Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1262/97 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 421: Coerde – östlich des Hohen Heckenweges (ehemalige Portsmouth-Kaserne)

Inhalt **Seite:**

1. Geltungsbereich 2
2. Planungsanlaß 2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
4. Teilaufhebung von Bebauungsplänen 3
5. Räumliche und strukturelle Situation 3
6. Planungsziele 4
7. Inhalte des Bebauungsplanes 6
    7.1 Grundzüge der Planung 6
    7.2 Bauliche Nutzung 6
    7.3 Gemeinbedarf 8
    7.4 Erschließung 9
    7.5 Ver- und Entsorgung des Plangebietes 10
    7.6 Grünflächen 11
    7.7 Bauliche Gestaltung 12
    7.8 Denkmalschutz und Bauerhaltung 14
    7.9 Auswirkung auf die Umwelt 15
        7.9.1 Altlasten 15
        7.9.2 Klima 16
        7.9.3 Immissionsschutz 16
        7.9.4 Eingriffe in Natur und Landschaft 17
        7.9.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 18
8 Flächenbilanz 19
9 Kostenschätzung 19
10. Durchführungsmaßnahmen 20

…

1. Geltungsbereich

Die ehemalige Portsmouth-Kaserne liegt im Süden des Stadtteils Coerde östlich des Hohen Heckenweges, eine der Hauptverkehrsstraßen, die radial auf die Innenstadt zulaufen. Der Stadtteil Coerde selbst liegt im Nordosten des Stadtgebietes Münster zwischen der Bahnlinie Münster- Emden im Westen und dem Dortmund-Ems-Kanal (DEK) im Osten. Coerde ist in den Jahren 1962 – 1969 in wesentlichen Teilen als „neuer Stadtteil“ im Rahmen eines Demonstrativ-Programms für ca. 8.100 Einwohner entwickelt worden und verfügt über ein gutes Angebot an sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie über ein Grundversorgungszentrum. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes wird z. Z. ein neues Baugebiet für ca. 420 Wohnungen am Ostrand von Coerde erschlossen (Baugebiet Coerde-Edelbach).

Das Plangebiet ist gänzlich integriert, umgeben von einer abgeschlossenen Siedlungsentwicklung bzw. am Rand zu einem stadtteilbezogenen Grünbereich, Waldgebiet „Großer Busch“ im Westen des Plangebietes. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 400 m. Die Entfernung zum „Herz“ der Altstadt beträgt ca. 3.500 m. Östlich des Plangebietes öffnet sich der Grünzug „Hoppengarten-Edelbach“ bis hin zum Dortmund-Ems-Kanal.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt nicht nur das eigentliche ehemalige Kasernengelände, sondern im Westen den Hohen Heckenweg bis hin zur Kreuzung mit der Königsberger Straße, im Süden und Osten die Straße Edelbach sowie die Grünfläche zwischen Kasernengelände und der Splittersiedlung an der Straße Edelbach. Zur Verknüpfung mit dem Baugebiet Coerde-Edelbach – Realisierung einer beleuchteten öffentlichen Geh- und Radwegeverbindung (Schulwegsicherung) – und zur Realisierung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens greift der Bebauungsplan Nr. 421 in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 386 Coerde-Edelbach räumlich und inhaltlich ein.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 239,	Flurstücke: 52, Teile der Flurstücke 36, 53, 63, 64, 182
Flur 241,	Flurstück: 44, Teile des Flurstücks 40
Flur 242,	Flurstücke: 12 – 17, 23, 31, 43, 44, 46, 67 – 79, 81, 82, 85, Teile der Flurstücke 42, 83, 84, 86
Flur 245,	Teile der Flurstücke 167, 172, 192
Flur 246,	Flurstücke: 59, 84 Teile der Flurstücke 39, 139.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Planungsanlaß

Nach Freiziehung der Konversionsfläche „Portsmouth-Kaserne“ in Münster-Coerde veräußerte die Bundesvermögensverwaltung als zwischenzeitliche Eigentümerin diese Konversionsfläche an einen Investor.

Der Rat der Stadt Münster hat im Zusammenhang mit der Zielperspektive für alle münsterischen Konversionsflächen beschlossen, den Bereich dieses Kasernengeländes einer Wohnbebauung zuzuführen.

Im städtischen „Handlungsprogramm Wohnen“ ist diese Absicht ebenfalls genannt: **Die Planung stellt damit einen wichtigen Beitrag zum Abbau des gesamtstädtischen**

Wohnungsdefizites dar. Der Bebauungsplan dient insofern der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung i. S. des § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG.

Das aus diesen Gründen am 29.03.1995 vom Rat beschlossene städtebauliche Strukturkonzept für den Bereich der ehemaligen Portsmouth-Kaserne und Umfeld war Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb. Dieser ist von dem jetzigen Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit der Stadt Münster durchgeführt worden.

Das überarbeitete Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens, der mit dem 2. Preis versehene Entwurf des Planungsbüros Kaleschke, bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die am 17.10.1997 in Kraft getretene 94. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Stadtteils Coerde stellt im Norden des Planbereiches Wohnbaufläche, im Mittelteil öffentliche Grünfläche und im Südteil überwiegend Wohnbaufläche dar. Am Hohen Heckenweg ist für die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Kindergarten und sonstige soziale Einrichtungen dargestellt.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes – nördlich der Straße „Edelbach“ – stellt der wirksame Flächennutzungsplan den Zu-/Abfahrtbereich zu einer autobahnähnlichen Straße, der III. Nordtangente, dar. Der Rat der Stadt Münster hat am 02.11.1995 und 08.09.1996 beschlossen, in einem zukünftigen Flächennutzungsplanänderungsverfahren diese geplante Straßentrasse aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes herauszunehmen. Zudem soll gemäß Beschluß des Bezirksplanungsrates die Linienführung der III. Nordtangente in dem in der Neuaufstellung befindlichen Gebietsentwicklungsplan nicht mehr dargestellt werden.

Der Bebauungsplan basiert damit auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist i. S. von § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt.

4. Teilaufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 421 überplant im Nordost-Bereich des Plangebietes unter dem Aspekt der Wegevernetzung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 386: Coerde – Edelbach im Bereich der öffentlichen Grünfläche bis hin zur Coerdestiege.

Im Nordwest-Bereich des Plangebietes überplant dieser Bebauungsplan zudem den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt I: Görlitzer Straße/Königsberger Straße/Hoher Heckenweg dahingehend, als der Hohe Heckenweg sowie unmittelbar an diesen östlich angrenzende Grundstücksbereich betroffen sind.

In den überplanten Bereichen tritt der Bebauungsplan Nr. 421 an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen der Bebauungspläne Nr. 386 und Nr. 134 Teilabschnitt I können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Die Portsmouth-Kaserne wurde in ihren wesentlichen Teilen zwischen 1938 und 1949 errichtet und nach 1945 durch die Britischen Streitkräfte bis zum Freizug genutzt.

Die Hauptgebäude der ehemaligen Kaserne bestehen aus sechs größeren Gebäuden für Mannschaften, einem Freizeitheim, einer Turnhalle und einer Kantine.

Die Gebäude sind heute von der vorhandenen Erschließungsstraße vom Hohen Heckenweg und von der Straße Edelbach aus erschlossen. Bei den Mannschaftsgebäuden und dem Freizeitheim handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige, verputzte Massivbauten mit Walmdächern und Dachausbauten. Für die dauerhafte Erhaltung dieser Gebäude wird im Bebauungsplan ein Erhaltungsbereich gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB festgesetzt.

Im Inneren des Geländes umschließen die Gebäude, ergänzt durch die Turnhalle und die ehemaligen Kantine, eine große ehemals als Exerzierplatz genutzte befestigte Fläche. Darüber hinaus befinden sich auf dem Kasernengelände untergeordnete Gebäude wie Werkstätten, Lager, Garagen und nördlich der Turnhalle eine ehemals als Sportanlage/Tennisplatz genutzte Freifläche, die z. T. von erhaltenswerten Bäumen umstanden ist.

Der Hauptzugang zum ehemaligen Kasernengelände erfolgte über die Straße Edelbach und über den Hohen Heckenweg. Hier befindet sich westlich des Hohen Heckenweges eine zwei- bis dreigeschossige kleine Wohnsiedlung aus den 60er Jahren. Nördlich dieser Siedlung öffnet sich der Grünzug/Waldgebiet „Großer Busch“.

Nördlich des Plangebietes ist die Anbindung an das Zentrum des Stadtteils, den Coerdemarkt und die Vernetzung mit dem Neubaugebiet Coerde-Edelbach aufgrund der liegenschaftlichen Situation erschwert, da die Bundeswehr-Einrichtungen und Mehrfamilienhausbebauung, z. T. Hochhäuser südlich der Königsberger Straße, eine Barriere darstellen.

Besondere Qualitäten erhält der Standort aber durch seine unmittelbare Lage am geplanten Grünzug „Hoppengarten/Edelbach“. Dieser Erholungsraum weist z. Z. die typischen Merkmale der münsterländischen Parklandschaft bis hin zum Dortmund-Ems-Kanal auf.

Da die im wirksamen Flächennutzungsplan noch dargestellte III. Nordtangente nicht mehr geplant ist (s. lfd. Nr. 3), werden die vorhandenen Erschließungsstraßen Edelbach und die „Panzerstraße“ als Verbindungsstraße zwischen dem Hohen Heckenweg und dem Schiffahrter Damm im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die durch die Konversion zur Verfügung stehenden Planungsareale verfügen insgesamt aufgrund ihrer Lagegunst zum Stadtteilzentrum sowie zum Frei- und Erholungsraum „Hoppengarten/Dortmund-Ems-Kanal“ und ihrer Erschließungsgunst (vorhandene äußere, teilweise auch innere Erschließung) über hervorragende Flächenqualitäten. Darüber hinaus bietet sich durch Neuorientierung der Flächennutzung die Chance der Vernetzung bisher separierter Stadtteilnutzungen/-bereiche nördlich der Straße Edelbach sowie westlich des Hohen Heckenweges.

6. Planungsziele

Entsprechend den Aussagen des für den Planungsbereich beschlossenen Strukturkonzeptes in der Fassung vom 29.03.1993 ist es Zielsetzung, das Gelände der ehemaligen Portsmouth-Kaserne einer **Wohnbauentwicklung** zuzuführen, damit an diesem stadträumlich und von seiner Lagegunst her attraktiven Standort dazu beigetragen werden kann, den vorhandenen **Mangel an Wohnungen im Gebiet der Stadt Münster** zu **mildern**. Wesentliche Voraussetzung dafür ist, daß zudem die notwendigen technischen, sozialen und sonstigen Einrichtungen der Infrastruktur gemäß der bestehenden bzw. durch die Planung ausgelösten Bedarfslage entstehen.

Die **Einbeziehung und Anbindung der neuen Nutzungen an das Stadtteilzentrum sowie an die angrenzenden bebauten/unbebauten Bereiche** – Vernetzungsaspekt – stellt den grundlegenden Ansatz der städtebaulichen Konzeption dar. Das Konzept ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll und stellt die gegenseitige Verträglichkeit der neu anzusiedelnden Nutzungen untereinander sowie im Verhältnis zu den umliegenden bestehenden Nutzungen sicher.

Grundgerüst der Stadtteilerweiterungskonzeption ist die Schaffung einer **Grünverbindung/-vernetzung Nord-Süd** zur Separierung der baulichen Nutzungen und zur Gebietsanbindung abseitig der Hauptstraße Hoher Heckenweg in Richtung Coerde-Zentrum mit dem südlichen Endpunkt des baulichen, zu erhaltenden Kasernenensembles. Zudem ist die **Etablierung einer Grünverbindung Ost-West** vom Waldgebiet „Großer Busch“ bis zur Streusiedlung „Edelbach“ erforderlich. Ziel ist es, von dort die Anbindung zum geplanten Baugebiet Coerde-Edelbach sowie in südöstlicher Richtung zum Dortmund-Ems-

Kanal/Grünzug Hoppengarten hin zu schaffen. Innerhalb dieser Grünvernetzungen sollen die bedarfsbegründeten Kinderspielplatzflächen überwiegend integriert werden.

Die nutzungs- und ausnutzungsstrukturelle Konzeption sieht die Schaffung **eigenständiger Wohnbaugebiete** mit drei-/viergeschossiger sowie zum westlichen und östlichen Ortsrand hin mit zwei-/dreigeschossiger Bebauung vor. Dies ermöglicht die **Identifikation** der Bevölkerung mit den Wohnstandorten in Verbindung mit der Möglichkeit der jeweiligen Ausbildung unterschiedlicher städtebaulicher und stadtgestalterischer Charakteristika innerhalb der „Felder“ zwischen den Grün- und Erschließungsachsen.

Um eine Südarrondierung in Coerde realisieren zu können, ist es erforderlich, den Coerdemarkt im Sinne einer sinnvollen und funktionsgerechten Stadtteilstruktur als Stadtteilzentrum aufzuwerten und zu stärken. Dies haben insbesondere Berechnungen zum künftigen Verkaufsflächenbedarf in Coerde ergeben. Sollte der Bereich des Coerde-Marktes keine Entwicklungspotentiale bieten, ist es notwendig, westlich des Hohen Heckenweges zur Entlastung des Zentrums gemischte Nutzungen – Wohnen/Verwaltung/Einzelhandel zu etablieren (entsprechende Vorbehaltsflächen im Strukturkonzept). Aus diesen Standortüberlegungen und Zielplanungen heraus sowie begründet durch die Nähe zum zukünftigen gestärkten Zentrum ist im Plangebiet die Etablierung von Versorgungseinrichtungen nicht vorgesehen.

Ebenfalls muß **bedarfsgerecht** die **erforderliche öffentliche soziale Infrastruktur** im Plangebiet vorgesehen werden. Die städtebauliche Konzeption stellt Gemeinbedarfsflächen östlich des Hohen Heckenweges im Kristallisationspunkt der Grünachsen zur Sicherung des geplanten neuen Norbert-**Grundschul**- und **Kindergartenstandortes** in Ergänzung der erhaltenswerten Bauten zu Zwecken der sozialen Infrastruktur – **Jugendzentrum, soziale Dienstleistungen** – und im Übergangsbereich zu schulaffiner Sportnutzung in der vorhandenen Sporthalle dar. Im Zentrum der Gemeinbedarfseinrichtungen soll in Aufweitung der zentralen Grünachse zwischen dem vorhandenen Kantinengebäude und dem Freizeitheim der für den Stadtteil Coerde geplante Festplatz realisiert werden.

Im Bereich des Ortseinganges am Hohen Heckenweg sowie im Zusammenhang mit de Zielsetzung einer repräsentativen und aufgelockerten Ortsrandsituation gen Süden und Südosten ist es Ziel des Bebauungsplanes, die **Ensemblewirkung des architektonisch und stadtgestalterisch qualitätvollen zu erhaltenen Baubestandes** (Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude, Freizeitheim) im südlichen Kasernengelände von jeglicher zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Um die qualitätvolle Bebauung auch in Zukunft zu sichern, wird hierfür der Bebauungsplan durch eine Erhaltungssatzung ergänzt.

Zur **Erhaltung des qualitätvollen Grünbestandes im Südbereich** des Plangebietes wird die Dreiecksfläche zwischen dem Hohen Heckenweg, vorhandenen Kasernengebäuden und der Straße Edelbach teilweise als private Grünfläche und im Kreuzungsbereich zwischen dem Hohen Heckenweg und der Straße Edelbach als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über einen öffentlichen Fuß- und Radweg soll das Baugebiet hier geöffnet werden, so daß der geplante erforderliche Kinderspielplatz – A/B/C-Bereich mit angelagertem Ballspielplatz von der Bevölkerung angenommen wird.

Wesentliches Charakteristikum des städtebaulichen Konzeptes ist die **flächensparende Erschließung**: Die optimale Ausnutzung der planungsarealinternen und –externen Verkehrsinfrastruktur wird sichergestellt. Zur unabdingbar notwendigen Verbesserung der Anbindung der geplanten baulichen Nutzungen an den Coerde-Markt soll eine „grüngeführte“ Fuß-/Radwegeverbindung auf der Ostseite des Hohen Heckenweges von der Sporthalle/Schulgrundstück bis zur Königsberger Straße sowie zudem eine wichtige Anbindung zum neuen Baugebiet Coerde-Edelbach geschaffen werden.

Unter Beachtung dieser Ziele soll der Bebauungsplan auf der Basis des Entwurfes des 2. Preisträgers aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs (Büro Kaleschke, Duisburg) aufgestellt und umgesetzt werden.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet wird, sind für die Realisierung der genannten Ziele auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes die Festsetzungen der Baugebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung, die Einhaltung der Baugrenzen zu den öffentlichen Räumen, die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan von substanzieller Bedeutung.

7.2 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet die Wohnbauflächen insgesamt als allgemeine Wohngebiete fest und sichert hiermit das grundsätzliche Ziel, Wohnnutzungen zu realisieren. Der Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für das gesamte Plangebiet (textliche Festsetzungen Nr. 1.1, Satz 1 und 2) sowie darüber hinaus für das gesamte Plangebiet – mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes mit der Kennziffer 6 – von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben stellt sicher, daß das Wohnen nicht oder nur unwesentlich durch die genannten Nutzungen gestört bzw. ersetzt werden kann. Im Sinne des Planungsanlasses sowie des wichtigsten Planungszieles, Schaffung von Wohnraum, werden zudem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe – mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes mit der Kennziffer 6 – nur für ausnahmsweise zulässig erklärt (textliche Festsetzung Nr. 1.1, Satz 3).

Die Sonderstellung des allgemeinen Wohngebietes mit der Kennziffer 6, welches ein erhaltenswertes Gebäude umfaßt, liegt in den Tatsachen begründet, daß einerseits vor dem Hintergrund der Gebäudestruktur eine Umnutzung zu Wohnzwecken unwirtschaftlich und in der Qualität nur mit Abstrichen behaftet zu realisieren wäre, andererseits die stadträumliche Lage am Beginn der Sammelstraßenerschließung, die Stellung zu den Giebelseiten der umgebenden Wohngebäude sowie die exponierte Lage am Festplatz eine belebende Nutzungsart wünschenswert und unter Emissions-Gesichtspunkten auch als verträglich erscheinen lassen.

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Kennziffer 8 ist festgesetzt, daß pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, um hier eine Anpassung an die vorhandene Bebauung der Splittersiedlung an der Straße Edelbach sicherzustellen, die gering ausgeprägte Erschließungs-Grundstruktur nicht zu überlasten sowie im Hinblick auf Erholungsfunktionen für Fußgänger und Radfahrer nicht einzuschränken (textliche Festsetzungen 1.2).

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in allen Baugebieten eng festgesetzt, um das prägnante, stringente städtebauliche Konzept, welches zwischen Alt- und Neubaubereich eine enge Beziehung herstellt, zu stützen und zur Realisierung zu bringen.

Damit wird für die bestehenden Gebäude, für die die Erhaltungssatzung gilt, verdeutlicht, das wesentliche Erweiterungen aus Stadtbildpflege-Gründen nicht erfolgen und deren Wahrnehmbarkeit im Ensemble erhalten bleiben soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Neubaubereiche sind dem städtebaulichen Entwurf aus dem Wettbewerb konkret nachvollzogen, damit die Realisierung der dort vorgesehenen Baustruktur stringent festgelegt ist.

...

Die festgesetzten Geschoßzahlen sind dem Bestand entsprechend und für die Neubauten drei-/viergeschossig sowie zu den öffentlichen Grünflächen und zum Grünzug Hoppengarten zwei-/dreigeschossig oder zwingend zweigeschossig und jeweils mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe (textliche Festsetzung 1.3, Satz 3) festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen korrelieren mit den Inhalten der die Bebauungsplaninhalte ergänzenden „Gestaltungsfibel“, damit die konkrete städtebauliche Absicht des 2. Preisträgers verwirklicht wird. Für die Gebäude im Bereich der Erhaltungssatzung bedarf es letztgenannter Festsetzungen nicht.

Damit in der konkreten Ausgestaltung der Baukörper über die linearen Bebauungsstrukturen hinaus ein Gestaltungsspielraum verbleibt, kann das Überschreiten der Baugrenzen einerseits zu den öffentlichen bzw. privaten Flächen hin, die der Erschließung des Bauwerkes dienen, durch Bauteile geringfügigen Ausmaßes wie Erker und Treppenhäuser bis zu 1,5 m sowie andererseits zur erschließungsabgewandten Seite hin (Gartenzone) durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 2,5 m erfolgen (textliche Festsetzung Nr. 1.4). Um den über die Baufenster festgelegten Baustrukturen nicht ihre lineare Wirkung zu nehmen, ist festgesetzt, daß diese vorgestellten Bauteile maximal 35 % der zugehörigen Fassadenfläche in der Summe ausmachen sowie zudem je Vorbau eine maximale Breite von 5,0 m nicht überschreiten dürfen.

Aufgrund der konkreten Realisierungs- und Erhaltungsabsicht ist im Zusammenhang mit den engen baustrukturellen Festsetzungen sowie unter dem Aspekt, die verfügbaren Bauflächen auch intensiv i. S. von Nachhaltigkeit auszunutzen, in den Baugebieten mit den Kennziffern 1 – 7 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für das Baugebiet mit der Kennziffer 8 wurde die offene Bauweise festgesetzt, damit sich die geplante Bebauung in Ergänzung zur Splittersiedlung mit prägender Einfamilienhausbebauung hier einfügen kann.

Auf die Ausweisung von konkreten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen kann verzichtet werden. Diese ergeben sich zwingend aus der Ausschöpfung der Baufenster i. V. m. der zwingend festgelegten oder maximalen Geschossigkeit und bleiben – bezogen auf das engere, ehemalige Kasernenareal – im Durchschnitt an den entsprechenden Höchstwerten der Baunutzungsverordnung orientiert.

Ruhender Verkehr, Freiflächen und Begrünung

Aufgrund der konkreten Gestaltungsabsichten sind außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen in allen Baugebieten ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.5, Abs. 1). Die Unverträglichkeit der Gestattung der Zulässigkeit von Garagen wird dadurch deutlich, daß es ein wesentliches Thema und Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist, Transparenz innerhalb des gesamten Planungsbereiches – insbesondere zwischen erhaltenswertem Baubestand und Neubau durch vielfältige, wirksame Blickbeziehungen sowie im Übergangsbereich zur freien Landschaft – zu schaffen.

In allen allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und/oder Stellplätze zulässig (textliche Festsetzung 1.5, Abs. 2). Die Festlegung erfolgt i. S. einer dem baustrukturellen Konzept angepaßten Konzeption zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs, welche auf kurze Zufahrtswege von der öffentlichen Erschließungsfläche und auf die Unterbringung an den Grünraum sowie die Wohnqualität nicht zu stark beeinträchtigenden Standorten abhebt und zur Maxime erklärt. Eine nach BauO NW ansonsten gegebene, sehr große Freiheit in der Anordnung der Stellplatzflächen berührte in entscheidendem Maße negativ das städtebauliche Grundgerüst in seinen sensiblen Stellen, so dem Übergang zwischen Baugebieten und öffentlichem Grünraum, dem Übergang zur freien Landschaft sowie der südlichen Ortseingangs- und Ensemble-Situation.

Um den öffentlichen und privaten Straßenraum nicht durch bauliche Anlagen einzuengen, sind Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschafts-

stellplätze und Stellplätze zulässig, deren Stellplätze nicht direkt von der Verkehrsfläche angefahren werden.

Bei Mehrbedarf erforderlicher Stellplätze sowie zur ggf. wünschenswerten Optimierung der Gestaltung des wohnungsnahen Freiraumes unter Verzicht auf ebenerdige Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 1-5 (Neubau) Stellplätze in Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.5, Abs. 4). Unter stadtgestalterischen und kleinklimatischen Aspekten fordert der Bebauungsplan im Falle der Realisierung von Tiefgaragen, diese – mit Ausnahme der bebauten Bereiche sowie des Bereiches der Wohnterrassen – mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Erdeindeckung zu versehen und gärtnerisch zu gestalten (textliche Festsetzung 1.7, Abs. 3).

Aufgrund der beabsichtigten hohen Dichte und der konkreten Gestaltungsabsicht sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Fahrradabstellplätzen, Sammelstellen zur Abfallentsorgung sowie Gartenhäuschen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.6). Dies betrifft den Erhalt der städtebaulich-stadtgestalterischen Gesamtkonzeption unter den bereits o. g. Aspekten der „Transparenz“, „Stringenz“ sowie „Sensibilität von Standorten“.

Zur Einbindung der Gemeinschaftsstellplätze wird in den textlichen Festsetzungen 1.7 festgesetzt, daß diese in einer Mindesttiefe von 1,0 m mit standortgerechten einheimischen Sträuchern heckenartig vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind und je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die für eine dauerhafte Pflanzung notwendigen Vegetationsflächen für diese Bäume sind mit mindestens 2,5 x 2,5 m konkretisiert.

Damit auch innerhalb der Baugebiete eine Mindestbegrünung erfolgt, ist für 50 % der Grundstücksflächen, soweit diese nicht als überbaubare Flächen, als Gemeinschaftsstellplatzflächen und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind, eine ebenerdige dauerhafte Begrünung vorzusehen (textliche Festsetzung 1.7, Abs. 4). Diese Festsetzung verstärkt die gesunden Wohnbedingungen im engen Umfeld der Gebäude und trägt einem sparsamen Umgang mit Boden im Sinne der Minimierung von Versiegelung Rechnung. Die Festsetzung wirkt zudem als unter Versiegelungsaspekten positives Regulativ für den Verzicht auf eine Festsetzung der GRZ.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Dach- und Fassadenbegrünung betreffen primär kleinklimatische Aspekte (siehe 7.9.2).

7.3 Gemeinbedarf

Im Rahmen der verwaltungsinternen Abstimmung zum Strukturkonzept wurden bereits die erforderlichen öffentlichen Infrastrukturbedarfe und die damit einhergehenden Standorterfordernisse abgefragt. Die entsprechenden Flächen wurden im städtebaulichen Strukturkonzept in der Fassung vom 29.03.1995 berücksichtigt. Der Bebauungsplan konkretisiert jetzt diese Standorte östlich des Hohen Heckenweges.

Für die geplante Grundschule in Verbindung mit der vorhandenen Sporthalle und den erforderlichen Schulsporteinrichtungen und für den erforderlichen Kindergarten wurde bereits in 1996 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Preisträger für Schule und Kindertagesstätte konkretisiert z. Z. den Hochbauentwurf der Schule mit dem Ziel, Ende 1997 die Realisierung anzugehen.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen – Schule, Turnhalle und Kindergarten – sind von Süden her erschlossen, mit einem Verteilerplatz und verbindenden Geh- und Radwegen im Zentrum der Anlagen.

Von hier aus ist der geplante Festplatz und das ehemalige Kantinengebäude, das als Einrichtung für soziale Zwecke im weitesten Sinne genutzt werden soll, gut zu erreichen. Es ist geplant, daß das ehemalige Kantinengebäude soziale Einrichtungen für das geplante Wohngebiet und den Stadtteil Coerde aufnehmen soll, der Kommunikationsinfrastruktur für Eltern und Kinder dienen soll sowie Platz für moderne Kinder- und Jugendarbeit mit kulturellen Inhalten bieten soll. Zudem sollen die Räumlichkeiten von der Norbert-Grundschule zukünftig als „Aula“ genutzt werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Aufnahme von Sicht- und Bezugslinien der umgebend festgesetzten bzw. vorhandenen Wohnbaustruktur großzügig festgesetzt, ohne das Prinzip der linearen Begleitung und „Fassung“ der öffentlichen Grün- und Verkehrsräume zu vernachlässigen. Innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie auf Grundlage der maximal definierten Firsthöhe bleiben ausreichend Optionen für Erweiterungen der bestehenden oder derzeit geplanten Baukörper in der speziellen Nutzungszielrichtung, ohne – insbesondere in ihrer Höhenentwicklung – die umgebenden bzw. angrenzenden Wohnquartiere zu dominieren. Diese Rücksichtnahme schlägt sich in der Firsthöhenabstaffelung zu den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 3 und 7 nieder.

7.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes stellt die Straße „Hoher Heckenweg“ sicher. Von hier aus wird das Plangebiet der ehemaligen Portsmouth-Kaserne über 2 Stichstraßen, die durch Versätze und Aufpflasterungen verkehrsberuhigt geplant werden, erschlossen. Von den Stichstraßen aus führen die reinen Wohnstraßen, die als Mischflächen auf einer Ebene ausgeführt werden sollen, in die einzelnen Wohnquartiere herein. Über Rad- und Fußwege sind diese Quartiere dann mit den öffentlichen Grünflächen verbunden.

Im Hauptgrünzug in West-/Ost-Richtung mit Weiterführung in das Baugebiet Coerde-Edelbach wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Aus dem Mittelteil der Grünfläche führt dieser Weg dann zum Kristallisationspunkt – Festplatz – des Plangebietes im Zentrum der Gemeinbedarfsflächen. Eine Weiterführung der Rad- und Fußwegeverbindung erfolgt zwischen den vorhandenen Kasernengebäuden zur geplanten öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz und angelagertem Ballspielplatz. Hier im Kreuzungsbereich zwischen dem Hohen Heckenweg und der Straße Edelbach „öffnet“ sich das geplante Baugebiet für den aus Süden kommenden Betrachter und „Benutzer“.

Vom Hohen Heckenweg ist aus verkehrstechnischen Gründen zu den geplanten Stichstraßen keine zusätzliche Zufahrt vertretbar. Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan im Bereich der Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Schule – ein Ein- und Ausfahrtsverbot fest. Die Zufahrt zur Schule für Anlieferung, Reinigungs- und Rettungsdienste ist von Süden her planungsrechtlich abgesichert.

Südlich des Geländes dient als Verbindung zwischen dem Hohen Heckenweg und dem Schiffahrter Damm die Straße Edelbach und die Panzerstraße. Von hier aus werden auch die vorhandene Splittersiedlung „Edelbach“ und die landwirtschaftlichen Flächen erschlossen. Um Schleichverkehre zu verhindern, wird eine Verbindung aus dem Planungsareal zur Straße Edelbach nicht vorgesehen. Die Weiterführung der inneren Erschließung bis zu dieser Straße wird jedoch als Option in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche – Rad- und Fußweg – zwischen den allgemeinen Wohngebieten mit den Kennziffern 3 und 4 freigehalten.

Insgesamt bietet das geplante Straßennetz im öffentlichen Straßenraum ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen sowie eine hohe Aufenthaltsqualität durch platzartige Bereiche und durch Begrünung, insbesondere mit hochstämmigen Bäumen. Das Gestaltungsprinzip verstärkt verkehrsberuhigende Aspekte. Wende-

möglichkeiten für Feuerwehr und Lkw am Ende der Stichstraßen sichern zusätzlich die notwendige Nutzbarkeit dieser Verkehrsflächen.

Innerhalb der Wohnquartiere selbst ergänzt ein Netz privater Wohnwege, die als mit Gehrechten für die Anlieger und/oder für die Öffentlichkeit zu belastende Fläche festgesetzt wurden, das öffentliche Erschließungssystem. Um die Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren zu verbessern, wurden diese privaten Gehwege durch Quartiersplätze im Zentrum der privaten Grünflächen ergänzt. Hier, abseits der öffentlichen Erschließung, sollen auch die bauordnungsrechtlich notwendigen, privaten Kinderspielplätze angegliedert werden.

Von einem zentralen, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Verteilerplatz aus – hier befindet sich der Eingang zur Kindertagesstätte und ein direkter Zugang zur Schule über den Schulhof – führen nach Westen und Osten jeweils im Bebauungsplan festgesetzte Rad- und Fußwege, die in der Konsequenz beleuchtet sind und ihre Fortführung westlich, östlich und nördlich des Schulgrundstückes - ebenfalls beleuchtet – haben. Das Erreichen des Haupteinganges der Schule ist somit gefahrlos aus allen Richtungen ebenfalls möglich. Wegen des zu erwartenden starken, den „Hohen Heckenweg“ querenden Fußgänger- und Radfahrerverkehrs ist als Querungshilfe in diesem Bereich der Hauptrad- und Fußwegeverbindung eine Signalanlage (Beampelung) vorgesehen, um die gefahrlose Anbindung zum westlichen Teil von Coerde zu gewährleisten.

Auf der Ostseite des „Hohen Heckenweges“ wird gegenüber dem Status quo zusätzlich ein 2,0 m breiter Fußweg vom Gehweg zwischen Schule und Turnhalle bis zum Kreuzungspunkt „Königsberger Straße“ / „Hoher Heckenweg“, gestalterisch begleitet von einer Eingrünung (Verkehrsgrün), vorgesehen. Von hier kann über die beampelte Kreuzung der gesamte Stadtteil Coerde in alle Richtungen gut erreicht werden.

7.5 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Im Rahmen der städtebaulichen Neustrukturierung des Kasernengeländes muß eine neue Regen- und Schmutzwasserkanalisation gebaut werden. Das Schmutzwasser kann in der Trasse der geplanten Erschließungsstraßen an die vorhandene Kanalisation im Hohen Heckenweg angeschlossen werden. Zwingende Voraussetzung für die ordnungsgemäße entwässerungstechnische Entsorgung von Regenwasser im Plangebiet ist das Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes mit einem Flächenbedarf von ca. 4.000 qm.

Insgesamt wird die Energie- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Plangebietes durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. durch die Stadt Münster gesichert.

Die erforderlichen Leitungstrassen werden innerhalb der bestehenden und der neuen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen geschaffen. Die Wohnbaufläche mit der Kennziffer 8 an der Straße Edelbach kann derzeit nicht über die geplante Kanalisation entsorgt werden. Es ist vorgesehen, die vorhandene und geplante Wohnbebauung mit der Abwasserneuordnung der derzeit privat erschlossenen Häuser Edelbach 63 bis 77 in 1999 an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Im Bereich zwischen der ehemaligen Kasernenverwaltung und der vorhandenen Sporthalle verläuft entlang des Hohen Heckenweges die städtische Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 900 über das ehemalige Kasernengrundstück. Die Leitung wird im Bebauungsplan per Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers i. S. der Vorprägung eines Grundbucheintrages planungsrechtlich festgesetzt.

Die geplante Bebauung im Planbereich wird mit Fernwärme, Strom und Wasser versorgt werden. Die planungsrechtliche Absicherung von bestehenden Leitungs-

trassen – südlich des allgemeinen Wohngebietes mit der Kennziffer 7 – sowie der zukünftigen Leitungsführungen – südlich der Turnhalle und innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen den Neubauquartieren mit den Kennziffern 1, 2 und 3 – erfolgt über die Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastenden Flächen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen in Nähe zum Neubaubereich stellen diese Leitungsführungen zudem überwiegend auch die Anknüpfungspunkte für untergeordnete Wegebeziehungen aus den Neubauquartieren in die öffentliche Grünfläche dar.

Für die Stromversorgung werden im Plangebiet 3 Trafostationen planungsrechtlich festgesetzt, ohne den Mikrostandort exakt vorzubestimmen. Auf eine stadtgestalterisch verträgliche Einbindung ist besonderes Augenmerk zu richten.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs jedoch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich der Bereich der ehemaligen Portsmouth-Kaserne in hoher Lagegunst zum Hohen Heckenweg, der von den Omnibuslinien 8 und 9 alle 10 Min. befahren wird. Die Haltestelle „Volbachweg“ befindet sich im Einmündungsbereich Hoher Heckenweg/geplante südliche Erschließungsstraße. Eine weitere Haltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich Königsberger Straße/Hoher Heckenweg. Um die Erreichbarkeit des Wohngebietes, besonders der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen noch zu verbessern, ist geplant, im Bereich des Schulgrundstückes/Kreuzungspunkt der öffentlichen Grünflächen eine zusätzliche Haltestelle einzurichten.

7.6 Grünflächen

Auf der Grundlage des Strukturkonzeptes setzt der Bebauungsplan die geplanten Grünverbindungen/-vernetzung in Nord-Süd- und in West-/Ost-Richtung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Die geplanten Kinderspielplätze sollen im nördlichen, zentralen und südlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen realisiert werden. Der nördliche Standort liegt in der Nähe der Wohnquartiere 1 und 2, der zentrale Standort ist für die Wohnquartiere 3, 4 und 5 gut zu erreichen und liegt in unmittelbarer Nähe zu den Gemeinbedarfseinrichtungen – Schule, Turnhalle, Kindergarten, Gebäude für soziale Einrichtungen – und zum geplanten Festplatz.

Im Süden des Plangebietes liegt am Rande des Grünzuges „Hoppengarten“ der geplante, erforderliche Kinderspielplatz – A/B/C-Bereich – mit geplantem Ballspielplatz. Die übrige geplante Freifläche ist als private Grünfläche festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen dienen sowohl als Kinderspielplatzbereiche zur Abdeckung der Bedarfe aus der neuen Wohnbebauung als auch als öffentliche Parkanlage für die zukünftigen Bewohner.

Im Nordosten wird die öffentliche Grünfläche in Richtung Baugebiet Coerde-Edelbach ergänzt. Hier liegt das für das Baugebiet erforderliche Regenrückhaltebecken. Die vorhandene Teichanlage in diesem Bereich wird in die Planung integriert. Eine landschaftspflegerische Begleitplanung sichert die stadt- und landschaftsgestalterische Qualität der Baumaßnahme.

Insgesamt sind im Plangebiet die erhaltenswerten Bäume, die erhaltenswerten und gesetzlich geschützten Wallhecken sowie Bereiche mit erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Den Rahmen für die Ausgestaltung der öffentlichen (und privaten) Grün- und Freiräume im zukünftigen Wohnquartier gibt eine den städtebaulichen Entwurfsansatz positiv interpretierende und stützende landschaftliche Gestaltungsrahmenplanung, welche insbes. Aussagen zum wichtigen und sensiblen Übergangsbereich zwischen

öffentlicher und privater Grünzone trifft. Diese grünordnerischen Generalaussagen und Maßgaben sind Bestandteil der Gestaltungsfibel.

Den Bedenken, daß der Hundesportplatz/-übungsplatz des Boxer-Club e. V. überplant wird, konnte nicht gefolgt werden. Die Bedeutung und Wertigkeit des Freiraumes mit Grünverbindungen, Kinderspielplatz und Ballspielplatz im Süden des Plangebietes haben Vorrang vor den Belangen des Vereins an der Erhaltung ihres Geländes. Die Verwaltung ist diesem, nicht standortgebundenen Verein bei der Suche nach einem geeigneten neuen Standort im Stadtgebiet behilflich.

7.7 Bauliche Gestaltung

Die Realisierung der städtebaulich-gestalterischen Absichten sowie die Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und Einfriedigungen werden durch die textlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW sichergestellt.

Zur Minimierung der Regelungsdichte der Festsetzungen im Bebauungsplan sind lediglich die wesentlichen Festsetzungen zu

- Dachform und –neigung,
- Haupt-Firstrichtung und damit indirekt Stellung der Baukörper,
- Profilgleichheit zusammenhängender Baukörper,
- Ausschluß von Dachaufbauten im Wohnungsneubau sowie Längenbegrenzung für Dachaufbauten und –einschnitte im Bestandsumbau,
- Höhenregelung für Aufschüttungen und Auschluß von Abgrabungen,
- Einfriedigung der privaten Wohngärten, insbesondere zu den öffentlichen Flächen hin,

Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf eine weitergehende Detaillierung gestalterischer Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird verzichtet, da der zu schließende städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Münster und der Eigentümerin des Kasernenareals eine Gestaltungsfibel mit der konkreten Ausformung aller weiteren gestalterisch bedeutsamen Aussagen zum Inhalt haben wird. Die Inhalte werden für die Vertragspartner und deren Rechtsnachfolger verbindlich.

Ziel ist es, im neuen Wohngebiet östlich des „Hohen Heckenweges“ ein Beispiel zeitgemäßer städtebaulicher Gestaltung und Architektur mit hoher Qualität zu erreichen, welche sich einerseits durch zusammenfassende, das gesamte Plangebiet überspannende Gestaltungsprinzipien manifestiert sowie andererseits Rücksicht auf die gegebenen Gestaltungszusammenhänge im Gesamtstadtteil nimmt. Im Bebauungsplan klar festgesetzt wurde der private und öffentliche Raum, definiert durch die Massenverteilung der Gebäude und deren prägende geometrische Merkmale. Diese übergeordnete Figur, festgesetzt durch Baugrenzen und Geschossigkeit, soll als strukturelles Gliederungsprinzip ablesbar sein: Sie bildet das prägnante raumbildende Element der Siedlung, auf welches die gestalterischen Festsetzungen Bezug nehmen.

- Dachlandschaft

Ein stadtgestalterisch bedeutsames, verbindendes Element stellt die Dachlandschaft dar. Um den formalen und für die zukünftigen Bewohner wahrnehmbaren Zusammenhang zu gewährleisten, erhalten die Baukörper der Gebäudestränge eine einheitliche Satteldach-Festsetzung mit einer Neigung von 23° ± 2° und die Punkthäuser eine Zeltdach-Festlegung mit einheitlicher Dachneigung von ebenfalls 23° ± 2°. Für die geplante Wohnbebauung wurde diese flache Dachneigung festgesetzt, da die vorhandene Sielungsstruktur in Coerde, einem noch heute gestalterische Einheitlichkeit und siedlungsstrukturelle Zusammengehörigkeit demonstrierenden

Stadtteil aus den 60er Jahren, durch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit dunkler Dacheindeckung geprägt ist. Der stadtgestalterisch harmonische Übergang zwischen Alt- und Neubebauung ist somit gewährleistet.

Zur Realisierung eines ruhigen Erscheinungsbildes der geplanten Gebäude mit seinen Dachlandschaften und zur Verdeutlichung des städtebaulichen Konzeptes setzt der Bebauungsplan unter Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen fest, daß die jeweiligen Baukörper einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche profilgleich, d. h. mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleichem Dachüberstand sowie gleicher Dachneigung auszuführen sind.

Darüber hinaus ist es Ziel, sicherzustellen, daß insgesamt eine ruhige Dachlandschaft entsteht, wobei die Hauptdachfläche dominiert und eine geschlossene Wirkung zeigt. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan für die Wohngebiete mit den Kennziffern 1-5 – d. h. für den Wohnungsneubau – Dachaufbauten generell ausgeschlossen.

Die mit gleicher Dachneigung auszuführenden zulässigen Staffelgeschosse müssen die der Erschließung dienenden Treppenhäuser gestalterisch in das geneigte Dach integrieren, um das gestalterische Ziel der ruhigen Dachlandschaft – wie im Gesamtstadtteil vorherrschend – zu unterstützen.

Im Baubestand der ehemaligen Kasernengebäude sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, um hier bei vorhandener steilerer Dachneigung von 37° ± 2° einen Dachausbau bei dem beabsichtigten Umbau zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Um auch hier eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, wobei die Hauptdachfläche visuell wirksam bleibt, wurde im Bebauungsplan die Länge der Dachaufbauten und –einschnitte auf 3,0 m begrenzt.

- Firstrichtung

Desweiteren ist die Baukörperstellung für die Straßenzüge sowie die Raumbildung innerhalb der öffentlichen Grünflächen von entscheidender Bedeutung. Giebelständige Gebäude sind innerhalb des Stadtteils untypisch. Die Linearität des städtebaulichen Konzeptes wird insofern durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung je überbaubare Grundstücksfläche – mit Ausnahme der Punkthaus-Bereiche – gestützt. Auch vor dem Hintergrund der Nah- und Fernwirkung auf den erhaltenswerten Baubestand ist ein ungeordnetes Nebeneinander von trauf- und giebelständigen Häusern gestalterisch unangemessen und demgemäß über die Festsetzung der Haupt-Firstrichtung ausgeschlossen.

- Einfriedigung

Als weiterhin prägendes Gestaltungselement ist die Gartenbegrenzung in einem Baugebiet zu sehen. Um im Baugebiet eine starke Durchgrünung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan in Pkt. 2.4 der textlichen Festsetzungen fest, daß zur Einfriedigung der privaten Wohngärten zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nur maximal 1,8 m hohe Hecken und Hecken in Verbindung mit maximal 1,0 m hohen Maschendrahtzäunen zulässig sind. Aus diesem Grund werden Mauern sowie undurchsichtige Flechtzäune aller Art ausgeschlossen.

Im Bereich der Vorgärten ist es Ziel, daß eine Vernetzung des öffentlichen und privaten Raumes entsteht. Aufgrund dessen wird die Höhe der Einfriedigung hier von Hecken auf maximal 1,2 m und für Mauern auf maximal 0,5 m begrenzt. Als Ergänzung zu den festgesetzten Eingrünungen/Hecken in Verbindung mit Baumpflanzungen soll als Einfriedigung die Hecke dominieren. Um die Aufenthaltsflächen in den Vorgärten zu verbessern, sind auch Mauern in 0,5 m Höhe („Sitzhöhe“) zulässig.

Um das Ziel der visuellen Vernetzung mit dem öffentlichen Verkehrs- und Grünraum i. S. der Schaffung von Transparenz im gesamten Baugebiet zu unterstützen, sind

Aufschüttungen auf 0,5 m begrenzt; Abgrabungen mit Ausnahme der Zu-/Abfahrten von Tiefgaragen sind generell unzulässig (Pkt. 2.3 der textlichen Festsetzungen).

Insgesamt stellen die Festsetzungen im Bebauungsplan und die vertraglich verankerte Gestaltungsfibel mit ihren Gestaltungsrichtlinien, dem Grünordnungskonzept sowie den Festlegungen für die Gestaltung des privaten und öffentlichen nutzbaren Freiraumes die gestalterische Qualität als auch die Eigenständigkeit der vier Neubauquartiere im Planungsgebiet sicher und beziehen gleichzeitig die ehemaligen Mannschaftsgebäude und das ehemalige Offizierskasino sowie die das unmittelbare Umfeld von Schule, Turnhalle, Kindertagesstätte und Gebäude für soziale Einrichtungen mit ein, um einen „Bruch“ zwischen Sanierung und Umnutzung der Altbausubstanz und Neubauten zu verhindern. Der Bebauungsplan in Verbindung mit der Gestaltungsfibel sichert somit den gestalterischen Zusammenhalt im Gesamtquartier.

7.8 Denkmalschutz und Bauerhaltung

Im Bereich des südlichen Ortseinganges am „Hohen Heckenweg“ nördlich der Straße „Edelbach“ sowie im Zusammenhab mit der Zielsetzung einer repräsentativen und aufgelockerten Ortsrandsituation gen Süden und Südosten ist es wesentliches planerisches Ziel, die Ensemblewirkung des architektonisch und stadtgestalterisch qualitätvollen, zu erhaltenden und zu Wohnzwecken umzunutzenden Baubestandes (Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude, Freizeitheim) im südlichen Bereich des Kasernenareals von jeglicher zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Aufgrund der gegebenen Prägung für den Ortsteil sowie den südlichen Ortsrand ist es von erheblicher Bedeutung, im Rahmen dieser Ensemblewirkung - und nicht nur bezogen auf den Baubestand, sondern insbesondere auch bezogen auf die Neuplanungen im Wohnumfeld und im die Gebäude umgebenden Freiraum – baulichen Entwicklungen vorzubeugen, welche die Eigenart der städtebaulichen Gestalt und des stadtgestalterischen Gepräges in Frage stellen könnten. Dies gilt auch und insbesondere für den Neubau im zwischen dem Altbestand und den Neubaubereichen „vermittelnden“ allgemeinen Wohngebiet mit der Kennziffer 5.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zielen auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ab. Der städtebaulich-stadtgestalterische Wert des baulichen Ensembles liegt darin begründet, daß der am traditionalistischen, sogenannten „Heimatstil“ orientierte Baubestand in seiner Ensemblewirkung wesentliche architektonische und stadtgestalterische Qualitäten zeigt.

Die Kasernenanlage wurde im wesentlichen zwischen 1938 bis 1949 errichtet. Sie wurde jedoch nach dem Ende des 2. Weltkrieges 1945 durch die Britischen Streitkräfte („Portsmouth-Kaserne“) genutzt.

Sicherlich ist nicht zu verkennen, daß das Bauprogramm „Kasernen“ in der Entstehungszeit dieser Kaserne durch die Ideologie beeinflusst war: Es ist in diesem Zusammenhang bei staatlichen Hochbauten neben Solidität und Zweckmäßigkeit die nationalsozialistische Auffassung von Schönheit und mitunter Repräsentation zu beachten.

Die Bedeutung des Kasernenstandortes für die Stadt Münster liegt u. a. darin, ein wesentliches Element des Ausbaus und der Weiterentwicklung der Stadt zu einem der bedeutendsten Militärstandorte Nordwestdeutschlands zu sein: Münster war zu preußischer Zeit Sitz des Generalkommandos; nach 1920 des Wehrbereichs VI, welcher von Aachen/Köln bis Ostfriesland reichte. Insofern ist hier die städtebauliche Bedeutung auch im Zusammenhang mit den anderen in den 30er Jahren erbauten Kasernen zu sehen, welche aufgrund des großen und wachsenden Flächenbedarfes – nach damaligen Maßstäben – weit vor den Toren der Stadt lagen und sich wie ein „Kranz“ um Münster legten und wiederum die Stadtplanung sowie das Ortsbild beeinflußten.

Der Bebauungsplan enthält somit Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie über den Genehmigungsvorbehalt für gemäß BauO NW genehmigungsfreie Vorhaben. Innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten Grundstücke bedarf demzufolge die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zu Abbruch, Änderung oder Nutz-ungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

7.9 Auswirkung auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einzugsbereich einer Wasserschutzgebietszone. Im Rahmen eines Gutachtens wurden Aussagen zum Grundwasserstand bzw. der Versickerungsfähigkeit von Regenwasser konkretisiert. Demnach liegen überwiegend sehr hohe Grundwasserstände vor, welche eine Versickerung von Regenwasser nur marginal ermöglichten. Demzufolge wird im Bebauungsplan auf Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswässern sowie auf Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Befestigungsmaterialien verzichtet.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind die Versiegelungen im Plangebiet aufgrund flächensparender Erschließung minimiert worden. Gegenstand der Planung ist eine erhebliche Entsiegelung auf dem Areal der ehemaligen Kaserne gegenüber dem Status Quo. Ebenfalls – und in Kombination mit der festgesetzten GRZ – wirkt die textliche Festsetzung 1.7, Abs. 4 i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB: Hiernach sind in den Baugebieten mindestens 50 % der Grundstücksflächen, soweit diese nicht als überbaubare Flächen, als Gemeinschaftsstellplatzflächen und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind, ebenerdig dauerhaft zu begrünen.

7.9.1 Altlasten

Hinsichtlich der Altlastenproblematik bestehen gegen die Planung keine prinzipiellen Bedenken. Bereits im städtebaulichen Realisierungswettbewerb in 1996 wurde ausgeführt: Altlastenbedingte Restriktionen, die Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Fläche haben, sind nicht zu berücksichtigen.

Der Eigentümer beabsichtigt die grundlegende Sanierung der im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung ermittelten Bereiche mit Bodenkontaminationen. Dies hat zur Folge, daß sich der Eigentümer des ehemaligen Kasernenareals/Investor im mit der Stadt Münster abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, festgestellte Altlasten auf den in seinem Eigentum befindlichen Flächen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten bzw. vom Investor beabsichtigten Nutzung in dem jeweils erforderlichen Umfang der Baugenehmigung zur Sanierung Nr. 758/97 zu sanieren. Die Sanierungsplanung ist sowohl mit den staatlichen als auch mit den kommunalen Umweltbehörden abgestimmt. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist vom Abschluß der Sanierungsmaßnahmen auszugehen.

Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan i. S. des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erübrigt sich in diesem Zusammenhang. Außerhalb des ehemaligen Kasernenareals liegen keinerlei Verdachtsmomente für Bodenkontaminationen vor.

7.9.2 Klima

In der Klimaanalyse Münster ist der Kasernenbereich als „reversibler Störungsbereich mit hoher Klimafunktion“ gekennzeichnet. Die damit verbundene Vorstellung des Gutachters – Klimagutachten der Stadt Münster -, diese Fläche im Fall einer Aufgabe der Kaserne als Grünfläche dem Grünflächenring zuzuschlagen, wird in der Abwägung der klimatischen gegenüber den städtebaulichen und stadtstrukturellen Belangen sowie dem Belang der dringlichen Schaffung von Wohnbauland nicht verfolgt. Dennoch sind in diesem Bereich besondere Anforderungen an eine klimaverträgliche Planung zu stellen.

Die geplante Bebauung ermöglicht in diesem Zusammenhang die Schaffung einer ausreichenden Dichte im Plangebiet und läßt gleichzeitig Raum für Grünflächen. Der Bebauungsplan leistet mit der entscheidenden Verbesserung der Flächenbilanz mittels Entsiegelung des Status Quo sowie seinen einer hohen Versiegelung der Bauflächen entgegenstehenden Festsetzungen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation im Stadtteil und in Nähe zum 2. Grünring.

Um der Sensibilität des Kasernenbereiches im Hinblick auf die klimatische Funktion auch im Bereich des Kleinklimas zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan zudem eine dauerhafte und flächendeckende Dachbegrünung für bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10° sowie eine Fassadenbegrünung für bauliche Anlagen in Teilbereichen, insbesondere in den Bereichen ohne Fassadenöffnungen, fest (textliche Festsetzungen 1.7, 5. Absatz).

7.9.3 Immissionsschutz

Innerhalb der Baugebietskategorien erfolgt eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen dahingehend, als vor dem Hintergrund der beabsichtigten Wohnbauentwicklung die Baugebiete östlich des Hohen Heckenweges als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Als das Plangebiet mit Verkehrslärm beeinträchtigender Emittent wurde im Rahmen eines Immissionsschutz-Gutachtens die Verkehrsbelastung auf dem „Hohen Heckenweg“ in ihren Auswirkungen im Hinblick auf die bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) untersucht. Unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten und unter dem Aspekt der Notwendigkeit, das neue Plangebiet auch visuell in die bestehende Stadtstruktur zu reintegrieren, scheiden in der Abwägung der Belange aktive Schallschutzmaßnahmen entlang des Hohen Heckenweges aus.

Vor dem Hintergrund der den Baugebieten zuzuordnenden schalltechnischen Orientierungswerte setzt der Bebauungsplan zur Gewährleistung eines ausreichenden passiven Schallschutzes auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Lärmpegelbereiche fest (textliche Festsetzung 1.8). Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109. Nach dieser DIN wird für den Verkehrslärm ein „maßgeblicher Außenlärmpegel“ lediglich für die Tageszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr ermittelt: Für zum Schlafen genutzte Räume sind bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel für den Beurteilungszeitraum „nachts“ i. S. einer Empfehlung schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Gleiches gilt für dem „Hohen Heckenweg“ zugewandte Unterrichtsräume des geplanten Grundschul-Neubaus.

Im Hinblick auf den im südwestlichen Plangebiet planerisch abgesicherten Spielplatzbereich A/B/C stellt unter den Aspekten des Sport- und Freizeitlärms der zugehörige Bolzplatz einen potentiellen Emittenten dar: Die Anordnung des Bolzplatzes wurde jedoch weitest möglich von den zu Wohnzwecken um-

zunutzenden, bestehenden Kasernengebäuden vorgenommen, um Beeinträchtigungen, soweit als möglich auszuschließen. Die Entfernung von ca. 90 m zu den dem Bolzplatz nächstgelegenen Wohnungen schließt nach den Erfahrungswerten anderer Gutachten aus dem Freizeitlärmbereich die Überschreitung der diesbezüglichen Immissionsrichtwerte aus.

Eine optimale ÖPNV-Anbindung sowie die gute Ausstattung des geplanten Wohngebietes mit Rad- und Fußwegen hilft, die verkehrsbedingten Immissionen und Emissionen im Plangebiet selbst zu verringern.

7.9.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch seine geplante Wohnbebauung und seine öffentlichen Verkehrsflächen, besonders aber durch seine festgesetzten großen öffentlichen Grünflächen im Mittelteil, im Nordosten und im Süden des Plangebietes.

Grundgerüst der Stadtteilerweiterungskonzeption ist die Schaffung von Grünverbindungen/Vernetzungen in Nord/Süd- und besonders in Ost/West-Richtung vom Waldgebiet Großer Busch bis zum Baugebiet Coerde-Edelbach sowie zum Dortmund-Ems-Kanal/Grünzug Hoppengarten. Die geplante wichtige Geh- und Radwegeverbindung zwischen den neuen Wohngebieten ist bereits in diesem Strukturkonzept enthalten.

Zudem ist die geplante Geh- und Radwegeverbindung die einzige zum Baugebiet Coerde-Edelbach und unter dem Aspekt „Schulwegsicherung“ ist sie in Verlängerung des geplanten Weges aus dem Baugebiet Edelbach durch den wichtigen Ost-West-Grünzug zum neuen Standort der Norbert-Grundschule unverzichtbar.

Zwingende Voraussetzung für die ordnungsgemäße entwässerungstechnische Entsorgung von Regenwasser im Plangebiet ist das Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes mit einem Flächenbedarf von ca. 4.000 m². Zur besseren Inte-gration des Beckens und des erforderlichen Geh- und Radweges in die Landschaft wurde im Rahmen der Planung ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der als Grundlage eine umfassende Bestandskartierung enthält. Nach Prüfung folgender alternativer Wegeführungen, die insgesamt aus den u. a. Gründen nicht vertretbar waren, wurde die erforderliche Geh- und Radwegeverbindung behutsam – bei Erhaltung des wertvollen Baumbestandes – in den Grünbestand integriert:

– Geh- und Radwegeverbindung südlich des Geländes der Bundeswehr (Straße Edelbach Nr. 51) ist aufgrund der erforderlichen Querung des Regenrückhaltebeckens, des Durchschneidens einer Wallhecke, im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange - Flächen der Bundeswehr - und aufgrund einer nicht zielgerichteten Wegeführung - Grünzug/Grundschule - nicht vertretbar.
– Geh- und Radweg zwischen der vorhandenen Wallhecke in Ost/West-Richtung und dem Regenrückhaltebecken ist nicht vertretbar, da er zu nah am Regenrückhaltebecken entlang führen würde und eine Versiegelung im Kronentraufenbereich der Wallhecke erforderlich wäre und die Wegeführung nicht zielgerichtet ist.
– Geh- und Radweg südlich der vorhandenen Wallhecke ist nicht vertretbar, da der Wegeverlauf im vorhandenen Feuchtbereich liegen müsste und die Versiegelung im Kronentraufenbereich verlaufen würde. Ebenfalls ist die Wegeführung nicht zielgerichtet.

Bezogen auf den Ist-Zustand stellt sich die Obstwiese heute wie folgt dar:

Die Wiese liegt im nahen Wohn-/ehemaligen Kasernenbereich und ist komplett durch Straße und Bebauung umschlossen. Aufgrund der Nutzung als Weide, die die Obstbäume und den Artenreichtum stark beeinträchtigt, ist die Wiese heute besonders artenarm. Aufgrund ihrer Lage besteht heute schon eine starke Unruhe, so daß sie insgesamt nicht als „besondere Obstwiese“ eingestuft wird.

Die Planung des Gesamtbereiches Regenrückhaltebecken/Obstwiese als öffentliche Grünfläche kann somit das Potential insgesamt nur verbessern, da im Bereich der Obstwiese die private Weidenutzung aufgegeben wird, die Fläche als Wiese geplant ist, der vorhandene Baumbestand bewirtschaftet und durch Neupflanzungen ergänzt wird. Da Obstwiesen in der Regel nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden, ist die Erholungsnutzung für die angrenzende Wohnbevölkerung bis auf die Nutzung des Geh- und Radweges nicht bzw. nur schwerlich möglich. Insgesamt ist für die Gesamtfläche eine Aufwertung zu erwarten, die der geplanten Nutzung als Obstwiese voll gerecht wird. Zudem sind im engeren Plangebiet ausreichend große öffentliche und private Grünflächen, Kinderspielplätze (A/B/C-Bereiche) sowie Gemeinschaftsräume mit Festplatz vorhanden. Ebenfalls ist der Grünzug Hoppengarten/Edelbach und der Erholungsbereich Dortmund-Ems-Kanal direkt angrenzend, so daß der vom Eingeber befürchtete „Erholungsdruck“ auf die Fläche der Obstwiese nicht in diesem Maße zu erwarten ist.

Insgesamt wird durch die Planung sichergestellt, daß die Obstwiese in dem angresprochenen Bereich zu einem artenreichen Lebensraum zurückfinden kann.

Die Überprüfung des Bebauungsplanes hinsichtlich noch erforderlicher Kompensationsflächen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung führte für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes zu folgendem Ergebnis:

Die Umgestaltung des ehemaligen Kasernengeländes führt zu einer erheblichen Entsiegelung des Plangeländes. Der derzeitige Versiegelungsgrad kann wesentlich reduziert werden. Ökologisch wertvolle und raumgliedernde bzw. prägende Gehölzstrukturen wie zum Beispiel Wallhecken, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume werden weitgehend erhalten. Die von der Planung tangierten Wiesen-, Rasen- und Brachflächen weisen eine nur geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Ihre Inanspruchnahme kann durch die zukünftigen Grünflächen vollständig kompensiert werden.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Erhaltungsgebote reichen insgesamt aus, um die mit der Realisierung der Planung auf dem Kasernengelände einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

7.9.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt – funktional unabhängig von der Beplanung des Kasernengeländes – südlich an die Straße „Edelbach“ angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg fest.

Der Weg ist sowohl aus landschafts- und stadtgestalterischen Erfordernissen, als auch zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zwingend mit einem ausreichend breiten Grünstreifen in das Landschaftsbild einzubinden. Die Ermittlung des für den Rad- und Fußweg erforderlichen Ausgleichs in Form von ökologisch aufzuwertenden Flächen ergab einen Geländestreifen von 7,0 m Breie. Zur Einbindung des Weges bzw. der gesamten Verkehrsanlage in den angrenzenden Landschaftsraum wird südlich des Rad- und Fußweges ein 5,0 m breiter Grünstreifen – Verkehrsgrün -, ergänzend zum Gehölzbestand auf der anderen Straßenseite mit einer vorgeschlagenen Baum-

reihe bis zum Zufahrtsweg zum Gebäude Edelbach 36 festgesetzt. Im Anschluß daran steht die vorhandene Wallhecke, die ebenfalls als erhaltenswert festgesetzt wurde, so daß auf Dauer ein homogenes Landschaftsbild hergestellt wird.

Die Dreiecksfläche zwischen Straße Edelbach und Wallhecke (Flurstück Nr. 52) ist als öffentliche Grünfläche und gleichzeitig nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Zudem wurde der Rad- und Fußweg im Einmündungsbereich zum Hohen Heckenweg so verschwenkt, daß der erforderliche Abstand außerhalb der Kronentraufe der Bäume gewährleistet ist und die tragenden Bäume erhalten werden können. Diese werden im Bebauungsplan als erhaltenwert festgesetzt.

8. Flächenbilanz

Fläche	**ha**	%	%
- WA 1	1,29	13,2	
- WA 2	1,65	16,8	
- WA 3	0,94	9,6	
- WA 4	1,52	15,5	
- WA 5	0,31	3,2	
- WA 6	0,52	5,3	
- WA 7	3,27	33,4	
- WA 8	0,30	3,0	
allgemeine Wohngebiete	9,80	100	40,2
allgemeine Wohngebiete	9,80	77,8	
Gemeinbedarfsfläche	2,79	22,2	11,4
Nettobauland	12,59	100	
Nettobauland	12,59	51,6	
- private Grünfläche	0,73	3,0	3,0
- öffentliche Grünfläche	5,40	22,1	22,1
- öffentliche Verkehrsfläche	5,67	23,3	23,3
Bruttobauland	24,39	100	
Plangebiet	24,39	100	100

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.

9. Kostenschätzung

Zwischen der Stadt Münster und dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der insbesondere die Folgekostenregelung für die Erstellung der öffentlichen Infrastruktur - resultierend aus den Bedarfen der Realisierung der neuen Wohngebiete – enthält. Diese Kosten für die Herstellung sowie für die kostenfreie Überlassung der zukünftigen maßnahmebedingten öffentlichen bzw. notwendigerweise städtischen Grundstücksflächen geht allein zu Lasten des derzeitigen Eigentümers/Investors auf dem Kasernenareal. Dies schließt neben der Herrichtung und Überlassung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen insbesondere auch die unter o. g. Bedarfsgesichtspunkten anteilige Kostenübernahme für die Realisierung der notwendigen sozialen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätte) ein.

Für die Stadt Münster entstehen bei Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht maßnahmenbedingte Kosten von ca. 2 600 000 DM. Darüber hinaus entstehen absehbar im Grundsatz für die Stadt Münster keine Kosten für die geplante Maßnahme. Dies betrifft nicht die gesonderte Mittelbereitstellung für die anteiligen Kosten am Grundschul-Neubau sowie für die Umnutzung von Grundstück und Gebäude der ehemaligen Kantine zu Gemeinbedarfszwecken.

...

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Hauhaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

10. Durchführungsmaßnahmen

Der Eigentümer/Investor plant auf dem Gelände der ehemaligen Portsmouth-Kaserne den Einstieg in die Realisierung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielsetzung mit der Umnutzung der erhaltenswerten bestehenden Bausubstanz im südlichen Bereich des Plangebietes in 1997. Für den Umbau der Kasernengebäude wurde die Baugenehmigung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch erteilt. Ebenfalls soll in 1997 die Baugenehmigung für den geplanten Schulbau erteilt werden.

Vom Investor ist beabsichtigt, noch im Jahr 1997 Fördermittel für den geplanten öffentlich geförderten Wohnungsbau zu beantragen und zu Beginn 1998 mit der Realisierung des ersten Baufeldes zu beginnen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden die Inhalte des zwischen der Stadt Münster und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrages, insbesondere unter qualitativen städtebaulichen und stadtgestalterischen sowie grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten, abgestimmt.

Der städtebauliche Vertrag umfaßt unter Realisierungsgesichtspunkten in qualitativer und quantitativer Hinsicht nachfolgende Elemente:

- Gestaltungsfibel mit qualitativen Aussagen zur architektonischen Ausprägung des Wohnungsneubaus; darüber hinaus Formulierung von qualitativen Anforderungen für die privaten und öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen; die Gestaltungsfibel wird somit über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus im Sinne eines positiven Gestaltungsfächers verbindlich für den derzeitigen Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger;
- integriert in die Gestaltungsfibel einen Grünrahmen-/Grüngestaltungsplan für die privaten und öffentlichen Freiflächen;
- Aussagen zur zeitlichen Bindung des Investors an die Umsetzung der Gesamtmaßnahme;
- grundstücksbezogene Regelungen (auch zur Verpflichtung der Altlastensanierung);
- sozial- und wohnungspolitische Bindungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht für den Investor.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und in seinem Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 17.12.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 421: Coerde - östlich des Hohen Heckenweges (ehemalige Portsmouth-Kaserne).

Münster, 21.01.1998

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin