Fenster und Außentüren größtenteils dem damaligen Standard entspricht.³ 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 Wohnwert im Bestand zu erhalten.

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.

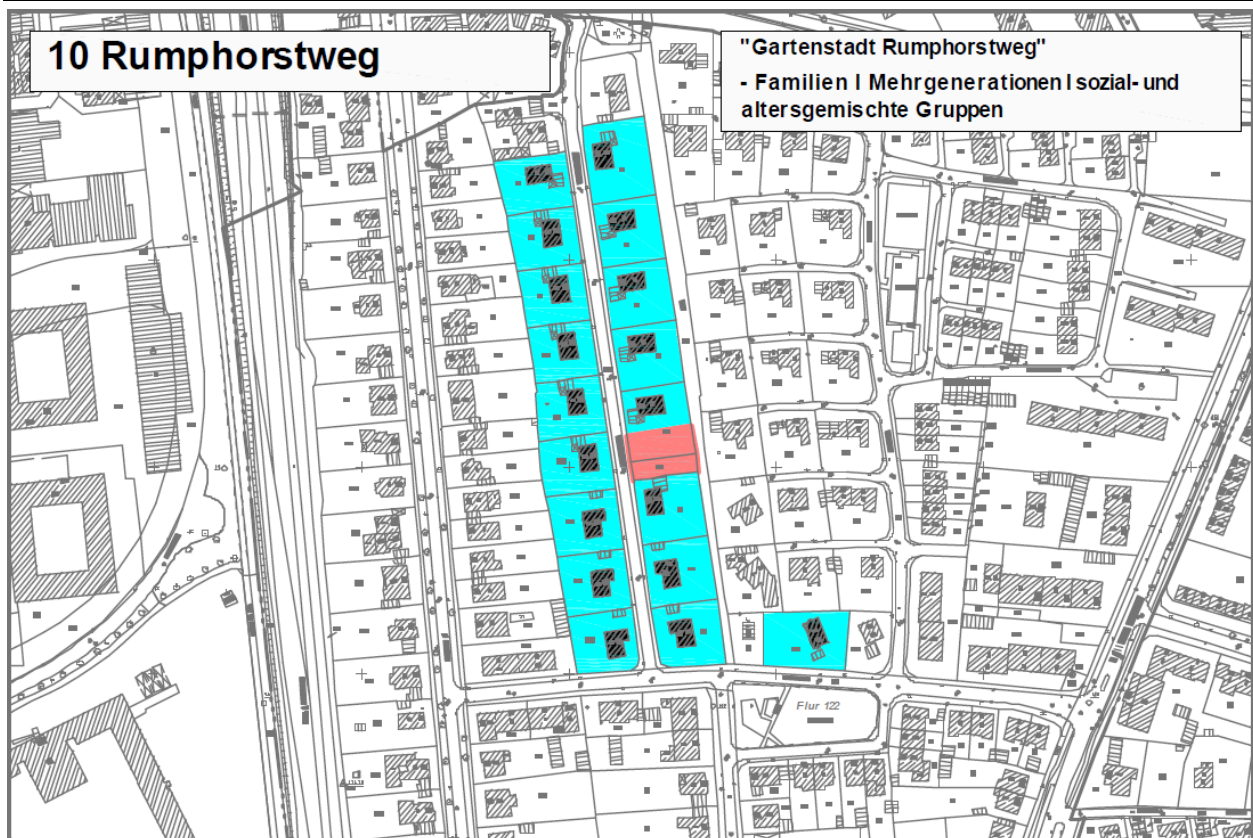


Abbildung 3: Standorte-Entwicklungskonzept – Städtebauliche Ziele

Dies wird durch bauleitplanerischen Instrumenteneinsatz (Aufstellungsbeschlüsse, Bebauungspläne mit gestalterischen Festsetzungen) flankiert:⁷

- 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. 551 verfolgt, abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Konzept, ebendiese Zielrichtungen und schafft hierfür die planungsrechtlichen Bedingungen und Voraussetzungen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 551 befindet sich im Stadtteil Rumphorst und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Wohnbebauung Rumphorstweg / Telemannstraße
- im Westen durch die Wohnbebauung Im Hagenfeld und der dahinter liegenden Bahnlinie

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.

- im Süden durch Wohnbebauung an der Vivaldistraße / Rumphorstweg
- im Osten durch Wohnbebauung am Glückweg.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 122,

Flurstücke 79, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 92, 96, 97, 101, 103, 108, 109, 114, 115,

Teil des Flurstücks 457.

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.

Deshalb stellt die Stadt Münster den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1 a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in 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 zur Art der baulichen Nutzung ist nicht notwendig, um die Planungsziele zu erreichen. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird jedoch über Festsetzungsmechanismen geregelt und definiert (siehe Kapitel 7.2.2 und 7.2.3). Welche Vorhaben sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen, kann der Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über § 30 Absatz 3 i. V. m. § 34 Absatz 1 i. V. m. 2 BauGB Anwendung findet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit den zukünftigen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 551 und der darin zulässigen Nutzung werden die städtebaulichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

4.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

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

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

5. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Stadtteil Rumphorst, nördlich der Innenstadt Münsters, östlich der Bahnlinie Münster-Rheine und westlich der innerstädtischen Verbindungsstraße Hoher Heckenweg.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsbereichs Mitte und wird größtenteils von Wohnbebauungen umschlossen. Westlich grenzt die Wohnbebauung an der Straße Im Hagenfeld mit ihrer Gartenseite an das Plangebiet an. Östlich befindet sich Wohnbebauung an Wohnstichen ausgehend vom Gluckweg und nordwestlich des Plangebiets liegen die Bahn-Haltestelle Zentrum-Nord und südlich daran angrenzend verschiedene Betriebe und Verwaltungen des Dienstleistungszentrums Zentrum-Nord.

Nutzungsstruktur im Plangebiet und der näheren Umgebung

Der Planbereich umfasst eine reine Wohnbebauung mit II-geschossigen Einzelhäusern mit nicht ausgebauten Satteldachstrukturen und großer Gartenfläche. Weitere bauliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden.



Abbildung 4: Übersicht Standort Rumphorstweg / Vivaldistraße

Die nähere Umgebung westlich und südlich des Plangebiets wird größtenteils durch II-geschossige Wohnbebauung geprägt. Im Südosten liegt die öffentliche Spielfläche Vivaldistraße. Östlich des Plangebiets befinden sich eine wichtige nord-südliche Fuß- und Radwegeverbindung und daran anschließend größtenteils I-geschossige Einzelhäuser; nördlich befinden sich direkt anschließend I- und II-geschossige Wohnhäuser.

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, Aus- und Neubbaumöglichkeiten regeln und den ruhenden Verkehr ordnen. Der besondere Gartenstadt-Charme der homogen gestalteten Siedlung am Rumphorstweg soll erhalten bleiben – individuelle bauliche und gestalterische Freiheiten sollen gleichwohl verbleiben.

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

- Wesentliche Sicherung der prägenden Siedlungsstruktur des bestehenden Quartiers, bezogen auf ihre Lage, Grundfläche, Kubatur, Höhe, Form und Erscheinungsbild.
- An-/ Ausbaukonzept: Zur Erhöhung der Wohngrundfläche je Gebäude ist es möglich, Anbauten an die Hauptbaukörper (Erweiterung) vorzunehmen.
- Bauliche Dichte: Eine höhere bauliche Ausnutzung der großen Grundstücke mit möglichen zwei Wohneinheiten wird durch eine erweiterte überbaubare Fläche zum Bestand sichergestellt.
- Stellplatzkonzept: Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs je Grundstück / Wohneinheit; Erhalt der Garagen und Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes je Grundstück.

Die Ziele der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 551 durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (siehe im folgenden Kapitel).

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

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

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



Abbildung 5: Rumphorstweg (Stadt Münster, 2012)

Die ursprünglich errichtete Siedlung „Gartenstadt“ ist heute u. a. durch die weiß verputzten II-geschossigen Hauptgebäude auf großzügigen Grundstücken und durch die prägenden Bäume im Vorgarten noch ablesbar; die Gebäude sollen aber gleichwohl, u. a. mit einer zusätzlichen Wohneinheit und einer begrenzten Erweiterung der Wohnfläche, den heutigen und zukünftigen Wohn- und Gestaltungsbedürfnissen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung tragen. Dabei ist es jedoch Ziel, sensibel mit dem „Gartenstadt“-Charakter umzugehen und keine wesentliche bauliche Verdichtung zuzulassen.

7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Das städtebauliche Entwurfskonzept der aus den 1950er Jahren stammenden Siedlung besteht aus der beidseitigen Bebauung des Rumphorstwegs (nördlicher Abschnitt) mit freistehenden zweigeschossigen Einzelhäusern. Der grüne Vorgartenbereich mit den im regelmäßigen Abstand gepflanzten Bäumen sowie der große Zwischenraum zwischen den hell verputzten Gebäuden erzeugen den „Gartenstadt“-Charakter. Durch Aufschüttungen liegen die Hauseingänge der Wohnhäuser durchschnittlich einen Meter höher als das Straßenniveau; die rückwärtigen Gartenflächen fallen wiederum etwas ab. Durch dieses künstlich angelegte Hügelgelände, auf dessen Spitze sich die Gebäude befinden, wird eine besondere Wirkung erzeugt.



Abbildung 6: Übersicht über den Geltungsbereich mit Neubaufeld (blau: Erhalt, rot: Neubaufeld)

Der ruhende Verkehr wird durch Garagen, die sich größtenteils im Anschluss jedes Einzelhauses befinden, gedeckt. Die Garagen sind mit einem Satteldach mit gleicher Dachneigung sowie gleicher heller Putzfassade wie die Hauptgebäude errichtet worden, sodass sie eine gestalterische Einheit bilden. Diese städtebauliche Gestaltung führt mit zu einem hohen Wert der Siedlung.

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 dadurch ausgeschlossen. Was sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, kann der Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über §§ 30 (3) und § 34 (1) i. V. m. (2) BauGB Anwendung findet.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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 (siehe in den folgenden Kapiteln). Die

maximal zulässige Grundfläche je Grundstück wird (klarstellend) durch die zeichnerisch fixierte überbaubare Grundstücksfläche textlich festgesetzt wird. Die mögliche Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung von eingeschossigen Anbauten ist in den textlichen Festsetzungen klar definiert.

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 und eng durch Baugrenzen definiert (Baufenster). Die überbaubare Grundstücksfläche der Bestandsgebäude orientiert sich am baulichen Bestand, um die städtebauliche Grundstruktur der Siedlung mit den prägenden Einzelhäusern mit ihrer Trauf- und Giebelständigkeit und umliegenden Freiflächen zu erhalten. Die überbaubare Fläche wird in Bezug zum Bestand jedoch in der Weise erweitert, dass eine höhere Ausnutzung der großen Grundstücke bei einem Abriss und Neubau ermöglicht wird. Zudem ist es möglich, bauliche Erweiterungen vorzunehmen. In den textlichen Festsetzungen werden dafür die Ausbaumöglichkeiten in der Weise festgelegt, dass für die Hauptbaukörper höhen- und baumassenbezogen untergeordnete Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

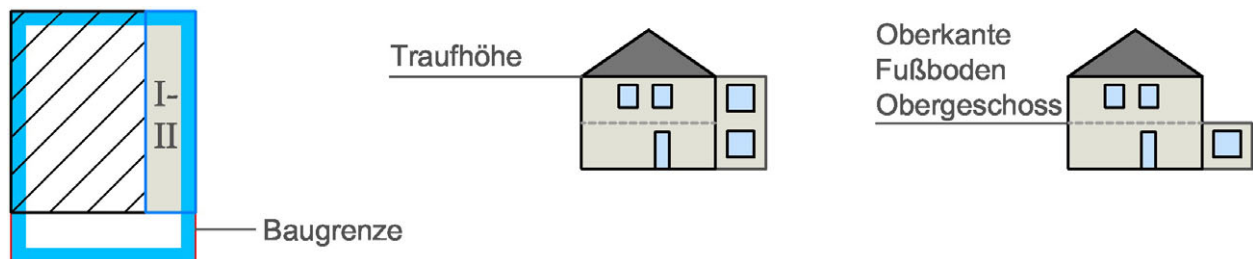


Abbildung 7: Anbaumöglichkeit innerhalb überbaubarer Fläche (Beispiel)

Des Weiteren ist es möglich, an einem vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans fertig gestellten Gebäude (Bestandsgebäude) die Baugrenzen um 2 m für einen eingeschossigen Anbau zu überschreiten, jedoch mit einer Breite von max. 50 % der dazugehörigen Gebäudeseite des Bestandsgebäudes. Zudem hat der Anbau mindestens 0,5 m von der Gebäudecke zurückzuspringen.

Durch diesen Rücksprung bleibt die Prägung des Hauptbaukörpers weiter bestehen, gleichzeitig wird jedoch auch für den Bestand eine ausreichend große erweiterte Nutzfläche festgesetzt. Eine über die Baugrenzen hinaus erweiterte Anbaumöglichkeit bei Neubauten wird dem gegenüber jedoch nicht festgesetzt, weil sich durch die erweiterte überbaubare Fläche von etwa 100 m² (Bestand) auf etwa 165 m² umfassende Anbau- und Neubbaumöglichkeiten ergeben.

Anbauten sind jedoch nur an der von der Straße abgewandten Seite des Hauptbaukörpers oder an der südlichen Gebäudeseite möglich, um die Prägung der Hauptbaukörper mit der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit und der Dachform Satteldach im gezielten einheitlichen städtebaulichen Siedlungsbild zu erhalten bzw. zu schaffen.

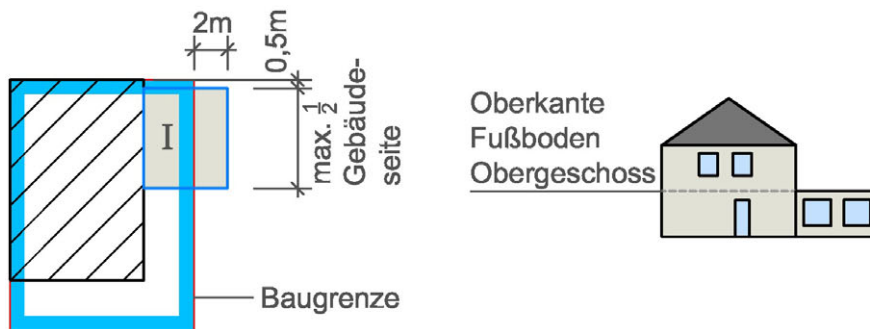


Abbildung 8: Mögliche Überschreitung der Baugrenzen (Beispiel)

Diese Erweiterungsmöglichkeiten geben die individuell nutzbare Möglichkeit, die Wohnfläche merklich, im Erd- sowie im Obergeschossbereich und zur Gartenzone hin zu vergrößern.

Diese Optionen sind als Angebot zur Erweiterung der Wohnfläche wichtig und im Sinne des nachhaltigen Erhaltes von Wohnqualität und –angeboten in der Siedlung und im Stadtteil geboten. Es können durch diese Auswahlmöglichkeit individuelle Wohnwünsche realisiert werden und die Prägung des Hauptbaukörpers in der Siedlung bleibt bewahrt.

Vollgeschosse

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

Innerhalb der überbaubaren Fläche darf der zweigeschossige Anbau am Bestand die festgesetzte Traufhöhe des zwingend zweigeschossigen Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Der eingeschossige Anbau, der in Ausnahmefällen die überbaubare Fläche überschreiten darf, darf maximal bis zur Höhe Oberkante Fertigfußboden Obergeschoss errichtet werden. Dadurch bleiben die Anbauten untergeordnet, es wird jedoch, auch unter Bezug der vorgegebenen Dachform Flachdach (siehe auch Kapitel 7.2.5), genügend Raumhöhe für den Anbau gewährleistet.

Eine Terrassennutzung ist nur für eingeschossige Anbauzonen, die die Höhe Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten, möglich (siehe textliche Festsetzung 2.2.4). Für zweigeschossige Anbauten sind Dachterrassen nicht zulässig, um keine Unproportionalität zuzulassen sowie einen gewissen Sichtschutz in der Siedlung zu ermöglichen. Aus gestalterischen Gründen (Vermeidung von Verunklarung des zweigeschossigen Hauptbaukörpers) sind Überdachungen der Dachterrassen nicht zulässig; Brüstungen und Umwehrungen der Terrassen sind zulässig, sie sind jedoch zur Vermeidung von unverhältnismäßiger Massivität und Höhenentwicklung der Anbauten auf eine Höhe von 1,10 m oberhalb der Oberkante der Terrassenfläche begrenzt (vgl. textliche Festsetzung 2.2.4).

Tauf- und Firsthöhen

Im engen Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse (und der Dachform und -neigung) ist die Festsetzung der Bauhöhen zu sehen. Hier ist es zielführend, die Trauf- und Firsthöhen auch für künftige bauliche Veränderungen bzw. im Abbruch-Neubau-Fall in ihrem Höhenmaß zu beschränken, um die Grundproportion und ein Grundmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten. Bei kompletter Ausnutzung der überbaubaren Fläche erhöht sich bei Neubauten der Dachfirst gegenüber dem Bestand um ca. 1 m, was jedoch zu keinen das einheitliche Siedlungsbild zu stark beeinträchtigten Unproportionalitäten führen wird.

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

Wohneinheiten je Gebäude

Im gesamten Planbereich sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Mit dieser Festsetzung in Verbindung mit der festgesetzten Bauhöhe wird zum einen gewährleistet, dass überdimensionierte, den Charakter der Siedlung als Gartenstadt beeinträchtigende Bauten nicht entstehen und zum anderen wird eine dichtere Ausnutzung im Bestand gegeben. Die bezogen auf den Bestand vergrößerte überbaubare Fläche und die Anbaumöglichkeiten geben zudem die Gelegenheit, die Wohnhäuser in der Weise zu nutzen, dass beispielsweise pro Vollgeschoss jeweils eine Wohneinheit mit ausreichendem Wohnraum entstehen kann.

Diese einschränkend und zur Kubatur bestandsorientiert vorgenommenen Festsetzungen stellen in Abwägung zur individuellen Flexibilität der Eigentümerinnen und Eigentümer bezogen auf gewünschte bauliche Veränderungen keine besondere oder unbeabsichtigte Härte dar. Zum einen sind die Gebäudetypen im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Ziel; zum anderen erfolgt eine Optimierung der baulichen Bestandssituation durch die Anbaumöglichkeiten samt Option der Terrassennutzung. Des Weiteren wird durch die erweiterte Größe des Baufensters eine ausreichende Nutzung des Grundstücks geschaffen und individuelle Wohngrundrisse ermöglicht. Auch die an heutigen energetischen Ansprüchen angepasste Dämmung bzw. Sanierung der Dachhaut der Bestandsgebäude wird aktiv ermöglicht (vgl. textlicher Hinweis 3.1).

Bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand und das 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 feststellen.⁸ Merkliche Eingriffe in bestehende planungsrechtliche Zulässigkeiten sind mit den erhaltungsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans insofern nicht verbunden.

7.2.4 Bauweise und Bauform

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Fläche und für den Erhalt der bestehenden Einzelhaussiedlung ist im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen- und Flächenangaben gewährleisten, dass die Anbauten sich unterordnen und dass die Hauptgebäude mit der zwingenden Zweigeschossigkeit die Siedlung weiterhin prägen.

Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Darüber hinaus werden Geländeänderungen jedoch ausgeschlossen, damit beispielsweise durch Modellierungen des Geländes kein drittes Geschoss entsteht. Das festgesetzte Baufenster mit der vorgeschriebenen Geschossigkeit bietet genügend Möglichkeiten, um ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen soll nicht die Typik der Siedlung verändert werden.

⁸ bezogen auf die Ausbazonen und die erweiterbare überbaubare Fläche sogar über das heutige Maß des § 34 BauGB hinaus.

7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände

Als Dachformen werden für die II-geschossigen Hauptgebäude bestandsorientiert Satteldächer sowie ebenfalls an die bestehende Situation angepasst mit vorgegebener Firstrichtung für die Hauptgebäude festgesetzt, um die bestehende städtebauliche Architekturqualität zu bewahren und dem Gebiet weiterhin eine eigenständige und einheitliche Prägung zu geben. Der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtete eingeschossige Vorbau darf zur nahtlosen Weiterführung des Satteldachs nur mit einem Pultdach errichtet werden.

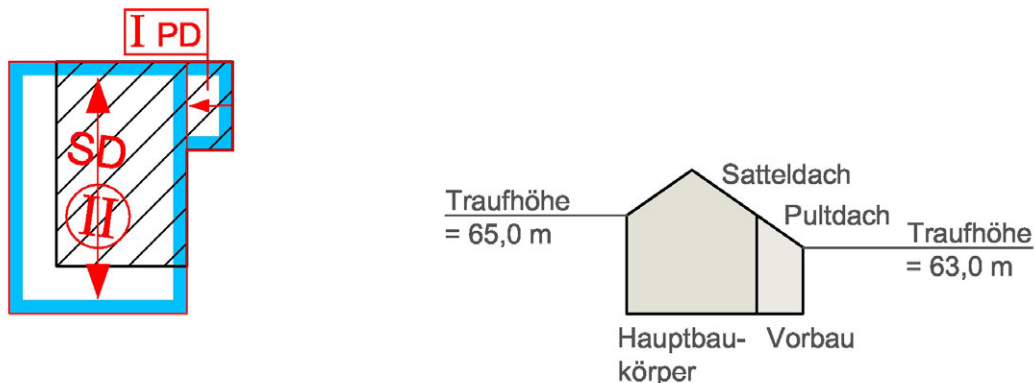


Abbildung 9: Eingeschossiger Vorbau (Beispiel)

Für Garagen wird in Anlehnung an den Bestand als Dachform Satteldach mit gleicher Dachneigung wie für das Hauptgebäude festgesetzt. Als Dachform für die Anbauten ist nur das Flachdach zugelassen.

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

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Durch diese Festsetzung ist es möglich, die Typik der Einzelhäuser mit der siedlungsprägenden Dachform Satteldach zu erhalten. Für die Nutzung des Dachgeschosses können jedoch für die Belichtung des Dachraums Dachflächenfenster installiert werden. Rückwärtig von der Straße abgewandt bzw. südlich sind zudem Dacheinschnitte möglich. Dacheinschnitte haben mindestens einen Abstand 1,50 m zu den Giebelwänden sowie mindestens einen 1 m großen Abstand zum First und zur Traufe einzuhalten. Durch die Festsetzung bleibt sowohl der Brüstungs- und Firstbereich, als auch an den Seiten die Dachfläche erhalten und es entstehen keine Unmaßstäblichkeiten in der Dachlandschaft. Es wird jedoch die Qualität des Dachgeschosses als Wohnraum durch einen Dacheinschnitt erheblich erhöht.

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 und damit möglichen Erweiterung der bestehenden großen Wohngrundfläche.

7.2.6 Material, Farbgebung

Dach

Neben der Bauhöhe der Hauptgebäude und der Dachausbildung besteht Regelungsbedarf hinsichtlich der Farbgebung für die Einzelhäuser und der Garagen, um ein gewisses Maß von Einheitlichkeit in der gesamten Wohnsiedlung zu schaffen bzw. zu erhalten.



Abbildung 10: Rumphorstweg (Stadt Münster, 2012)

Es wird insofern geregelt, dass das Dach der Hauptbaukörper (inkl. Vorbau) und Garagen nur mit Beton- oder Tondachziegeln in der Farbe Anthrazit bzw. mit dem vorgebenden Farbspektrum nach der Übersichtskarte RAL-CLASSIC-Farben gestaltet werden kann (siehe textliche Festsetzung 2.2.5).

Fassade

Innerhalb des Plangebiets ist für die Wohngebäude und die Garagen – vergleichbar den Regelungen zur Dachgestaltung – als Fassadenmaterial nur Putz mit weißer Farbgebung zulässig. Die Farbgebung wird durch ein Farbspektrum nach der Übersichtskarte der RAL-CLASSIC-Farben (siehe textliche Festsetzung 2.3) näher definiert. Die Anbauten können nur Putz in gleicher Farbe wie der Hauptkörper als Fassadenmaterial erhalten. Durch die Beschränkung auf das „Leitmateriale“ Putz mit weißer Farbgebung für die Hauptgebäude und für die Anbauten behält das Baugebiet seine eigenständige Prägung durch die hellen Baukörper und seinen gestalterischen Zusammenhang.



Abbildung 11: Rumphorstweg (Stadt Münster, 2012)

Bezogen auf die Festsetzungen zu Materialität und Farbgebung für Dach und Fassade sichern diese eine gestalterische Einheit für die gesamte Wohnsiedlung und damit auch eine prägende Standortqualität im Sinne der Erhaltung einer dauerhaften Werthaltigkeit der Immobilien.

7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen

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

Um den gestalterisch im Zusammenwirken von öffentlichem mit privatem Raum sehr bedeutsamen und damit sensiblen Vorgartenbereich 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 geordnet. Diesem Konzept der räumlichen Verteilung, Anordnung und Verortung von ebenerdigen Stellplätzen und Sicherung der Garagen liegt die realistische Annahme zu Grunde, jeder Wohneinheit im Plangebiet einen Stellplatz auf eigenem Baugrundstück anzubieten.

Deshalb sind die baurechtlich notwendigen Garagen und Stellplätze entsprechend nur innerhalb der dafür festgesetzten Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. textliche Festsetzung 1.5.1). Mit dieser Stellplatzausweisung sind für jedes Grundstück ein Stellplatz und eine Garage vorhanden.

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

- Ausweisung der Garagenfläche bzw. Erhalt der bestehenden Garagen, um die Bedeutung der prägenden Haupt-Siedlungsstruktur und der typischen Gebäudekubaturen mit den vom Hauptbaukörper zurückgesetzten bzw. vorgelagerten Garagen zu unterstreichen und zu erhalten.
- Die zusätzliche Stellplatzfläche pro Grundstück soll nach Möglichkeit neben den bestehenden Zufahrten angeordnet werden, um zum einen die Zu- und Abfahrtsflächen auf wenige Stellen am Rumphorstweg zu konzentrieren und um zu anderen die frei zuhaltenden Vorgartenflächen nicht zu zerstückeln. Unter Berücksichtigung der städtebaulich prägenden Bäume wurde für jedes Grundstück eine städtebaulich sinnvolle Lösung gefunden. Zum Schutz der Grünstrukturen dürfen die offenen Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem Material errichtet werden (vgl. textliche Festsetzung 1.5.2).
- Carports oder überdachte Stellplätze sind auf den als „St“ definierten Flächen zur Erhaltung der Transparenz des Zusammenwirkens von öffentlichem und halböffentlichem Raum ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 1.5.1). Auf festgesetzten Flächen für Garagen sind nur Garagen zulässig und Carports und offene Stellplätze ausgeschlossen, um den besonderen, die Siedlung prägenden einheitlichen Duktus zwischen Hausgebäude und Garage auf jedem Grundstück zu sichern bzw. zu erhalten.

Im öffentlichen Straßenraum befindet sich trotz zusätzlicher privater Stellplatzflächen ausreichend Raum für die erforderliche Besucherstellplatzanzahl in der Siedlung.

Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Diese sollen künftig zulässig sein, im städtebaulichen Kontext jedoch ebenfalls nach einem sinnhaften Konzept räumlich geregelt (vgl. textliche Festsetzung 1.5.3): Insofern sind zeichnerisch aktiv Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, die sich auf die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke beziehen, um die Vorgärten von baulichen Anlagen frei zu halten. Des Weiteren soll vor dem Hintergrund der in der Siedlung prägenden, großen und

zusammenhängenden Grün- und Freiflächenanteile der Grundstücke keine „Zersiedlung“ und möglichst geringe Versiegelung der privaten Freiflächen mit weiteren baulichen Anlagen erreicht werden, sodass die Grundfläche für Nebenanlagen maximal 24,0 m² und die Höhe maximal 2,50 m beträgt. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Anlagen für Abfallbehälter, die jedoch bei Stellung im Vorgartenbereich mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen sind, sodass sie von der Straße nicht einzusehen sind (siehe textliche Festsetzung 1.5.3 i. V. m. gestalterischer Festsetzung 2.4). Garagen und Stellplatzanlagen sind gemäß BauGB keine Nebenanlagen, sodass diese ebenfalls von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen sind. Hierfür sind außerhalb der überbaubaren Flächen entsprechende Bereiche festgesetzt.

7.2.8 Freiflächen, Begrünung

Prägend für die ehemals von den britischen Streitkräften genutzten Wohnsiedlungen ist die vorwiegende Freiflächengestaltung der gesamten Grundstücke durch freie Rasenflächen und Einzelbäume. Teilweise sind zur Abgrenzung Zäune bzw. Hecken gesetzt worden; diese unterbrechen durch ihre Transparenz und in ihrer Höhe jedoch nicht den gartenstädtischen Charakter der Wohnsiedlung Rumphorstweg.

Die vorwiegend freien Vorgartenbereiche sind ein sehr charakteristisches Siedlungsmerkmal und sollen in ihrer Form weitgehend erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Vorgartenbereiche mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen als Grünfläche zu erhalten bzw. anzulegen sind. Für eine klare Zuordnung ist der Vorgartenbereich in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet (farblich hinterlegte Fläche).

Es werden bezüglich der Einfriedungen der Grundstücke folgende Festsetzungen getroffen: Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig. Im übrigen Bereich werden die Art und die Höhen der festen Einfriedungen festgelegt (siehe textliche Festsetzung 2.1.1). Besonderer Wert wird dabei auf die Verwendung von Hecken gelegt, um in Verbindung mit den zu erhalten Bäumen und dem geschützten Vorgartenbereich den „Gartenstadt“-Charakter mit seinen grünen Freiräumen, besonders im halböffentlichen Raum, zu schützen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Gebäude mit Vorbauten sowie von dem Hauptgebäude abgesetzten Garagen. Ausnahmsweise soll es bestandsorientiert zulässig sein, zwischen dem Hauptbaukörper und der davon abgesetzten Garage als Einfriedung einen Holzzaun oder eine Mauer mit einer maximalen Höhe von 2 m zu errichten. Aus gestalterischen Gründen (Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum) muss diese Einfriedung im Anschluss an die vorderste Baugrenze des Hauptbaukörpers und in dem für das Plangebiet vorgegebenen Farbrahmen (siehe textliche Festsetzung 2.3) errichtet werden.

Durch diese Vorgaben werden das städtebauliche Bild in der Typik sowie eine harmonische Einheit im Außenwohnbereich gesichert bzw. geschaffen.

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

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

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

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

darauf zu achten, dass die Befahrung mit Großfahrzeugen der Feuerwehr und auch der der Abfallbetriebe gewährleistet ist. Aus diesem Grund werden in der Planzeichnung als Vorschlag die erforderlichen Stellplätze auf der westlichen Seite der Straße dargestellt. Ein wechselseitiges Abstellen der Autos aus Gründen der Verkehrsberuhigung ist in dem Plangebiet nicht erforderlich.

7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

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

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

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

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine Entsorgungsfirma.

7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Für den Stadtteil Rumphorst besteht ein Bedarf für eine zweigruppige Kindertagesstätte. Das Plangebiet eignet sich jedoch aufgrund seiner bestehenden Gebäudestruktur nicht für eine derartige Ansiedelung. Für die Deckung des zusätzlichen Bedarfs soll jedoch in unmittelbarer Nähe ein ehemaliges Wohnhaus der britischen Streitkräfte an der Vivaldistraße als Standort für eine Kindertagesstätte genutzt werden, sodass die Möglichkeit besteht, dadurch den zusätzlichen Bedarf zu decken.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Thomas-Morus-Schule. Es kann, u. a. aus Gründen der Inklusion an Grundschulen und den damit verbundenen Klassengrößen, zu diesem Zeitpunkt keine verbindliche Aussage getroffen werden, ob die Kapazitäten der Thomas-Morus-Schule für den zusätzlichen Bedarf ausreichen werden. Bei nicht ausreichenden Kapazitäten muss auf die übrigen Grundschulen im Stadtgebiet ausgewichen werden.

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt, denn durch die zu den jeweiligen Hauseinheiten angrenzenden Gärten ist genügend Grünraum in der Siedlung vorhanden. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielflächen besteht nicht.

7.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet sind städtebaulich prägende Gehölzbestände vorhanden, sodass Erhaltungsgebote festgesetzt werden (vgl. textliche Festsetzung 1.6). Bei Abgang soll als Ersatz ein standortgerechter heimischer Laubbaum (z. B. Eiche, Hainbuche, Linde, Ahorn) mit einem Stammumfang von 14 cm fachgerecht gepflanzt und erhalten werden. Die im Vorgarten befindlichen Laubbäume sind durch die Briten gezielt angepflanzt worden und unterstützen die hohe Wertigkeit der Siedlung. Sie bilden den öffentlich erfahrbaren Charme einer Gartenstadtsiedlung, der u. a. durch den freizuhalten Vorgartenbereich, die offene Bauweise mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und durch den Erhalt der prägenden Altgehölze bewahrt bleiben soll. Im Zuge dessen werden die baulichen Anlagen (Stellplätze) in der Weise ausgewiesen, dass vorhandene Altgehölzbestände nicht für die zukünftige Bebauung entfernt werden müssen und erhalten bleiben können. Die durch die bestehenden Bäume gebildete Allee beidseitig der Straße Rumphorstweg prägt den Straßenraum sehr und bildet den Auftakt für den hinter der Siedlung liegenden grünen Freiraum. Die Baumgruppe auf dem Flurstück 79

an der Straßenecke Rumphorstweg und Vivaldistraße bildet dabei den Startpunkt dieses innerstädtischen Grünraumes bzw. der „Gartenstadt“-Siedlung Rumphorstweg. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Rumphorstweg Nr. 47 sowie an zwei weiteren Standorten wird für die Weiterführung bzw. Ergänzung der Baumallee/des Grünraumes die Pflanzung eines einheimischen Laubbaumes (z. B. Eiche, Hainbuche, Linde, Ahorn) vorgeschlagen.

7.6.3 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung

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

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

7.7 Immissionsschutz

Im Wesentlichen wirken auf das Plangebiet Lärmimmissionen durch die Bahnstrecken in Richtung Rheine / Emden und Gronau ein. Nach den Schallimmissionen der Lärminderungsplanung Münster zum Bahnlärm sind dort Pegel von maximal 53/47 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005, Teil 1 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden nur nachts geringfügig überschritten. Besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz der Wohngebäude ergeben sich daraus nicht.

7.8 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Münster keine Altlastenverdachtsflächen, die im Sinne der Außen- und Signalwirkung entsprechend gekennzeichnet werden müssten. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat ein Baugrundgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse mittlerweile vorliegen. Es wurden in fünf der insgesamt 18 Grundstücke Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der abschließende geotechnische Bericht ergibt, dass auf den Grundstücken die Auffüllungen (Arbeitsraumverfüllungen, Geländeanschlüttungen) mit stark wechselnden Böden mit unterschiedlichen Qualitäten erfolgten. Neben umlagerten geogenen Böden, wurden sowohl reine Füllsande als auch bauschutthaltige Böden als Füllmaterial festgestellt. Die Standsicherheit der Bestandsgebäude wird nicht als gefährdet angesehen; in Teilbereichen werden die geogenen Böden jedoch als stark quell- und schrumpfungsgefährdet angesehen, sodass Setzungen bei Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, bei allen Bautätigkeiten an den Gebäuden (auch bei Wegnahme nicht tragender Wände) bzw. bei jedem Eingriff in den Baugrund bzw. Untergrund eine fachgutachterliche Begleitung einzuholen. Diese Empfehlung ist unter den Hinweisen 3.6 Baugrund und 3.7 Bautätigkeiten im Bestand aufgezeigt.⁹

7.9 Denkmalschutz / Archäologie

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

⁹ Der geotechnische Bericht wird während der Offenlegung mit ausgelegt.

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. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	18.869 m²	1,89 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.382 m ²	0,24 ha	13 %
Wohnbaufläche	16.487 m ²	1,65 ha	87 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

9. 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).

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.

Die Frage, ob die Gebäude der ehemaligen Briten-Siedlungen für das Vorkommen von Fledermäusen geeignet sind, wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplans beispielhaft an drei Briten-Standorten untersucht (Gremmendorf: Wiegandweg; Angellmodde: Ostpreußenstraße und Schlesienstraße; 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 Bedingungen 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.

Der Erhalt des älteren Baumbestandes in den Vorgärten durch Festsetzung im Bebauungsplan dient auch dem Erhalt von Nist-, Rückzugs- und Jagdräumen von Vögeln, Fledermäusen etc.

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.

Das Kernziel des Erhalts der Bestandsbebauung aus den 1950er Jahren mit privaten Grünflächen und 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.

10. Gesamtabwägung

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

Die einheitliche Form der Siedlung bleibt durch am Bestand orientierte Festsetzungen gewahrt, gleichzeitig wird durch ein- bzw. zweigeschossige Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen und südlichen Bereich maßvoll zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die bebaubare Fläche wurde zudem zur größeren Ausnutzung der jeweiligen Grundstücksfläche im Plangebiet in Bezug zum Bestand vergrößert, die prägende Gebäudestruktur bleibt jedoch erhalten. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete Stellplatzausweisung und -anordnung vorgegeben und ein mögliches ungeordnetes und siedlungsbildbeeinträchtigendes bzw. umweltgefährdendes 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, sodass der Boden geschont wird. Des Weiteren wird erhaltenswertes städtebaulich prägendes Altgehölz zum Erhalt festgesetzt, um bestehenden Naturraum langfristig zu bewahren.

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

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

Die städtebaulich und stadtgestalterisch einschränkend wirkenden und vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen in Abwägung mit der (künftigen) individuellen Flexibilität und Freiheit der Eigentümerinnen und Eigentümer – mit Blick auf bauliche und gestalterische Veränderungen – keinerlei besondere oder unbeabsichtigte Härte dar. Die Gebäudetypen sind im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Hauptziel; zum anderen wird aktiv eine Variabilität und Optimierung der baulichen Bestandssituation durch die Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung vorgesehen sowie durch erweiterte Bauflächen eine größere Ausnutzung des Grundstückes bei Abriss und Neubau ermöglicht.

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

seinen die Gestalt bestimmenden Elementen – auch in der Ablesbarkeit der historischen Stadtteil-Entwicklung – erkennbar bleibt.

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

11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (sämtliche Wohnbaugrundstücke). Die öffentlichen Erschließungsflächen sind Eigentum der Stadt Münster.

Die Grundstücke der Wohngebäude werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) veräußert, primär mit der Zielrichtung der Grundstücksvergabe an Einzelerwerberinnen und -erwerber. Den Käuferinnen und Käufern war und ist entsprechend bewusst, dass sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet. Sämtliche erforderliche Informationen wurden in 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.

Im weiteren Verfahren werden die Liegenschaften zum Kauf an Einzelinteressenten angeboten werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 551 – Rumphorstweg / Vivaldistraße

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor