B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 546:
Gievenbeck – Billerbeckweg / Ahausweg / Borghorstweg / Gievenbach

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen ... 2
2. Geltungsbereich ... 4
3. Planverfahren ... 5
4. Planungsrechtliche Situation ... 6
   4.1 Flächennutzungsplan ... 6
   4.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen ... 6
5. Räumliche und strukturelle Situation ... 6
6. Planungsziele ... 7
7. Inhalte des Bebauungsplans ... 8
   7.1 Grundzüge der Planung ... 8
   7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung ... 9
      7.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
      7.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
      7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude ... 10
      7.2.4 Bauweise und Bauform ... 13
      7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände ... 13
      7.2.6 Material, Farbgebung ... 14
      7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen ... 15
      7.2.8 Freiflächen, Begrünung ... 17
   7.3 Verkehrsflächen / Erschließung ... 18
   7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur ... 18
   7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur ... 19
   7.6 Grünflächen / Begrünung ... 19
      7.6.1 Öffentliche Grünflächen ... 19
      7.6.2 Private Grünflächen ... 19
      7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote ... 20
      7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung ... 20
   7.7 Immissionsschutz ... 20
   7.8 Altlasten / Altstandorte ... 21
   7.9 Denkmalschutz / Archäologie ... 21
8. Auswirkungen auf die Umwelt ... 21
9. Flächenbilanz ... 23
10. Gesamtabwägung ... 23
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen ... 25

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 wurden aufgegeben. Die in den 1930er Jahren errichtete York-Kaserne wurde bereits im November 2012 frei gezogen; der Freizug der ebenfalls in den 1930er Jahren errichteten Oxford-Kaserne ist ein Jahr später im November 2013 erfolgt.

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

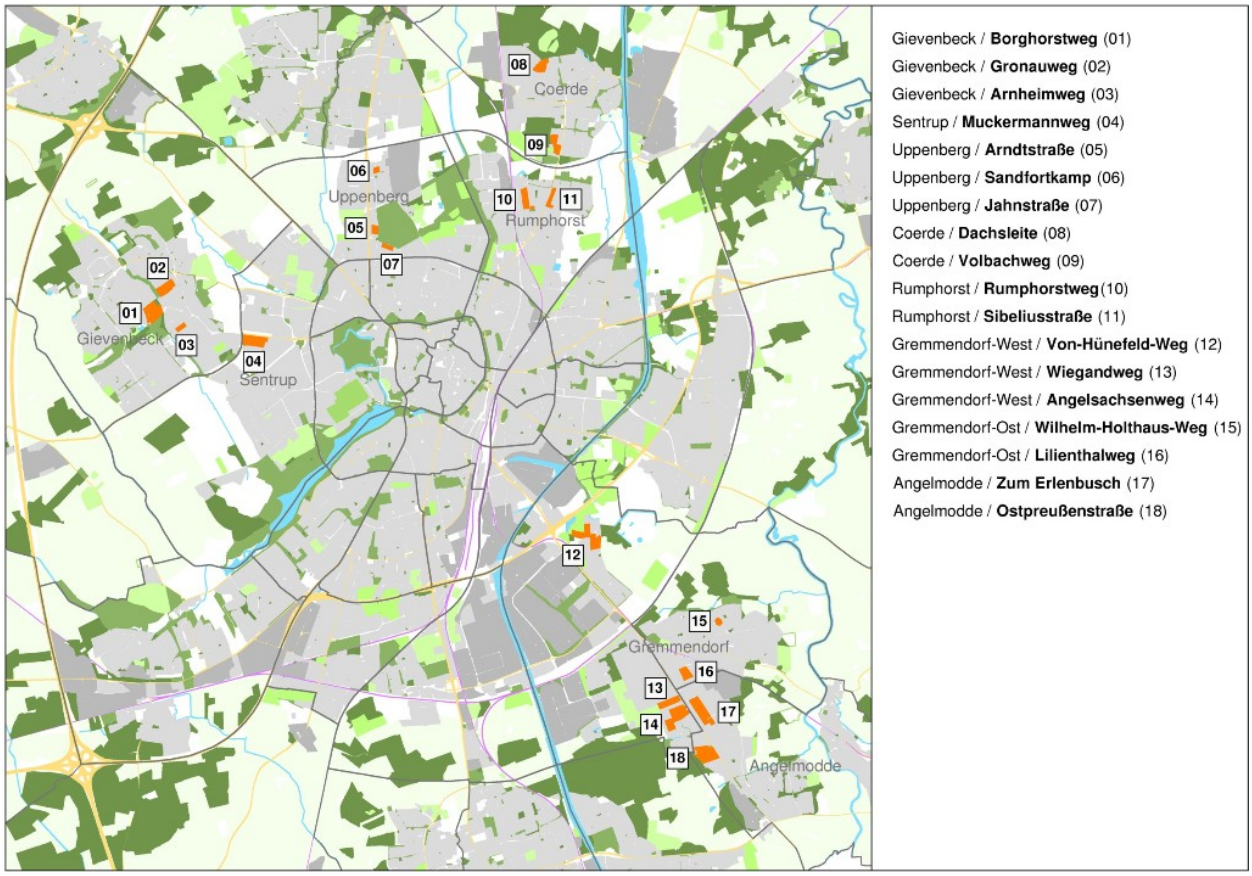


Abbildung 1: Übersicht der Britenwohnstandorte im Stadtgebiet von Münster

Diese 18 Wohnstandorte wurden durch das Wiederaufbau-Ministerium im Rahmen eines Sonderwohnungsprogramms, jeweils in der Nähe der Kaserne, für Offiziere bzw. Unteroffiziere der britischen Stationierungsstreitkräfte realisiert. Sie entstanden mit Ausnahme eines Standortes[1] in den 1950er und 1960er Jahren als sogenannte „Besatzerhäuser“, wie sie in den damaligen Antragsunterlagen genannt wurden. Während das städtebauliche Konzept von

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

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, qualitätsvolle Architektursprache aus. Die Wohnungsgrößen in den Siedlungen betragen etwa 70 m² bis 190 m² (überwiegend Reihenhäuser), die Grundstücksgrößen gehen von etwa 200 m² bis sogar 1.600 m².

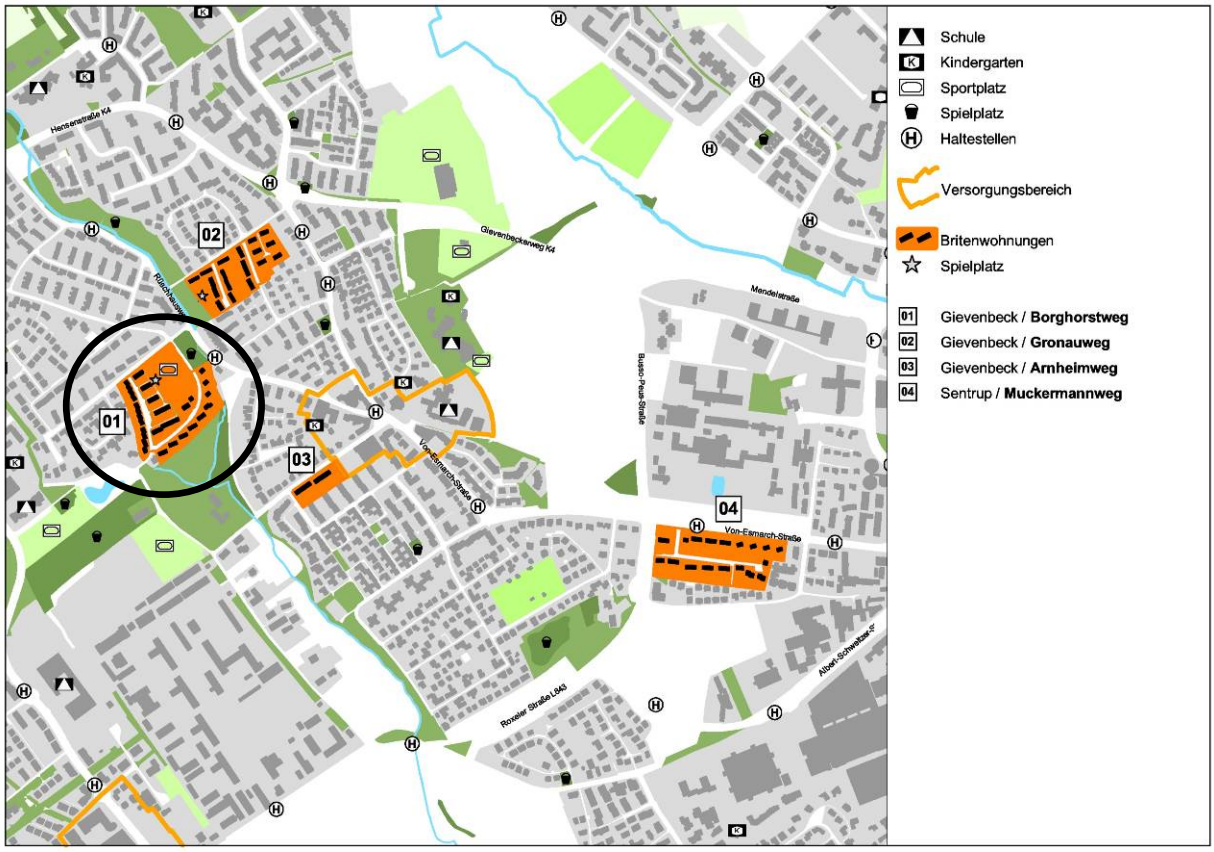


Abbildung 2: Übersicht der Britenwohnstandorte in Gievenbeck und Sentrup (Stadtbezirk West)

Gelegen in durchweg integrierter städtebaulicher Lage[2] 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 zwei 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-

[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 Energieausweise in den Verkaufsexposés der Verkäuferin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) intensiv zur Kenntnis zu nehmen.

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

Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ wurde durch den Rat im November 2012[5] beschlossen. Parallel dazu wurden ebenfalls die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne gefasst.[6]

Dieses gesamtstädtische Konzept hat u.a. zum Ziel, die Mehrzahl der Wohnstandorte mit der vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Qualität und ihrem bemerkenswerten Wohnwert im Bestand zu erhalten. Dies wird durch bauleitplanerischen Instrumenteneinsatz (Aufstellungsbeschlüsse, Bebauungspläne mit gestalterischen Festsetzungen) 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. 546 verfolgt, abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Konzept, ebendiese Zielrichtungen und schafft hierfür die planungsrechtlichen Bedingungen und Voraussetzungen.

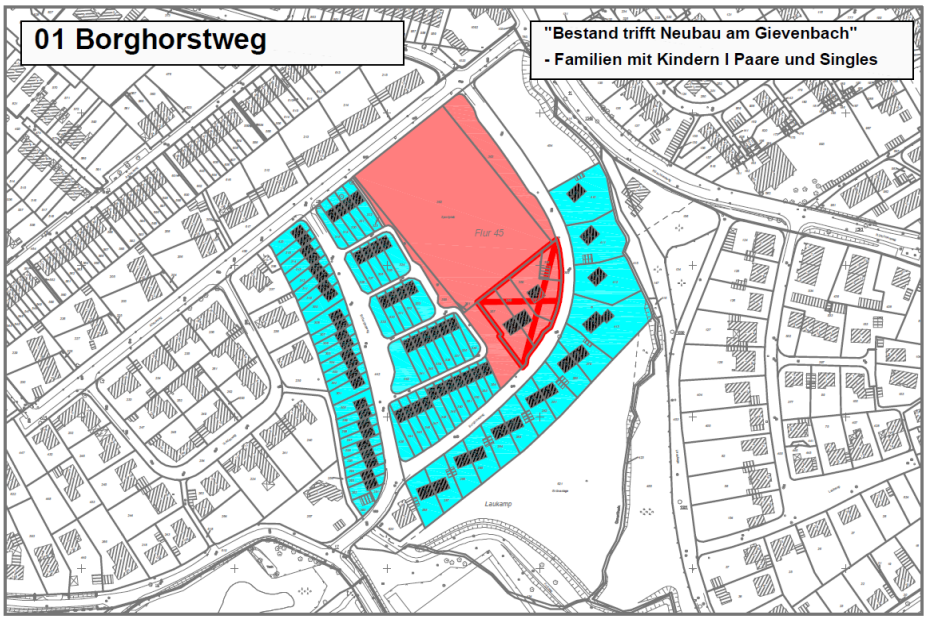


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Britenwohnen - Städtebauliche Ziele für den Standort „Borghorstweg“ (blau: Erhalt, rot: Abriss und Neubau)

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 546 befindet sich im Stadtteil Gievenbeck und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

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

[6] Vorlage Nr. V/0737/2012 an den Rat.

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

- Im Norden durch Wohnbebauung des Ahauswegs,
- im Osten durch den Gievenbach und den Sportplatz des ehemaligen Britenwohnstandorts,
- im Süden durch öffentliche Grünanlagen und
- im Westen durch Wohnbebauung des Vredenwegs.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 45,

Flurstücke 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 307, 308, 309, 310, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 410, 411, 412, 413, 426, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641 und Teile der Flurstücke 355, 399, 442, 450.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

Der Umfang des Plangebiets wurde gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss auf den Bereich der vorhandenen Wohnbebauung des ehemaligen Britenwohnstandorts beschränkt (s. Abbildung 3 blaue Liegenschaften inklusive Erschließung). In einem weiteren Verfahren sollen später die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebaubarkeit des Sportplatzes geschaffen werden (s. Abbildung 3: rote Liegenschaften).

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 Gesamtgrundfläche 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 der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

Zielrichtung ist die Aufstellung eines einfachen, „nicht qualifizierten“ Bebauungsplans, der keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält (siehe Kapitel 7.2.1). Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nicht notwendig, um die Planungsziele zu erreichen: Welche Vorhaben sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen, kann der Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über § 30 (3) i. V. m. § 34 BauGB Anwendung findet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit den zukünftigen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 546 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).

Südlich angrenzend besteht der am 27.02.1978 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 206 Gievenbachtal / Arnheimweg“, der eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt. Östlich angrenzend besteht die am 28.10.1988 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 234 „Gievenbeck - Gievenbachtal / Gronauweg“, die für die heute als Bolzplatz genutzte Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ballspielplatz festsetzt.

Im östlichen Plangebiet und angrenzend befindet sich das äußerst strukturreiche, schutzwürdige Biotop „Gievenbach“. Der Landschaftsplan Roxeler Riedel (LP3) befindet sich noch im Verfahren.

Weitere Satzungen, Verordnungen oder Pläne (beispielsweise 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 westlich der Innenstadt Münsters im Stadtteil Gievenbeck, westlich des Rüschhauswegs und südlich des Ahauswegs.

Das Plangebiet wird nördlich und westlich größtenteils von Wohnbebauungen umschlossen. Der zwischen Ahausweg und Borghorstweg befindliche, ebenfalls von den Briten genutzte Sportplatz sowie die daran südlich angrenzenden Liegenschaften sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Östlich und südlich grenzen Grün- und Freiräume des Gievenbachs an das Plangebiet an.

Nutzungsstruktur im Plangebiet und der näheren Umgebung

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

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

Die außerhalb des Plangebietes befindlichen, zur ehemaligen Siedlung gehörenden Häuser am Borghorstweg 19, 21, und 23 südlich des Sportplatzes dienen temporär als Wohnunterkunft für Flüchtlinge. Dieser Bereich und die nördlich daran angrenzende, derzeit unbebaute Sportplatzfläche sollen von der Stadt Münster gekauft werden, um künftig dort ein Wohnbaugebiet mit erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen zu lassen.



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

6. Planungsziele

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

Die Ziele und Maßnahmen für den ehemaligen Briten-Wohnstandort „Borghorstweg“ konkretisiert das gesamtstädtische „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ wie folgt[8]:

- Sicherung der prägenden Siedlungsstruktur des bestehenden Quartiers, bezogen auf ihre Lage, Grundfläche, Kubatur, Höhe, Form und Erscheinungsbild.
- An-/ Ausbaukonzept: rückwärtige, erdgeschossige Ausbauzonen an die Hauptbaukörper (Erweiterung) bzw. zweigeschossige Gebäudeerweiterungen zur Vergrößerung der Wohnfläche.
- Stellplatzkonzept: Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs je Grundstück / Wohneinheit; größtenteils Erhalt bzw. Erweiterung bestehender Garagenstandorte.

[8] Die Neubebauung des Sportplatzes sowie der unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke soll in einem separaten, später folgenden Planverfahren geregelt werden und ist deshalb nicht Bestandteil des Plangebiets.

Die Ziele der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 546 durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (siehe im folgenden Kapitel).

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

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

Hiermit wird gesichert, dass die städtebauliche und architektonische Grundstruktur der Siedlung „aus einem Guss“ – die sich bisher unbeeinflusst von individuellen baulichen Veränderungen (mit Ausnahme von kleineren Grundrissänderungen innerhalb der Gebäude) zeigt – und die dadurch entstehende gestalterische Qualität der Siedlung erhalten bleiben. Die ursprünglich errichtete Siedlung ist heute noch ablesbar. Die Gebäude und deren Ausbaumöglichkeiten sollen aber gleichwohl – in einem städtebaulich und gestalterisch verträglichen Maße – den heutigen und zukünftigen Wohn- und Gestaltungsbedürfnissen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung tragen.



Abbildung 5: Luftbild (2011)

7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Das Plangebiet wird durch eine öffentliche Schleife (Borghorstweg / Billerbeckweg) erschlossen. Der westliche, am Billerbeckweg liegende Bereich (Bereich 1 und 2) nimmt die zweigeschossige Reihenhausbebauung auf. Die südausgerichteten Reihenhäuser (Bereich 2) sind jeweils durch die von der Hauptzufahrt Billerbeckweg abführende Schleife (Umfahrt um die Reihenhauszeilen) erschlossen. Die westlichsten Grundstücke dieser südausgerichteten Reihenhauszeilen sind bisher unbebaute Rasenflächen.

Die im südlichen Bereich am Borghorstweg befindlichen Doppelhäuser (Bereich 3) und östlich liegenden Einzelhäuser (Bereich 4) sind südostausgerichtet und öffnen sich durch die seitlichen Abstände dem südlich und östlich angrenzenden Freiraum. Städtebaulich prägend ist die Ausrichtung der Gebäude in einem bestimmten Winkel (Doppelhäuser etwa 20°, Einzelhäuser etwa 45°) zur Erschließungsstraße, so dass hier die Vorgärten eine spannungsreiche Abfolge im öffentlichen Raum darstellen.

Der ruhende Verkehr wird derzeit zum Teil durch Doppelgaragen zwischen den Doppelhäusern, Garagen der Einzelhäuser und einen kleinen Garagenhof südlich der Reihenhäuser gedeckt. Ansonsten ist der ruhende Verkehr nicht geordnet, zum Teil wird im öffentlichen Straßenraum oder ungeordnet im Vorgarten geparkt.

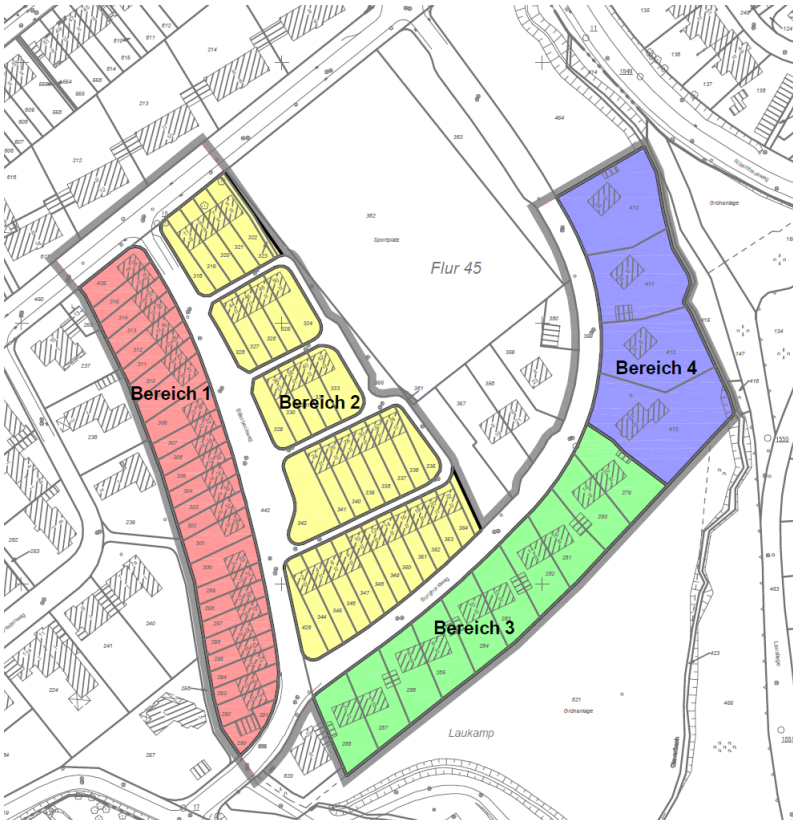


Abbildung 6: Bereiche im Bebauungsplan

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

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die verbleibende Regelung nach § 34 BauGB wird vor dem Hintergrund der Planungsziele als ausreichend erachtet; gebietsuntypische Nutzungen sind damit (weiterhin) nicht möglich. Was sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, kann der Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über § 30 (3) i. V. m. § 34 BauGB Anwendung findet. Gleichzeitig wird eine andersartige Nutzung mit hohem Stellplatzbedarf (beispielsweise nicht störende Gewerbebetriebe) durch die Festlegung der Stellplätze und Garagen (siehe Kapitel 7.2.7) oder auch aufgrund der Grundstückszuschnitte und überbaubaren Flächen reguliert.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Bereichen 1 und 2 zielfokussiert und eng durch Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche der Gebäude orientiert sich am baulichen Bestand, um die städtebauliche Grundstruktur des Kernstücks der Siedlung (heutige Reihenhäuser) in jetzigem Ausmaß zu erhalten.

Jedes Gebäude in den Bereichen 1 bis 2 erhält für seinen rückwärtigen Bereich zusätzlich eine 5,0 m tiefe Ausbauzone, in der dem Hauptgebäude höhen- und baumassenbezogen untergeordnete Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche zugelassen werden. Dies entspricht einem der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers angemessenen Maß, welches ergänzend zum Bestandserhalt die individuell nutzbare Möglichkeit gibt, die Wohnfläche merklich, gerade im Erdgeschossbereich und zur Gartenzone hin zu vergrößern.

Für die Gebäude in den Bereichen 3 und 4, die sich in östliche und südliche Richtung dem am Plangebiet angrenzenden Freiraum öffnen, werden aufgrund der Grundstücksgrößen und großzügigen Vorgartenbereiche die überbaubaren Grundstücksflächen maßvoll erweitert.

Lediglich auf den großen Grundstücken mit Einzelhäusern (Bereich 4) sind die überbaubaren Grundstücksflächen auch in Süd-West- bzw. Nord-Ost-Richtung erweitert, um hier zukünftig eine entsprechend den Grundstücksgrößen dichtere Bebauung zu ermöglichen. Im Bereich der Einzelhäuser werden entsprechend dem Ziel eines Abrisses und Neubaus die überbaubaren Grundstücksflächen auf insgesamt 10 x15 m erweitert, wobei die städtebaulich prägende Ausrichtung der Gebäude im 45°-Winkel zur Erschließungsstraße erhalten bleibt. Alternativ

können die Häuser wie im Bestand vorhanden erhalten bleiben. Eine Wohnflächenerweiterung wäre hier im Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) möglich.

Im Bereich 3 werden die Erweiterungsmöglichkeiten in versetzter Form festgesetzt, sodass die Gebäude Borghorstweg 2, 6, 10, 14 und 18 rückwärtig zur Gartenseite und die Gebäude Borghorstweg 4, 8, 12, 16 und 20 vorderseitig zur Öffentlichen Verkehrsfläche erweitert werden können. Die überbaubare Fläche erhält für jedes Gebäude eine Gesamttiefe von 11 m. In dieser Form bleibt der einheitliche Duktus in diesem Siedlungsbereich mit etwa gleich tiefem Vorgartenbereich je Wohneinheit erhalten und es wird gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, die Wohnfläche im ausreichenden Maße zu erweitern. Mit den vorgegeben Maßen werden nachbarliche Belange nicht wesentlich berührt und die gestaffelte Anordnung der Gebäude wird gesichert.

Auf die vom Gesetzgeber vorgesehene Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bei energetischer Sanierung von Gebäuden wird hingewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (ergänzend und klarstellend) in den textlichen Festsetzungen als maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, wobei die vom Gesetzgeber vorgesehene Überschreitung zum einen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bei energetischer Sanierung von Gebäuden (vgl. Hinweis Nr. 3.2) und zum anderen gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten weiterhin zulässig sind.

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

Vollgeschosse

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

Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche der Häuser in den Bereichen 1 bis 2 dürfen maximal eingeschossig realisiert werden, um gegenüber den Bestandsgebäuden untergeordnet zu verbleiben und die städtebauliche Typik und Grundkubatur der Bestandgebäude nicht zu stark zu überformen.

Eine Terrassennutzung der rückwärtigen, eingeschossigen Anbauzonen ist gemäß textlicher Festsetzung (TF) 2.2.4 ebenfalls möglich. Aus gestalterischen Gründen (Vermeidung von Verunklarung und Unproportionalität des zweigeschossigen Hauptbaukörpers) sind Überdachungen der Terrassen nicht zulässig; Brüstungen und Umwehrungen der Terrassen sind zur Vermeidung von unverhältnismäßiger Massivität und Höhenentwicklung der Anbauzone auf eine Höhe von 1,10 m oberhalb der Oberkante der Terrassenfläche begrenzt (vgl. TF 2.2.4).

Trauf- und Gebäudehöhen

Im engen Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse (und der Dachform und -neigung) ist die Festsetzung der Bauhöhen zu sehen. Hier ist es zielführend, die Trauf- und Gebäudehöhen auch für künftige bauliche Veränderungen oder den Abbruch-Neubau-Fall etwa bestandsorientiert festzusetzen, um die Grundproportion und damit die prägende Zweigeschossigkeit der Gebäude zu gewährleisten.

Um Sanierungen der Dächer durch Dämmung oder Erhöhung der Dachneigung zu ermöglichen, sind – im Vergleich zu den bestehenden Gebäudehöhen – leicht erhöhte Gesamtgebäudehöhen festgesetzt. Die Traufhöhenfestsetzung ist eng an den Bestand angepasst, um hier bewusst eine Erhöhung des Drempels und Veränderung der Proportion der Gebäude zu vermeiden. In der Planzeichnung sind die Höhenfestsetzungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) entsprechend dem bestehenden Geländeniveau festgelegt, um eine hinreichend bestimmte Höhe festzusetzen. Dies entspräche – rein am Gebäude gemessen – etwa folgenden Bauhöhen:

- Bereich 1 und 2: Traufhöhe = 5,4 m und Firsthöhe = 8,3 m
- Eingeschossige Anbauen (Bereich 1 und 2): Bauhöhe (Attika) = 3 m
- Bereich 3: Traufhöhe = 5,5 m und Firsthöhe = 9,3 m
- Bereich 4: Bauhöhe = 8,5 m

Für den Bereich 4 sind bewusst keine Traufhöhen festgesetzt, da in Verbindung mit der zwingend II-geschossigen Ausführung in Verbindung mit der Bauhöhe und der Dachform entsprechend bei Abriss und Neubau individuellere Detaillösungen realisiert werden können.

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

Als Orientierungspunkte für die Höhenangaben in Meter über NHN dienen eingemessene Kanaldeckel im öffentlichen Straßenraum.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht zulässig, um insbesondere die Vorgärten entsprechend frei zu halten und die bestehenden Höhenprägungen des Geländes und der bestehenden Gebäude dauerhaft zu erhalten (vgl. TF 1.5). Eine geringfügige Modellierung des Erdreichs zur Realisierung von Zufahrten zur Garage oder Zugängen zum Haus ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Einzige Ausnahme bildet der Bereich 3, in dem Aufschüttungen der im südlichen Grundstücksbereich bestehenden, zur südlichen Grundstückgrenze hin abfallenden Böschung (siehe Planzeichnung) zulässig sind, um diesen rückwärtigen Bereich dem vorhandenen Geländeniveau des Grundstücks anzugleichen zu können. Die Höhe der Aufschüttung ist hier auf das vorhandene Geländeniveau des Grundstückes beschränkt, um beispielsweise Erdwälle im rückwärtigen Bereich auszuschließen. Stützmauern zur Absicherung des Erdreichs sind maximal bis in Höhe der Aufschüttung zulässig (vgl. TF 1.5). Somit sind ausreichende Gartentiefen nach Aufschüttung gewährleistet, ohne das die künftigen neuen Grundstückseigentümer auf die Zustimmung des / der Nachbarn angewiesen sind.

Diese einschränkend und zur Kubatur zum Teil bestandsorientiert vorgenommenen Festsetzungen stellen in Abwägung zur individuellen Flexibilität der Eigentümerinnen und Eigentümer bezogen auf gewünschte bauliche Veränderungen keine besondere oder unbeabsichtigte Härte dar. Zum einen sind die Gebäudetypen im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Ziel; zum anderen erfolgt eine Optimierung der baulichen Bestandssituation durch eingeschossige Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung (Bereiche 1-2) und zweigeschossige maßvolle Gebäudeerweiterungen (Bereiche 3-4). Auch die an heutige energetische Ansprüche angepasste Dämmung bzw. Sanierung der Dachhaut der Gebäude wird aktiv ermöglicht. Für die Bereiche 3-4 besteht das Angebot, die Häuser im Bestand zu erhalten oder die Bausubstanz abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, der sich in den Bauhöhen (Trauf- sowie Firsthöhe) der bestehenden Häuser in den Höhenentwicklungen jedoch anpassen muss.

Bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand und auch das nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnumfeld lässt sich auch im Duktus einer Beurteilung zu den aktuellen Zulässigkeiten auf Grundlage von § 34 BauGB keine Schlechterstellung mit Blick auf bauliche Veränderungen und Ausnutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans feststellen[9]. Merkliche Eingriffe in bestehende planungsrechtliche Zulässigkeiten sind mit den prioritär erhaltungsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans insofern nicht verbunden.

Wohneinheiten je Gebäude

Im Bereich 4 (Einzelhaus) werden die Wohneinheiten pro Haus auf maximal zwei begrenzt, um insbesondere die Versiegelung durch Stellplätze und deren Zufahrt zu begrenzen sowie das Verkehrsaufkommen im Plangebiet gering zu halten.

Mit dieser Festsetzung in Verbindung mit der festgesetzten Bauhöhe und der Geschossigkeit kann beispielsweise pro Vollgeschoss jeweils eine Wohneinheit mit ausreichend Wohnraum entstehen.

7.2.4 Bauweise und Bauform

Im Plangebiet ist für die Bereiche 1-3 bestandsorientiert die geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Hauptgebäude in den Bereichen 1-2 durch Anbauten im rückwärtigen Bereich erweitert werden können, soll auch hier auf die Grundstücksgrenze gebaut werden können, um eine maximale Ausnutzung der Fläche auf der gesamten Gebäudebreite zu gewährleisten.

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

Für die Einzelhäuser ist eine offene Bauweise (Bereich 4) festgesetzt, um die Wirkung der freistehenden Einzelhäuser auf großen Grundstücken mit seitlichen Abständen weiterhin zu gewährleisten.

Haustypen werden für die Bereiche mit geschlossener Bauweise nicht festgesetzt. Durch verschiedene Faktoren wie die vorhandenen Bestandshäuser (Reihenhaus / Doppelhaus), die Grundstücksaufteilung, die Stellplatzfestsetzungen und die Vermarktung an Einzeleigentümer ist der Fortbestand dieser Haustypen wahrscheinlich. Durch alternative Grundstücksteilungen soll jedoch eine Flexibilität ermöglicht werden.

7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände

Als Dachformen werden für die II-geschossigen Hauptgebäude in den Bereichen 1-3 bestandsorientiert Satteldächer mit 32° (+3°) Dachneigung in ebenfalls an die bestehende Situation angepasst vorgegebener Firstrichtung festgesetzt. Eine Abweichung in der Dachneigung von -3° ist nicht festgesetzt, um nicht dem Bestand geringere Dachneigungen und dadurch auch geringere Dachvolumen zuzulassen.

Für die I-geschossigen Anbauten sowie Garagen werden Flachdächer festgesetzt, um die bestehende städtebauliche und Architekturqualität zu bewahren und dem Gebiet weiterhin eine eigenständige und einheitliche Prägung zu geben. Die Anbauten sind aufgrund der Flachdächer wiederum dem Hauptgebäude untergeordnet, werden als Ergänzung des ursprünglichen

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

Gebäudes als Neubau kenntlich und ermöglichen eine optimale Ausrichtung für solartechnische Anlagen.

Für den Bereich der Einzelhäuser ist die Dachform nicht festgesetzt, um hier im räumlichen Übergang zur Neubebauung des Sportplatzes individuelle, architektonische Lösungen entwickeln zu können. Lediglich gebietsuntypische Dachformen, wie Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind ausgeschlossen.

Um einer Auflösung und Verunstaltung der Dachlandschaft entgegenzuwirken und die bereits im Bestand vorhandenen, energietechnisch sehr vorteilhaften kompakten Dachformen beizubehalten, sind Dachgauben und Dacheinschnitte in der Größe beschränkt und nur im rückwärtigen, südorientierten Dachbereich zulässig (vgl. TF 2.2.2).

Zur Materialität der Dachgauben trifft der Bebauungsplan keine Vorgaben, sehr wohl aber bezüglich der baulichen Gestaltung und der Anordnung und somit des Volumens von Dachaufbauten und -einschnitten. Diese Festsetzungen zur Gestaltung werden getroffen, um die Dachlandschaft als Dach der Gebäude mit durchlaufenden Pfannenreihen im Traufbereich als solches erkennbar zu erhalten und durch Regelung der Proportionalität zur Breite der gesamten Dachfläche auch die Einsichtnahme und Störung der jeweils südlich angrenzenden Nachbargrundstücke zu begrenzen (eine Nutzung des Obergeschosses der Anbauoption als Dachterrasse ist in den Bereichen 1-2 bereits zulässig). Als Dachgaube sind nur Flachdachgauben zulässig, um – neben der räumlichen Effektivität bezüglich der Raumhöhe – ein entsprechend der Gesamtqualität der Siedlung einheitlich gestalterisch verträgliches Bild der Dachausbauten zu erzielen.

Im Gesamtbild ist somit die zur öffentlichen Straßenseite prägende Dachfläche wie im Bestand zu erhalten und frei von baulichen Eingriffen zu belassen. Dachflächenfenster zur Belichtung des Dachbodens sind hingegen auch dort zulässig. Der Erhalt der städtebaulich wirksamen Qualität der Siedlungsstruktur wird hierdurch unterstützt und gestärkt.

Auf der anderen Seite wird den künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern individuelle Freiheit in Richtung Ausbau des Dachgeschosses, auch mit Gauben oder Dacheinschnitten, im Bereich der gartenseitigen Dachflächen aktiv ermöglicht. Die gestalterisch begründeten Anordnungs- und Größeneinschränkungen hierfür lassen gleichwohl eine effektive und deutlich wohnflächensteigernde Dachausbauoption zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bestandshäusern im Bereich 3 Aufenthaltsräume (z. B. Schlafzimmer) im Dachgeschoss nur möglich sind, wenn die Dachneigung auf 35° angehoben wird und das Dachgeschoss kein drittes Vollgeschoss ist.

7.2.6 Material, Farbgebung

Dach

Da nur anthrazitfarbene Ton- und Betondachziegel zugelassen werden, besteht kein Regelungsbedarf hinsichtlich des Materials und der Farbgebung, um eine einheitliche Gestaltung insbesondere der zusammenhängenden Hauseinheit und der gesamten Wohnsiedlung zu erhalten, (vgl. TF 2.2.6). Diese am Bestand orientierte Dacheindeckungsfarbe stellt eine gestalterisch gleichmäßige Dachlandschaft sicher.



Abbildung 7: Bestandsbebauung

Fassade

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

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

Bezogen auf die Festsetzungen zu Materialität und Farbgebung für Dach und Fassade sichern diese einen einheitlichen gestalterischen Duktus und damit auch eine prägende Standortqualität im Sinne der Erhaltung einer dauerhaften Werthaltigkeit der Immobilien. Dabei erlauben die baugestalterischen Vorgaben nicht nur eine einzige Lösung: zulässige und bewusste Varianzen der Farbgebung in einer „Farbfamilie“ sowie die Wahl des Klinkers und des Dachziegels bleiben ansonsten unbeeinflusst, um die individuelle Gestaltungs- und Baufreiheit nicht über Gebühr zu beschränken.

7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze

Prägend für die ehemals von den britischen Streitkräften genutzten Wohnsiedlungen sind die freien Vorgärten, die größtenteils lediglich mit niedrigem Bewuchs (Rasen) oder Einzelbäumen bepflanzt sind. Bisher sind im Plangebiet ein Garagenhof (Sammelgaragen) und für einen Teilbereich im Süden (Bereich 3 und 4) Garagen vorhanden.

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

Deshalb sind die baurechtlich notwendigen (Gemeinschafts-) Garagen und (Gemeinschafts-)Stellplätze entsprechend nicht in den Vorgartenzonen sondern nur innerhalb der dafür festgesetzten Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. TF 1.3.1).

Garagen als bauliche Anlage für die Häuser im Bereich 3 und 4 sind im Bauwich zulässig und die Standorte räumlich festgelegt. Im Bereich 3 werden die Standorte für Garagen jeweils im Bauwich festgesetzt und auf eine Größe von maximal 3 m Breite und 9 m Länge beschränkt, um Versiegelungen zu reduzieren und den Standort der Garagen flexibel zu gestalten. Pro Hauseinheit / jetziger Grundstücksaufteilung ist maximal eine Garage zulässig, um Doppelgaragen und damit das Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu beschränken.

Im Bereich 4 (Einzelhäuser) sind pro Gebäude insgesamt maximal 2 Garagen in je maximal 3 x 9 m Größe festgesetzt, sodass für die maximal zulässigen zwei Wohneinheiten eine entsprechende Anzahl an Garagen festgesetzt und das Verkehrsaufkommen im Gebiet verträglich geregelt ist.

Die Häuser in den Bereichen 1 und 2 erhalten jeweils am Kopfende der Zeile die Möglichkeit, eine Garage zu errichten. Ausnahme dabei bildet das Kopfende Billerbeckweg Nr. 22, an dem nur eine Stellplatzfläche ausgewiesen wird, um den Zugang der dort verlaufenen Niederspannungskabel zu gewährleisten. Die Errichtung eines Carports ist an dieser Stelle jedoch möglich.

Die Vorgärten in den Bereichen 1 und 2 sind aufgrund der geringen Tiefe und der teilweise vorhandenen Treppe zum Eingang für einen Stellplatz nicht geeignet. Die bestehende Gemeinschaftsgarage im Süden des Plangebiets wird planerisch festgesetzt und um einen Garagenstandort erweitert, um städtebaulich sinnvoll und sparsam im Zusammenhang mit Versiegelungseffekten umzugehen. Im Bereich 2 werden neben den Garagenangeboten auf den bisherigen unbebauten Grundstücken (westlichstes Grundstück der jeweiligen Häuserzeile im Bereich 2) weitere Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Variante, diese freien Rasenflächen als Baugrundstücke festzusetzen, wurde nicht weiter verfolgt, da dadurch ein bauordnungsrechtlich nötiger Stellplatznachweis für die Wohneinheiten im Plangebiet nicht gewährleistet werden kann. Die Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sollen den Häusern in den Bereichen 1-2 zugeordnet werden, wobei letztendlich hier die Vermarktung über die genauere Zuordnung zu den jeweiligen Wohnhäusern und Eigentumsverteilung entscheidet (Parzellierung, Gemeinschaftseigentum etc.).

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

Jedem Grundstück / jedem Haus kann mindestens ein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet werden. Die detaillierte Zuordnung zu den jeweiligen Grundstücken ist nicht mehr eine städtebauliche Frage, sondern die praktische Umsetzung in der Vermarktung des gesamten Bestands-Wohnstandortes durch die vormalige Eigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA) bzw. den jeweiligen Eigentümer.

Nebenanlagen

Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Diese sollen künftig durchaus zulässig sein, im städtebaulichen Kontext jedoch ebenfalls nach einem sinnhaften Konzept räumlich geregelt: Insofern sind zeichnerisch aktiv entsprechende Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, die sich auf die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke beziehen, um die Vorgärten von baulichen Anlagen frei zu halten. Gleichzeitig sind Nebenanlagen auch in den Flächen für Garagen zugelassen.

Die Fläche für Nebenanlagen für den Bereich der mittig liegenden Häuser (Bereich 2) ist enger festgesetzt, da die Nebenanlagen zur Erschließungsfläche (gleichzeitig Dungweg) liegen. Gleichzeitig wird dadurch ein ausreichender Gartenbereich gewährleistet und die Versiegelung

der Grundstücke gering gehalten. Um festgesetzte Bäume zu schützen, sind die Nebenanlagen eines Teils der südlichsten Häuserzeile (Bereich 2, Billerbeckweg 2-16 gerade) entsprechend nicht unmittelbar an der öffentlichen Erschließungsstraße gelegen, sondern um 4 m Richtung Norden abgerückt.

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

Um vor dem Hintergrund der die Siedlung prägenden, großen und zusammenhängenden Grün- und Freiflächenanteile der Grundstücke keine „Zersiedlung“ und möglichst geringe Versiegelung der privaten Freiflächen mit weiteren baulichen Anlagen zu erreichen, beträgt die Grundfläche für Nebenanlagen maximal 12,0 m² und die Höhe maximal 2,5 m. Aufgrund der größeren Wohnflächen und Grundstücksgrößen sind im Bereich 4 Gesamtflächen von maximal 24 m² pro Grundstück zugelassen.

Da Garagen und Stellplatzanlagen gemäß BauGB keine Nebenanlagen sind, sind diese von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen. Hierfür sind größtenteils außerhalb der überbaubaren Flächen entsprechende Bereiche festgesetzt.

7.2.8 Freiflächen, Begrünung

Prägend für die ehemals von den britischen Streitkräften genutzten Wohnsiedlungen ist die vorwiegende Freiflächengestaltung der gesamten Grundstücke durch freie Rasenflächen und Einzelbäume. Teilweise sind, um den privaten, rückwärtigen Garten in Richtung öffentlicher Erschließungsfläche zu schützen, Zäune und Hecken im Bestand bereits vorhanden. Diese unterbrechen durch ihre Transparenz und geringe Höhe jedoch nicht den gartenstädtischen Charakter. Um diesen Eindruck der vorwiegend freien Vorgartenbereiche als sehr charakteristisches Siedlungsmerkmal zu erhalten, werden bezüglich der Einfriedung folgende Festsetzungen getroffen:

In den Bereichen 1 bis 4 sind im gekennzeichneten Vorgartenbereich maximal 1,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen z. B. Buche, Weißdorn, Weide zulässig. Durch die bewusst geringe Höhe sind auch hier die prägenden freien Vorgärten weiterhin vom öffentlichen Raum her erlebbar und prägend für die Siedlung. Gleichzeitig wird dem Bedürfnis der Eigentümer Rechnung getragen, die tiefen Vorgärten optisch einzugrenzen.

Im übrigen Bereich – d. h. größtenteils in den rückwärtigen, hinter dem Haus liegenden Grundstücksflächen – sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z. B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,0 m oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, um den privaten, rückwärtigen Gartenbereich durch Einfriedungen zu schützen. In Verbindung mit einer Hecke sind Einfriedungen ausnahmsweise in blickdurchlässiger Form in gleicher Höhe zugelassen. Feste, blickdichte Einfriedungen wie Mauern sind somit ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünten Charakter der Siedlung zu erhalten (vgl. TF 2.1.1). In ihrer dem Zweck dienlichen, geringfügigen Höhe sind Stützmauern insbesondere für den Bereich 3 bei notwendiger Aufschüttung im rückwärtigen Bereich ausdrücklich zulässig und fallen nicht unter die Festsetzung von Einfriedungen.

Die Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung.

Um die Privatsphäre jedes Einzelnen zu wahren und die unmittelbaren privaten Garten- und Terrassenbereiche insbesondere in den schmalen Hausgrundstücken der geschlossenen Bebauung (Bereiche 1-3) abschirmen zu können, sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen mit einer Gesamtlänge von 3,0 m (Terrassen-/ Balkontrennwände) nur im rückwärtigen Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude und entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Zum Teil sind diese Terrassenabgrenzungen in

Form von Holzzäunen bereits vorhanden. Die Höhe ist hier ebenfalls auf 2,0 m beschränkt, um sich dem Gebäude und dem möglichen Anbau unterzuordnen (vgl. TF 2.1.2). Auf der Dachterrasse im rückwärtigen Bereich der Häuser der Bereiche 1 und 2 sind Brüstungen in max. 1,10 m Höhe zulässig, um den Anbau weiterhin dem Hauptgebäude untergeordnet wirken zu lassen. Auch Überdachungen der Anbauten sind aus diesem Grunde ausgeschlossen.

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

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Wohngebiet ist über den Rüschhausweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird durch eine öffentliche Schleife (Borghorstweg / Billerbeckweg) erschlossen. Diese Erschließung wird – wie im Bestand vorhanden – als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die großzügig dimensionierte Verkehrsführung im Billerbeckweg (im mittleren Bereich mit einer Breite bis zu etwa 18 m) wird bewusst nicht reduziert. Varianten, hier entsprechend die Verkehrsfläche zu reduzieren und einen Stellplatznachweis auf dieser Fläche zu führen, wurden nicht weiter verfolgt, da der Umbau für nur eine geringe Anzahl an Stellplätzen wirtschaftlich nicht tragbar wäre.

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

Für die Gebäude im Bereich 1 ist sinnhaft ein Dungweg von 1,5 m Breite im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorgesehen und als mit einem Gehrecht für die Anlieger (G/A) zu belastende Fläche festgesetzt. Diese städtebauliche Vorkehrung optimiert die Grundstückserreichbarkeit für Transport- und gartenpflegerische Zwecke merklich. Die Häuser im Bereich 2 haben durch die beidseitigen Verkehrsflächen (Erschließung und rückwärtiger Dungweg) bereits diese Möglichkeiten.

Der im städtischen Eigentum befindliche und im Bestand vorhandene Fuß- und Radweg östlich des Hauses Ahausweg Nr. 5, der derzeit vom Ahausweg eine Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit des Spielplatzes darstellt, wird nicht als Wegeverbindung festgesetzt. Auf dieser Fläche ist der erforderliche Stellplatznachweis zu führen (Neuerrichtung einer Garage angrenzend an das Reihenendhaus festgesetzt).

7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über bestehende Leitungssysteme der Stadtwerke Münster. Für notwendige Verbesserungen der Telekommunikationsstruktur sind – sofern erforderlich – die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend für die gegebenenfalls ergänzende Aufnahme von Leitungen dimensioniert.

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

Leitungsrechte für die Erschließungsträger sind im Plangebiet für die Erschließung der mittig liegenden Häuser (Bereich 2) gesichert. Weitere Leitungsrechte müssen planungsrechtlich im Plangebiet nicht gesichert werden, sondern sind privatrechtlich – wenn nötig – als Dienstbarkeit zu regeln.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine Entsorgungsfirma. Durch die Ringerschließung und den ausreichend dimensionierten Straßenraum ist die Fläche für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von 12 m Länge ausreichend dimensioniert.

7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

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

Für die Wohnbauentwicklung sämtlicher Britenwohnungen in Gievenbeck ergibt sich ein Bedarf von Kindertagesstätten im Stadtteil. Da der Bedarf im Plangebiet nicht gedeckt werden soll, werden hierfür die nördlich an das Plangebiet grenzende Sportplatzfläche sowie die Fläche der ehemaligen Oxford-Kaserne intensiv geprüft.

Im Umfeld vorhandene Grundschulen sowie ggf. auf der Oxford-Kaserne geplante Kindertagesstätten verfügen über ausreichend freie Kapazitäten, sodass im Plangebiet selbst keine Grundschule realisiert werden soll.

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

Zum Schutz des östlich an die Einzelhausgrundstücke angrenzenden Gievenbachs sowie der angrenzenden Uferbereiche werden die Flächen dieses schützenswerten Biotops als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Pflege und Entwicklung der Fläche sicherzustellen und den naturnahen Gewässerzustand und das waldartige Gehölz mit seiner Artenvielfalt zu erhalten. Die Abgrenzung entspricht den auf den Einzelhausgrundstücken im Bestand vorhandenen Holzzäunen. Die britischen Familien haben entsprechend der natürlichen Abgrenzung des Uferbereichs (und nicht entsprechend der weiter östlich befindlichen, tatsächlichen Grundstücksgrenze) Zäune in einem Abstand von etwa 10 m auf das Grundstück realisiert, so dass sich das Biotop in den letzten Jahrzehnten entsprechend naturnah entwickeln konnte.

Im Plangebiet besteht ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen, der jedoch aufgrund der Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst nicht gedeckt werden kann. Die ehemals von den Briten als Spielplatz genutzte Freifläche zwischen den bestehenden Häusern im Bereich 2 und der Sportplatzfläche befindet sich nicht im Plangebiet. Da für die zukünftig neuen Wohneinheiten und auch das nähere Umfeld ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen besteht, wird eine Realisierung auf dem Sportplatz eingehend geprüft.

7.6.2 Private Grünflächen

Um eine optimale Einbindung von Garagen in den privaten Freiraum zu gewährleisten, im öffentlichen Raum den visuellen Eindruck der gartenstadtprägenden Qualitäten der Wohnsiedlung zu erhalten und rein praktisch auch Vandalismus zu verhindern, sind Fassaden, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 2 m beträgt, gärtnerisch zu begrünen (vgl. TF 1.4.2). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Da sich entlang des Bachverlaufs Gartenflächen befinden und weiterhin auch die Größe der Nebenanlagen auf 12 m² / max. 24 m² beschränkt ist, wird der größtmöglichste Bereich entlang der öffentlichen Grünfläche von Versiegelung freigehalten.

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

Weitere Festsetzungen werden für die privaten Grünflächen nicht getroffen.

7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Prägend für die ehemaligen Britenwohnstandorte sind die zum Teil im Vorgarten aber insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befindlichen Bäume. Die städtebauliche Qualität des Grünbestandes soll auch langfristig erhalten bleiben. Die besonders erhaltenswerten Bäume im südwestlichen Eingangsbereich am Borghorstweg sowie jeweils im Vorgarten der Gebäude in den Bereichen 3 und 4 werden durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung geschützt, da diese städtebaulich für die Siedlung prägend sind. Weiterhin werden in diesem Bereich Bäume zur Anpflanzung vorgeschlagen.

Um die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte auch langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass die erhaltenswerte Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden dürfen. Ausfälle sind zu ersetzen (vgl. TF 1.4.1).

Weitere Bestandsbäume im Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (teilweise im Kataster aufgenommen) sind möglichst zu erhalten. Die baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen) wurden in der Weise festgesetzt, dass vorhandene Bäume möglichst nicht für die zukünftigen Vorhaben entfernt werden müssen. Bereits in der Planungsphase von privaten Maßnahmen, aber auch in der Baugenehmigung und der Realisierung von Vorhaben oder Maßnahmen sollen die vorhandenen Bäume auf privatem Grund mit größtmöglichster Sorgfalt behandelt und deren Verbleib dadurch gefördert werden.

7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Generell sollen durch den Bebauungsplan die möglichen Eingriffe minimiert werden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Da es sich im Plangebiet um bereits bebaute und versiegelte Bereiche handelt (Bestandsbebauung), erfolgt durch die Planung nur ein geringer Eingriff in Form von weiteren Versiegelungen (Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche). Garagen und Nebenanlagen sind auch im Bestand bereits zulässig.

7.7 Immissionsschutz

Da der nördlich befindliche Bolzplatz laut Ratsbeschluss vom 11.12.2013 aufgegeben werden soll (Vorlage Nr. V/0610/2013) und sich die südlich angrenzenden Sportflächen in ausreichendem Abstand zum Plangebiet befinden, ist das Plangebiet keinen Lärmemissionen ausgesetzt.

Die Auswirkungen des Sportlärms durch die Sportanlage südlich des Plangebiets wurden im Rahmen der Planung des Grünzugs "Gievenbeck Süd-West" untersucht. Hierzu gibt es zwei Gutachten des Lärmgutachters Uppenkamp und Partner aus April und Juni 2003. Anhand der Isophonenkarte in der Untersuchung kann dargelegt werden, dass die Wohngebäude im Bebauungsplan lärmtechnisch sogar günstiger liegen als die im Gutachten untersuchten Immissionsorte. Lärmtechnisch bestehen auch bezüglich der Lärmeinwirkung der Sportanlagen auf das Plangebiet keine Bedenken.

Besondere Anforderungen an aktiven oder passiven Schallschutz der Gebäude ergeben sich nicht.

7.8 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen, die im Sinne der Außen- und Signalwirkung entsprechend gekennzeichnet werden müssten, bekannt. Da auch die bisherige Nutzung „Wohnen“ war – vormals waren die Flächen unbebaut –, ist von einer Belastung des Bodens mit Altlasten nicht auszugehen.

7.9 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmäler und Baudenkmäler

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

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Menschen

Da der nördlich befindliche Bolzplatz laut Ratsbeschluss vom 11.12.2013 aufgegeben werden soll (Vorlage Nr. V/0610/2013) und sich die südlich angrenzenden Sportflächen in ausreichendem Abstand zum Plangebiet befinden, ist das Plangebiet keinen Lärmemissionen ausgesetzt.

Besondere Anforderungen an aktiven oder passiven Schallschutz der Gebäude ergeben sich nicht.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Als Freiflächen sind im Bebauungsplangebiet im Wesentlichen die bestehenden Gärten mit ihrem Baumbestand und das schützenswerte Biotop am Gievenbach zu nennen.

Teile des äußerst strukturreichen Biotopkomplexes entlang des Gievenbachs auf einer Gesamtlänge von ca. 1,9 km befinden sich östlich im Bebauungsplangebiet. Zum Schutz des östlich an die Einzelhausgrundstücke angrenzenden Gievenbachs mit angrenzenden Uferbereichen werden die Flächen dieses schützenswerten Biotops als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Pflege und Entwicklung der Fläche sicherzustellen und den naturnahen Gewässerzustand sowie das waldartige Gehölz mit seiner Artenvielfalt zu erhalten.

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

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

Im Aufstellungsverfahren wurde angeregt, vitale und aus fachlicher Sicht erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auch als erhaltenswert festzusetzen. Die vorgeschlagenen besonders erhaltenswerten Bäume am Borghorstweg werden durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung geschützt, da diese städtebaulich für die Siedlung prägend sind.

Weitere, nicht im Bebauungsplan festgesetzte Bäume sind möglichst zu erhalten. Die baulichen Anlagen wurden in der Weise ausgewiesen, dass vorhandene Bäume möglichst nicht für die zukünftige Bebauung entfernt werden müssen. Bereits in der Planungsphase von privaten Maßnahmen, aber auch in der Baugenehmigung und der Realisierung von Vorhaben oder Maßnahmen sollen die vorhandenen Bäume auf privatem Grund mit größtmöglichster Sorgfalt behandelt und deren Verbleib dadurch gefördert werden.

Es liegt in der städtebaulichen Beurteilung für die überwiegend im rückwärtigen Gartenbereich befindlichen Baumstandorte jedoch keine den Städtebau der Siedlung wesentlich unterstreichende oder vom Standort her prägende Wirkung vor. Diese Bewertung in Verbindung mit der für die Eigentümer durchgreifend und dauerhaft belastenden Wirkung einer Erhaltungsfestsetzung einschließlich einem Wiederanpflanzungsgebot führt in der Gesamtabwägung der Belange zu einer Berücksichtigung dieser Baumstandorte für die städtebauliche Planung soweit als möglich, jedoch nicht zu einer Festschreibung und damit Festsetzung.

Artenschutz

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

Das Kernziel des Erhalts der Bestandsbebauung aus den 1960er Jahren mit privaten Grünflächen und geringem Baumbesatz sowie das Planungsziel einer nur geringen Neubautätigkeit und Neuversiegelung im Plangebiet legen prinzipiell nahe, dass durch die Planung keine gefährdeten Arten negativ betroffen sind.

Die Gärten dienen als Lebensraum für Vogelarten, die an den Siedlungsraum angepasst sind und dort relativ häufig vorkommen. Es liegen keine Hinweise auf planungsrelevante Vogelarten vor. Aufgrund der Lage im intensiv genutzten Siedlungsbereich sind diese Arten auch nicht zu erwarten.

Die Frage, ob die Gebäude der ehemaligen Briten-Siedlungen für das Vorkommen von Fledermäusen geeignet sind, wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des hier behandelten Bebauungsplans beispielhaft an drei Briten-Standorten untersucht (u. a. zum Teil baugleiche Haustypen in Angelmodde Ostpreußenstraße). An allen untersuchten Standorten zeigte sich, dass die Dachböden intensiv genutzt und gepflegt worden waren und besenrein übergeben wurden. Spuren von Fledermäusen fanden sich nicht und waren aufgrund der Nutzung auch nicht zu erwarten. Aufgrund der gleichen Gegebenheiten erfolgten im Plangebiet keine weiteren Untersuchungen der Gebäude.

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

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

Ob eine weitergehende Prüfung aufgrund der beschriebenen Situation noch erforderlich ist, wird derzeit geprüft.

Sollten sich (unerwartet) Erkenntnisse zum Artenschutz nach Rechtskraft des Bebauungsplans doch noch ergeben, lassen sich eventuell gegebene Auswirkungen und notwendige Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren inhaltlich einbinden und regeln, da die artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen genauso für das Baugenehmigungsverfahren von Einzelvorhaben Geltung besitzen.

Wald

Im Siedlungsbereich oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Waldflächen.

Boden, Klima, Wasser

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

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

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

Östlich des Plangebiets verläuft der Gievenbach. Zum Schutz dieses Fließgewässers ist der Bereich des schutzwürdigen Biotops als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Wohngebäude haben bereits durch die Orientierung zum Borghorstweg und den dort festgesetzten überbaubaren Bereich einen entsprechenden Abstand zum Bach.

9. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	**29.373 m²**	**2,94 ha**	**100 %**
Öffentliche Verkehrsfläche	6.784 m²	0,68 ha	23,1 %
Öffentliche Grünfläche	1.262 m²	0,13 ha	4,3 %
Wohnbaufläche	21.327m²	2,13 ha	72,6 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

10. Gesamtabwägung

Die Planung verfolgt das wichtige und bedarfsgerechte Ziel, Wohnraum für die münstersche Bevölkerung zu schaffen bzw. zu erhalten und – vor dem Hintergrund des baulichen Status quo – dabei den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen. Unter Berücksichtigung dieses Ziels sind die im Verfahren eingegangenen Anregungen, Bedenken

und Hinweise – die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abwägend – soweit als möglich in die Planung eingeflossen.

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

Die einheitliche Form der Siedlung bleibt durch am Bestand orientierte Festsetzungen größtenteils gewahrt, gleichzeitig wird jedoch durch eingeschossige Anbaumöglichkeiten, Ausbau des Dachgeschosses und zweigeschossige Gebäudeerweiterungen maßvoll zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die bebaubare Fläche zur größeren Ausnutzung der Grundstücksfläche wird bei den Häusern in den Bereichen 3 und 4 vergrößert, die prägende Gebäudestruktur bleibt jedoch erhalten. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete Stellplatzausweisung und -anordnung vorgegeben und ein mögliches ungeordnetes und siedlungsbildbeeinträchtigendes Parken in der Siedlung geleitet und geordnet.

Im Verfahren entfällt die Erforderlichkeit der Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft; Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden im Rahmen des Planungsprozesses gleichwohl geprüft und abwägend berücksichtigt. Die Neuversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt, so dass der Boden geschont wird und erhaltenswertes Altgehölz durch die Planung nicht beseitigt werden muss. Die Wahrung städtebaulich prägender und gleichzeitig erhaltenswerter Grünstrukturen ist durch entsprechende im Plan festgesetzte Maßnahmen erfolgt. Im Ergebnis wird zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Prüfung der Artenschutzbelange erbrachte keine Hinweise auf planungsrelevante Arten, sodass eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich wird.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Fazit überschaubar: Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht festzustellen und auch künftig nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Kernzielrichtung der Planung, die Unterstützung der langfristigen und aktuellen 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 Information und Anhörung der Öffentlichkeit keine (weitergehenden) Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine Nicht-Berücksichtigung der Belange dieser verschiedenen Bevölkerungsgruppen schließen lassen.

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

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

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

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

11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Liegenschaften am Ahausweg und an den Wohnwegen Billerbeckweg Nr. 2-50 (gerade) befinden sich im Eigentum der SW-Immobiliengesellschaft mbH, Osnabrück. Die öffentlichen Erschließungsflächen sowie ein Flurstück am Haus Ahausweg Nr. 5 (bisher Fußweg) sind Eigentum der Stadt Münster.

Die Grundstücke der Wohngebäude werden in den Bereichen 1, 3 und 4 durch die BImA, im Bereich 2 durch die SW-Immobiliengesellschaft mbH veräußert, primär mit der Zielrichtung der Grundstücksvergabe an Einzelerwerberinnen und -erwerber.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **10.12.2014** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 546: Gievenbeck – Billerbeckweg / Ahausweg / Borghorstweg / Gievenbach.

Münster, den **11.12.2014**

Markus Lewe **(L.S.)**

Oberbürgermeister