B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 549: Coerde – Coerheide / Igelpatt / Dachsleite / Biberweg / Mümmelmannpfad / Bisamgang

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 1
2. Geltungsbereich 4
3. Planverfahren 5
4. Planungsrechtliche Situation 5
4.1 Flächennutzungsplan 5
4.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen 6
5. Räumliche und strukturelle Situation 6
6. Planungsziele 7
7. Inhalte des Bebauungsplans 8
7.1 Grundzüge der Planung 8
7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 9
7.2.1 Art der baulichen Nutzung 9
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung 10
7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude 10
7.2.4 Bauweise und Bauform 12
7.2.5 Dachform 12
7.2.6 Material, Farbgebung 12
7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen 12
7.2.8 Freiflächen, Begrünung 13
7.3 Verkehrsflächen / Erschließung 13
7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur 13
7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur 14
7.6 Grünflächen / Begrünung 14
7.6.1 Öffentliche Grünflächen 14
7.6.2 Private Grünflächen 14
7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote 14
7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung 14
7.7 Immissionsschutz 15
7.8 Altlasten / Altstandorte 15
7.9 Denkmalschutz / Archäologie 15
8. Auswirkungen auf die Umwelt 15
9. Flächenbilanz 16
10. Gesamtabwägung 17
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 18

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 erfolgte ein Jahr später im November 2013.

Im Stadtgebiet Münsters werden ausgelöst durch diese Umstrukturierung 18 Wohnstandorte der britischen Streitkräfte frei, die sich in den Stadtteilen Gievenbeck, Sentrup, Uppenberg, Coerde, Rumphorst, Gremmendorf und Angelmodde befinden. Auf insgesamt etwa 36 ha Grundstücksfläche verteilen sich 794 Wohneinheiten in unterschiedliche Haustypen. Nach dem Abzug aus der York-Kaserne im November 2012 in Gremmendorf sind bereits etwa die Hälfte der Wohnstandorte – größtenteils in räumlicher Nähe zur York-Kaserne – frei gezogen worden. In Zusammenhang mit dem Freizug der Oxford-Kaserne in Gievenbeck werden auch die restlichen Wohnstandorte von den britischen Stationierungskräften im Laufe des Jahres 2014 aufgegeben.

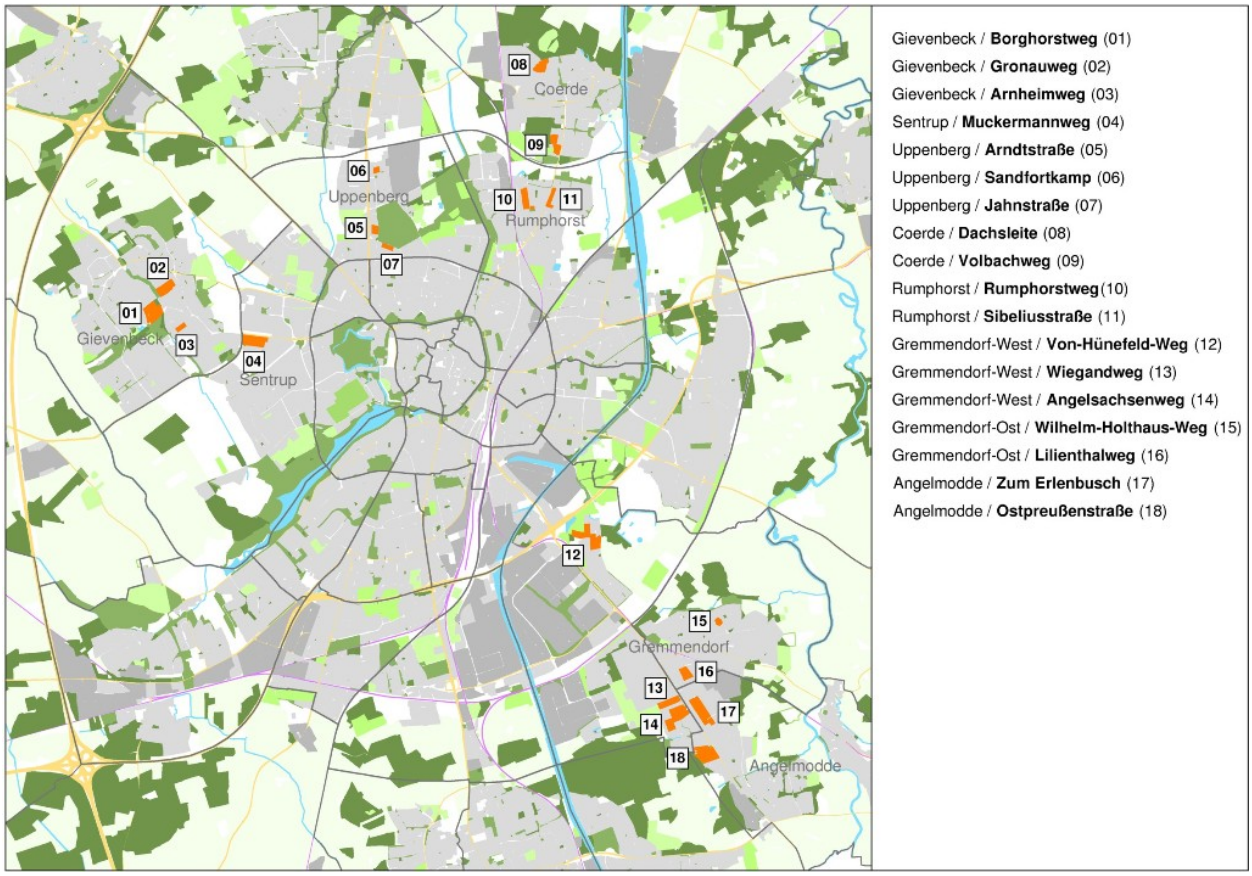


Abbildung 1: Übersicht der Britenwohnstandorte im Stadtgebiet von Münster

Diese 18 Wohnstandorte wurden durch das Wiederaufbau-Ministerium im Rahmen eines Sonderwohnungsprogramms, jeweils in der Nähe der Kaserne, für Offiziere bzw. Unteroffiziere der britischen 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 Seiten der Stadt vorgegeben wurde, sind die Gebäudetypen in Zusammenarbeit mit dem britischen Verteidigungsministerium entstanden.

Viele der Wohnstandorte haben einen sehr prägenden Siedlungscharakter – insbesondere bezogen auf ihre prägnante städtebauliche Struktur, ihre gestalterische Einheitlichkeit und ihre „parkartige“ Freiflächengestaltung. Sie zeichnen sich ferner durch einen hohen Wohnwert mit teilweise modernen und noch immer zeitgemäßen Grundrissqualitäten sowie eine für ihre Entstehungszeit teilweise individuelle, qualitätvolle Architektursprache aus. Die Wohnungsgrößen in den Siedlungen betragen etwa 70 m² bis 190 m² (überwiegend Reihenhäuser), die Grundstücksgrößen gehen von etwa 200 m² bis sogar 1 600 m².

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

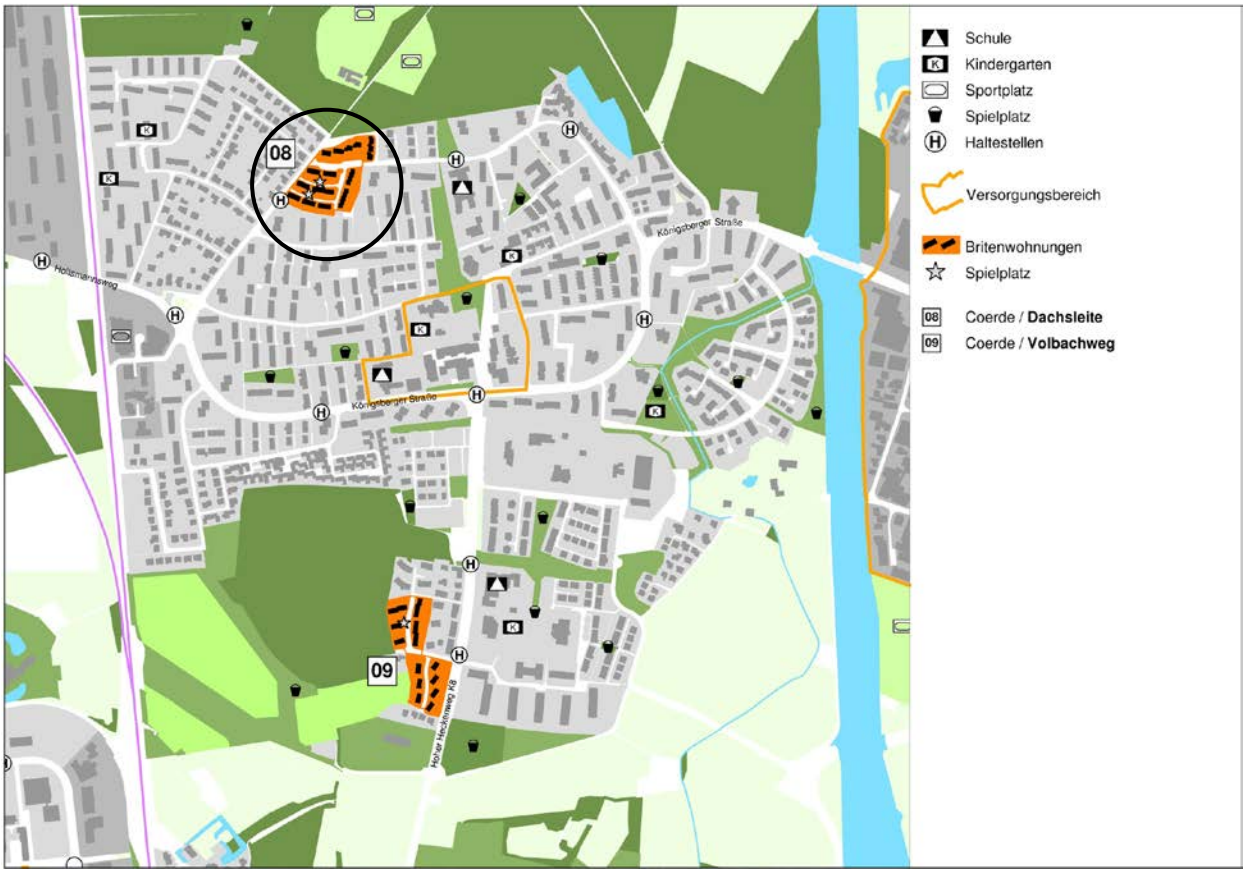


Abbildung 2: Übersicht der Britenwohnstandorte in Coerde (Stadtbezirk Nord)

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, Dächer, Keller, Fenster und Außentüren größtenteils dem damaligen Standard entspricht[3]. Gleichwohl ist die Kubatur der Gebäude unter städtebaulich-energetischen Gesichtspunkten vorteilhaft: Überwiegende Kompaktheit der Baumassen mit durchgehend 2 Geschossen ohne Dachaufbauten und ohne Aus- und Anbauten.[4] Die Lagequalitäten der 18 Standorte sind im Quartiers- und Stadtteilzusammenhang je differenziert zu bewerten.

Für einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Umgang mit den frei werdenden Wohnstandorten hat die Stadt Münster ein gesamtstädtisches Konzept erarbeitet. Das „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ wurde durch den Rat im November 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

[2] mit Ausnahme des Standortes Von-Hünefeld-Weg / Torminweg / Köhlweg.

[3] Es wird künftigen Käufern der Immobilien empfohlen, eine intensive Besichtigung der Objekte, ggf. mit Unterstützung durch Fachleute vorzunehmen und die Energiepässe in den Verkaufsexposés der Verkäuferin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) intensiv zur Kenntnis zu nehmen.

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

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

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

Wohnwert im Bestand zu erhalten. Dies wird durch bauleitplanerischen Instrumenteneinsatz (Aufstellungsbeschlüsse, Bebauungspläne mit gestalterischen Festsetzungen) 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. 549 verfolgt, abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Konzept, ebendiese Zielrichtungen und schafft hierfür die planungsrechtlichen Bedingungen und Voraussetzungen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gleichzeitig eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Dachsleite“ aufgestellt (siehe Kapitel 4.2).

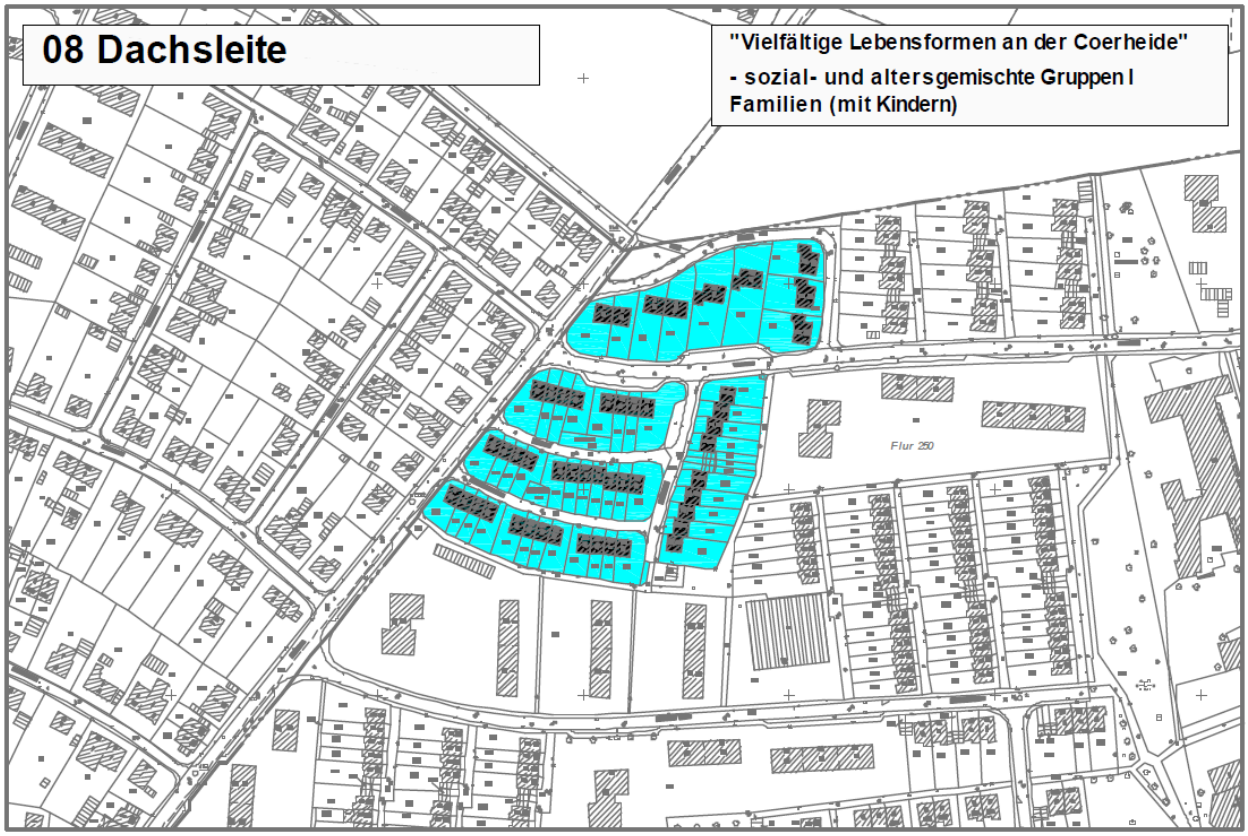


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Britenwohnen - Städtebauliche Ziele für den Standort „Dachsleite“ (blau: Erhalt)

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 549 befindet sich im Stadtteil Coerde und wird überwiegend von Wohnbebauung umfasst. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch die Straße Igelpatt und daran anschließender grüner Freiraum,

[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 Westen durch Wohnbebauung an der Straße Coerheide,
- im Süden durch Wohnbebauung und Gartenflächen,
- im Osten durch ein Mehrfamilienhaus und Gartenbereiche der Wohngrundstücke an der Gleiwitzer Straße.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:
Gemarkung Münster
Flur 250, Flurstücke 14, 16, 18, 84, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 411, 417, Teile der Flurstücke 123, 415, 416.
Flur 251, Teil des Flurstücks 301.

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

3. Planverfahren

Das Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt, da die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch das Angebot ergänzender Ausbauzonen und partiell neuer Baufelder im Siedlungsbestand;
- die zulässige Gesamt-Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20 000 m²;
- die Planung ermöglicht / umfasst keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Deshalb stellt die Stadt Münster den Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB auf. In diesem Zusammenhang entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung; die Umweltbelange werden gleichwohl in die Planung und deren Abwägung eingestellt. Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig; die Vermeidungsgrundsätze des § 1a (3) BauGB werden gleichwohl ebenfalls in der Planung und deren Abwägung berücksichtigt.

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

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit den zukünftigen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 549 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 und östlich angrenzend besteht der am 06.03.1963 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 67: Coerde (Änderung des Bebauungsplans Nr. 50). Es werden durch diesen Bebauungsplan Teile des Bebauungsplans Nr. 67 (Gemarkung Münster, Flur 250, Flurstück 84 und 411, Teile des Flurstücks 123) aufgehoben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 werden nicht verändert, doch aufgrund neuer Grundstückszuschnitte und Straßenanschlüsse ist es sinnvoll, die Planzeichnung zu aktualisieren bzw. den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird gleichzeitig die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Dachsleite“ aufgestellt. Prägend für das Siedlungsbild sind die Kubatur der Gebäude mit der modellierten Architektursprache der einzelnen Gebäude mit ihren Vor- und Rücksprüngen und dem Materialwechsel Klinker/Putz. Das Gestaltbild der Wohnhäuser wird durch einheitliche Gestaltungselemente und spannungsreiche Frei- und Gartenräume geprägt. Um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten bzw. regulierende Veränderungen zuzulassen, sind in der Satzung Anforderungen zu den Anbauten, dem Dach, den Öffnungsmaßen der Fenster und Türen, Vordächer, Auswahl von Materialien oder Gestaltung der Freiräume getroffen worden. Dabei werden Modernisierungen und die Erfordernisse der Anpassung und Einhaltung der Vorschriften der Energiesparverordnung nicht verhindert. Ziel der Satzung ist es, die Siedlung als gestalterische Einheit mit ihren für die Architektur der 1960er Jahre charakteristischen und prägenden Elementen zu erhalten.

Die Errichtung, der Rückbau, der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen bedürfen dort einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gemäß §§ 65, 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen.

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

5. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt Münsters im Stadtteil Coerde, nördlich der Königsberger Straße und wird größtenteils von Wohnbebauung umschlossen.

In etwa 500 m fußläufiger Entfernung befindet sich das Zentrum des Stadtteils Coerde mit Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindertagesstätte sowie der evangelischen Andreas-Kirchengemeinde sowie der katholischen Kirchengemeinde St. Norbert. Nördlich zum Plangebiet schließt sich ein grüner Freiraum mit Sportplätzen und Wanderwegen an das Plangebiet an.

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

Nutzungsstruktur im Plangebiet und der näheren Umgebung

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

Die nähere Umgebung westlich und östlich des Plangebiets wird bis auf ein sechsgeschossiges Wohngebäude im Osten von I bis II-geschossige Wohnbebauung geprägt. Südlich schließen

sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit großen Freiraumstrukturen an. Die nördliche Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) bildet die bauliche Grenze des Stadtteils Coerde; nachfolgend befinden sich unmittelbar Waldflächen.

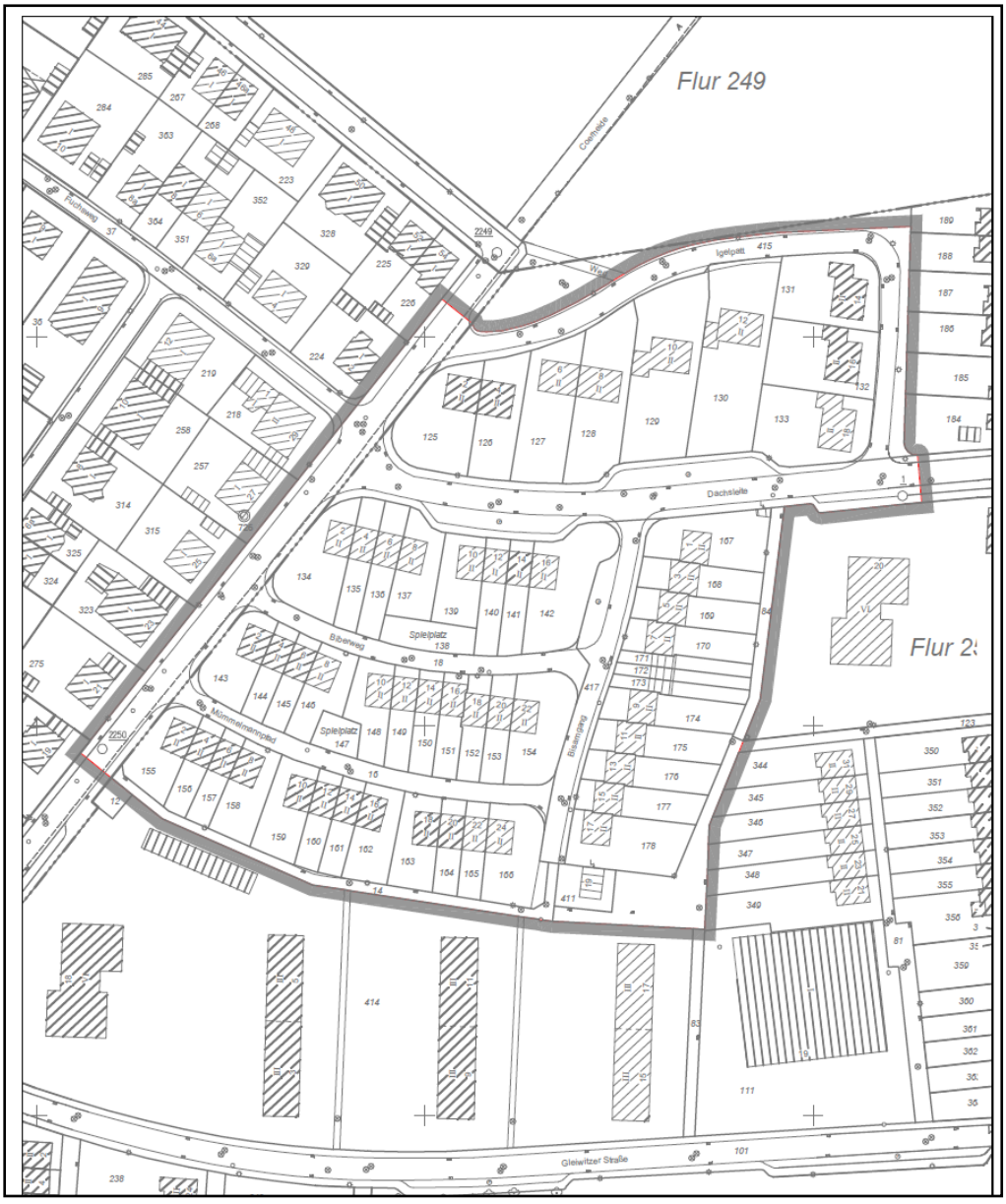


Abbildung 4: Ehemaliger Britenwohnstandort „Dachsleite“ in Coerde (eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans aus dem Jahr 2012)

6. Planungsziele

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

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

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

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen bzw. zu sichern. Ergänzend zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Dachsleite“, die insbesondere die Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten schafft und Ausbaumöglichkeiten der Bestandsgebäude regelt, soll der Bebauungsplan den ruhenden Verkehr ordnen und Grünstrukturen sichern.

Die Ziele der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 549 durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (siehe im folgenden Kapitel).

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen (bei Anbauten mit Festsetzung der Geschossigkeit) für die Baufenster sowie die Festsetzungen zur Anordnung der Stellplätze und Garagen von besonderer Bedeutung. Um eine an der bestehenden sehr qualitätvollen städtebaulichen Struktur orientierte Realisierung von baulichen Ausbauwünschen zu gewährleisten, werden vergleichsweise strikte und siedlungseinheitliche Festsetzungen der Bestandsgebäude getroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gleichzeitig eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Dachsleite“ aufgestellt. Der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung folgend sollen Ausbauwünsche der Bestandsgebäude ermöglicht werden.

Ziel der Satzungen – insbesondere der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und des Bebauungsplans – ist, die Siedlung als gestalterische Einheit mit ihren für die Architektur der 1960er Jahre charakteristischen und prägenden Elementen zu erhalten.



Abbildung 5: Luftbild des ehemaligen Britenwohnstandorts „Dachsleite“ in Coerde inklusive öffentlicher Verkehrsflächen (2011)

7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Das Plangebiet wird über die Straße Coerheide erschlossen. Von dieser Straße zweigen östlich die Wohnwege Mümmelmannpfad, Biberweg und Igelpatt sowie die Haupterschließungsstraße Dachsleite ab. Von der Dachsleite zweigt südlich der Wohnweg Bisamgang ab, auf den die Wohnwege Mümmelmannpfad und Biberweg stoßen. An den Wohnwegen und an der Straße Dachsleite befinden sich Reihenhausgruppen mit südlichen gelegenen Gärten (Mümmelmannpfad, Biberweg, Dachsleite) und östlich gelegenen Gärten (Bisamgang). Am Igelpatt, der im Bogen auf die Straße Dachsleite führt, befinden sich Einzel- und Doppelhäuser mit südlich bzw. westlich ausgerichteten Gärten.

Der ruhende Verkehr wird derzeit zum Teil durch Garagen (Einzelgaragen sowie eine Garagengruppe) nachgewiesen. Ansonsten ist der ruhende Verkehr nicht geordnet, es stehen jedoch im öffentlichen Raum ausreichend Stellplätze zur Verfügung, zum Teil wird aber im öffentlichen Straßenraum oder ungeordnet im Vorgarten geparkt.

Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept werden zur Sicherung der vorhandenen Qualitäten, zur Ordnung des ruhenden Verkehrs und zur Anpassung an derzeitige und zukünftige Bedürfnisse die folgenden Festsetzungen getroffen.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens wird durch die begrenzenden zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie mit der Zahl der Vollgeschosse für die Anbauten eindeutig und vor dem Hintergrund der „Bauleitplanung im Bestand“ in ausreichendem Umfang gewährleistet und definiert (s. in den folgenden Kapiteln). Die maximal zulässige Grundfläche je Grundstück wird (klarstellend) durch die zeichnerisch fixierte überbaubare Grundstücksfläche 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, besonders unter Bezug zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Dachsleite.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Gleichzeitig werden Anbaupotenziale im Plangebiet festgesetzt: Die Reihenhäuser mit im Bestand kleinen Wohnflächen von etwa 77 bis 87 m² erhalten für ihren rückwärtigen Bereich zusätzlich eine 4,0 m tiefe eingeschossige Anbauzone, in der dem Hauptgebäude in der Tiefe untergeordnete Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche zugelassen werden. Dies entspricht einem der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers angemessenen Maß, welches ergänzend zum Bestandserhalt die individuell nutzbare Möglichkeit gibt, die Wohnfläche merklich, gerade im Erdgeschossbereich und zur Gartenzone hin zu vergrößern. Diese Optionen sind als Angebot zur Erweiterung der Wohnfläche wichtig und im Sinne des nachhaltigen Erhalts von Wohnqualität und -angeboten in der Siedlung und im Stadtteil geboten.

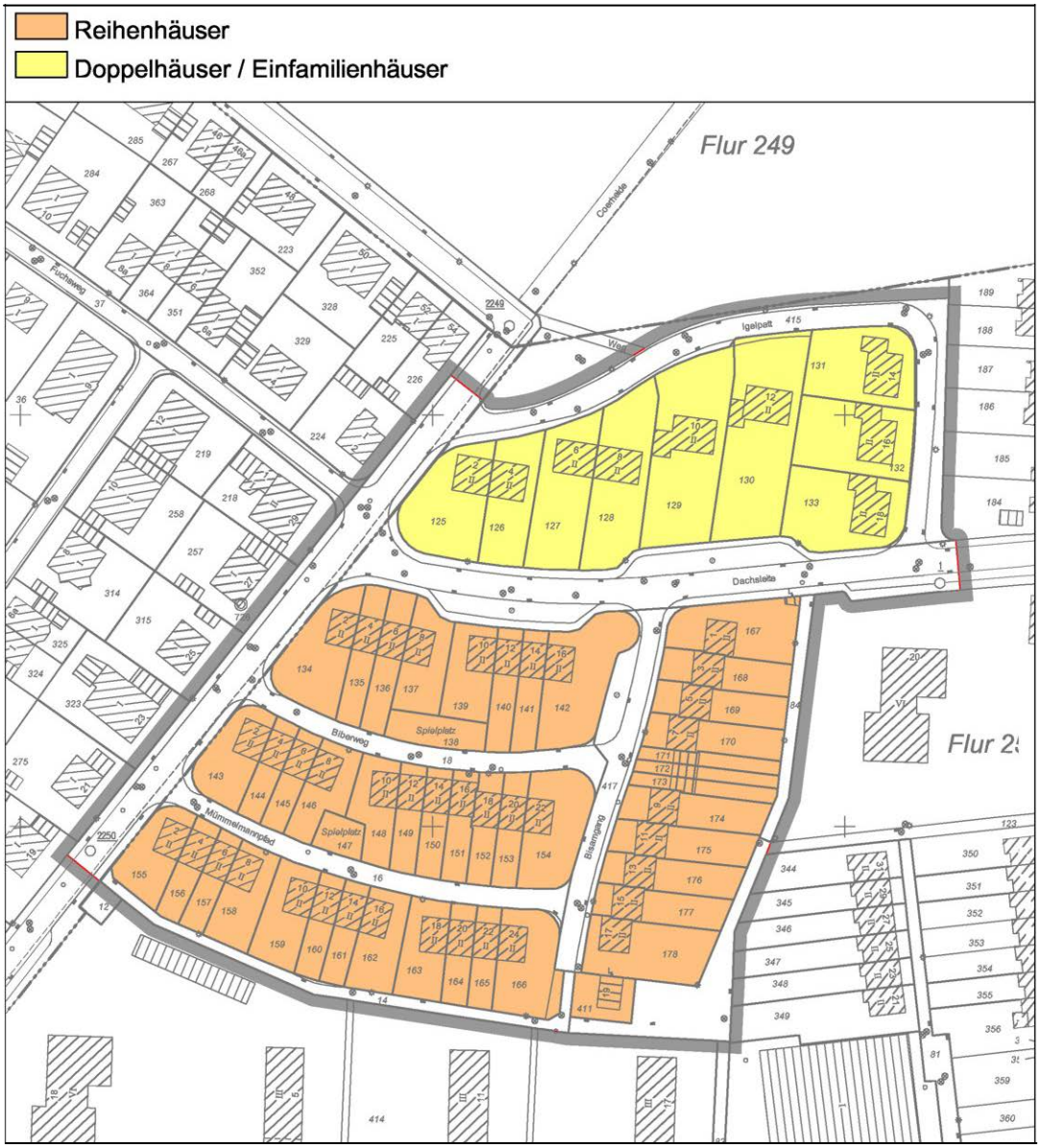


Abbildung 6: Haustypen (rot Reihenhäuser, gelb: Einzel- und Doppelhäuser)

Die im nördlichen Bereich am Igelpatt gelegenen befindlichen Einzel- und Doppelhäuser erhalten eine ein- bzw. zwingend zweigeschossige Anbauzone mit jeweils einer Tiefe von sechs Metern, die sich jedoch nicht auf die gesamte dazugehörende Gebäudeseite erstreckt, sondern unter Bezug zur Raumaufteilung im Bestand winkelförmig gegliedert ist. Ausnahmsweise ist es möglich, von der zwingenden Zweigeschossigkeit in der Anbauzone der Einzelhäuser abzuweichen, wenn ein eingeschossiger Anbau mit Glasfassade errichtet wird (Wintergarten).

Vollgeschosse

Die Geschossigkeit der Bestandsgebäude ist entsprechend durch die Erhaltungssatzung definiert. Die zulässige Geschosszahl wird somit nur für die Bestandssiedlung ergänzenden Anbauten definiert. Für den Siedlungsbereich mit Reihenhäusern ist ein eingeschossiger Anbau festgesetzt. Ebenfalls ist für die Doppelhäuser ein von der äußeren Gebäudekante des Hauptbaukörpers zurück gesetzter eingeschossiger Anbau möglich. Die Anbauten ordnen sich dadurch den Bestandshauptgebäuden unter und es wird weiterhin die prägende Architektur der 1960er Jahre in den Vordergrund gerückt. Bei den Einzelhäusern ist eine II-Geschossigkeit bei den Anbauten vorgeschrieben, die auf das Gestaltbild der gestaffelten Einzelhäuser mit Garage abgestimmt ist.

7.2.4 Bauweise und Bauform

Im Plangebiet ist für den südlichen Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Reihenhäuser im südlichen Planbereich und die nördlichen Doppelhäuser durch Anbauten im rückwärtigen Bereich erweitert werden können, soll auch hier auf die Grundstücksgrenze gebaut werden können, um eine maximale Ausnutzung der überbaubaren Fläche, bei den Reihenhäusern auf der gesamten Gebäudebreite, zu gewährleisten.

Mit Blick auf die Anbauten ist dies auch verträglich, wenn nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer dies umsetzen – es entsteht beispielsweise bei den Reihenhäusern eine maximal etwa 3 m hohe und 4 m lange Grenzbebauung; „im Gegenzug“ ist auf Grundlage der aktiven Festsetzung der geschlossenen Bauweise keiner der künftigen neuen Grundstückseigentümer auf die Zustimmung des/der Nachbarn mit Blick auf die Grenzbebauung angewiesen.

7.2.5 Dachform

Die Dachform ist lediglich für die Wohnhäuser ergänzenden Anbauten festgesetzt.

Als Dachform wird für die Anbauten das Flachdach festgesetzt, um diese unterzuordnen und damit der Architektursprache der 1960er Jahre der Hauptbaukörper in dem Gebiet weiterhin eine eigenständige und einheitliche Prägung zu geben.

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

Diese einschränkend vorgenommenen Festsetzungen stellen in Abwägung zur individuellen Flexibilität der Eigentümerinnen und Eigentümer bezogen auf gewünschte bauliche Veränderungen keinerlei besondere oder unbeabsichtigte Härte dar. Die Gebäudetypen sind im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Ziel.

7.2.6 Material, Farbgebung

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

7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen

Prägend für die ehemals von den britischen Streitkräften genutzten Wohnsiedlungen sind die freien Vorgärten, die größtenteils lediglich mit niedrigem Bewuchs (Rasen) oder Einzelbäumen bepflanzt sind. Bisher sind im Plangebiet Garagen an den Einzelhäusern und eine Garagengruppe zwischen zwei Hausgruppen am Wohnweg Bisamgang vorhanden.

Durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist gestalterisch im Zusammenwirken von öffentlichem mit halböffentlichem Raum der sehr bedeutsame und damit sensible Freiraumbereich vor baulichen Anlagen geschützt. Mit den Festsetzungen zum ruhenden Verkehr im Bebauungsplan soll ein siedlungsverträgliches und angemessenes Stellplatzkonzept für die gesamte Siedlung entwickelt werden.

Die Planung dieser Siedlung hat jeweils zwischen den Hausgruppen Stellplätze vorgesehen, so dass in den Wohnwegen Mümmelmannpfad und Biberweg diese Planung durch Ausweisung von Stellplätzen in jeweiligen 3er-Gruppen realisiert werden kann. Zusätzlich dazu werden zwei Flächen für Stellplätze westlich der Wohnstraße Bisamgang ausgewiesen. Des Weiteren wird auf den ehemaligen Spielplatzflächen am Biberweg und am Mümmelmannpfad, die aufgrund ihrer geringen Größe und der bestehenden Versorgungslage nicht als Spielplatzfläche übernommen werden, jeweils eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Eine weitere Ausweisung von Stellplätzen im rückwärtigen Bereich der Hausgruppen mit Zufahrt von Wohnwegen kommt aus gestalterischen Gründen nicht in Betracht, denn die Anordnung der Bebauung auf der einen Seite und grüner Freiraum auf der anderen Seite der Wohnwege gehört zum erhaltenswerten gestalterischen Bild der Siedlung Dachsleite. Aus diesem Grund wird der übrige rückwärtige Gartenbereich und die Vorgärten von Parkplätzen freigehalten. Die Ausnahme bilden die Doppelhäuser, die rückwärtig mit Anschluss zur Straße Dachsleite eine Garage erhalten. Der direkte Anschluss dieser Garagenflächen an die öffentliche Verkehrsfläche ist an dieser Stelle durch das geringe Verkehrsaufkommen ausnahmsweise möglich. Dadurch wird verhindert, dass die Qualität der Gartenflächen durch die Garagenflächen nicht zu sehr beeinträchtigt und den möglichen Anbauten nicht zusätzliche Fensterflächen entnommen werden. Es wird, trotz o. g. Berücksichtigung der prägenden Freiräume und dem damaligen städtebaulichen Leitbild für die Siedlung, durch diesen Entwurf die Möglichkeit gegeben für nahezu fast alle Wohneinheiten einen privaten Stellplatz liegenschaftlich zu vergeben. Zudem bieten die etwas überdimensionierten öffentlichen Stellplätze in dieser Siedlung weitere Stellplatzmöglichkeiten für die Siedlung Dachsleite, die in ihrer Form erhalten werden soll.

Um die Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung weiter zu führen, werden im gesamten Plangebiet auf den als „St“ definierten Flächen zur Erhaltung der Transparenz des Zusammenwirkens von öffentlichem und halböffentlichem Raum Carports und überdachte Stellplätze ausgeschlossen. Auf den freistehenden Flächen für Garagen für die bestehenden Doppelhäuser sind jedoch Carports und offene, ebenerdige Stellplätze zulässig. Auf den Flächen für Garagen, die im Anschluss an das Hauptgebäude auf der Bestandsgaragenfläche ausgewiesen sind, sind jedoch zum Erhalt des schützenwerten Bestandes nur die Anlage von geschlossenen Garagen zulässig.

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

7.2.8 Freiflächen, Begrünung

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

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Coerheide an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird durch die Straße Coerheide und durch die Straße Dachsleite sowie von diesen beiden Straßen abgehenden öffentlichen Wohnwegen erschlossen.

Durch drei öffentliche Parkbuchten ist – gemessen an den Wohneinheiten im Plangebiet – eine ausreichende Anzahl für Besucherstellplätze vorhanden.

7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über bestehende Leitungssysteme. Ein Teil der Siedlung wird zudem mit Fernwärme versorgt.

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

Der vorhandene Trafostandort wird mit einem Planzeichen mit der Zweckbestimmung Elektrizität markiert und im Bestand gesichert. Als Zuwegung (beispielsweise bei Wartungs- und Reparaturarbeiten) zum Trafo dient die öffentliche Verkehrsfläche, die von der Straße Dachsleite zum Trafogebäude führt.

Angrenzend an die Trafostation verläuft ein städtischer Regenwasserkanal, so dass zur Sicherung des Kanals dieser Bereich als LE-Fläche (LE = Leitungsrecht für Erschließungsträger) ausgewiesen wird.

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

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine Entsorgungsfirma. Die Wohnwege sind ausreichend dimensioniert für die Befahrung von Müllfahrzeugen.

7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Aufgrund der frei werdenden Wohneinheiten durch den Freizug der Briten ergeben sich neue Infrastrukturbedarfe.

In diesem Bereich des Stadtteils Coerde besteht der Bedarf nach einer eingruppigen Kindertagesstätte. Für die Deckung des zusätzlichen Bedarfs eignet sich der Standort Dachsleite mit seiner Gebäudestruktur jedoch nicht. Die Deckung dieses und durch die Wohnentwicklung im Umfeld weiter sich ergebenden Bedarfs soll an einer anderen Stelle erfolgen. Für den Bereich Dachsleite ist die Melanchthonschule die nächstgelegene Grundschule. Sie kann die aufgrund der Umnutzung erwarteten Schülerinnen und Schüler versorgen.

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

Ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen besteht für diesen Bereich nicht. Aus diesem Grund werden die bestehenden, von den Briten genutzten Spielflächen im Plangebiet nicht zur weiteren Nutzung als Spielfläche festgesetzt.

7.6.2 Private Grünflächen

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

7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Prägend für die ehemaligen Britenwohnstandorte sind die zum Teil im Vorgarten aber insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befindlichen Bäume. Die städtebauliche Qualität des Grünbestandes soll auch langfristig erhalten bleiben. Aufgrund ihrer städtebaulichen Prägung werden sieben Bäume als erhaltenswert festgesetzt.

7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung

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

Generell sollen durch den Bebauungsplan die möglichen Eingriffe minimiert werden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Da es sich im Plangebiet um bereits bebaute und versiegelte Bereiche handelt (Bestandsbebauung), erfolgt durch die Planung nur ein geringer Eingriff in Form von weiteren Versiegelungen (Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche). Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich wären (gemäß § 34 BauGB) im Bestand bereits zulässig.

7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen nennenswerten Verkehrslärmimissionen ausgesetzt.

7.8 Altlasten / Altstandorte

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

7.9 Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmäler und Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetztes NRW.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenbefunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden textlichen Hinweis

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

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

Durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung im Rahmen der Anbauten und des ruhenden Verkehrs entstehen Eingriffe im Bereich der vorhandenen Gärten bzw. unversiegelten Flächen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nach § 1a (3) BauGB nicht erforderlich. Die Eingriffe sind jedoch in ihren Auswirkungen mit der Planung von Neubaugebieten „auf der grünen Wiese“ nicht vergleichbar und dienen den gesamtstädtischen stadtplanerischen Bestrebungen der Innenentwicklung und dem Schutz weit wichtigerer und ökologisch wie stadtstrukturell wesentlich bedeutsamerer Grün- und Freiraumzusammenhänge.

Artenschutz

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

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

Die Frage, ob die Gebäude der ehemaligen Briten-Siedlungen für das Vorkommen von Fledermäusen geeignet sind, wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beispielhaft an drei Briten-Standorten untersucht (Gremmendorf: Wiegandweg; Angelmodde:

Ostpreußenstraße und Schlesienstraße; Coerde: Volbachweg). An allen drei Standorten zeigte sich, dass die Dachböden intensiv genutzt und gepflegt worden waren und besenrein übergeben wurden. Spuren von Fledermäusen fanden sich nicht und waren aufgrund der Nutzung auch nicht zu erwarten. Aufgrund der gleichen Bedingungen erfolgten im Plangebiet keine weiteren Untersuchungen der Gebäude.

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

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

Eine weitergehende Prüfung ist aufgrund der beschriebenen Situation nicht erforderlich.

Das Kernziel des Erhalts der Bestandsbebauung aus den 1960er Jahren mit privaten Grünflächen und ihrem 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.

Wald

Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Freiraumbereich mit Baumbestand. In unmittelbarer Nähe wird jedoch keine Neubebauung oder Änderung der Bodenstrukturen vorgenommen, so dass eine Gefährdung des Baumbestandes ausgeschlossen werden kann.

Boden, Klima, Wasser

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

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

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

9. Flächenbilanz

	m²	ha	%
Gesamtes Plangebiet	23 549	2,35	100
Öffentliche Verkehrsfläche	7 581	0,76	32
Wohnbaufläche	15 806	1,58	67
Versorgungsfläche	162	0,01	1

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 ungeplanten 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, denn der Bebauungsplan ermöglicht rückwärtige Anbaupotenziale.

Die einheitliche Form der Siedlung bleibt durch am Bestand orientierte Festsetzungen sowie die parallele Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gewahrt, gleichzeitig wird jedoch durch ein- bis zweigeschossige Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich maßvoll zusätzlicher Wohnraum geschaffen. 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 Prüfung der Artenschutzbelange erbrachte keine Hinweise auf planungsrelevante Arten, so dass eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich wird.

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

Bezogen auf eventuelle besondere Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, Migranten sowie die unterschiedliche 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 Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine Nicht-Berücksichtigung der Belange dieser verschiedenen Bevölkerungsgruppen im Bebauungsplan 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 ein- bzw. zweigeschossige Anbauzonen vorgesehen.

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

11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum des städtischen Wohnungsunternehmens Wohn- und Stadtbau, die unter Verwendung des Vorkaufsrechts die Flächen erworben hat. Die erworbenen Reihenhauszeilen sind bereits nach den Renovierungsarbeiten an Bürgerinnen und Bürger vermietet worden.

Die Einzel- und Doppelhäuser befinden sich noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die die Liegenschaften an Endverbraucher veräußern wird.

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind Eigentum der Stadt Münster.

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. 549: Coerde – Coerheide / Igelpatt / Dachsleite / Biberweg / Mümmelmannpfad / Bisamgang.

Münster, den **11.12.2014**

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