

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 552: Gremmendorf – Wiegandweg

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	5
5. Räumliche und strukturelle Situation	6
6. Planungsziele	7
7. Inhalte des Bebauungsplans	7
7.1 Grundzüge der Planung	7
7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	8
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, Bauhöhen, Wohneinheiten je Gebäude	11
7.2.4 Bauweise und Bauform	14
7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände	15
7.2.6 Material, Farbgebung	16
7.2.7 Stellplätze, Nebenanlagen	17
7.2.8 Freiflächen, Begrünung	19
7.3 Verkehrsflächen / Erschließung	20
7.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	20
7.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur	21
7.6 Grünflächen / Begrünung	21
7.6.1 Öffentliche Grünflächen	21
7.6.2 Private Grünflächen	21
7.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	22
7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung	22
7.7 Immissionsschutz	22
7.8 Altlasten / Altstandorte	23
7.9 Denkmalschutz / Archäologie	24
8. Auswirkungen auf die Umwelt	24
9. Flächenbilanz	26
10. Gesamtabwägung	26
11. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	28

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

In Großbritannien besteht, vergleichbar mit dem Stationierungskonzept der Bundeswehr in Deutschland, das politische Ziel einer umfassenden Umstrukturierung des britischen Heeres. Zwei Kasernenareale in Münster – die York-Kaserne in Gremmendorf und die Oxford-Kaserne in Gievenbeck – sind von dieser Umstrukturierung betroffen und werden aufgegeben. Die in den 1930er Jahren errichtete York-Kaserne wurde bereits im November 2012 frei gezogen; der Freizug der ebenfalls in den 1930er Jahren errichteten Oxford-Kaserne ist 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 Angermode 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 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.

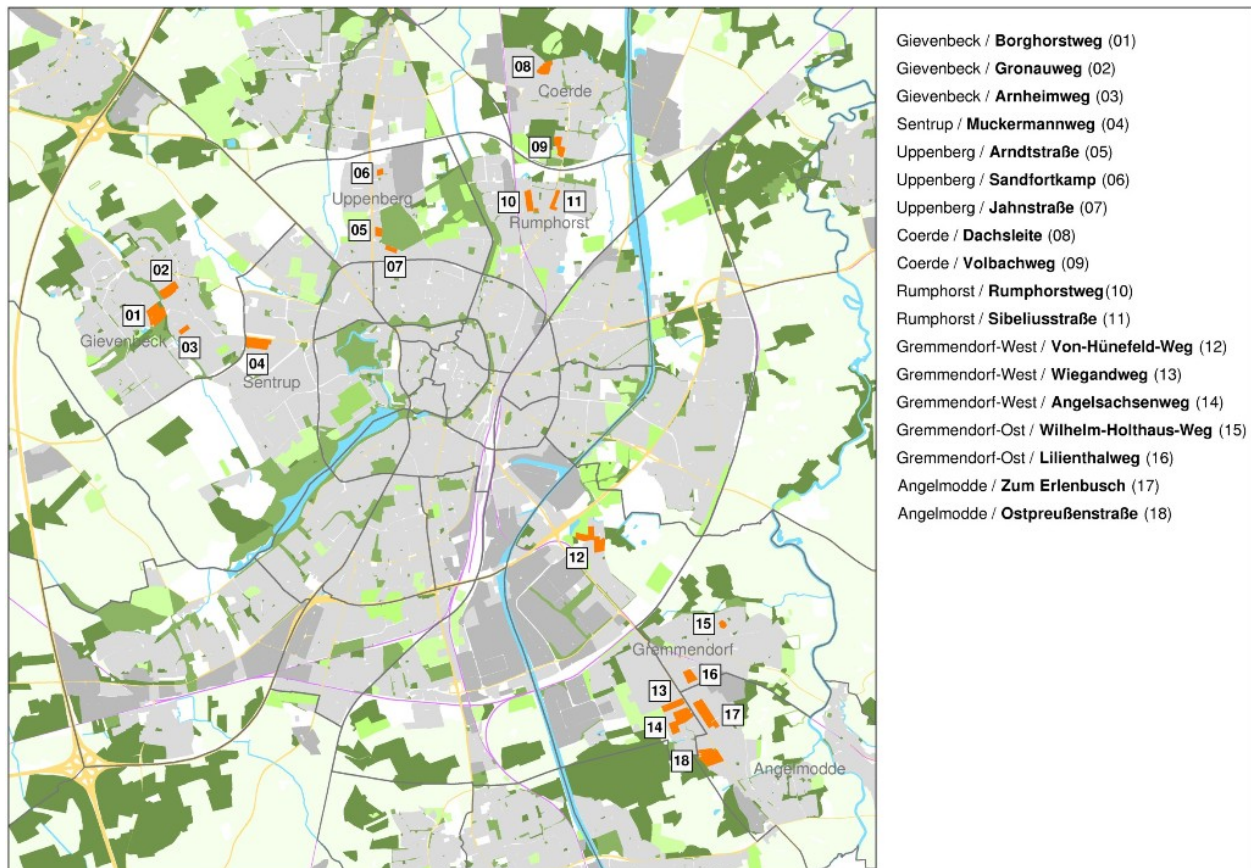


Abbildung 1: Übersicht der Britenwohnstandorte im Stadtgebiet von Münster

Diese 18 Wohnstandorte wurden durch das Wiederaufbau-Ministerium im Rahmen eines Sonderwohnungsprogramms, jeweils in der Nähe der Kaserne, für Offiziere bzw. Unteroffiziere der britischen Stationierungstreitkräfte realisiert. Sie entstanden mit Ausnahme eines Standortes¹ in den 1950er und 1960er Jahren als sogenannte „Besitzerhäuser“, wie sie in den damaligen Antragsunterlagen genannt wurden. Die Häuser am Wiegandweg wurden Anfang der 1950er Jahre durch die westfälische Heimstätte GmbH als „Wohnblock für Besatzungsangehörige“ (Offizierswohnungen) errichtet. Während das städtebauliche Konzept von Seiten der städtischen Stadtplanung vorgegeben wurde, sind die Gebäudetypen in Zusammenarbeit mit dem britischen Verteidigungsministerium entstanden.

Viele der Wohnstandorte haben einen sehr prägenden Siedlungscharakter – insbesondere bezogen auf ihre prägnante städtebauliche Struktur, ihre gestalterische Einheitlichkeit und ihre „parkartige“ Freiflächengestaltung. Sie zeichnen sich ferner durch einen hohen Wohnwert mit teilweise modernen und noch immer zeitgemäßen Grundrissqualitäten sowie eine für ihre Entstehungszeit teilweise individuelle, qualitätvolle Architektursprache aus. Die

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.

Wohnungsgrößen in den Siedlungen betragen etwa 70 m² bis 190 m² (überwiegend Reihenhäuser), die Grundstücksgrößen reichen von etwa 200 m² bis sogar 1.600 m².



Abbildung 2: Übersicht der Britenwohnstandorte in Gremmendorf und Angermünde

Gelegen in durchweg integrierter städtebaulicher Lage² weisen die Standorte unterschiedliche Sanierungsstände auf: Speziell im energetischen Bereich ist darauf hinzuweisen, dass der Grad der Dämmung der Gebäudeaußenwände, des Daches, des Kellers, der Fenster und Außentüren dem damaligen Standard entspricht³. Gleichwohl ist die Kubatur der Gebäude unter städtebaulich-energetischen Gesichtspunkten vorteilhaft: Überwiegende Kompaktheit der Baumassen mit durchgehend 2 Geschossen ohne Dachaufbauten und ohne Aus- und Anbauten.⁴ Die Lagequalitäten der 18 Standorte sind im Quartiers- und Stadtteilzusammenhang je differenziert zu bewerten.

Für einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Umgang mit den frei werdenden Wohnstandorten hat die Stadt Münster ein gesamtstädtisches Konzept erarbeitet. Das „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ wurde durch den Rat im November 2012⁵ beschlossen. Parallel dazu wurden ebenfalls die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne gefasst.⁶

Dieses gesamtstädtische Konzept hat u. a. zum Ziel, die Mehrzahl der Wohnstandorte mit der vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Qualität und ihrem bemerkenswerten

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) flankiert⁷:

- zwecks dauerhafter Sicherung der Siedlungsstruktur, ihrer Dichte und Gestalt;
- zwecks Erhaltung der gestaltprägenden Elemente des Städtebaus und des öffentlichen wie öffentlich-wirksamen privaten Freiraums;
- zwecks geordneter Strukturierung der Stellplatzflächen;
- zwecks Regelung ergänzender baulicher Optionen (Aus- und Anbau, neues Bauen im Bestand)

Der Bebauungsplan Nr. 552 verfolgt, abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Konzept, ebendiese Zielrichtungen und schafft hierfür die planungsrechtlichen Bedingungen und Voraussetzungen.

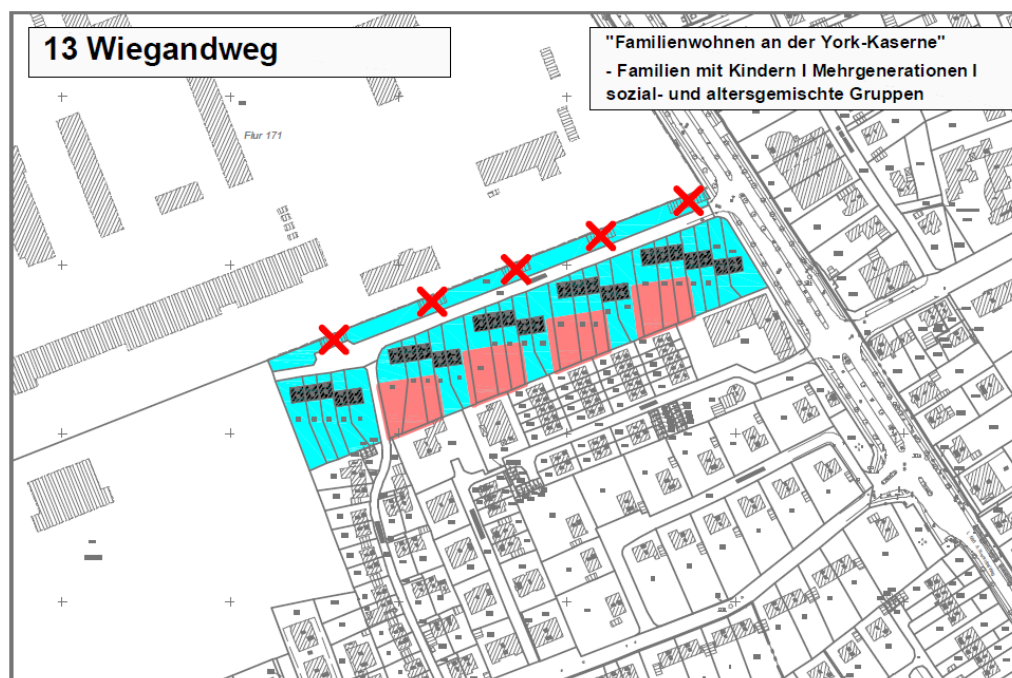


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Britenwohnen - Städtebauliche Ziele für den Standort „Wiegandweg“ (blau: Erhalt, rot: Neubau, x: Abriss)

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 552 befindet sich im Stadtteil Gremmendorf und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- Im Norden durch Garagen am Wiegandweg und die ehemalige York-Kaserne,
- im Osten durch den Albersloher Weg,
- im Süden durch Wohnbebauung des Wiegand- und Keltenwegs und
- im Westen durch die ehemalige York-Kaserne.

⁷ Zur Sicherung der siedlungs- und stadtgeschichtlichen Bedeutung der Britenohnsiedlungen 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.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 171, Flurstücke 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 291, 293, 305 sowie ein Teil des Flurstücks 270. 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 (Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet Wolbecker Tiergarten etwa 4 km).

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 (BauNVO) 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. 552 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). Auch direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich planungsrechtlicher Innenbereich.

In etwa 200 m Entfernung an den Planbereich ist der Wald „Große Lodden“ als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der Erhaltung der Münsterländischen Parklandschaft im Umweltkataster der Stadt Münster dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 552 überlagert im Bereich des Wiegandwegs eine geringe Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt V: Albersloher Weg (von Paul-Engelhard-Weg bis Otto-Hersing-Weg). Mit Rechtskraft des neuen Plans tritt dieser Bebauungsplan, soweit er vom neuen Plan überlagert wird, teilweise außer Kraft. Es erfolgt jedoch keine Änderung der Festsetzungen, da der Überlagerungsbereich sowohl im alten als auch im neuen Plan als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

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

5. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gremmendorf südöstlich der Innenstadt Münsters, unmittelbar westlich der Landesstraße 586, dem Albersloher Weg.

Im Südwesten des Siedlungsbereichs von Gremmendorf gelegen, wird das Plangebiet im Süden von Wohnbebauungen und im Norden und Westen von den Flächen der ehemaligen York-Kaserne umschlossen. 2013 wurde zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern eine städtebauliche Perspektivplanung für das Kasernenareal erarbeitet. Der Perspektivplan wurde anschließend vom Rat der Stadt beschlossen und bildet die Grundlage für einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb, der im Jahr 2014 durchgeführt werden soll.

Östlich grenzt der Albersloher Weg mit Wohnbebauung und einigen Geschäften an.



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

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 südlich des Plangebiets wird durch größtenteils II-geschossige Wohnbebauung geprägt. Die im Jahr 1935/37 als Luftnachrichtenkaserne errichtete Kaserne ist derzeit ungenutzt. Eine förmliche Unterschutzstellung der historischen Kasernenanlage als Ganzes oder einzelner Gebäude als Denkmal befindet sich derzeit im Verfahren. Eine prinzipielle Erhaltungswürdigkeit des Ensembles kann jedoch angenommen werden.

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, Nachverdichtungspotenziale in Form von Neubauten und Ausbaumöglichkeiten der Bestandsgebäude regeln sowie 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 „Wiegandweg“ konkretisiert das gesamtstädtische „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ wie folgt:

- Sicherung der prägenden Siedlungsstruktur des bestehenden Quartiers, bezogen auf ihre Lage, Grundfläche, Kubatur, Höhe, Form und Erscheinungsbild.
- Nachverdichtung: An-/ Ausbaukonzept durch rückwärtige, erdgeschossige Ausbauzonen an die Hauptbaukörper (Erweiterung) zur Erhöhung der Wohnfläche je Gebäude sowie Schaffung von Neubauten.
- Stellplatzkonzept: Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs je Grundstück / Wohneinheit.

Die Ziele der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 552 durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen (TF) ausformuliert und gesichert (siehe im folgenden Kapitel).

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen i. V. m. entsprechenden Höhenfestsetzungen für die Baufenster, die gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude sowie die Festsetzungen zur Anordnung der Stellplätze und Garagen von besonderer Bedeutung. Um eine an der bestehenden sehr qualitätvollen städtebaulichen Struktur orientierte Realisierung von baulichen Veränderungs- oder Ausbauwünschen zu gewährleisten, werden stringente und siedlungseinheitliche Festsetzungen zu Dachform, Gebäudehöhe und Baukörperstellung, Materialität und Farbgebung getroffen. Gleichzeitig sollen sich auch die moderneren Neubauten an den vorhandenen Bestand durch entsprechend „strikte“ Festsetzungen anpassen.

Hiermit wird sicher gestellt, 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. Das ursprüngliche städtebauliche und architektonische Konzept der Siedlung ist heute noch

ablesbar. Die Gebäude 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: Schrägluftbild des Bestandes (Quelle: Blossey, 2011)

7.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Das städtebauliche Entwurfskonzept der aus den 1950er Jahren stammenden Siedlung ist durch die konsequent südorientierte Bebauung gekennzeichnet. Die bestehende Reihenhausbauung (Bereich 1) mit großzügigen Grundstücken wird durch den nördlichen, großzügig dimensionierten Straßenraum des Wiegandwegs erschlossen.

Die insgesamt fünf Reihenhauszellen sind durch eine Vorfahrt gekennzeichnet, sodass die jeweils östlich liegenden Reihenhäuser in der Zeile zurück springen. Die Grundstücke sind nach Süden hin im Gelände abfallend.

Der ruhende Verkehr wurde durch die nördlich des Wiegandwegs liegenden Garagenhöfe gedeckt, zum Teil wurde auch auf den für das Siedlungsbild prägenden Vorfahrten geparkt.

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

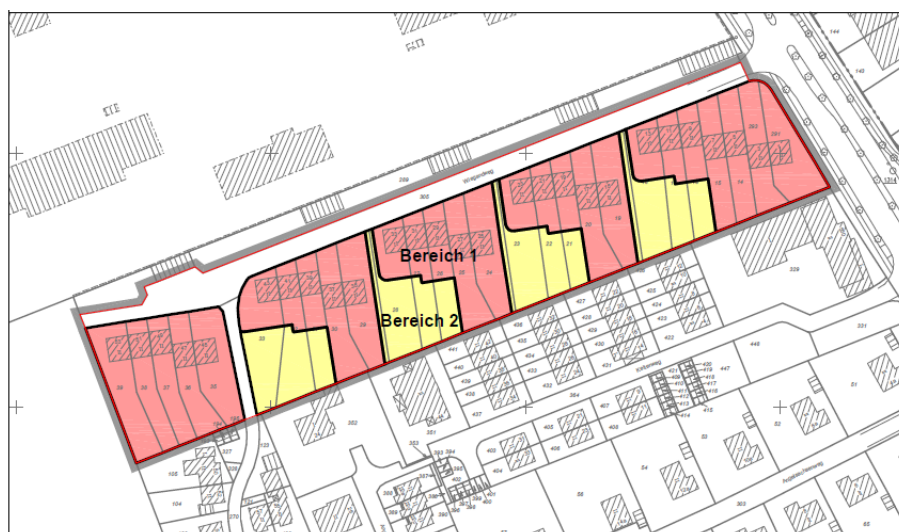


Abbildung 6: Übersicht des Standortes Wiegandweg (Bereich 1: bestehende Reihenhäuser, Bereich 2: Neubaugrundstücke)

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Da sich im Plangebiet selbst und südlich 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 BauNVO entnommen werden, die über § 30 (3) BauGB i. V. m. § 34 BauGB Anwendung findet. Gleichzeitig wird eine andersartige Nutzung mit hohem Stellplatzbedarf (beispielsweise nichtstörende Gewerbebetriebe) durch die Festlegung der Stellplätze und Garagen (siehe Kapitel 7.2.7) oder auch aufgrund der Grundstückszuschnitte und überbaubaren Flächen reguliert.

Soziale Wohnraumförderung

Die Stadt Münster hat sich in ihrem „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ auch wohnungsstrukturell klar positioniert:

Bezogen auf wohnungsstrukturelle städtische Ziele und Bedarfe werden die im Gesamtkonzept dargestellten Mindestquoten bezüglich förderfähigem Wohnraum zu Grunde gelegt: Gewährleistung eines Anteils von mindestens 30% förderfähigem Wohnraum im Bereich Abriss / Neubau – über potenziellen Wohneinheiten gerechnet und standortdifferenziert verortet. Acht der insgesamt 18 ehemaligen Britenwohn-Standorte sind für einen Abriss / Neubau vorgesehen. Generell wird zudem an jedem Standort ebenfalls ein Nachverdichtungspotenzial auf unbebauten Grundstücken geprüft.

Derzeit sind etwa 9 % aller Geschosswohnungen in Münster mietpreisgebunden; im Jahr 2010 haben allein rund 2.600 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragt. Demgegenüber konnten im gleichen Jahr nur etwa 1000 öffentlich geförderte Wohnungen neu bezogen werden (800 in Wiederbelegung, 200 in Neubauerstbezug). Darüber hinaus ist deutlich, dass zahlreiche weitere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der öffentlichen Wohnraumförderung lägen und ebenfalls einen WBS beantragen könnten.

Im Fazit reicht das Angebot an Sozialwohnungen aktuell und absehbar in der Perspektive bei Weitem nicht aus, um alle wohnungssuchenden Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen liegen, zu versorgen. Insbesondere bei geförderten Neubauwohnungen – und dies gerade auch in guten und zentralen Lagen – besteht ein Defizit, um alle Berechtigten mit Wohnraum zu versorgen. Es ist insofern erklärtes Ziel der Stadt, dieses Segment des preiswerten Wohnens, insbesondere im Neubaubereich, zu sichern und auszubauen.

In Münster bestanden mit Stand 31.12.2011 8.300 öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen mit Mietpreisbindung). Der Bestand an Sozialwohnungen wird durch zunehmendes und rapides Auslaufen dieser Bindungen (Preis- und Belegungsbindungen) in den nächsten Jahren absehbar noch weiter abnehmen als in den letzten Jahren, wenn keine Kompensation durch Neuimplementierung umgesetzt wird bzw. werden kann. Damit fehlt ein wichtiger Baustein kommunaler Daseinsvorsorge für Menschen mit geringerem oder mittlerem Einkommen als eine sehr wichtige Zielrichtung und Aufgabe auch des Städtebaurechtes (vgl. § 1 (5) i. V. m. (6) Nr. 2 BauGB).

Da in der Stadt Münster, als zunehmend hochpreisiger Immobilien- und Mietstandort, dringender Bedarf nach preiswertem und gefördertem Wohnraum besteht, der insbesondere im Neubau hergestellt werden soll, wird festgesetzt, dass im Bereich 2 (8 Neubauten, Einfamilienhäuser) nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Der gestiegenen Nachfrage nach preiswertem

Wohnraum soll damit nicht nur stadtweit, sondern vor allem auch in zentraler Lage in Gremmendorf nachgekommen werden.

Diese Wohngebäude sind so zu errichten, dass ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Sie müssen somit die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Die Festsetzung ist unabhängig von Bedarfsgesichtspunkten im Gesamtkontext aller Wohneinheiten in Bestand und Neuplanung im „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster“ und im Gesamtzusammenhang des aktuellen Planungsstandortes (8 von 35 Wohneinheiten im Plangebiet) quantitativ wie qualitativ auch verhältnismäßig.

Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

In der Wiedernutzung der Wohnstandorte oder nach Abriss / Neubau eignen sich die Wohnstandorte aus der quartiers- oder stadtteilstrukturellen Situation und aus den Bedingungen der Größen und Grundrisse der Gebäudetypen heraus für bestimmte Wohnnachfragegruppen. Der Grundaufbau des „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ spiegelt wider, dass die Zielvorschläge zur Zielgruppenorientierung jeweils aus der Quartiers- und Stadtteilsicht erarbeitet und entwickelt wurden, ohne den übergeordneten gesamtstädtischen Charakter des Gesamtkonzeptes aus dem Blick zu verlieren. Der Standort Wiegandweg ist im Konzept als „Familienwohnen an der York-Kaserne“ mit der Zielgruppenempfehlung Familien mit Kindern, Mehrgenerationen sowie sozial- und altersgemischte Gruppen konkret vorgesehen und im Neubaubereich des Plangebiets auch bezogen auf die o. g. Kriterien besonders geeignet.

In der Stadt Münster bestanden Ende 2010 rund 26.000 Familienhaushalte; bezogen auf alle Haushalte in Münster beträgt der Familienanteil 17,4 %. Zwischen 2007 und 2010 ist die Zahl dieses Haushaltstyps zwar um knapp 1 % gestiegen, hält aber nicht Schritt mit der Gesamtdynamik in der Stadt: mit Blick auf ein 2,5 %iges Haushaltswachstum insgesamt ist der Familienanteil seit 2007 (17,7 %) leicht zurückgegangen.

Die Familienhaushalte in Münster verteilen sich nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet. Das auch für andere Großstädte typische Bild spiegelt wider, das in zentralen Lagen relativ wenige Familien leben, in den randlicheren Lagen nehmen Familien deutlich nennenswertere Anteile an der Haushaltsstruktur ein. Die zunehmende Bedeutung auch zentraler Lagen für Familien vor dem Hintergrund veränderter Wohnbedürfnisse, veränderter Haushaltsstrukturen und zu vermindernden Kosten für Mobilität, auch und gerade für kinderreiche Familien, ist unbestritten. Auch unter den Aspekten einer gesunden Durchmischung der Bevölkerungsstruktur ist dies ein wichtiges städtisches Ziel im Sinne des § 1 (5) i. V. m. (6) Nr. 2 BauGB.

Familiengerechter Wohnraum, ein qualitativ volles Wohnumfeld unter anderem sprechen aus der Sicht von (jungen) Familien in erster Linie für den Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses in entsprechender Lage. Alternativen sind immer auch kind- und familiengerechte, große Wohnungen, sofern diese die oben genannten Ansprüche erfüllen können. Gleichzeitig sind aber gerade junge Familien mit Kindern, in erster Linie Großfamilien, aufgrund der oft eingeschränkten Erwerbstätigkeit eines Elternteils und der zusätzlichen Ausgaben für Lebensunterhalt und Konsum der Kinder, sehr preissensibel. Dies führt in Münster vermehrt und häufig dazu, dass insbesondere Großfamilien, d.h. Familien mit drei oder mehr Kindern, auf dem hochpreisigen Wohnungs- und Immobilienmarkt kaum noch eine Chance haben – und dies erst recht nicht in guter Wohnumfeldqualität in zentralen Lagen. Demgegenüber ist gerade die Unterstützung kinderreicher Familien erklärtes wohnungs- und sozialpolitisches Ziel der Stadt.

Da das Angebot an Wohneigentum und der Wohnraum für kinderreiche Familien gesamtstädtisch und auch im Stadtteil Gremmendorf / Angelfmodde knapp sind, wird

festgesetzt, dass im Bereich 2 (Neubau von Einzelhäusern) nur Wohngebäude für kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern herzustellen sind.

Die Neubaubereiche im Plangebiet bieten aufgrund der Festsetzungen (10 mal 10 m großes Baufeld, II Geschosse) ausreichend Wohnraum für diese Personengruppe: Die zentrumsnahe Lage in Gremmendorf und die Entfernung zur Altstadt bieten ein sehr gutes Angebot an Infrastruktureinrichtungen (beispielsweise Schulen) und Versorgungen. Zudem kann die Grundrisslösung individuell den Bedürfnissen kinderreicher Familien angepasst werden.

Die Bestandsgebäude sind demgegenüber aufgrund ihrer Wohnfläche und Grundrissaufteilung für Familien mit mehr als drei Kindern nur bedingt geeignet.

Die Festsetzung ist – unabhängig von Bedarfsgesichtspunkten – im Gesamtkontext aller Wohneinheiten in Bestand und Neuplanung im „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster“ und im Gesamtzusammenhang des aktuellen Planungsstandortes (8 von 35 Wohneinheiten im Plangebiet) quantitativ wie qualitativ auch verhältnismäßig.

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 im Bebauungsplan zielfokussiert und eng durch Baugrenzen definiert (Baufenster). Die überbaubare Grundstücksfläche der Bestandsgebäude orientiert sich am baulichen Bestand, um die städtebauliche Grundstruktur der Siedlung in heutiger Form zu erhalten und die energietechnisch positive Südlage der Gebäude weiter zu führen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (ergänzend und klarstellend) in den textlichen Festsetzungen als 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) BauGB durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten weiterhin zulässig sind.

Gleichzeitig werden Neubau- und Nachverdichtungspotenziale im Plangebiet festgesetzt:

Im rückwärtigen Bereich der nicht zurückspringenden Reihenhäuser – jeweils drei westlichste Reihenhäuser der Reihenhausszeilen, ausgenommen der Reihenhausszeile angrenzend an das ehemalige Kasernengelände (Nr. 49-53 ungerade) – sollen Neubauten entstehen. Diese sind durch 10,0 mal 10,0 m große überbaubare Grundstücksflächen definiert, die dadurch eine einheitliche, doppelte Punktbauung ergeben. Die Baufenster sind der bestehenden städtebaulichen Dichte und Typik der Bestandsbauung angemessen und reagieren auf die bestehende strenge Siedlungsprägung stringent und standortangemessen, sodass eine

standortverträgliche ergänzende städtebauliche Struktur vorgegeben wird. Auch im Verhältnis zur südlich angrenzenden, außerhalb des Plangebiets befindlichen Wohnbebauung gestaltet sich dieses selbstverständliche, baulich aufgelockerte Neubauangebot als nachbarschaftsverträglich mit ausreichenden Abständen und Gartentiefen. Die westlichste Reihenhausszeile (Nr. 49-53 ungerade) wird nicht im rückwärtigen Bereich bebaut, da hier eine Teilfläche von etwa 300 m² auf dem Areal der ehemaligen York-Kaserne (Flurstück 266) für die Realisierung eines Wohnbaugrundstücks inklusive Zufahrt in Anspruch genommen werden müsste. Eine funktionsfähige und durchgängige Grünfläche auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne (Perspektivplan aus dem Jahr 2013) soll auf der westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche weiterhin gewährleistet werden.

Die Flächen und künftigen städtebaulichen Zielvorstellungen auf dem Areal der ehemaligen York-Kaserne werden von den Planungen des Bebauungsplans somit nicht berührt.

Die jeweiligen Reihenhaushausgrundstücke ohne überbaubare Grundstücksfläche für einen Neubau im rückwärtigen Gartenbereich erhalten zur Vergrößerung der Wohnflächen der vorhandenen Wohngebäude jeweils im rückwärtigen Bereich am Hauptgebäude zusätzlich eine 5,0 m tiefe Ausbautzone, in der dem Hauptgebäude höhen- und baumassenbezogen untergeordnete Anbauten zugelassen werden. Dies entspricht einem der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers angemessenen Maß, welches ergänzend zum Bestandserhalt die individuell nutzbare Möglichkeit bietet, die Wohnfläche gerade im Erdgeschossbereich und zur Gartenzone hin merklich zu vergrößern. Diese Optionen sind – trotz der im Bestand zum Teil in rückwärtigen Bereichen des Gebäudes befindlichen Außentreppen zum Keller – als Angebot zur Erweiterung der Wohnfläche wichtig und im Sinne des nachhaltigen Erhalts von Wohnqualität und -angeboten in der Siedlung und im Stadtteil geboten.

Auf eine Ausbautzone der jeweiligen Reihenhaushausgrundstücke mit überbaubarer Grundstücksfläche für einen Neubau im rückwärtigen Gartenbereich wird bewusst verzichtet, um einen sehr hohen Versiegelungsgrad für diese Grundstücke zu vermeiden und auch die bauliche Dichte zu den südlichen Nachbarn (Neubau) verträglich zu regulieren. In den Reihenhäusern besteht die Möglichkeit, im Dachgeschoss die Wohnfläche zu erweitern. Genehmigungsfreie Vorhaben (z. B. Terrassenüberdachungen) sind auch bei diesen Häusern ohne Anbau nach den Vorgaben des § 65 Landesbauordnung (BauO NRW) genehmigungsfähig, womit ein Anbaupotenzial generell gegeben ist.

Durch diese Festsetzungen wird der Wohnstandort entsprechend seiner zentralen Lage am Zentrum Gremmendorfs sinnvoll, aber behutsam nachverdichtet – durch die unterschiedlichen Gebäudetypen (Altbau mit Anbauoption, Altbau ohne Anbauoption, Neubau) im Plangebiet wird ein breites Angebot an verschiedenen großen Wohn- und Grundstücksflächen geschaffen und gesichert.

Vollgeschosse

Die zulässige Geschosshzahl 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 weniger dichte bzw. dichtere Bebauungen und Gebäudehöhen als Hauptgebäude auszuschließen.

Auch die Neubauten sind auf zwingend II Vollgeschosse festgesetzt, um in der einheitlichen, gedoppelten Punktbauung der Bestandsbebauung angemessen und sich dieser weder unterordnend noch diese überragend eine standortangemessene ebenso wie standortverträgliche ergänzende städtebauliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Auch im Verhältnis zur südlich angrenzenden, außerhalb des Plangebietes befindlichen zweigeschossigen Wohnbebauung gestaltet sich das Neubauangebot als höhenangepasst und damit nachbarverträglich.

Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche im rückwärtigen Bereich 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 dieser Anbauzonen ist ebenfalls möglich (vgl. TF 2.2.3). Aus gestalterischen Gründen (Vermeidung von Verunklarung und Unproportionalität des zweigeschossigen Hauptbaukörpers) sind Überdachungen der Dachterrassen 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 1.1.5 und 2.2.3). Die Dächer der Einzelhäuser können nicht als Terrasse genutzt werden, um hier eine weitere Höhenentwicklung zu vermeiden.

Trauf- und Firsthöhen

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

Um die im rückwärtigen Bereich befindlichen Neubauten in der Höhenentwicklung den an der Straße gelegenen Hausgruppen unterzuordnen und um eine Verschattungen der nördlich angrenzenden Gartenbereiche möglichst zu vermeiden, wird hier eine entsprechend geringere Gebäudehöhe festgesetzt.

Um Sanierungen insbesondere des Daches zu ermöglichen, können die gesetzlich möglichen Überschreitungen für Sanierungszwecke genutzt werden (§ 6 (14) BauO NRW); die Traufhöhenfestsetzung ist dem Bestand fest angepasst, um hier bewusst eine Erhöhung des DREMPELS und Veränderung der Proportion der Gebäude zu vermeiden.

Für den Neubaubereich wird aufgrund der vorgegebenen Kubatur und Dachform eine maximale Bauhöhe festgesetzt. Diese dient dazu, die rückwärtigen Punktbebauungen nicht auf unterschiedlichsten Höhenniveaus, bezogen auf das abfallende Gelände, entstehen zu lassen („städtebauliche Unruhe“). Der stringente und in den Gebäudehöhen einheitlich und „ruhig“ wirkende Siedlungscharakter der identischen Zeilenbebauung im Bestand wird damit logisch ergänzt. Ferner wird damit eine städtebaulich bewusste „Unterordnung“ des Neubaus im rückwärtigen Gartenbereich gegenüber der erhaltenswerten und den öffentlichen Raum prägenden Straßenbebauung am Wiegandweg gesichert. Die so festgesetzten Höhen sind auch im Verhältnis zur südlich angrenzenden, außerhalb des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung nachbarverträglich.

In der Planzeichnung sind die Höhenfestsetzungen in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) entsprechend dem bestehenden Geländeniveau festgelegt, um eine hinreichend bestimmte Höhe festzusetzen. Dies entspräche – rein am Gebäude gemessen – etwa folgende Bauhöhen:

Bereich 1 (Hausgruppen):

- Traufhöhe (TH)=5,5 m und Firsthöhe (FH)=9,0 m
- Eingeschossige Neubauten: BH (Bauhöhe, Attika)=3,0 m

Bereich 2 (Einzelhäuser):

- BH=6,0 m

Als Orientierungspunkt dienen eingemessene Kanaldeckel im öffentlichen Straßenraum.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht zulässig, um die Vorgärten entsprechend frei zu halten und die bestehenden Prägungen durch das nach Süden hin abfallende Gelände und damit zusammenhängend die Prägung der Bestandsgebäude (Hausgruppen) in den Gebäudehöhenmaßen langfristig zu erhalten. Eine geringfügige Modellierung des Erdreichs zur Realisierung von Zufahrten zur Garage oder Zugängen zum Haus ist dadurch nicht ausgeschlossen. Durch die Höhenbeschränkungen der Gebäude passen sich auch die Neubauten in das Gelände ein und sind den bestehenden Traufhöhen der Bestandsgebäude / Hausgruppen angepasst.

Zur Entwässerung der Grundstücke ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um angeschlossene Entwässerungsgegenstände der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, die tiefer als die Oberkante der Erschließungsstraße liegen, privat gegen Rückstau zu sichern (vgl. Hinweis 3.5).

Diese einschränkend zur Kubatur stark 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 Dachterrassennutzung. Auch die an heutige energetische Ansprüche angepasste Dämmung bzw. Sanierung der Dachhaut oder der Fassade der Gebäude ist durch Vorgaben des Bundesgesetzgebers zur Sanierung ermöglicht.

Bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand und auch das südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnumfeld lassen sich auch im Duktus einer Beurteilung zu den aktuellen Zulässigkeiten auf Grundlage von § 34 BauGB keine Schlechterstellungen mit Blick auf bauliche Veränderungen und Ausnutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans feststellen⁸. Merkliche Eingriffe in bestehende planungsrechtliche Zulässigkeiten sind mit den prioritär erhaltungsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans insofern nicht verbunden.

7.2.4 Bauweise und Bauform

Im Plangebiet ist für die Reihenhausbauung (Bereich 1) eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Hauptgebäude der Reihenhauszonen teilweise 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 (Bereich 2) ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dies gewährleistet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine ausreichende Gartennutzung sowie eine Einhaltung der Abstandsflächen zum Nachbarn. Eine für den rückwärtigeren Bereich städtebaulich sinnvollere, geringere Dichte ist hiermit gegeben.

⁸ Bezogen auf die Ausbauten sogar über das heutige Maß des § 34 BauGB hinaus.

7.2.5 Firstrichtung, Dachform, Dachüberstände



Abbildung 7: Dachlandschaft

Als Dachformen werden für die II-geschossigen Hauptgebäude (Bereich 1) bestandsorientiert Satteldächer mit $35^\circ (+3^\circ)$ Dachneigung in ebenfalls an die bestehende Situation angepasst vorgegebener Firstrichtung und für die I-geschossigen Anbauten sowie Garagen Flachdächer festgesetzt, um die bestehende Städtebau- und Architekturqualität zu bewahren und dem Gebiet weiterhin eine eigenständige und einheitliche Prägung zu geben.

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

Die II-geschossigen Neubauten (Bereich 2) sollen als Dachform ein Flachdach erhalten, um hier modernere Bauformen zu ermöglichen, die Bestandsstruktur am Wiegandweg bewusst zu kontrastieren (städtebauliche Unterscheidung Alt und Neu), deren Höhendominanz zu bewahren und um Verschattungen der nördlich angrenzenden Gartenbereiche möglichst zu vermeiden. Somit entsteht eine sehr kompakte und dadurch energietechnisch vorteilhafte Kubatur der Gebäude. Für die Neubauten wird durch das Flachdach ebenfalls eine optimale Ausrichtung für solartechnische Anlagen ermöglicht (vgl. TF 2.2.7).

Um einer Auflösung und Verunstaltung der Dachlandschaft entgegenzuwirken und die bereits im Bestand vorhandenen, energietechnisch sehr vorteilhaften kompakten Dachformen beizubehalten, sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur in der Größe beschränkt und nur im rückwärtigen, südorientierten Dachbereich zulässig (vgl. TF 2.2.1).

Zur baulichen Gestaltung und Materialität der Dachgauben trifft der Bebauungsplan keine Vorgaben, sehr wohl aber bezüglich 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 bereits zulässig).

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.

Die ebenfalls das Erscheinungsbild der Siedlung gestalterisch prägenden und für die Siedlung und die Entstehungszeit der Siedlung typischen traufseitig geringen bzw. ortgangsseitig nicht vorhandenen Dachüberstände werden ebenfalls streng bestandsorientiert begrenzt und definiert (vgl. TF 2.2.4).

Kompensatorisch für diese relativ engen bestandsorientierten Festsetzungen und Beschränkungen einer Dachgeschoss(aus)nutzung wirken die individuellen eingeschossigen Anbauten. Die Nutzung der Dachgeschosse soll zur Vergrößerung der Wohnfläche aktiv ermöglicht werden, ein Vollgeschoss ist hier jedoch nicht realisierbar.

Diese einschränkend vorgenommenen Festsetzungen stellen in Abwägung zur individuellen Flexibilität der Eigentümerinnen und Eigentümer bezogen auf gewünschte bauliche Veränderungen keinerlei besondere oder unbeabsichtigte Härte dar. Zum einen sind die Gebäudetypen im Bestand vorhanden und deren Bestandserhalt ist das planerische Ziel; zum anderen erfolgt eine aktive Veränderung bzw. Optimierung der baulichen Bestandssituation durch den durch erleichternde Festsetzungen möglichen Ausbau des Dachgeschosses (Gauben) sowie durch eingeschossige Anbauzonen samt Option der Terrassennutzung.

7.2.6 Material, Farbgebung

Dach

Es besteht kein Regelungsbedarf hinsichtlich des Materials und der Farbgebung für Hausgruppen (Bereich 1), um eine einheitliche Gestaltung der zusammenhängenden Hauseinheit und der gesamten Wohnsiedlung zu erhalten. Die Dacheindeckung orientiert sich an der im Bestand: Es sind nur hellrote, ziegelrote oder naturrote Ton- und Betondachziegel zugelassen (vgl. TF 2.2.5). Somit wird wiederum eine gestalterisch gleichmäßige Dachlandschaft sicher gestellt.



Abbildung 8: Dach und Fassade

Fassade

Innerhalb des Plangebietes ist für die Hauptgebäude – vergleichbar den Regelungen zur Dachgestaltung – als Fassadenmaterial nur heller Putz in einem bestimmten Farbspektrum (vgl. TF 2.3.1) zulässig, wie dieser bereits im Bestand realisiert ist. Durch die Beschränkung auf das „Leitmaterial“ Putz für die Hauptgebäude behält das Baugebiet seine eigenständige Prägung und seinen gestalterischen Zusammenhang. Dies gilt städtebaulich und stadtgestalterisch sinnvoll und siedlungszusammenbindend für den Altbau genau so wie für den Neubau.

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 Putzausführung durch die Kubatur und Höhenentwicklung prägend ist. Lediglich Doppelgaragen sind im Bezug auf ihre Höhe maßgleich zu errichten, um Versprünge zu vermeiden (vgl. TF 2.5).

Bezogen auf die Festsetzungen zu Materialität und Farbgebung für Dach und Fassade sichern diese einen einheitlichen gestalterischen Duktus für die gesamte Wohnsiedlung 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 verschiedenen „Farbfamilien“ sowie die Wahl innerhalb eines Dachziegelfarbspektrums bleiben ansonsten unbeeinflusst, um die individuelle Gestaltungs- und Baufreiheit nicht über Gebühr zu beschränken.

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 ist der ruhende Verkehr nicht geordnet, da die ehemals den Häusern zugeordneten Garagen nördlich des Wiegandwegs im Zuge der Neu-/Umnutzung des Kasernenareals nicht veräußert werden sollen. Dementsprechend ist für die bestehenden Hausgruppen und die Einzelhäuser ein entsprechender Nachweis eines Stellplatzes auf den Grundstücken zu führen.

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 neu geordnet.

Diesem Konzept der räumlichen Verteilung, Anordnung und Verortung von ebenerdigen Garagen und Gemeinschaftsstellplätzen, liegt die realistische Annahme zu Grunde, jeder Wohneinheit im Plangebiet einen Stellplatz auf eigenem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer räumlicher Nähe anzubieten.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. TF 1.2.1). Garagen als bauliche Anlage sind lediglich im Bauwich der Reihenendhäuser zulässig und räumlich ebenfalls festgelegt, um die Versiegelung Grundstücke gering zu halten. Im Vorgarten werden nahe der potenziellen neuen Zufahrt zu den Neubauten die notwendigen, senkrecht zum Straßenraum angeordneten (Gemeinschafts-) Stellplätze zugelassen, die direkt vom Wiegandweg angefahren werden können. Für die Einzelhäuser sind Doppelgaragen zwischen den überbaubaren Flächen festgelegt, um eine den Reihenhauseinheiten angepasste optische Bebauungseinheit auch im rückwärtigen Bereich entsprechend zu realisieren.

Überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen sind auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zur Erhaltung der Transparenz des Zusammenwirkens von öffentlichem und halböffentlichem Raum ausgeschlossen. Auf festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) sind Carports oder Stellplätze zulässig.

Somit wird jedem Grundstück ein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet.

Da der Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht festsetzen kann, bieten die Gemeinschaftsstellplätze sowohl die Möglichkeit, die Stellplätze direkt vom Wiegandweg oder über die vorhandene Auffahrt zu erreichen. Die vor den jeweils in der Zeile zurückspringenden Reihenhäusern befindliche Auffahrt ist nicht festgesetzt sondern im Bestand gesichert. Welche Variante in der Praxis zu tragen kommt – Einzelverkauf der Stellplatzparzelle an die Eigentümer oder Gemeinschaftseigentum –, wird durch die tatsächliche Aufteilung der Grundstücke und den entsprechenden Verkauf geregelt. Mit der Anordnung der Gemeinschaftsstellplatzflächen wird durch deren Bündelung und durch die Bündelung mit den Garagenzufahrten sowie den privaten Erschließungstichen für die Neubauzonen ein städtebaulich bewusster Wechsel zwischen dem ruhenden Verkehr dienenden Flächen und freien Vorgartenflächen entlang des Wiegandweges erzeugt – hierdurch wird die heute grüingeprägte Vorzone der Bestandsgebäude soweit als möglich geschützt und nicht durch vereinzelte Stellplatzzuordnung bzw. -anordnung „zerstückelt“.

Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Diese sollen künftig zulässig sein, im städtebaulichen Kontext jedoch ebenfalls nach einem sinnhaften Konzept räumlich geregelt: Insofern sind zeichnerisch aktiv Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, die sich auf die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke beziehen, um die Vorgärten von baulichen Anlagen frei zu halten. Im Bereich zum öffentlichen Straßenraum sind damit Nebenanlagen ausgeschlossen.

Anlagen für Abfallbehälter sind auch außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Im Vorgarten sind diese aufgrund der kleineren Größe und der vorgeschriebenen Eingrünung verträglich.

Um vor dem Hintergrund der die Siedlung prägenden, großen und zusammenhängenden Grün- und Freiflächenanteile der Grundstücke keine „Zersiedlung“ und eine 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 (vgl. TF 1.2.2). Da Garagen und Stellplatzanlagen gemäß BauGB keine Nebenanlagen sind, sind diese von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen. Hierfür sind außerhalb der überbaubaren Flächen entsprechende Bereiche festgesetzt.

7.2.8 Freiflächen, Begrünung



Abbildung 9: Vorgarten

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 zu schützen, Zäune und Hecken im Bestand bereits vorhanden. Diese unterbrechen durch ihre Transparenz und geringe Höhe jedoch nicht den gartenstädtischen Charakter der Wohnsiedlung Wiegandweg. Um diesen Eindruck der vorwiegend freien Vorgartenbereiche als sehr charakteristisches Siedlungsmerkmal zu erhalten, werden bezüglich der Einfriedungen der Grundstücke folgende Festsetzungen getroffen:

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen im Bereich des Vorgartens nicht zulässig. Dieser Bereich – jeweils vor den Hauseingängen zwischen Haus und Erschließung – ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. An den öffentlichen Verkehrsflächen und den damit zum öffentlichen Raum liegenden Vorgärten werden Einfriedungen ausgeschlossen, um eine visuelle Erlebbarkeit der Straßenräume zu ermöglichen.

In den übrigen Bereichen (entspricht überwiegend den Bereich für Nebenanlagen) sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z. B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,0 m oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, um den privaten, rückwärtigen Gartenbereich durch Einfriedungen zu schützen. Die Höhen orientieren sich an den Vorgaben der BauO NRW. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form sind bis zu einer Höhe von 2,0 m nur zugelassen, wenn sie in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in gleicher Höhe errichtet werden. Feste, blickdichte Einfriedungen wie Mauern sind ausgeschlossen, um den prägenden, durchgrünten Charakter der Siedlung zu erhalten (vgl. TF 2.1.1).

Bei der Abführung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist besondere Rücksicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke zu nehmen. Insbesondere hier sind notwendige, geringfügige hohe Stützmauern ausdrücklich zulässig und fallen nicht unter die Festsetzung von Einfriedungen. Ebenfalls haben im Gebiet vorhandene Stützmauern Bestandsschutz.

Um die privaten Gartenbereiche schützen zu können, sind blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von 3,0 m je Baugrundstück, unmittelbar im Anschluss an das Hauptgebäude bzw. die Anbauten zulässig. Die Höhe ist hier auf 2,0 m beschränkt, um sich dem Gebäude und dem möglichen Anbau unterzuordnen (vgl. TF 2.1.2). Auf der Dachterrasse sind nur Brüstungen in maximal 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 bleiben, zum anderen aber auch private Bedürfnissen und Gestaltungsfreiheiten abwägend Rechnung getragen werden.

7.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Wohngebiet ist über den Albersloher Weg an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird durch den Wiegandweg erschlossen, der mit der Fahrbahn und dem einseitigen Gehweg einen Querschnitt von etwa 8,0 m aufweist. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche ist – gemessen an den insgesamt 35 Wohneinheiten im Plangebiet – eine mehr als ausreichende Anzahl an Flächen für Besucherstellplätze und das Parken im öffentlichen Raum möglich bzw. vorgesehen.

Die Einzelhäuser (Bereich 2) werden durch private Wohnwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger (GFL/AE) belegt werden, festgesetzt. Der Stich vom Wiegandweg hat eine Breite von 3,0 m. Das Stichende vor den geplanten Neubauten hat, um Wendemöglichkeit für Pkw zu ermöglichen, eine Breite von 4,5 m.

Für die Hausgruppen (H) 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.

Entlang des Albersloher Weges ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um nur eine Einfahrt der Grundstücke über den Wiegandweg zu ermöglichen und damit den Verkehrsfluss des Albersloher Weges zu gewährleisten. Gleichzeitig wird die Lärmschutzwirkung der vorhandenen Mauer am Albersloher Weg dadurch gewährleistet, dass Durchbrüche für Zufahrten ausgeschlossen sind (vgl. 7.7).

Für Feuerwehrfahrzeuge kann der Wiegandweg bis zum Ende in Höhe der Hausnummer 53 mit Großfahrzeugen befahren werden. Eine notwendige Fahrbahnbreite von 3,5 m wäre zu beachten. Die bisher im Bestand vorhandene Fahrbahnbreite von 3,0 m ist ebenfalls ausreichend und im Bebauungsplan als vorgeschlagene Abgrenzung übernommen. Die privaten Wohnwege (GFL/AE) müssen seitens der Feuerwehr nicht zwingend befahren werden.

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 ggf. ergänzende Aufnahme von Leitungen dimensioniert.

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

Zur Entwässerung der Grundstücke ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um angeschlossene Entwässerungsgegenstände der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, die tiefer als die Oberkante der Erschließungsstraße liegen, privat gegen Rückstau zu sichern. Dies betrifft insbesondere die Neubaugrundstücke, falls diese unter den erforderlichen 0,3 m zur Erschließungsstraße liegen.

Leitungsrechte müssen planungsrechtlich im Plangebiet nicht gesichert werden, sondern sind privatrechtlich wenn nötig als Dienstbarkeit zu regeln.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine Entsorgungsfirma. Durch den ausreichend dimensionierten Straßenraum ist die Fläche für ein 3-achsiges Müllfahrzeug von 12 m Länge ausreichend dimensioniert. Die Neubauten (Bereich 2) können zur Entsorgung nicht direkt angefahren werden und müssen entsprechend gesammelt an der öffentlichen Verkehrsfläche (Wiegandweg) ihre Abfallbehälter am Abholtag positionieren. Dies ist aufgrund der geringen Entfernungen zumutbar und rechtfertigt nicht die Festsetzung verbreiteter, öffentlicher Erschließungsstiche.

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 Gremmendorf / Angelmodde West ergibt sich ein Bedarf von zwei Kindertagesstätten mit jeweils fünfgruppigen Einrichtungen im Stadtteil. Da der Bedarf im Plangebiet am Wiegandweg nicht gedeckt werden soll, werden hierfür Flächen auf dem Areal der ehemaligen York-Kaserne intensiv geprüft.

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

7.6 Grünflächen / Begrünung

7.6.1 Öffentliche Grünflächen

Nördlich des Wiegandwegs (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwischen Straße und Kasernenmauer) befanden sich von den britischen Soldaten genutzte Spielflächen. Ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen besteht im Plangebiet nicht. Da auch durch die Planung kein wesentlich erhöhter Bedarf an Spielflächen für den Bereich ausgelöst wird, werden diese Spielplätze nicht erhalten und keine Grünflächen mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz im Plangebiet festgesetzt.

7.6.2 Private Grünflächen

Nebenanlagen – mit Ausnahme von Anlagen für Abfallbehälter – sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (vgl. TF 1.2.2 und s. Kapitel 7.2.7). Wenn Abfallbehälter im Vorgarten errichtet werden, sollen diese eingegrünt werden, um die baulichen Anlagen im Vorgartenbereich entsprechend zurückhaltend zu gestalten (s. TF 2.4).

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht zulässig, um die Vorgärten entsprechend frei zu halten. Durch die Höhenbeschränkungen der Gebäude passen sich die Neubauten in das Gelände ein und sind den bestehenden Traufhöhen der Bestandsgebäude / -Hausgruppen angepasst.

Zur Entwässerung der Grundstücke ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um angeschlossene Entwässerungsgegenstände der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, die tiefer als die Oberkante der Erschließungsstraße liegen, privat gegen Rückstau zu sichern.

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

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. Städtebaulich prägende und erhaltenswerte Bäume beispielsweise im Vorgartenbereich sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die zeichnerisch nicht als erhaltenswert festgesetzten Bestandsbäume im Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (teilweise im Kataster aufgenommen) sind dennoch möglichst zu erhalten. Die baulichen Anlagen im Bereich der Hausgruppen wurden in der Weise ausgewiesen, dass vorhandene Bäume möglichst nicht für die zukünftige Bebauung entfernt werden müssen. Im Falle der Neubauten im rückwärtigen Bereich überwiegt der Belang, im zentralen Bereich des Stadtteils nachzuverdichten und neuen Wohnraum zu schaffen, sodass bestehende Bäume hier für die Wohnnutzung weichen können.

Bereits in der Planungsphase von privaten Maßnahmen, aber auch in der Baugenehmigung und der Realisierung von Vorhaben oder Maßnahmen sollen die vorhandenen Bäume auf privatem Grund mit größtmöglicher Sorgfalt behandelt und deren Verbleib dadurch gefördert werden.

7.6.4 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung

Gemäß § 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 ohnehin nur ein geringer Eingriff in Form von weiteren Versiegelungen (Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche und Neubauten). Garagen und Nebenanlagen sind auch im Bestand bereits zulässig.

Aufgrund der zentralen Lage des Gebiets im Stadtteil ist hier eine Nachverdichtung und damit zusammenhängende Versiegelung geboten, um Flächen im Außenbereich für Wohnraumbedarf nicht für eine Wohnflächenentwicklung in Anspruch zu nehmen.

7.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg ausgehen, ausgesetzt. Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden beim Reihenhause an der Wiegandstraße Nr. 1 leicht um bis zu 14 dB(A) überschritten (Verkehrslärmuntersuchung, Amt für Grünflächen und Umweltschutz).

Für die Berechnung der Lärmpegelbereiche ist vom jetzigen Gebäudebestand mit der bestehenden Mauer am Grundstück des Eckgrundstückes Wiegandweg Nr. 1 zum Albersloher Weg ausgegangen worden. Im Plangebiet bestehen überwiegend Bestandsgebäude.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für die Gebäude am Wiegandweg im Plangebiet durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Lärmpegelbereich III, IV, V). Dies betrifft die Gebäude Wiegandweg mit den ungeraden Nummern 1-13. Auch wenn man perspektivisch von Verkehrszunahmen von 10 % (entsprechend Lärmzunahmen von 0,4 dB(A)) ausgehen würde, würde dies nicht zu einer Änderung der Lärmpegelbereiche führen. Berechnungen ohne die vorhandene Mauer ergeben, dass an den Gebäuden jeweils ein höherer Lärmpegelbereich mit entsprechenden baulichen Ansprüchen an den Gebäuden festgesetzt werden müsste. Somit ist zum Schutz der Innenräume die bestehende Mauer zu erhalten.

Die weiter westlich gelegenen Baufelder halten den Orientierungswert für WA-Gebiete ein oder überschreiten ihn nur geringfügig.

Nicht alle Gebäude verfügen über eine lärmabgewandte Seite (Haus Nr. 1, 3, 5 sind mit 66 dB(A) im Norden, 69 dB(A) im Osten und 63 dB(A) im Süden belastet [im 2. Obergeschoss]). Aus diesem Grund wird die vorhandene Umfriedungsmauer (zumindest insbesondere der südliche Teil) als Lärmschutz in einer Höhe von 2,00 m festgesetzt, um auch einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche im Erdgeschoss zu gewährleisten. Die teilweise Öffnung im südlichen Bereich von ca. 1,5 m für einen Durchgang vom Dungweg durch die Mauer führt im Vergleich zu einer geschlossenen Lärmschutzwand rechnerisch zu einer Lärmpegelerhöhung an der südlichen Fassade der Gebäude 1-3 von 1,1 dB(A). An den anderen Immissionspunkten ist die Pegelerhöhung durch die Öffnung vernachlässigbar. Vor diesem Hintergrund erscheint die geringfügige Öffnung der Lärmschutzwand aus Sicht des Immissionsschutzes vertretbar. Ein festgesetztes Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Albersloher Wegs gewährleistet zudem, dass Durchbrüche in der Mauer durch Zufahrten ausgeschlossen sind (siehe Kapitel 7.3).

Die Mauer ist im Bestand bereits vorhanden und auch der Verlauf der Mauer in Anlehnung an die ehemals militärisch genutzten Flächen der nördlich angrenzenden York-Kaserne erhaltenswert. In Anlehnung an die bestehende Mauer wäre städtebaulich die Festsetzung einer höheren Mauer bzw. Wand-Wall-Kombination nicht vertretbar. Auch bei einer 2,5 m hohen Mauer würden gleiche Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist hinreichend bestimmt, da eine dem Gebäudebestand abweichende Stellung der Gebäude durch die engen Baugrenzen, zwingende Zweigeschossigkeit, zwingende Traufhöhe und die Firstrichtung des Daches ausgeschlossen wird.

Für die reine Nutzung des jetzt vorhandenen Bestandes sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Im Falle baulicher Veränderungen wirkt die Festsetzung zum passiven Schallschutz zukunftsgerichtet und entfaltet Signalwirkung für die bestehende Situation.

7.8 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes 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. Ein entsprechender Hinweis zum Thema Altlasten ist aufgenommen.

7.9 Denkmalschutz / Archäologie

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

Bodendenkmale

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

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg ausgehen, ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden beim Reihenhaushaus an der Wiegandstraße Nr. 1 um bis zu 14 dB(A) überschritten (Verkehrslärmuntersuchung des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz). Für die Berechnung der Lärmpegelbereiche ist vom jetzigen Gebäudebestand (mit Mauer am Grundstück des Eckgrundstückes Wiegandweg Nr. 1) zum Albersloher Weg ausgegangen worden.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für die Gebäude am Wiegandweg im Plangebiet durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Lärmpegelbereich III, IV, V). Dies betrifft die Gebäude Wiegandweg mit den ungeraden Nummern 1-13. Auch wenn man perspektivisch von Verkehrszunahmen von 10 % (entsprechend Lärmzunahmen von 0,4 dB(A)) ausgehen würde, würde dies nicht zu einer Änderung der Lärmpegelbereiche führen.

Die weiter westlich gelegenen Baufelder halten den Orientierungswert für WA-Gebiete ein oder überschreiten ihn nur geringfügig.

Nicht alle Gebäude verfügen über eine lärmabgewandte Seite (Haus Nr. 1, 3, 5 sind mit 66 dB(A) im Norden, 69 dB(A) im Osten und 63 dB(A) im Süden belastet [im 2. Obergeschoss]). Aus diesem Grund wird die vorhandene Umfriedungsmauer als Lärmschutz festgesetzt, um einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche im Erdgeschoss zu gewährleisten. Die teilweise Öffnung im südlichen Bereich von ca. 1,5 m für einen Durchgang zu den Gärten führt im Vergleich zu einer geschlossenen Lärmschutzwand rechnerisch zu einer Lärmpegelerhöhung an der südlichen Fassade der Gebäude 1-3 von 1,1 dB(A). An den anderen Immissionspunkten ist die Pegelerhöhung durch die Öffnung vernachlässigbar. Vor diesem Hintergrund erscheint die geringfügige Öffnung der Lärmschutzwand aus Sicht des Immissionsschutzes vertretbar (siehe Kapitel 7.7).

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Als Freiflächen sind im Bebauungsplangebiet die bestehenden Gärten mit ihrem Baumbestand zu nennen. Es handelt sich im Wesentlichen um heimische Laubbäume wie Ahorn, Hainbuche, vereinzelt Esche und Eiche. Die zeichnerisch nicht als erhaltenswert festgesetzten Bestandsbäume sind möglichst zu erhalten. Die Standorte dieser auf privatem Grund befindlichen Bäume sind aus der Planzeichnung ersichtlich und entfalten so Hinweis- und Signalwirkung.

Bereits in der Planungsphase von privaten Maßnahmen, aber auch in der Baugenehmigung und der Realisierung von Vorhaben oder Maßnahmen sollen die vorhandenen Bäume auf privatem Grund mit größtmöglicher Sorgfalt behandelt und deren Verbleib dadurch gefördert werden.

Durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung im Rahmen der Neubauten, 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.

Artenschutzprüfung

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

Das Kernziel des Erhalts der Bestandsbebauung aus den 1950er Jahren mit privaten Grünflächen und 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 sowie weitere planungsrelevante (Pflanzen)Arten auch nicht zu erwarten.

Da jedoch das Vorkommen von Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden konnte, erfolgte eine stichprobenhafte, fachliche Begehung der Dachgeschosse der bestehenden Wohngebäude. Am 11.04.2013 fand eine Besichtigung einiger Häuser hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten (vor allem Fledermäuse) statt. Stichprobenartig wurden im Bebauungsplangebiet bei vier Häusern die Dachböden in Augenschein genommen. Im Einzelnen waren dies die Häuser Wiegandweg 39 und 47 (jeweils Baujahr 1953). Die Dachböden waren überwiegend besenrein. Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden. Es wurden lediglich verschiedene Wespennester festgestellt.

Für eine weitergehende Prüfung der Artenschutzbelange im Planverfahren bestehen aufgrund der beschriebenen Situation somit keine Anhaltspunkte. Sollten sich (unerwartet) Erkenntnisse zum Artenschutz nach Rechtskraft des Bebauungsplans doch noch ergeben, lassen sich evtl. 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.

Boden, Klima, Wasser

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans 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 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.

Die überwiegende Südausrichtung der Gebäude wirkt sich positiv auf die passive und eine aktive Solarenergienutzung aus.

9. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	17.066 m²	1,71 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.671 m ²	0,27 ha	16 %
Wohnbaufläche	14.395 m ²	1,44 ha	84 %
davon private Verkehrsfläche	647 m ²	0,06 ha	4%

Tabelle 1: Flächenbilanz

10. Gesamtabwägung

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

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

Die einheitliche Form der Siedlung bleibt durch am Bestand orientierte Festsetzungen gewahrt, gleichzeitig wird jedoch durch eingeschossige Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich maßvoll zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die bebaubare Fläche zur größeren Ausnutzung der Grundstücksfläche wird durch über Erschließungsstiche erreichbare Neubauangebote auf den rückwärtigen Grundstücken im Plangebiet vergrößert, die prägende Gebäudestruktur bleibt jedoch durch stringente Ergänzung eines sich in der Kubatur unterordnenden Neubaukonzeptes erhalten. Die Typik und Prägnanz des baulichen Bestandes durch das städtebauliche

Neubaukonzept wird gestalterisch ebenso kontrastiert wie unterstützt. Mit dem Bebauungsplan wird ferner für Alt- und Neubau eine geordnete Stellplatzausweisung und -anordnung vorgegeben und ein mögliches ungeordnetes und siedlungsbildbeeinträchtigendes Parken in der Siedlung geleitet und geordnet.

Im Verfahren entfällt die Anforderlichkeit der Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft; Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurden im Rahmen des Planungsprozesses gleichwohl geprüft und abwägend berücksichtigt. Die Neuversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt, sodass der Boden geschont wird und erhaltenswertes Altgehölz durch die Planung nicht beseitigt werden muss.

Die Prüfung der Artenschutzbelange erbrachte keine Hinweise auf planungsrelevante Arten, sodass eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich wird. Die durch den Verkehr auf dem Albersloher Weg erzeugten Schallimmissionen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Wohnens können durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden kompensiert werden. Da nicht alle Gebäude über eine lärmabgewandte Seite verfügen, wird die vorhandene Umfriedungsmauer am Albersloher Weg als dauerhafter Lärmschutz festgesetzt, um auch einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche im Erdgeschoss zu gewährleisten.

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

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

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

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

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

Die bestehenden Reihenhäuser sollen zum Festpreis einzeln vermarktet werden. Die Neubauten im rückwärtigen Bereich sollen als Paket veräußert werden, um insbesondere die private Erschließung und auch die Wohngebäude einheitlich zu realisieren.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **02.04.2014** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 552: Gremmendorf – Wiegandweg

Münster, den **07.04.2014**

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister