STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 553: Gremmendorf – Albersloher Weg / Angelsachsenweg

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0128/2018

Inhalt Seite

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen 2
2. Geltungsbereich 6
3. Planungsrechtliche Situation 6
   3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
   3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen 6
4. Räumliche und strukturelle Situation 7
5. Planungsziele 7
6. Inhalte des Bebauungsplans 8
   6.1 Grundzüge der Planung 8
   6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung 9
      6.2.1 Nutzungsart 9
      6.2.2 Nutzungsdichte, bebaubare Flächen, Bauhöhe 9
      6.2.3 Bauweise, Bauform, Firstrichtung, Material, Farbgebung 11
      6.2.4 Dachform 11
      6.2.5 Stellplätze, Nebenanlagen 11
      6.2.6 Freiflächen, Begrünung 12
   6.3 Verkehrsflächen / Erschließung 13
   6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 13
   6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur 13
   6.6 Grünflächen / Begrünung / Versiegelung 14
      6.6.1 öffentliche Grünflächen 14
      6.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote 14
      6.6.3 Versiegelung 14
      6.6.4 Ausgleichsflächen 14
      6.6.5 Artenschutz 15
   6.7 Immissionsschutz 15
   6.8 Altlasten / Altstandorte 15
   6.9 Denkmalschutz / Archäologie 16
7. Flächenbilanz 17
8. Auswirkungen auf die Umwelt 17
   8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung 17
      8.1.1 Menschen 17
      8.1.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt 18
      8.1.3 Boden und Wasser 19
      8.1.4 Klima / Luft 21
      8.1.5 Landschaft / Ortsbild 21
      8.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 21
   8.2 Zusammenfassung 22
9. Gesamtabwägung 22
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen 23

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 in den vergangenen Jahren aufgegeben.

Im Stadtgebiet Münsters wurden 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 Freizug der York-Kaserne im November 2012 in Gremmendorf – und nachfolgend auch der Oxford-Kaserne in Gievenbeck – wurden auch sämtliche Wohnstandorte von den britischen Stationierungskräften aufgegeben.

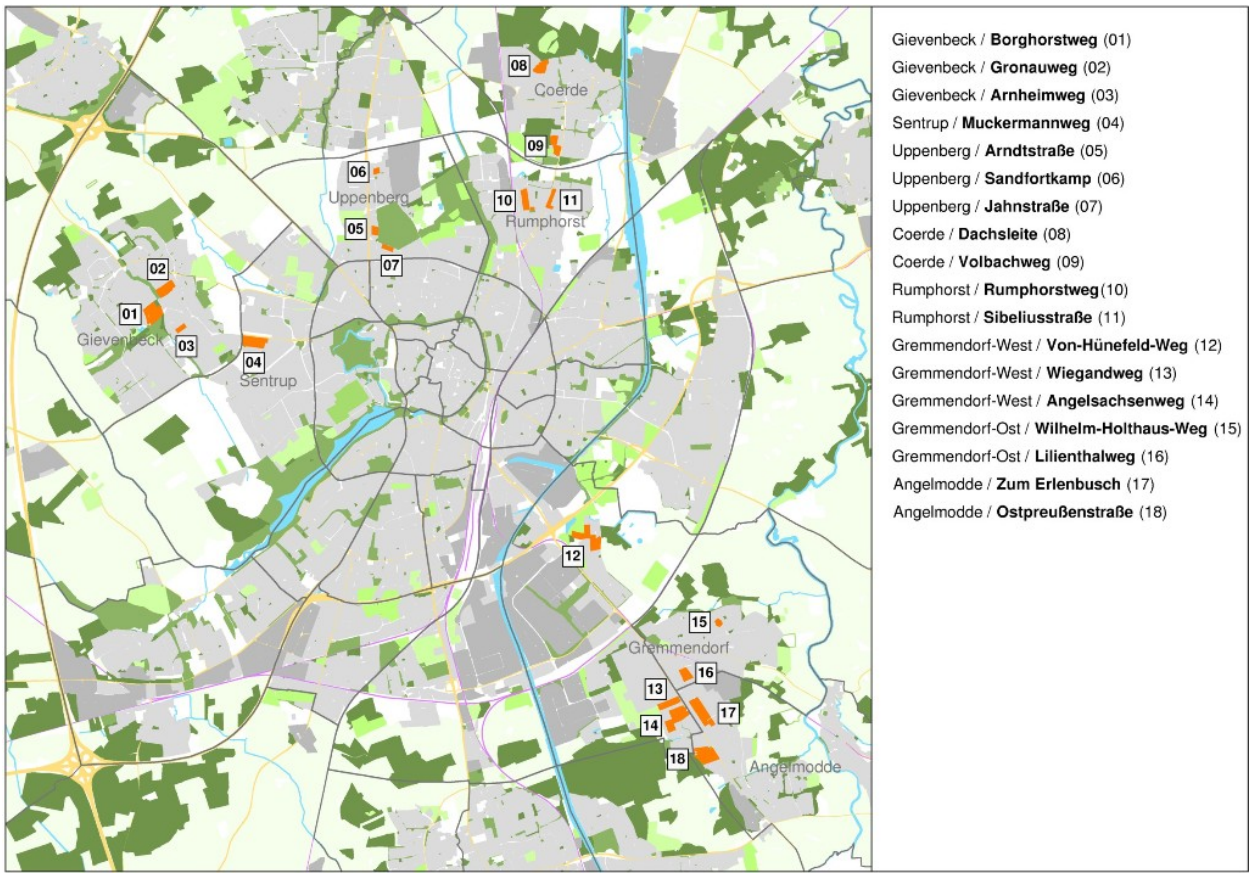


Abbildung 1: Übersicht der Britenwohnstandorte im Stadtgebiet von Münster

Die insgesamt 18 Siedlungen wurden durch das Wiederaufbauministerium im Rahmen eines Sonderwohnungsprogramms – jeweils in Kasernennähe – 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

[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.

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.

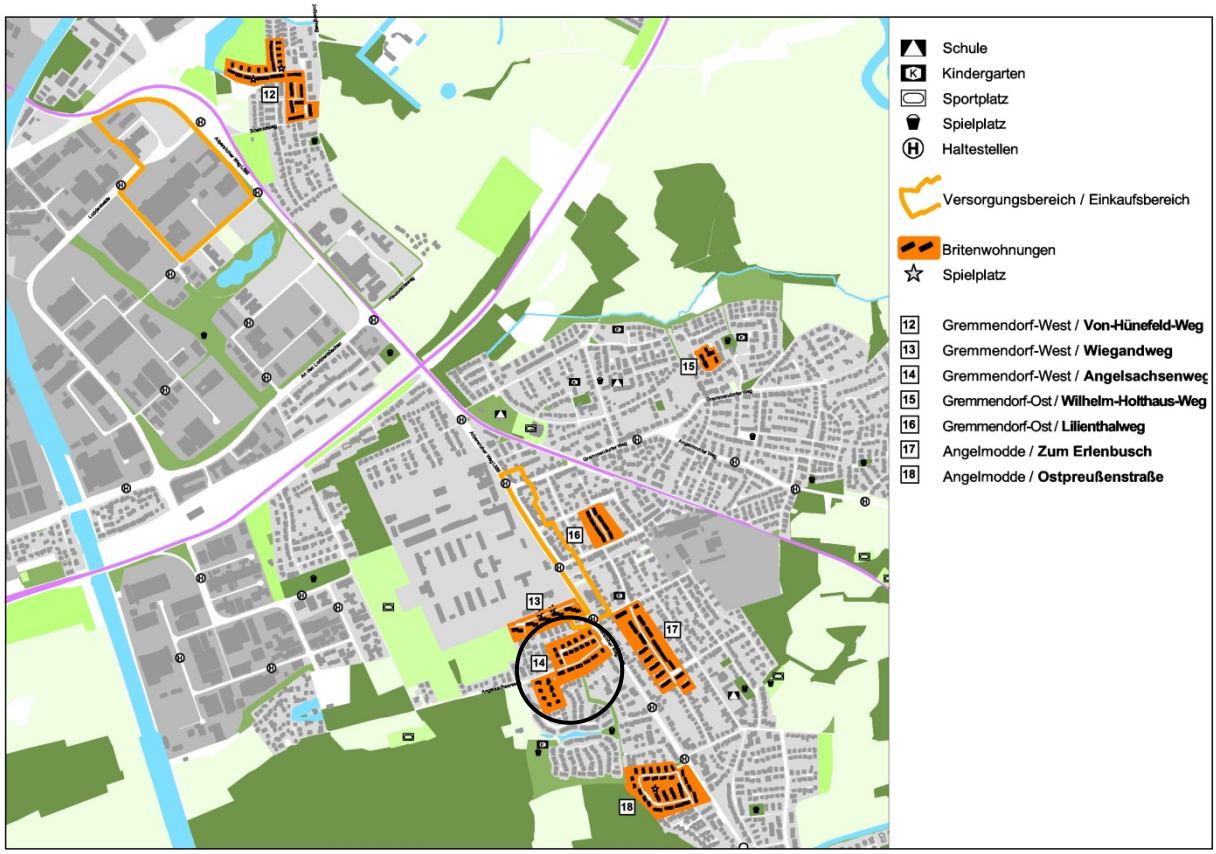


Abbildung 2: Übersicht der Britenwohnstandorte in Gremmendorf und Angelmodde (Stadtbezirk Südost)

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 Lagequa-

[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 objektbezogenen Ausnahmen von dieser Regel.

litäten der 18 Standorte sind im Quartiers- und Stadtteilzusammenhang je differenziert zu bewerten.

Für einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Umgang mit den ehemaligen 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] Zwischenzeitlich wurden gemäß dem Entwicklungskonzept für die überwiegende Anzahl der Britensiedlungen Bebauungspläne aufgestellt. Die Vermarktung des Gebäudebestandes an Endnutzer durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist weit fortgeschritten. Die Siedlung am Angelsachsenweg gehört zu den wenigen britischen Wohnstandorten, für die bislang noch kein Vermarktungsverfahren durchgeführt wurde.

Das vorgenannte gesamtstädtische Konzept hat u. a. zum Ziel, die Mehrzahl der Wohnstandorte mit der vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Qualität und ihrem bemerkenswerten Wohnwert im Bestand zu erhalten. Dies wird durch bauleitplanerischen Instrumenteneinsatz (Aufstellungsbeschlüsse, Bebauungspläne mit gestalterischen Festsetzungen) flankiert[7]:

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

Die ehemalige Siedlung für britische Offiziere am Angelsachsenweg weist einen besonders hohen Zeugniswert auf und wurde daher – als einzige der insgesamt 18 britischen Wohnsiedlungen – nach § 2 (2) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) unter Denkmalschutz gestellt. Die Unterschutzstellung umfasst die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 553 befindlichen Wohngebäude mit allen Bestandteilen (Garagen, Gärten, Straßen- und Wegeführungen, die Straßenbeleuchtung und Trafohäuschen) aus der Zeit zwischen 1951 und 1955 (vgl. Kapitel 6.9). Durch den Denkmalschutzstatus ist eine hinreichende Sicherung der historischen Gebäudegrundrisse und -kubaturen gewährleistet. Der Bebauungsplan Nr. 553 soll ergänzend hierzu Regelungen zu Bereichen, die denkmalrechtlich nicht hinreichend steuerbar sind, treffen. Erforderlich sind insbesondere planungsrechtliche Vorgaben in Bezug auf Lage und Umfang optionaler Anbauten, zusätzlicher Garagenstandorte sowie von Nebenanlagen und Einfriedigungen.

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

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

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

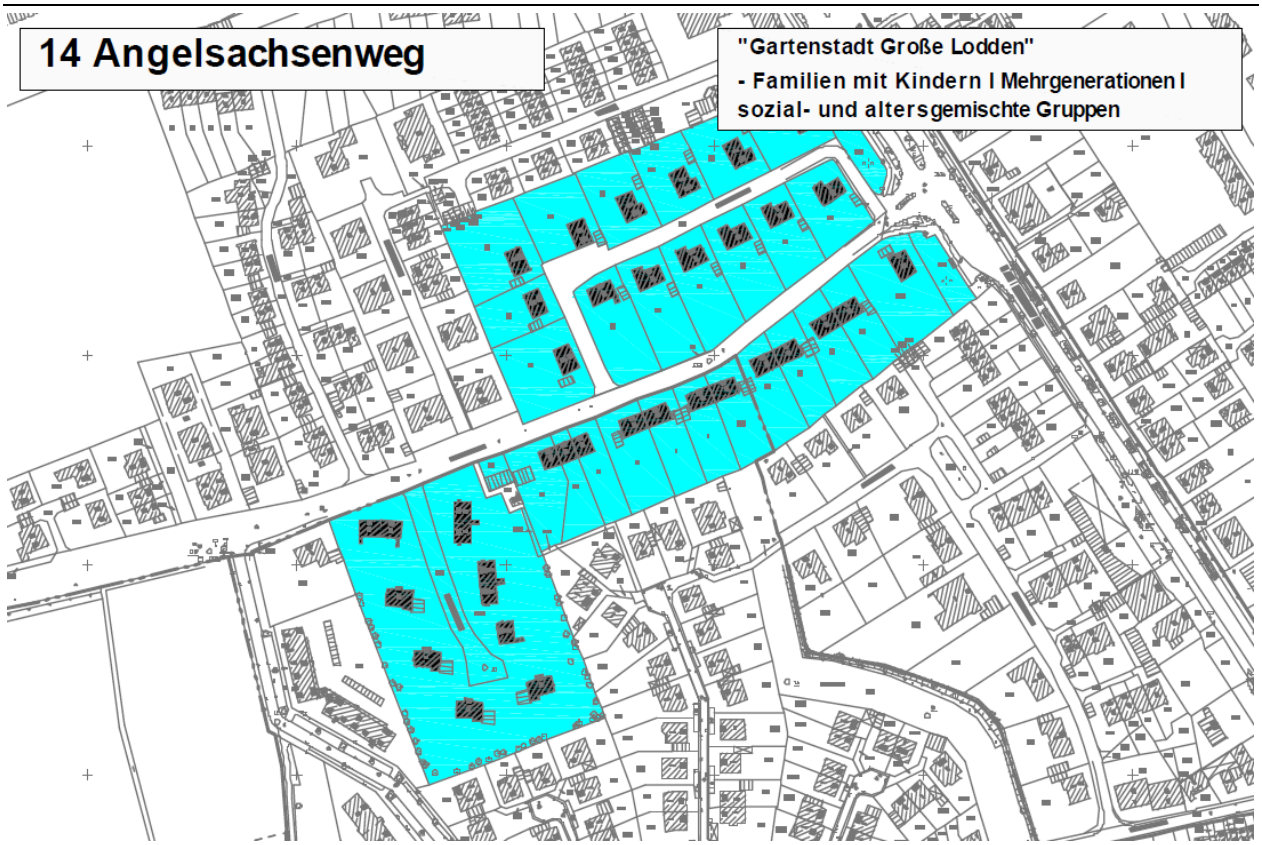


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Britenwohnen - Städtebauliche Ziele für den Standort „Angelsachsenweg“ (blau: Erhalt)

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

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Sicherung baulichen Bestandes innerhalb des Siedlungszusammenhanges dient;
- 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.

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. 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.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 553 befindet sich im Stadtteil Gremmendorf und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich wird umfasst von

- Wohnbebauung und zugehörigen Gartenbereichen im Norden, Süden und Westen sowie
- zwei nicht-städtischen Grünflächen im Osten, die unmittelbar an den Albersloher Weg mit seinem Begleitgrün angrenzen.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 171,
Flurstücke 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 73, 75, 76, 77, 86, 282, 295, 299, 303, Teile der Flurstücke 297, 383

Gemarkung Hiltrup, Flur 25,
Flurstücke 2, 3, 5, 7, 91, 92, 101, 103, 112, 769, 1092, 1093

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit den zukünftigen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 553 und der darin zulässigen Nutzung werden die städtebaulichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

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

Ein kleinerer, westlich des Albersloher Weges gelegener Teilbereich befindet sich im räumlichen Umgriff des am 27.06.1977 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt V: „Albersloher Weg (von Paul-Engelhard-Weg bis Otto-Hersing-Weg)“, der eine öffentliche Verkehrsfläche für den geplanten Ausbau des Albersloher Weges festsetzt („Straßenbebauungsplan“). Die östliche Geltungsbereichsgrenze des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 553 verläuft entlang der heutigen bzw. geplanten Verkehrsfläche des Albersloher Weges gemäß Ausbauplanung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 553 tritt der überlagerte Bereich (Gemarkung Münster, Flur 171, Flurstücke 51, 66, 282, 295, 299, Teile der Flurstücke 297, 303, 383) außer Kraft.

Südlich angrenzend besteht der am 11.03.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 390: „Gremmendorf - Südlich Angelsachsenweg / Westlich Otto-Hersing-Weg“. Das innerhalb dieses Planungsgeltungsbereichs gelegene Grundstück Gemarkung Hiltrup, Flur 25, Flurstück 1093 wird von der vorliegenden Planung überlagert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 553 tritt der überlagerte Bereich des Bebauungsplans Nr. 390 außer Kraft.

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

4. Räumliche und strukturelle Situation

Lage und Nutzungsstruktur im näheren Umfeld

Das Plangebiet liegt ca. fünf Kilometer südöstlich der Innenstadt Münsters im Stadtteil Gremmendorf und wird größtenteils von Wohnbebauung umschlossen. Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Albersloher Weg als überörtliche Verbindungsstraße.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Stadtbereichszentrum Gremmendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten. Etwa 700 m südwestlich des Plangebietes liegt die Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule. Der nächstgelegene Kindergarten ist fußläufig zu erreichen, ebenso wie die Kirchen und zugehörigen Gemeindehäuser der evangelischen Friedensgemeinde und der katholischen Kirchengemeinde St. Nikolaus (St.-Bernhard-Kirche).

Etwa 300 m nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich die ehemalige York-Kaserne, auf der in den nächsten Jahren ein multifunktionales Wohnquartier mit über 1.700 Wohneinheiten entstehen soll. Die Planung für das künftige York-Quartier sieht vor, das bestehende Stadtbereichszentrum Gremmendorf durch weitere Nahversorgungsangebote westlich des Albersloher Weges zu erweitern.

Der ebenfalls unweit des Geltungsbereiches gelegene Freizeit- und Erholungsraum „Große Lodden“ stellt wohnortnahe Möglichkeiten zur Naherholung sicher.

Der Standort weist hohe Lagequalitäten aus, ist stadträumlich integriert und verfügt mit dem Albersloher Weg über eine gute Anbindung an das Münsteraner Stadtzentrum.

Nutzungsstruktur und visuelle Prägung im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, die in der Zeit zwischen 1951 und 1955 für die Unterbringung britischer Offiziere der York-Kaserne errichtet wurden.

Die ausnahmslos II-geschossigen Gebäude vermitteln mit ihren flachen Satteldächern einen homogenen Eindruck. Durch die verschiedenartige Ausrichtung zur Straße und der teilweise planmäßig erhöhten Lage entsteht zugleich ein spannungsreiches Gesamtbild, das durch die zum Teil großen und offenen Vorgärten verstärkt wird. Den Wohnhäusern sind größtenteils angebaute Einzelgaragen und freistehende Sammelgaragen zugeordnet. Im Plangebiet befinden sich zwei Trafostationen, deren Entstehungszeit ebenfalls auf die 1950er-Jahre datiert wird.

Die nähere Umgebung wird überwiegend von I- bis III-geschossiger Wohnbebauung geprägt. Die Dichtewerte der umliegenden Bereiche sind angesichts des hohen Anteils an Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern relativ gering. In östlicher Richtung grenzt das Plangebiet an den Albersloher Weg an.

5. Planungsziele

Die städtebaulichen Ziele für den ehemaligen Briten-Wohnstandort „Angelsachsenweg“ werden – in Übereinstimmung mit dem gesamtstädtischen „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ – wie folgt definiert:

- Erhalt des vorhandenen einheitlichen Grundcharakters einer Gartenstadt
- An-/Ausbaukonzept: Ermöglichung rückwärtiger Ausbauten an den Hauptbaukörpern (sofern denkmalverträglich)
- Freiflächenkonzept: Einheitliche Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, zur Zulässigkeit von Einfriedigungen sowie Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken.

Die erfolgte denkmalpflegerische Unterschutzstellung der Gesamtanlage (vgl. Kapitel 6.9) stellt eine – gemessen an andere Instrumentarien – weitgehende Sicherung der Bestandsstrukturen sicher. Die Umsetzung der o.a. Zielsetzungen kann jedoch nicht hinreichend über den denkmalpflegerischen Erlaubnisvorbehalt gesteuert werden, sodass ergänzende Regelungen zum Erhalt des bestehenden Gartenstadtcharakters und der städtebaulichen Qualitäten im Bebauungsplan zu treffen sind.

Die Ziele der Planung werden im Bebauungsplan Nr. 553 durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert. Der aufzustellende Bebauungsplan erfüllt nicht die Vorrausetzungen des § 30 (1) BauGB, sodass dieser als nicht qualifizierter Bebauungsplan („Einfacher Bebauungsplan“) einzustufen ist.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind insbesondere die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinsichtlich

- der überbaubaren Grundstücksflächen (bestandsorientierte Baugrenzen)
- der Zulässigkeit von Anbauten
- der Verortung von Flächen für Garagen bzw. offene, ebenerdige Stellplätze
- der Vorgärten zum Ausschluss von Nebenanlagen und Einfriedigungen in diesen Bereichen

von besonderer Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge der Planung dar.



Abbildung 4: Luftbild des ehemaligen Britenwohnstandorts „Angelsachsenweg“ in Gremmendorf (2011)

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart

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 Verortung von Flächen für Garagen bzw. offene, ebenerdige Stellplätze oder auch aufgrund der festgelegten überbaubaren Flächen reguliert.

6.2.2 Nutzungsdichte, bebaubare Flächen, Bauhöhe

Die Siedlung Angelsachsenweg wurde als einzige der 18 Wohnstandorte in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen (vgl. Kapitel 6.9). Vor diesem Hintergrund sind beschränkende Regelungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mittels Baukörperfestsetzungen zielfokussiert an den Bestandserhalt der Siedlung definiert. Auf Grundlage des zurzeit gültigen Baurechts gemäß § 34 BauGB würde sich der Nachverdichtungsdruck auch auf die Siedlung Angelsachsenweg 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 zu erhalten.

Im Bebauungsplan werden für jeden Hauptbaukörper rückwärtige Anbauzonen als Hinweise ausgewiesen. Diesbezügliche planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. In der Tiefe untergeordnete Anbauten (bis zu 4,00 m) können auf dieser Grundlage zur Vergrößerung der Wohnfläche zugelassen werden. Für die Umsetzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Anspruch auf eine Realisierung besteht somit nicht.

Die Anbautiefe von max. 4 m entspricht einem der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers angemessenen Maß, welches ergänzend zum Bestandserhalt die Möglichkeit eröffnet, die Wohnfläche merklich, zur Gartenzone hin zu vergrößern. Die Anbauzonen sind so angeordnet, dass Anbauten nicht oder nur im geringem Maße im öffentlichen Straßenraum wirksam werden. Aus diesem Grund werden die Anbauzonen für jeden Hauptbaukörper individuell verortet und dimensioniert. Die Anbauoptionen 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. Mit den Regelungen zum Nutzungsmaß wird den denkmalrechtlich notwendigen Einschränkungen mit den Privatinteressen der künftigen Grundstückseigentümer durch die Zulässigkeit von Anbauten in vordefinierten Bereichen abwägend Rechnung getragen.

Damit das homogene Gesamtbild und der Denkmalwert der einzelnen Hauptbaukörper nicht beeinträchtigt werden, darf die Unterkante Decke des Anbaus die Unterkante Decke Erdgeschoss des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Grundflächenzahl

Derzeit weisen sämtliche private Grundstücksflächen Versiegelungsanteile von unter 25 % auf. Trotz unterschiedlicher Grundstücksgrößen – und damit einhergehend unterschiedlichen Versiegelungsanteilen – wird für das gesamte Plangebiet im Sinne der Gleichbehandlung eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Grundfläche von Anbauten maximal 25,0 m² je Grundstück betragen darf. Dies ermöglicht im Verhältnis zur bestehenden Wohnfläche eine maßvolle Erweiterung, ohne hierbei das überlieferte Siedlungsbild zu beeinträchtigen.

Zahl der Vollgeschosse

Der Fortbestand der derzeitigen Geschossigkeiten der Bestandsgebäude ist durch die Denkmaleintragung hinreichend gesichert.

Damit sich die Kubaturen der Anbauten gegenüber dem denkmalgeschützten Hauptbaukörper baulich unterordnen, ermöglicht der Bebauungsplan nur I-geschossige Anbauten.

6.2.3 Bauweise, Bauform, Firstrichtung, Material, Farbgebung

Der Bebauungsplan beschränkt sich in seinem Regelungsumfang auf die aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht für den dauerhaften Erhalt der bestehenden Gestaltqualitäten notwendigen Festsetzungen. Die zulässige Bauweise bemisst sich weiterhin nach den jeweiligen Zulässigkeitsmaßstäben gemäß § 34 (1) BauGB. Im Übrigen gelten die baukonstruktiven und gestalterischen Vorgaben, die im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis antragsbezogen vorgegeben werden.

6.2.4 Dachform

Die Dachform wird lediglich für die Wohnhäuser ergänzenden Anbauten festgesetzt. Als Dachform wird für die Anbauten das Flachdach festgesetzt, um diese unterzuordnen und damit der Architektursprache der 1950er Jahre weiterhin eine eigenständige und einheitliche Prägung zu geben.

6.2.5 Stellplätze, Nebenanlagen

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. Trotz der erfolgten Denkmaleintragung ist gestalterisch der sehr bedeutsame und damit sensible Freiraumbereich nicht hinreichend vor Veränderungen geschützt. Damit von den grundsätzlich zulässigen Nebenanlagen keine Störwirkungen ausgehen, werden diese im Bebauungsplan in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Fahrradabstellanlagen, Anlagen für Abfallbehälter oder sonstige Nebenanlagen können angesichts der großen Grundstücke auch in den rückwärtigen Gärten errichtet werden.

Des Weiteren sollen 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 erreicht werden, so dass die Grundfläche für Nebenanlagen auf 20,00 m² und die Höhe auf 2,20 m beschränkt wird. Garagen und Stellplatzanlagen sind gemäß BauGB nicht als Nebenanlagen einzustufen, so dass deren Ausmaße hier nicht einzurechnen sind.

Ruhender Verkehr

Auf Grundlage des zugrundeliegenden Stellplatzkonzeptes wird für jeden Hauptbaukörper ein Stellplatz im Bebauungsplan zugewiesen. Die hierfür erforderlichen Flächen (Ga) werden größtenteils auf den Grundrissen der bestehenden Bestandsgaragen festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Garagen und ebenerdige, offene Stellplätze. Überdachte Stellplätze (Carports) oder Tiefgaragen würden das homogene Siedlungsbild erheblich stören und den Denkmalwert herabsetzen, weshalb diese im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind.

Die Hauptbaukörper im Bereich des südwestlichen Erschließungsstiches weisen derzeit teilweise keine unmittelbar zugeordneten Garagen auf, weshalb der Bebauungsplan ergänzende Stellplatzangebote ausweist. Die Verortung der zusätzlichen Stellplatzflächen erfolgte in Anlehnung an die Ausrichtung bereits bestehender Garagen sowie unter Berücksichtigung der Lage bestehender Einfriedigungen und des zu erhaltenden Baumbestandes. Teilweise werden zugunsten individueller Lösungen größere Flächen für Garagen und ebenerdige, offene Stellplätze

(Ga) ausgewiesen. Um auszuschließen, dass auf diesen Flächen überproportional große Garagen bzw. Stellplätze errichtet werden, wird dessen Grundfläche im Bebauungsplan durch Vorgabe eines maximalen Längen- und Breitenmaßes beschränkt. Die festgesetzten Maße (6,0 m x 3,5 m) orientieren sich an den Dimensionen der bereits bestehenden Garagen und entsprechen somit dem Grundcharakter der Siedlung.

6.2.6 Freiflächen, Begrünung

Vorgartenbereiche

Die vorwiegend freien Vorgartenbereiche sind ein charakteristisches Siedlungsmerkmal und tragen entscheidend zum Denkmalwert der Gesamtanlage bei. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass diese in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bereiche mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen als Rasenflächen zu erhalten bzw. anzulegen sind. Innerhalb der Grundstücksflächen, die von der der südwestlichen Stichstraße erschlossen werden, werden keine Vorgartenbereiche definiert, da hier eine klare Abgrenzung angesichts der orthogonalen Ausrichtung der Hauptgebäude, der Zufahrtssituation (westlich der Stichstraße) bzw. der Lage der Terrassenbereiche und deren Zugänge (östlich der Stichstraße) nicht möglich ist. Zudem bestehen hier bereits heute zahlreiche Einfriedigungen, sodass hier – in deutlicher Abgrenzung zum übrigen Plangebiet – nicht der Charakter freier Vorgartenbereiche vorherrscht.

Südlich des Bestandsgebäudes Angelsachsenweg 14a befindet sich eine derzeit öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, die ungeachtet dessen als Vorgartenbereich festgesetzt wird. Die Fläche wird nicht zur Abwicklung des Verkehrs benötigt, sodass diese perspektivisch an den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks veräußert werden kann.

Einfriedigungen

Da Einfriedigungen jeglicher Art das Erscheinungsbild der Siedlung als Gartenstadt erheblich beinträchtigen können, sind diese innerhalb der Vorgärten ausgeschlossen. Einfriedigungen auf Flächen außerhalb der Vorgärten, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind in Form einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Solche Hecken können auch mit blickdurchlässigen Einfriedigungen in gleicher Höhe kombiniert werden (§ 86 (1) 4 und 5 BauO NRW). Mit dieser Festsetzung wird das im Straßenraum wahrnehmbare städtebauliche Bild in der Typik sowie eine harmonische Einheitlichkeit im Außenwohnbereich gesichert bzw. geschaffen.

Um die privaten Terrassenbereiche bei Doppel- und Reihenhäusern baulich-visuell abschirmen zu können, werden blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (z.B. Mauer, Holzzaun) in den rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereichen zugelassen. Die Sichtschutzanlage muss auf Höhe der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die zulässige Höhe (2,00 m) und Länge (3,00 m) werden im Bebauungsplan beschränkt, damit sich die Anlage gegenüber dem Hauptbaukörper baulich unterordnet. Insgesamt wird den privaten Bedürfnissen und Gestaltungsfreiheiten in Abwägung mit dem allgemeinen Ziel einer umfassenden Sicherung des tradierten Siedlungsbildes Rechnung getragen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Der Angelsachsenweg ist über den Albersloher Weg an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Durch die großzügige Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb des Angelsachsenweges eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Besucherstellplätzen bereits im Bestand vorhanden. Die Haupterschließung verfügt über einen einseitigen Gehweg. Trotz des zu erwartenden Mehrverkehrs im Zusammenhang mit der geplanten Anbindung eines Teilbereichs des künftigen „York-Quartiers“ an den Angelsachsenweg ist der Ausbauzustand hier als ausreichend einzustufen.

Im Zuge der erforderlichen Erneuerung der Kanalisation in der im Südwesten des Planbereichs gelegenen Stichstraße wird voraussichtlich auch der Straßenoberbau erneuert. Eine öffentliche Widmung ist vorgesehen. Die Querschnittbreite der Stichstraße wird gegebenenfalls reduziert. Da konkrete Ausbaupläne noch nicht vorliegen, weist der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche entsprechend des heutigen Ausbauzustands aus.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

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

Das im Bebauungsplan Nr. 390 „Gremmendorf - Südlich Angelsachsenweg / Westlich Otto-Hersing-Weg“ festgesetzte Leitungsrecht für Erschließungsträger (LE-Fläche) wird in den neuen Bebauungsplan Nr. 553 übernommen, da diese Fläche im Zuge der Neuaufstellung überplant wird.

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

Die in der südwestlichen Stichstraße verlaufenen Kanäle müssen künftig öffentlich sein und sind zu erneuern.

Zudem werden die zwei bestehenden Regenwasserkanäle im Bereich des Grundstückes Angelsachsenweg 15 durch Ausweisung eines Leitungsrechts für Erschließungsträger (L-E) planungsrechtlich gesichert. Über die Kanäle wird das anfallende Niederschlagswasser in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Nebengraben des Erdelbaches transportiert (vgl. Kapitel 6.6.3).

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

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Das „Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster – Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte“ sieht für die Britensiedlung Angelsachsenweg keinen Kita-Standort vor.

6.6 Grünflächen / Begrünung / Versiegelung

6.6.1 öffentliche Grünflächen

Ein Bedarf an öffentlichen Spielflächen besteht für diesen Bereich nicht, weshalb im Bebauungsplan keine diesbezügliche Ausweisung erfolgt.

6.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Die reichhaltige Baumkulisse ist ein besonderes Charakteristikum der Siedung. Der städtebaulich besonders prägende Baumbestand wird, sofern zugleich eine hohe ökologische Wertigkeit vorliegt, zum Erhalt festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung wird im Bebauungsplan ergänzend geregelt, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden dürfen und Ausfälle zu ersetzen sind.

6.6.3 Versiegelung

In den südlich an das Plangebiet angrenzenden Nebengraben (Gemarkung Hiltrup, Flur 25, Flurstück 914; Gewässernummer 32742) des Erdelbaches wird über die Kanalisation Niederschlagswasser eingeleitet. Eine vorherige Drosselung findet nicht statt. Zudem besteht im gesamten Einzugsbereich des Erdelbaches bereits ein hohes Wasseraufkommen, sodass wasserrechtlich derzeit eine Einleitungsmenge von 406 l/s nicht überschritten werden darf. Im Sinne der Wasserwirtschaft wird vor diesem Hintergrund empfohlen, die Dachflächen der Anbauten und neu errichteter Garagen vollflächig mit mindestens 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen. Zusätzlich wird empfohlen, bei neuen privaten Zuwegungen, Zufahrten sowie offenen, ebenerdigen Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu verwenden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation, nach der sich die Zulässigkeit von Vorhaben anhand des § 34 BauGB bemisst, wirkt der Bebauungsplan einer ansonsten möglichen signifikanten Nachverdichtung entgegen. Die getroffenen Baukörperfestsetzungen verhindern in Verbindung mit der Begrenzung der Grundfläche von Anbauten auf 25 m², dass die Einleitungsmenge in das Fließgewässer durch die bevorstehende zivile Nachnutzung der ehemaligen Britenhäuser signifikant zunimmt.

6.6.4 Ausgleichsflächen

Gemäß § 13a (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 soll durch den Bebauungsplan der Umfang der 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 möglichen Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich sind gemäß § 34 BauGB bereits im Bestand zulässig.

6.6.5 Artenschutz

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass aus Gründen des Artenschutzes Gehölzentnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. im Herbst / Winter zwischen Oktober und Februar des Folgejahres durchzuführen sind. Bei Sanierungen, Um- und Ausbauten der vorhandenen Gebäude sind die Brutzeiten gebäudebrütender Arten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrslärmemissionen, die von der angrenzenden Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg ausgehen, ausgesetzt. Auf Grundlage der Verkehrsdaten aus dem Lärmgutachten zum Ausbau des Albersloher Weges, Planungsbüro für Lärmschutz, Feb. 2012 wurde durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit eine Verkehrslärmprognose mit Soundplan Essential 3.0 erstellt. Die verkehrstechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden im Bereich der ersten Häuserreihe (Angelsachsenweg 3, 4 und 4a) um maximal 12 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Seiten der Wohngebäude werden nur noch geringfügige oder gar keine Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. Aufgrund der Bestandssituation und der Möglichkeit an der lärmabgewandten Seite der Gebäude Außenwohnbereiche zu errichten, die ein mit dem Wohnen verträgliches Lärmniveau aufweisen, kann von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für Gebäude, in denen erhöhte Lärmeinwirkungen festgestellt wurden, durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Lärmpegelbereiche III und IV). Dies betrifft die im Bestand vorhandenen Gebäude Angelsachsenweg 3, 4, 4a und 6a. Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 einhalten. Um auch ausreichende Luftaustauschraten in der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern zu erreichen, sind in den Schlafzimmern, die zu den mit LPB III und IV gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, schallgedämmte Lüfter vorzusehen. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist hinreichend bestimmt, da eine dem Gebäudebestand abweichende Stellung der Gebäude durch die engen Baugrenzen ausgeschlossen ist. Die weiter westlich gelegenen Baufenster halten die Orientierungswerte für WA-Gebiete ein oder überschreiten diese nur geringfügig.

Für die Nutzung des jetzt vorhandenen Bestandes sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Wird ein Gebäude neu errichtet, verändert und/oder erweitert, sind die festgesetzten Vorkehrungen gegen den einwirkenden Verkehrslärm durch den Hauseigentümer umzusetzen.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen, die im Sinne der Außen- und Signalwirkung entsprechend gekennzeichnet werden müssten, bekannt.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Baudenkmäler

Als einzige der 18 ehemaligen Wohnstandorte britischer Militärangehöriger in Münster wurde die Siedlung Angelsachsenweg in ihrer Gesamtheit in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. Die Unterschutzstellung umfasst die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 553 befindlichen Wohngebäude mit allen Bestandteilen (Garagen, Gärten, Straßen- und Wegeführungen, die Straßenbeleuchtung und Trafohäuschen) aus der Zeit zwischen 1951 und 1955.

In der Denkmalwertbegründung werden siedlungsgeschichtliche, städtebauliche und wissenschaftliche (baugeschichtliche) Gründe für die Unterschutzstellung angeführt. Die Siedlung ist ein signifikantes bauliches Zeugnis der Besatzungszeit, das die frühe Nachkriegsgeschichte der Bundesrepublik im Allgemeinen, sowie der Geschichte der Stadt Münster als Militärstandort im Besonderen dokumentiert.

Die errichteten Häuser bilden einen frühen, 1950 planmäßig entwickelten Siedlungsschwerpunkt, der den Ausbau dieses Stadtteils nach 1945 anschaulich dokumentiert. Ein weiteres Charakteristikum ist, dass die Siedlung über mehrere Build-Programme hinweg bruchlos dem städtebaulichen Leitbild der modernen Gartenstadt folgt. Dabei setzten alle Architekten und Bauträger, die mit Planung und Umsetzung der Besatzerwohnungen betraut waren, die lockere, offene Bauweise mit großen Gartengrundstücken, die versetzte Anordnung der Gebäude, die planvoll angelegte, leicht bewegte Topographie und den Verzicht auf ein orthogonales Straßennetz zugunsten geschwungener Wegeführung und Stichstraßen fort. Diese Art von Siedlung war richtungsweisend für die weitere Entwicklung dieser Bauaufgabe in den fünfziger Jahren. Mit der Siedlung Angelsachsenweg ist ein gut erhaltenes Beispiel dieses vorbildhaften Siedlungstyps überliefert. Die Besonderheit der Häuser besteht in der konsequenten Verwendung zweigeschossiger Wohnhäuser, die als schlichte, kubische Putzbauten mit flachen, z.T. asymmetrischen Satteldächern ohne Dachüberstand und bündig in der Fläche sitzenden Fenstern ausgeführt sind. Die Wohnhäuser am Angelsachsenweg gehören zu den frühen und seltenen Beispielen moderner Wohnhausarchitektur in Münster und besitzen somit einen hohen Zeugniswert für die Wohnhausarchitektur und -ausstattung der Nachkriegszeit dieser Stadt.

Bodendenkmäler

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen weist auf mögliche Fossillagerstätten hin. Fossilien können als Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit Bodendenkmalwert haben. Generell können bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft 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 einen entsprechenden textlichen Hinweis.

7. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	4,61 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,64 ha	13,9 %
Bauflächen	3,97 ha	86,1 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht.

Im Rahmen der beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung entfallen die formale Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die wesentlichen Umweltbelange werden im vorliegenden Umweltprotokoll zusammengefasst dargestellt.

8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

8.1.1 Menschen

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Das Bebauungsplangebiet umfasst die ehemalige Siedlung für britische Offiziere am Angelsachsenweg. Die Siedlungsstruktur weist charakteristische städtebauliche und gestalterische Qualitäten mit großen Gartenflächen auf. Die Siedlung entstand in den 1950er Jahren und ist heute unter Denkmalschutz gestellt (s. Punkt 8.1.6).

Mit den westlich gelegenen Waldflächen „Große Lodden“ und dem Dortmund-Ems-Kanal befinden sich im Umfeld der Siedlung gut geeignete Naherholungsbereiche.

Lärm

Das Plangebiet ist einer erheblichen Verkehrslärmvorbelastung durch die angrenzende Hauptverkehrsstraße Albersloher Weg ausgesetzt. Auf Grundlage der Verkehrsdaten aus dem Lärmgutachten zum Ausbau des Albersloher Weges (Planungsbüro für Lärmschutz, Feb. 2012) wurde durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit eine Verkehrslärmprognose mit Soundplan Essential 3.0 erstellt.

Die verkehrstechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag werden im Bereich der ersten Häuserreihe (Angelsachsenweg 3, 4 und 4a) um maximal 12 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Seiten der Wohngebäude werden nur noch geringfügige oder gar keine Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. Aufgrund der Bestandssituation und der Möglichkeit, an der lärmabgewandten Seite der Gebäude Außenwohnbereiche zu errichten, die ein mit dem

Wohnen verträgliches Lärmniveau aufweisen, kann von aktiven Schallschutzmaßnahen abgesehen werden.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel werden für Gebäude, in denen erhöhte Lärmeinwirkungen festgestellt wurden, durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz getroffen (Lärmpegelbereiche III und IV). Dies betrifft die im Bestand vorhandenen Gebäude Angelsachsenweg 3, 4, 4a und 6a. Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 einhalten. Um auch ausreichende Luftaustauschraten in der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern zu erreichen, sind in den Schlafzimmern, die zu den mit LPB III und IV gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, schallgedämmte Lüfter vorzusehen.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist hinreichend bestimmt, da eine dem Gebäudebestand abweichende Stellung der Gebäude durch die engen Baugrenzen ausgeschlossen ist. Die weiter westlich gelegenen Baufelder halten die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) ein oder überschreiten diese nur geringfügig.

Für die Nutzung des jetzt vorhandenen Bestandes sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Wird ein Gebäude neu errichtet, verändert und/oder erweitert, sind die festgesetzten Vorkehrungen gegen den einwirkenden Verkehrslärm durch den Hauseigentümer umzusetzen.

Luftschadstoffe

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Schadstoffbelastungen nach der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung ist im Plangebiet auch unter Berücksichtigung des hohen Verkehrsaufkommens auf dem angrenzenden Albersloher Weg aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse auf dieser Hauptverkehrsstraße nicht zu erwarten.

8.1.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die bestehende ehemalige Britensiedlung im Bereich Angelsachsenweg. Die Siedlung zeichnet sich durch eine geringe Bebauungsdichte und Versiegelungsrate aus mit – gemessen an heutigen Verhältnissen – großen rückwärtigen Gärten. Die Gärten sind geprägt durch älteren Baum- und Gehölzbestand sowie Rasenflächen. Insbesondere im südwestlichen Teil des Plangebietes hat sich ein dichter Baumaufwuchs entwickelt. Bei den Bäumen in der Siedlung handelt es sich überwiegend um heimische Laubbaumarten wie Ahorn, Hainbuchen, Eichen, Birken, Linden, vereinzelt Eschen und weitere Arten. Die Gärten dienen generell als Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten, die an den Siedlungsraum angepasst sind und dort relativ häufig vorkommen (zu planungsrelevanten Arten s.u. Artenschutz).

Die Baugrenzen umfassen die bereits bestehenden Gebäude, darüber hinaus werden rückseitig untergeordnete, begrenzte Anbauten ermöglicht. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich sind bereits im Bestand gemäß § 34 BauGB zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt. Auch unter Berücksichtigung zulässiger Überschreitungen dieser GRZ handelt es sich um eine geringe zulässige Versiegelungsrate.

Die besonders erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Voraussetzungen für den Erhalt des nicht explizit festgesetzten Baumbestandes sind durch die eingeschränkten Bau- und Versiegelungspotenziale gegeben. Die Lebensraumfunktion für Tierarten des Siedlungsraums bleibt grundsätzlich erhalten.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da im angewandten Verfahren nach § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Artenschutz

Für die ehemalige Britensiedlung am Angelsachsenweg wurde eine Potenzialabschätzung bzw. Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt. Zum Vergleich wurden Ergebnisse der Artenschutzprüfungen Avifauna und Fledermäuse für das Untersuchungsgebiet am Lilienthalweg in Gremmendorf, ca. 350 m nordöstlich, herangezogen.

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens ist festzuhalten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans noch keine konkrete Beeinträchtigung der beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse absehbar ist. Erst sobald Bauanträge vorliegen, sind Auswirkungen auf die Gebäude und die Vegetation zu prognostizieren.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Vogelarten ist lediglich der Gartenrotschwanz innerhalb des Planungsraumes nicht ausgeschlossen. Bei größeren Baumaßnahmen mit einem erheblichen Eingriff in den Baumbestand ist zuvor das Vorkommen des Gartenrotschwanzes zu untersuchen.

Hinsichtlich der nicht planungsrelevanten, häufigen Vogelarten bleibt auch bei Beeinträchtigung / Vernichtung einzelner Brutreviere die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Zum Schutz der Vögel sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Oktober und Februar des Folgejahres, durchzuführen. Ein diesbezüglicher Hinweis erfolgt im Bebauungsplan. Bei Sanierungen-, Um- und Ausbauten der vorhandenen Gebäude sind die Brutzeiten gebäudebrütender Arten zu berücksichtigen.

Fledermausquartiere sind in den vorhandenen Gebäuden oder möglichen Höhlen bzw. Spalten in den älteren Bäumen nicht ausgeschlossen. Sofern Baumaßnahmen während der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, sind diese mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen hinsichtlich Vogel- und Fledermausarten werden im jeweiligen Bauantragsverfahren festgelegt.

8.1.3 Boden und Wasser

Derzeitige Umweltsituation/Auswirkungen der Planung

Der natürliche Boden des Plangebietes, gemäß Umweltkataster ein Podsol-Pseudogley, ist durch die bestehende Siedlung bereits verändert. Allerdings zeichnet sich die ehemalige Britensiedlung durch eine geringe Versiegelungsrate aus. In den unversiegelten Bereichen kommen die Bodenfunktionen wie Versickerung und Filterung von Niederschlagswasser noch zum Tragen. Der Bebauungsplan ermöglicht in eingeschränktem Maß Neuversiegelungen, die Grundflächenzahl bleibt mit einer GRZ von maximal 0,25 jedoch gering.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Zur Entwässerung des Plangebietes liegt eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde mit folgenden wesentlichen Inhalten vor:

„Das Plangebiet entwässert in den Nebengraben des Erdelbachs (Gewässernummer neu: 32742). Die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser ist durch die Untere Wasserbehörde bis zum 31.12.2019 befristet erteilt worden, weil keine Rückhaltung vor Einleitung in den Nebengraben des Erdelbaches errichtet werden konnte. In einem Abstimmungstermin vom 20.06.2007 zwischen Stadt Münster und Bezirksregierung wurden Vereinbarungen getroffen, wie zukünftig mit Einleitungen in den Erdelbach zu verfahren sei. Einige vereinbarte Maßnahmen sind bereits umgesetzt worden. Das o.g. Gewässer wurde umgelegt und fließt nicht mehr durch das Wohngebiet Schlesienstraße. Im neuen Einmündungsbereich wurde eine ökologische Verbesserung des Erdelbaches ausgeführt. Der Nebengraben selbst wurde im Oberlauf aufgeweitet und in die Grünfläche zwischen Otto-Hersing-Weg und Franken-/Normannenweg verlegt. Im weiteren Verlauf (Unterhalb des Durchgangs zur Pommernstraße) gibt es noch Potenzial, das Gewässer ebenfalls aufzuweiten und in die Grünfläche zu verlegen. Da es im gesamten Einzugsbereich des Erdelbaches schwierig zu sein scheint, Flächen für Rückhaltungen zu finden, wurde in der Besprechung vom 20.06.2007 mit der Bezirksregierung vereinbart, dass „keine weitere Bebauung im Erdelbachtal durchgeführt wird.“ Unter dieser Prämisse ist eine weitere Verdichtung im Einzugsgebiet des Erdelbaches nur dann ohne Rückhaltung möglich, wenn die zurzeit erlaubte Einleitungswassermenge von 406 l/s nicht überschritten wird. Die limitierte Einleitungsmenge kann dazu führen, dass eine geringere oder keine weitere Befestigung im B-Plan-Gebiet ohne Rückhaltung innerhalb des Einzugsgebiets möglich ist. Alternativ ist durch die Gemeinde nachzuweisen, dass zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ortsnah gemeinwohlverträglich beseitigt werden kann (§ 49 Landeswassergesetz-LWG). Zudem wird im B-Plan die Möglichkeit eröffnet, im rückwärtigen Gebäudebereich Anbauten vorzunehmen. Zusätzlich können neue Parkflächen geschaffen werden. Tendenziell vergrößert sich dann die abzuleitende Niederschlagsfläche. Je dichter die Bebauung zukünftig wird, desto größer wird die Erfordernis, eine Rückhaltung innerhalb des entwässerten Gebiets vorzusehen. Die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser ist durch die Untere Wasserbehörde bis zum 31.12.2019 befristet erteilt worden, weil keine Rückhaltung vor Einleitung in den Nebengraben des Erdelbachs errichtet werden konnte.“

Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation, nach der sich die Zulässigkeit von Vorhaben anhand des § 34 BauGB bemisst, wirkt der Bebauungsplan einer ansonsten möglichen signifikanten Nachverdichtung entgegen. Die getroffenen Baukörperfestsetzungen verhindern in Verbindung mit der Begrenzung der Grundfläche der Anbauten auf 25 m², dass die Einleitungsmenge in das Fließgewässer durch die bevorstehende zivile Nachnutzung der ehemaligen Britenhäuser signifikant zunimmt.

Im Sinne der Wasserwirtschaft enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass Dachbegrünungsmaßnahmen und die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) bei privaten Zuwegungen, Zufahrten sowie offenen, ebenerdigen Stellplätzen empfohlen werden.

Altlasten/- Verdachtsflächen sind gemäß Umweltkataster im Plangebiet nicht bekannt. Zu Bodendenkmälern s. Punkt 8.1.6 (Kulturgüter).

8.1.4 Klima / Luft

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet weist gemäß Umweltkataster keine besonderen Klimafunktionen auf. Es liegt innerhalb der locker bebauten Siedlungsbereiche, dieser Charakter bleibt aufgrund der beschränkten zulässigen Neuversiegelung auch zukünftig weitgehend erhalten. Maßgebliche Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht zu erwarten. Der Schatten der hohen Bäume übt an sonnigen und warmen Sommertagen mit Hitzebelastung eine Entlastungswirkung aus.

8.1.5 Landschaft / Ortsbild

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Die ausnahmslos II-geschossigen Gebäude vermitteln mit ihren flachen Satteldächern einen homogenen Eindruck. Durch die verschiedenartige Ausrichtung zur Straße und die teilweise planmäßig erhöhte Lage entsteht zugleich ein spannungsreiches Gesamtbild, das durch die zum Teil großen und offenen Vorgärten verstärkt wird. Den Wohnhäusern sind größtenteils angebaute Einzelgaragen und freistehende Sammelgaragen zugeordnet. Die Siedlung ist gekennzeichnet durch relativ große Gärten und einen prägenden Baumbestand. Das charakteristische Siedlungsbild der ehemaligen Britensiedlung bleibt auf Basis der Unterschutzstellung als Denkmal (s. Punkt 8.1.6) sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend erhalten.

Die nähere Umgebung wird überwiegend von I- bis III-geschossiger Wohnbebauung geprägt. Die Dichtewerte der umliegenden Bereiche sind angesichts des hohen Anteils an Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern relativ gering. Die ehemalige Britensiedlung am Angelsachsenweg fügt sich im Bestand und in der Planung gut in die Umgebung ein.

8.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Die ehemalige Siedlung für britische Offiziere am Angelsachsenweg weist einen besonders hohen siedlungsgeschichtlichen, städtebaulichen und baugeschichtlichen Zeugniswert auf und wurde daher nach § 2 (2) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) unter Denkmalschutz gestellt. Die Unterschutzstellung umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 553 befindlichen Wohngebäude mit allen Bestandteilen (Garagen, Gärten, Straßen- und Wegeführungen, die Straßenbeleuchtung und Trafohäuschen) aus der Zeit zwischen 1951 und 1955. Durch den Denkmalschutzstatus ist eine hinreichende Sicherung der historischen Gebäudegrundrisse und -kubaturen gewährleistet.

Der Bebauungsplan Nr. 553 trifft ergänzend hierzu Regelungen zu Bereichen, die denkmalrechtlich nicht hinreichend steuerbar sind. Erforderlich sind insbesondere planungsrechtliche Vorgaben in Bezug auf Lage und Umfang optionaler Anbauten, zusätzlicher Garagenstandorten sowie von Nebenanlagen und Einfriedigungen.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen weist auf mögliche Fossillagerstätten hin. Fossilien können als Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit Bodendenkmalwert haben.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis (s. Punkt 6.9).

8.2 Zusammenfassung

Bedingt durch die Nähe zum Albersloher Weg kommt es in der ersten Häuserreihe zu deutlichen Überschreitungen der verkehrstechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, denen durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen begegnet wird.

Mit Blick auf den Artenschutz kann der Gartenrotschwanz als planungsrelevante Art im Bebauungsplangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es sind Bauzeitenregelungen und ggf. Auflagen zum Artenschutz im Rahmen der Baugenehmigungen zu beachten. Der zulässige Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 auf ein geringfügiges Maß beschränkt. Ein Ausgleich ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich. Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind nicht festzustellen.

Dem Denkmalschutz wird durch die Unterschutzstellung der Siedlung sowie ergänzende Regelungen des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Quellenangaben

1. Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Sitz Münster GmbH (2012): Albersloher Weg – Geplanter Ausbau zwischen Angelsachsenweg und Osttor

2. Faunistische Gutachten (2017): Bebauungsplan 553 „Gremmendorf – Albersloher Weg / Angelsachsenweg“, M. Schwartze

9. Gesamtabwägung

Die Planung verfolgt primär das Ziel, die erfolgte denkmalrechtliche Unterschutzstellung der ehemaligen Britensiedlung Angelsachsenweg durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu verfestigen. Der Bebauungsplan ist ergänzend erforderlich, um den vorhandenen einheitlichen Grundcharakter einer Gartenstadt dauerhaft zu sichern. Durch die Ermöglichung rückwärtiger Ausbauten an den Hauptbaukörpern wird hierbei den heutigen Wohnraumanforderungen im Hinblick auf die künftigen Eigentümer bzw. Nutzer abwägend Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist grundsätzlich dem ungeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der den sich aus der vorhandenen Eigenart des Gebiets ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Es werden lediglich Anbauzonen definiert, die bebaut werden können, wenn das Vorhaben den Denkmalwert der Siedlung nicht beeinträchtigt.

Die einheitliche Form der Siedlung bleibt durch die am Bestand orientierten Festsetzungen sowie die erfolgte Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Münster gewahrt. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete Stellplatzausweisung und -anordnung vorgegeben und ein mögliches ungeordnetes und siedlungsbildbeeinträchtigendes Parken in der Siedlung geleitet und geordnet. Die Zulässigkeit von Einfriedigungen sowie Nebenanlagen auf privaten Grundstücksflächen wird einheitlich geregelt.

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. Hinsichtlich der planungsrelevanten Vogelarten ist lediglich der Gartenrotschwanz innerhalb des Planungsraumes nicht ausgeschlossen. Bei größeren Baumaßnahmen mit einem erheblichen Eingriff in den Baumbestand ist das Vorkommen des Gartenrotschwanzes zu untersuchen. Hinsichtlich der nicht planungsrelevanten, häufigen Vogelarten bleibt auch bei Beeinträchtigung / Vernichtung einzelner Brutreviere die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

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 durch die Planung ermöglichte Neuversiegelung beschränkt sich auf kleinflächige Anbauten, ergänzende Garagen bzw. offene, ebenerdige Stellplätze. Auch aufgrund der für Wohngebiete im Stadtgebiet Münster sehr geringen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und die – im Verhältnis zu den umliegenden Gärten – eng gefassten Baufenster wird der für diese Siedlung typische Gartenstadtcharakter dauerhaft gesichert. Durch die Planung ist gewährleistet, dass erhaltenswertes Altgehölz nicht beseitigt wird. Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

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 – sind nicht ersichtlich.

Die Wahrung der bestehenden städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Siedlungsstruktur und des Denkmalwerts 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 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 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.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Grundstücksflächen mit den vorhandenen Wohngebäuden stehen im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die BImA beabsichtigt, die Liegenschaften im Rahmen eines oder mehrerer Bieterverfahren an Endverbraucher zu veräußern.

Die öffentlichen Verkehrsflächen stehen mit Ausnahme der im Südwesten des Plangebietes gelegenen Stichstraße im Eigentum der Stadt Münster. Die Stadt beabsichtigt, die derzeit im Ei-

gentum der BImA stehende Stichstraße zu übernehmen. Die hier verlaufenen Kanäle sollen erneuert werden. Im Zuge der Maßnahme wird in diesem Bereich voraussichtlich auch der Straßenoberbau erneuert.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **04.07.2018** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 553: Gremmendorf – Albersloher Weg / Angelsachsenweg.

Münster, den **05.07.2018**

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister