

Bebauungsplan Nr. 538 : Salzstraße / Von-Vincke-Straße / Windthorststraße / Promenade

Stellungnahmen zur Offenlegung

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Die Bundesnetzagentur weist darauf hin, dass eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke bei einer Bauhöhe unter 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich ist. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wegen Unterschreitung der Bauhöhe erübrigen sich eine Stellungnahme sowie eine Beschlussfassung.

2. Die Stadtwerke Münster (Netzgesellschaft) regt an, im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Promenade) für dort verlegte Leitungen der Stadtwerke (Fernwärmeleitung, Stromkabel) im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fernwärmeleitung und das Stromkabel sind im Einvernehmen mit der Stadt in der Promenade verlegt worden. Die Stadt beabsichtigt nicht, eine Verlegung zu fordern. Eine Sicherung der Leitungstrasse durch planerische Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Sollten sich die Planungen der Stadt für die Promenade zu einem späteren Zeitpunkt ändern und eine Übereignung der entsprechenden Flächen auf Dritte drohen, kann die Stadt als Eigentümerin der Fläche dem Sicherheitsinteresse durch Eintragung von Dienstbarkeiten zivilrechtlich entsprechen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

3. Es wird angeregt, die Textlichen Festsetzungen sinngemäß zu ergänzen, so dass eine Erhöhung von Bauteilen zur Verdeckung von technischen Anlagen wie z.B. Antennenschüsseln, Lüftungsgeräten, Solaranlagen zulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Eingabe bezieht sich auf das Bauvorhaben Von-Vincke-Straße 2. Für dieses Grundstück setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 18,50 m fest, welche das Ergebnis zahlreicher Abstimmungen in der Verwaltung und mit politischen Gremien zur städtebaulich verträglichen Einbindung in die Umgebung ist.

Zur Baugenehmigung wurde ein Nachtrag eingereicht, der die Absicht der Installation technischer Anlagen auf dem Flachdach zum Inhalt hat. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch bestimmte technische Anlagen kann bauordnungsrechtlich nicht generell verhindert werden.

Durch die Lage des Bauvorhabens im Bereich der Altstadtsatzung ist ein besonderer Anspruch an die äußere Gestaltung von Bauvorhaben zu stellen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der exponierten Lage des Gebäudes Von-Vincke-Straße 2 (Ecklage zum Servatiiplatz, Rückfront zur Promenade), aber auch für die angrenzende Bebauung Von-Vincke-Straße 4 -14 (Rückfront zur Promenade).

Im Bebauungsplan soll deshalb zusätzlich geregelt werden, dass technische Anlagen nur objektbezogen zulässig sind und dass ausnahmsweise die Attikahöhe zur gestalterischen Verbesserung erhöht werden darf. Der Begriff „Gebäudehöhen“ wird in diesem Zusammenhang in der Textlichen Festsetzung 1.1 präzisiert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag (Beschlusspunkt 1.1.1):

Die Textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch werden unter Punkt 1.1 präzisiert und um Punkt 1.2 (neu) ergänzt:

1.1 Bezugspunkt für alle Angaben zu Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante Gehweg des zur unmittelbaren Erschließung dienenden Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte des Baugrundstücks).

Die Gebäudehöhe ist definiert als Oberkante der Attika (bei Flachdächern), bzw. der Firsthöhe (bei geneigten Dächern). (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).

1.2 Technische Anlagen sind auf Dächern nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung des Gebäudes dienen und das Erscheinungsbild denkmalwerter Anlagen nicht beeinträchtigen. Die Attikahöhe (Außenwand oberstes Geschoss bei Flachdachgebäuden) darf ausnahmsweise bis maximal 1 m erhöht werden, wenn dies zur Verdeckung der Einsichtnahme auf technische Anlagen dient (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO).

4. Es wird angeregt, für die Grundstücke Von-Vincke-Straße 4 -12, die zulässige Höhe der Tiefgaragen-Oberkante einschließlich aufzubringender Erdschicht über angrenzendem Geländeniveau von 0,50 m auf 1,50 m zu erhöhen. Zur Begründung der Eingabe wird Bezug genommen auf die genehmigte Tiefgarage des Bauvorhabens Von-Vincke-Straße 2; außerdem wird die Herstellung von Tiefgaragen gemäß Textlicher Festsetzung als unwirtschaftlich sowie problematisch wegen erforderlicher größerer Rampenlänge und eventueller Grundwasserprobleme bezeichnet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Vorstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation wurde von Anliegern der Von-Vincke-Straße der Wunsch nach wirtschaftlicheren und technisch komfortabler nutzbaren Bebauungstiefen für Tiefgaragen geäußert. Dem wurde bereits zur Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit einer ausnahmsweise zulässigen Unterbauung des jeweiligen Gesamtgrundstücks (statt 18 m Bautiefe) entsprechend Von-Vincke-Straße 2 Rechnung getragen - gebunden an eine maximale Höhenlage und dauerhafte Begrünung. Es ergeben sich damit zulässige Tiefen von ca. 23 m bis zu ca. 38,50 m.

Die technische Planung von Tiefgaragen-Stellplätzen liegt hier im üblichen Rahmen innerstädtischer Grundstückszuschnitte und ist trotz erforderlichlichem Rückversatz des Rampenbeginns (6 m ab öffentlichem Gehweg aus Verkehrssicherheitsgründen) umsetzbar.

Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 2.1 bezeichnete maximal zulässige über Gelände herausragende Oberkante einer Tiefgarage von 0,50 m - einschließlich der aufzubringenden Pflanzschicht - ist mit Bezug auf die Altstadtsatzung der Stadt Münster / Anschluss an das Gelände der Promenade gestalterisch begründet.

Bei dem vom Eingeber erwähnten aktuellen Bauvorhaben Von-Vincke-Straße 2 ergibt sich eine besondere Situation daraus, dass es sich um Umbau und Aufstockung im Bestand handelt und damit die Kellersohle als Basis für die Tiefgarage vorgegeben war.

Zudem bestand das rückwärtige Grundstück schon auf abgesenkter Ebene und war/ist versiegelt bis an die Grenze der Promenade. Insofern kann dieses Bauvorhaben nicht zur Begründung von prinzipiellen Ansprüchen für höhere Oberkanten von Tiefgaragen auf den Nachbargrundstücken herangezogen werden.

Beschlussvorschlag (Beschlusspunkt 1.2.1):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5. Es wird angeregt, im Sinne des allgemeinen Ziels einer Erweiterung des Wohnraumangebots in Münster und im Besonderen zur Errichtung von Terrassenhäusern, die zulässige überbaubare Fläche wie folgt zu erweitern:

Verbindung der einzelnen Baufelder entlang der Von-Vincke-Straße zu einem Baufeld und Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze nach Südwesten bis zu einem Abstand von ca. 5,50 m parallel zur Promenadengrenze sowie Erhöhung der Zahl zulässiger Geschosse im mittleren Baufeld auf IV bzw. VI.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan ermöglicht im mittleren Baufeld mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 15 m eine IV-geschossige Bebauung. Die Ausformung und Realisierung eines Bauvorhabens obliegt den jeweiligen Bauherren.

Ein darüber hinausgehendes Bauvolumen und näheres Heranrücken potenzieller Neubebauung an die Promenade ist im Sinne des Schutzes des Stadtbildes und der Altstadtsatzung nicht wünschenswert.

Beschlussvorschlag (Beschlusspunkt 1.2.2):

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

6. Die Definition der Geländehöhe ist mit Bezug auf das OVG Urteil vom 15.02.2012, - 10 D 46/10.NE zu präzisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Textliche Festsetzung 2.1 sowie die entsprechende Begründung bezeichnen den jeweiligen Bezugspunkt der Geländehöhe für die maximale Oberkante von Tiefgaragen einschließlich aufzubringender Vegetationsschicht. Die Begründung (Punkt 6.2) erläutert, dass sich diese Festsetzung auf die laut Altstadtsatzung vorgeschriebenen maximalen Höhen der Grundstückseinfriedigungen zur Promenadengrenze (Sockelmauern + Metallgitterzaun) bezieht.

Die zeichnerische Darstellung der Bestandsangaben (Plangrundlage) des Bebauungsplans wird um eingemessene Bestandshöhen des angrenzenden Promenadengeländes ergänzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag (Beschlusspunkt 1.1.2):

Die Textlichen Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen werden unter Punkt 2.1 wie folgt präzisiert:

Außerhalb der Hochbebauung errichtete Tiefgaragen einschließlich der baulich geschlossenen Rampen sind mit einer mindestens 0,60 m hohen Erdschicht zu bedecken. Die Oberkante darf einschließlich der Pflanzschicht um maximal 0,50 m über das unmittelbar an das Grundstück grenzende natürliche Geländeniveau der Promenade (Mitte des Baugrundstücks) hinausragen (§ 86 (4) BauO NRW).