

Bebauungsplan Nr. 529: Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportgelände / westlich Germania-Campus

Stellungnahmen zur Offenlegung

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 529 wurden 17 schriftliche Stellungnahmen von insgesamt 7 Bürgerinnen und Bürgern und 4 Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange eingereicht. Diese enthalten folgende Anregungen:

1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

- 1.1.1** Es wird angeregt, im Bereich von privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, festzusetzen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen ausgewiesen. Die privaten Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der südlichen privaten Fußwegeanbindung (Höhe des öffentlichen Spielplatzes), im Bebauungsplan mit Gehrechten (G), Fahrrechten (F), Leitungsrechten (L) belastet. Begünstigte dieser Rechte sind die Anlieger (A), Erschließungsträger/Versorger (E). Somit sind sämtliche Belange der Versorger ausreichend berücksichtigt – auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur – und zwar für jedweden Anbieter und Versorger und nicht nur zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn. Weitergehende Regelungen (Eintragung von Rechten in das Grundbuch) sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich und sind zwischen Investor und der Deutschen Telekom zu vereinbaren.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, im Bereich von privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht festzusetzen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.1)

1.2 Stadtwerke Münster, Netzgesellschaft

- 1.2.1** Es wird angeregt, in der Begründung die Aussage, dass eine Versorgung mit Fernwärme nicht erfolgt, zu streichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischenzeitlich wurde in einem Gespräch zwischen dem Investor und der Netzgesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH Einigkeit darüber erzielt, dass das Plangebiet an das Gasnetz angeschlossen wird. Die Aussage in der Begründung, dass eine Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme nicht erfolgt, hat somit weiterhin Bestand und kann in der Begründung stehen bleiben.

Ein Beschluss erübrigt sich

- 1.2.2** Es wird angeregt, die in der Begründung erläuterte Verlegung der Trafostation von Nord nach Süd (im Bereich der öffentlichen Stellplätze) zu streichen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den jetzigen Standort der o. g. Station zu belassen und die Darstellung eines "Abbruches" entsprechend zu ändern. Der Grund hierfür ist, laut weitergehender Prüfung, dass die vorhandene Station im Norden des Baugebietes ausreichend dimensioniert ist, um auch die Neubebauung mit elektrischer Energie zu versorgen. Als ein weiterer Grund für die Beibehaltung des Standortes wird angeführt, dass eine Verlagerung des Standortes zu Problem der sogenannten Spannungsanhebung der Photovoltaikanlage eines Kunden aus der näheren Umgebung führen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund noch laufender Verhandlungen zwischen den Stadtwerken und dem Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück die heutige Trafostation steht, und der noch nicht endgültig bestimmten Ver- und Entsorgungssituation von übrigen Anliegern ist der südliche Trafostandort zu Beginn des Bauleitplanverfahrens in die Planung aufgenommen worden. Die Ausweisung dieses neuen Standorts wird von den Stadtwerken auch weiterhin nicht in Frage gestellt und soll als Festsetzung im Bebauungsplan erhalten bleiben. Die Formulierung in der Begründung wird jedoch angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die bereits heute bestehende Trafo-Station im Norden des Plangebiets wird im Bebauungsplan als solche durch Planzeichen dargestellt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

(Beschlusspunkt 1.1.1)

- 1.2.3** Es wird angeregt, auf die westlichen Baumpflanzungen im Bereich der HAUPTERSCHLIEßUNG zur Abgrenzung von Stellplatzflächen wegen der darunter zu verlegenden Leitungen zu verzichten (Wurzelbereich).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die abwechselnde Anordnung von Stellplätzen mit anschließenden Baumstandorten wurde aus zweierlei Gründen in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE mit ihrem über 110 m langen geraden Verlauf erhält hierdurch eine deutliche gestalterische Aufwertung. Weiter führt die geplante Anordnung der Stellplätze zu einer optischen Einengung des Verkehrsraums mit der Folge von deutlich verminderten Geschwindigkeiten der Verkehrsteilnehmer.

Eine optische Einengung des Verkehrsraums und die gestalterische Aufwertung des Verkehrsraums werden jedoch auch erreicht, wenn die einrahmende Bepflanzung der westlichen Stellplätze innerhalb der HAUPTERSCHLIEßUNG nicht mit Bäumen, sondern mit geeigneten (flach wurzelnden) Sträuchern erfolgt. Dem Ansinnen der Stadtwerke, das auch vom städtischen Tiefbauamt unterstützt wird, kann entsprechend Rechnung getragen werden. In Abstimmung mit dem Investor werden die betroffenen Baumstandorte im Bebauungsplan nicht mehr dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Im Bereich der HAUPTERSCHLIEßUNG im Neubaugebiet werden auf der westlichen Straßenseite keine Standorte für Baumanpflanzungen mehr dargestellt.

(Beschlusspunkt 1.1.2)

1.3 **Stadt- und Bezirksverband der Kleingärtner e.V., Münster**

Nach dem Eingang der Stellungnahme von 20.04.2012 hat ein Ortstermin mit dem Investor stattgefunden. Im Nachgang ist eine ergänzende Stellungnahme bei der Stadt Münster eingegangen, die noch folgende Punkte enthält:

- 1.3.1 Der Bebauungsplan soll an der zukünftigen westlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche (Koburger Weg) enden und nicht die Böschung der Kleingartenanlage erfassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl im Rahmen der Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der Trägerbeteiligung hat der Stadt- und Bezirksverband Münster der Kleingärtner e.V. seine Anregungen und Bedenken auf Inanspruchnahme von Flächen des Kleingartens vorgetragen.

Im Zuge des Verfahrens ist die ursprüngliche Planung, die Straße zum Schutz einer bestehenden Baumreihe einige Meter nach Westen (in Richtung Kleingartenanlage) zu verschwenken, aufgegeben worden. Hierdurch müssen jedoch 2 Bäume, die von Amt für Grünflächen und Umweltschutz wegen ihrer Größe und des Alters als erhaltenswert eingestuft wurden, gefällt werden.

Die Notwendigkeit der Straßenaufweitung für eine Trassenplanung, die die Belange der unterschiedlichsten Verkehrsteilnehmer angemessen berücksichtigt, wurde vom Stadt- und Bezirksverband der Kleingärtner e.V. im Verfahren jedoch anerkannt. Der Inanspruchnahme der nun benötigten Teilfläche aus dem Vereinsgrundstück wurde zugestimmt.

Die gesamte Böschungsfäche der Kleingartenanlage ist jedoch auch weiterhin in das Plangebiet einzubeziehen, da sich durch die Straßenbaumaßnahme nicht nur die Böschungskante nach Westen verschiebt. Die Neigung der Böschung wird hierdurch, wenn auch nur sehr geringfügig, angepasst werden müssen. Weiter setzt der Bebauungsplan im Bereich der Böschung 6 neue Baumstandorte als Ersatz für die wegfallenden Bäume fest (siehe hierzu Anregung Nr. 1.3.2).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Böschung der Kleingartenanlage aus dem Plangebiet auszuschließen, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.2)

- 1.3.2 Angeregt wird, dass anstelle der geplanten Laubbäume, welche als „Ersatzpflanzung“ auf der Böschungsfäche der Kleingartenanlage gepflanzt werden sollen, eine Anpflanzung von Obstbäumen festgesetzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die bezeichnete Böschungsfäche nicht nur Gemeinschaftsflächen sondern auch kleingärtnerische Parzellen umfasst, dürfen in diesen gemäß Bundeskleingartengesetz keine Laubbäume, sondern nur Obstbäume gepflanzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, auf der Böschungsfläche der Kleingartenanlage statt einer Anpflanzung von Laubbäumen die Anpflanzung von Obstbäumen festzusetzen, wird gefolgt. Hierzu werden die textliche Festsetzung 1.10 und die Zeichenerklärung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst.

(Beschlusspunkt 1.1.3)

1.4 Denkmalpflege

- 1.4.1** Angeregt wird, in der Begründung die Neuformulierung des Punktes 8.4.7 vorzunehmen, welcher die Belange der Denkmalpflege regelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis in der Begründung, dass keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) vorhanden sind und keine Bodendenkmäler bekannt sind, soll wie folgt konkretisiert und formuliert werden:

„Es befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) im Plangebiet.

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

Gemäß § 15 DSchG NW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt / Städtischen Denkmalbehörde oder der LWL- Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 Abs. 1 DSchG unverändert zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.“

Beschlussvorschlag:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die vorstehende Neuformulierung des Punktes 8.4.7 vorgenommen, welcher die Belange der Denkmalpflege regelt

(Beschlusspunkt 1.1.4)

2 Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern

2.1 Anregungen zu allgemeinen wohnungspolitischen Zielen und energetischen Anforderungen der Stadt Münster

- 2.1.1** Zwei Bürger erheben Einspruch gegen die Planung, da der Bebauungsplan im Widerspruch zu den wohnungspolitischen Aussagen der Parteien stehe, wonach verstärkt auch in Stadtnähe für günstigen Wohnraum für sozial schwächere Bevölkerungsteile zu sorgen sei. Weiter würden die Erkenntnisse des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ zum Thema preiswerter und barrierearmer Wohnraum und dem vorrangigen Bedarf an Wohnungen für 1,8-Personen-Haushalte nicht beachtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet befindet sich auf einem bislang gewerblich genutzten Privatgrundstück, welches an den Landschaftsraum des Kinderbachtals (westlich) angrenzt.

Der städtebauliche Entwurf, der im ASSVW am 19.05.2011 als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren gebilligt wurde, gliedert das Plangebiet in zwei Abschnitte. Im östlichen Teil des Plangebiets, der direkt an den Germania-Campus angrenzt, wird die Wohnbebauung in Form von Stadtvillen mit drei Geschossen – die zum Teil durch einen zweigeschossigen Baukörper verbunden sind – mit einer höheren Dichte geplant als der Bereich, der sich zur freien Landschaft orientiert. Hier entstehen 15 Einfamilienhäuser. Die bauliche Dichte wurde von der Politik mit dem Beschluss bestimmt, die Wohneinheiten in dem gesamten Baugebiet auf max. 50 Wohneinheiten zu begrenzen, sofern hiervon mindestens 15 Wohnungen altengerecht ausgebildet werden.

Es ist daher der planerische Wille der Stadt Münster, das Planungsrecht für diese Dichte und städtebauliche Figur mit einer Abstufung von der bestehenden 5-geschossigen Bebauung des Germania-Campus zur freien Landschaft zu schaffen.

Die Verpflichtung, dass bei der Realisierung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten 15 altengerecht gebaut werden müssen, stellt gleichzeitig einen hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen sicher.

Zum Kostenaspekt des neu entstehenden Wohnraums ist anzuführen, dass sich der städtebaulich sinnvolle Bereich der Einfamilienhäuser aufgrund der Bauform und Größe nicht für öffentlich- geförderten Wohnraum eignet. Im Abschnitt der Stadtvillen wäre dies grundsätzlich gegeben, hier berücksichtigt der Investor jedoch bereits das ebenfalls wichtige Thema der Altengerechtigkeit des Wohnraums und zusätzlich den öffentlichen Belang einer Kindertagesstätte. In der wirtschaftlichen Gesamtabwägung der Baugebietsentwicklung durch den Investor lässt sich der Belang der Schaffung preiswerten Wohnraums nicht umsetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Kritik, dass der Bebauungsplan im Widerspruch zu den wohnungspolitischen Aussagen der Parteien stünde und dass die Erkenntnisse des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ nicht beachtet würden, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.3)

- 2.1.2** Einspruch erfolgt, da über die gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinaus keine weiteren energetischen Auflagen für die Wohnbebauung im Bebauungsplan gefordert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor nicht nur, ein architektonisch hochwertiges innerstädtisches Wohngebiet zu entwickeln, sondern in diesem werden auch die energetischen Anforderungen für die zu errichtenden Gebäude verbindlich geregelt. Die AS Wohnbau verpflichtet sich in diesem Vertrag, die Wohngebäude so zu errichten, dass der spezifische auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust ($H' T$ vorh.) den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung ($H' T$ Referenzgebäude) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29. April 2009 um mindestens 35 % unterschreitet. Die Einhaltung dieses Wertes entspricht dem Standard, den die Stadt aktuell fordert. Somit ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwendig, da dies per Vertrag geregelt wird.

Beschlussvorschlag:

Dem Einspruch zu nicht ausreichenden Festsetzungen zu energetischen Auflagen für die Wohnbebauung im Bebauungsplan wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.4)

- 2.1.3** Es besteht die Forderung eines Bürgers, die Rechtskraft des Bebauungsplans bis zur Abstimmung über die „Weiterführenden Wärmedämmstandards zur Einführung des Passivhausstandards“ zu verschieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Investor verpflichtet sich im Städtebaulichen Vertrag zur Einhaltung der zurzeit in Münster geltenden Vorschriften (siehe obige Stellungnahme zur Anregung Nr. 2.1.2). Eine Verschiebung des Satzungsrechtes bis zu einer eventuellen Änderung der energetischen Standards und der damit in Münster geltenden Vorschriften lässt sich auch vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs in Münster nicht rechtfertigen.

Beschlussvorschlag:

Der Forderung, die Rechtskraft des Bebauungsplans bis zur Abstimmung über die „Weiterführenden Wärmedämmstandards zur Einführung des Passivhausstandards“ zu verschieben, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.5)

2.2 Anregungen zu Umweltbelangen und Immissionsschutz

- 2.2.1** Ein Immobilieneigentümer fordert wegen des direkt an das Plangebiet angrenzenden Freiraums eine Umweltprüfung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt, so dass die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gelten. Somit wird formal von einer Umweltprüfung, der Erstellung eines gesonderten Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Trotzdem werden alle Umweltbelange in das Planverfahren eingestellt, abgewogen und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Eine gesonderte Umweltprüfung über die im Rahmen der Begründung hinausgehende Erörterung der entsprechenden Belange ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Forderung nach einer Umweltprüfung wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.6)

- 2.2.2** Ein Immobilieneigentümer hält die Verfahrensart (beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch) aus zweierlei Gründen für bedenklich. Zum einen liegt der Planbereich zum großen Teil im Außenbereich. Weiter entspricht die Ausweisung eines Wohngebietes nicht der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans. Ein „normales“ Verfahren gemäß BauGB hätte u. a. zur Folge, dass eine Umweltprüfung mit Umweltbericht hätte durchgeführt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Bebauungsplan kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt werden. Das Plangebiet ist aktuell durch eine heterogene gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Die dort angesiedelten Gewerbetreibenden haben bzw. werden in absehbarer Zeit ihre Betriebe verlagern. Die Bestimmungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 a zur Schaffung von Wohnraum auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche sind aus Sicht der Verwaltung hinreichend gegeben. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung angepasst. Dieses Vorgehen ist mit der Bezirksregierung abgestimmt und ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 zulässig.

Unabhängig davon wurden die Umweltbelange intensiv analysiert, in den Auswirkungen auf die Planung in der Begründung dargestellt und in die Abwägung eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Ansicht, dass die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nicht gegeben sind, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.7)

- 2.2.3** Ein Immobilieneigentümer hält den Umfang der umweltrechtlichen Erhebung für defizitär. Dies führe u. a. dazu, dass kein Fledermausbestand im Planbereich entdeckt und somit auch nicht bewertet wurde. Beobachtungen von Anliegern wiesen jedoch auf mehrere Arten von Fledermäusen hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hat eine ausführliche Kartierung von Fledermausvorkommen stattgefunden. Insgesamt ist der Gutachter an 5 Tagen für jeweils ca. 2,5 Stunden vor Ort gewesen und hat neben dem eigentlichen Untersuchungsgebiet auch Flächen in unmittelbarer Umgebung begutachtet. Es sind im Rahmen dieser Untersuchung fünf Fledermausarten im Kartierungsgebiet nachgewiesen worden. Da keine Hinweise auf Fledermausquartiere in den Gebäuden oder Bäumen gefunden wurden, werden bei der Umsetzung der Planung keine Tiere direkt geschädigt. Die lokalen Populationen der nachgewiesenen Fledermausarten sind ebenfalls nicht gefährdet, da sich nur wenige Individuen hier aufhalten und die Fledermäuse Ausweichgebiete zur Jagd nutzen, wie Begehungen der Umgebung zeigen.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass die geplante Bebauung keine gravierenden Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Fledermäuse erwarten lässt.

Beschlussvorschlag:

Der Ansicht, dass der Umfang der Erhebungen zum Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet unzureichend gewesen sei, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.8)

- 2.2.4** Einige Eigentümer und Nutzer aus dem Bereich des Germania-Campus sehen ihre Belange aus dem Bereich des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung nicht ausreichend gewürdigt. Hierzu wurden folgende Aspekte vorgebracht:

- a) Die Prognose würde verkennen, dass sich im direkten Einwirkungsbereich zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 529 nicht nur Stellplätze, sondern auch auf

dem Germania-Campus ansässige Gastronomie- und Diskothekenbetriebe befinden. Im Hinblick auf Lärmereignisse, die mit diesen Nutzungen einhergehen, sei insofern nicht berücksichtigt, dass die Gaststättennutzer nicht nur die Stellplatzanlagen auf dem Germania-Campus und damit auch die Stellplatzanlagen, die nahe des Plangebiets gelegen sind, nutzen, sondern im Übrigen auch - sei es als an- und abfahrende Radfahrer sowie Fußgänger oder durch Gespräche im Nahbereich zu den geplanten Wohnnutzungen - Lärm verursachen.

- b) Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung im Bereich des Germania-Campus durch das *Factory Hotel* würde zwar die Zu- und Abfahrt zur Hoteltiefgarage berücksichtigt, nicht jedoch der Anlieferverkehr.
- c) Die vorliegend schalltechnische Untersuchung komme zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet mit Lärmbelastungen bis zu 60 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts durch die im Germania-Campus vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu rechnen sei. Dies führt zu der Erkenntnis, dass hierdurch mit einer verschärften Rücksichtnahmepflicht für den vom Germania-Campus herrührenden Gewerbelärm gerechnet werden müsse. Das Gutachten mache hierzu keine hinreichenden Aussagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fragen, die sich nach Ansicht der Eingeber aus dem Gutachten ergeben, sind an den Verfasser des Gutachtens zur Beantwortung weitergeleitet worden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der angesprochenen Aspekte im bestehenden Gutachten bereits berücksichtigt, jedoch nicht ausreichend erläutert wurden. Die übrigen Aspekte sind in einer Überarbeitung des Gutachtens berücksichtigt worden.

Dies hat jedoch zu keiner Veränderung in der Einschätzung des Gutachtens geführt. Sowohl das Gutachten als auch die Antworten auf die Fragestellungen sind unter fachlichen Gesichtspunkten plausibel. Die Zweifel an den Aussagen des Gutachtens sind aus Sicht der Verwaltung nicht begründet.

Das Gutachten stellt im Hinblick auf die Anregungen zusammenfassend fest:

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplanverfahren Nr. 529 und den darin enthaltenen Aussagen zum Immissionsschutz erfolgte nunmehr in Bezug auf Abstimmungsgespräche mit der Stadt Münster eine aktualisierte Berechnung hinsichtlich der von den Parkplatzanlagen des Germania-Campus ausgehenden Lärmbelastungen. Des Weiteren wurde die Anlieferung des *Factory Hotels* und des *Golf House* berücksichtigt.

zu der Anregung unter a):

Mit dem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 529 vom Januar 2012 wurde für die Parkplätze der Zuschlag K_{PA} mit 3 dB(A) sowohl für den Tag als auch für die Nacht in Ansatz gebracht.

Der Hinweis, dass der Zuschlag K_{PA} für Gaststätten in der bayerischen Parkplatzlärmstudie nicht explizit ermittelt wurde, erfolgt im Erläuterungsbericht des Lärmschutzgutachtens in den jeweiligen Angaben zu den Emissionsansätzen und nicht unter Punkt 5 unter *Zusammenfassung und Beurteilung der Ergebnisse*.

Da Parkplätze für Gaststätten deutlich lauter als P+R-Parkplätze, aber leiser als Diskothekenparkplätze sind, kann bei Gaststätten-Parkplätzen $K_{PA} = 3$ dB(A) angesetzt

werden. Bei diesem Wert sind zusätzliches Türenschiagen und Unterhaltung berücksichtigt.

Demnach sind Gespräche von Fußgängern sowie den Gästen, die den Germania-Campus mit dem Pkw verlassen, bereits erfasst und nicht weitergehend zu konkretisieren.

Mit den durchgeführten Erhebungen vor Ort konnten weder im Bereich der Parkplätze noch auf dem am Plangebietsrand verlaufenden Radweg die angeregten Fußgänger oder Radfahrer festgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ansicht, das Lärmschutzgutachten berücksichtige nicht hinreichend den Lärm, der von den Besuchern der auf dem Germania-Campus ansässigen Gastronomie- und Diskothekenbetrieben ausgeht, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.9)

zu der Anregung unter b):

Für die Anlieferung des *Factory Hotels* sowie des *Golf House* wurden in der Summe 6 Lkw pro Tag den Berechnungen zugrunde gelegt, die vom Dorpatweg aus über die Stellplatzanlage die jeweiligen Bereiche anfahren und auf der Stellplatzanlage bzw. vor der Tiefgaragenzufahrt entladen werden.

Diese Vorgänge haben hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastung aus dem Betriebsablauf des Germania-Campus keinen Einfluss, da die maßgebliche Lärmbelastung durch die Parkplätze (außen) und die darauf stattfindenden Parkvorgänge und Durchfahrten mit Pkw bestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ansicht, das Lärmschutzgutachten berücksichtige nicht hinreichend den Lärm, der durch den Anlieferverkehr des *Factory Hotels* verursacht wird, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.10)

zu der Anregung unter c)

Die bisherigen Berechnungen gingen von einer maximalen stündlichen Ausfahrt von 60 Pkw an der Zufahrt zum Dorpatweg Ecke Koburger Weg als *worst case* aus.

Mit den aktuellen Berechnungen wird jedoch mit 60 Abfahrten durch Pkw in der ungünstigsten Nachtstunde dahingehend abgewichen, dass im *worst case* 30 Abfahrten in nördlicher Richtung und 30 Abfahrten in südlicher Richtung erfolgen, da auch der Genehmigung des Germania-Campus nur maximal 30 Abfahrten in der Stunde über die südliche Zufahrt zum Germania-Campus am Dorpatweg zugrunde liegen.

Da die Zufahrt zu den westlichen Stellplatzanlagen am Dorpatweg gemäß der Genehmigung des Germania-Campus nach 22.00 Uhr als geschlossen vorausgesetzt werden kann, setzen sich die Bewegungen ausschließlich aus Abfahrten vom Parkplatz zusammen.

Des Weiteren wurde in Verbindung mit den Abfahrten von den maßgeblichen Stellplätzen im Beurteilungszeitraum Nacht der Sonderfall (sog. getrenntes Verfahren) der bayerischen Parkplatzlärmstudie zur Anwendung gebracht. In dem Sonderfall, in

dem sich das Verkehrsaufkommen auf der bzw. den Fahrgassen einigermaßen genau abschätzen lässt, z. B. bei Parkplätzen nach Art einer Sackgasse, können für den jeweiligen Immissionsort Teil-Beurteilungspegel aus dem Ein- und Ausfahrverkehr einerseits und aus dem Parksuch- und Durchfahrverkehr andererseits getrennt berechnet und zum Gesamt-Beurteilungspegel zusammengefasst werden.

Bereits durch die Tatsache, dass ein Parksuchverkehr nahezu ausgeschlossen werden kann und die Parkanordnung im Prinzip der Sackgasse entspricht, bietet sich das getrennte Verfahren des Sonderfalls an.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass am östlichen Rand des Plangebietes (*Bereich D und E*) die Lärmbelastungen bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 45 dB(A) nachts betragen. Damit wird der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um maximal 5 dB(A) überschritten. Dennoch werden Lärmbelastungen erreicht, die dem Wohnen noch verträglich sind.

Eine verschärfte Rücksichtnahmepflicht für den vom Germania-Campus herrührenden Gewerbelärm ist damit nicht gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Ansicht, es müsse mit einer verschärften Rücksichtnahmepflicht für den vom Germania-Campus herrührenden Gewerbelärm gerechnet werden, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.11)

- 2.2.5** Einige Eigentümer und Nutzer aus dem Bereich des Germania-Campus sehen die langfristige Sicherung des geplanten Geschosswohnungsbaus im Hinblick auf die lärmabschirmende Wirkung zur Stellplatzanlage des Germania-Campus durch die bedingten Festsetzungen im Bebauungsplan für nicht ausreichend an. In Ihrer Stellungnahme sind hierzu folgende Aspekte vorgebracht worden:

Die bedingte textliche Festsetzung im Bebauungsplan unter Ziff. 1.11 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werde den rechtlichen Anforderungen des § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gerecht. Der genannten Festsetzung liege die Erwägung zugrunde, dass die Riegelbebauung mit den im Plan festgesetzten Mindesthöhen zur Gewährleistung zumutbarer Wohnverhältnisse in den Bereichen hinter der Riegelbebauung zunächst zu realisieren ist. Die Riegelbebauung fungiert insofern als "bewohnte Lärmschutzmaßnahme" und solle an die Stelle einer Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme treten (vgl. S. 15 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf). Wenn – wie im vorliegenden Fall – die Zulässigkeit baulicher Nutzungen mit einer aufschiebenden Bedingung – hier: zunächst Errichtung der Riegelbebauung (Rohbauabnahme) – verknüpft werden soll, muss die Bedingung dem rechtsstaatlichen Gebot der Bestimmtheit genügen. Die Grundstückseigentümer im Planbereich sowie die mittelbar von den Festsetzungen Betroffenen, wie die Eigentümer eines dem Plangebiet benachbarten (gewerblichen) Grundstücks, müssen dem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen eindeutig entnehmen können, wann die in den zu schützenden Plangebietten möglichen Wohnnutzungen zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das gesamte Plangebiet wird von einem Investor entwickelt, der entsprechend die zeitliche Reihenfolge der Entwicklung der Bauabschnitte steuern kann. Zur weiteren Absicherung der textlichen Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB (Nr. 1.11) verpflichtet sich der Investor zusätzlich im Städtebaulichen Vertrag, die Riegelbebauung (Baufenster D2) zeitlich vor den westlich davon geplanten Gebäuden zu errichten. Der Investor verpflichtet sich weiter, die Vorhaben innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft

des Bebauungsplans fertig zu stellen. Veräußert der Investor Grundstücke an Dritte, so ist er verpflichtet, die entsprechenden Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages als Anlage dem jeweiligen Grundstückskaufvertrag beizufügen und sie damit auch für künftige Erwerber verbindlich zu machen.

Der Investor verpflichtet sich im Städtebaulichen Vertrag weiter, die in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.11 des Bebauungsplanes Nr. 529 in Bezug genommene, in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.5 des Bebauungsplan Nr. 529 näher beschriebene Bebauung zu errichten und dauerhaft zu dulden und zu unterhalten. Er verpflichtet sich weiterhin, bei einer Zerstörung oder einem Abriss des vorgenannten Gebäudes dieses wieder unverzüglich entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 1.5 des Bebauungsplans Nr. 529 aufzubauen. Zur finanziellen Absicherung eines Wiederaufbaus bei einer Zerstörung des Gebäudes durch Feuer, sonstige Elementarschäden und Vandalismus durch Dritte wird der Investor eine entsprechende Gebäudeversicherung abschließen und verpflichtet sich, diese Versicherung stets aufrecht zu erhalten. Auf Verlangen der Stadt ist dieser ein Nachweis über die abgeschlossene Versicherung und die laufenden Prämienzahlungen vorzulegen. Der Investor verpflichtet sich auch hier, alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf einen Rechtsnachfolger mit der Maßgabe zu übertragen, weitere Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

Ein verändertes Bebauungskonzept, das aufgrund von veränderten Anforderungen an Wohnbebauung eine Neubebauung des Grundstücks erfordert, müsste stets entsprechend der im Lärmgutachten vorgesehen Bedingungen erfolgen.

Schon im Fall eines Rückbauantrages für das bestehende Gebäude müsste eine Genehmigung durch die Stadt Münster erfolgen, die erneut mit entsprechenden Auflagen versehen würde.

Beschlussvorschlag:

Der Ansicht, dass die langfristige Sicherung des geplanten Geschosswohnungsbaus im Hinblick auf die lärmabschirmende Wirkung zur Stellplatzanlage des Germania-Campus durch die bedingten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ausreichend sei, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.12)

2.3 Anregungen zum Thema Verkehr und Erschließung

- 2.3.1** Gegen die Anbindung des Baugebiets an das Hauptverkehrsnetz über den Dorpatweg und seinen Anknüpfungspunkt an die Grevener Straße wird von mehreren Gewerbetreibenden aus der direkten Nachbarschaft Einspruch erhoben. Die hierdurch verursachte Verkehrszunahme würde zu einer Verschlechterung der bereits heute eingeschränkten Erreichbarkeit der Betriebe führen. Es wird gefordert, den bisher nur in Teilen als Einbahnstraße geführten Koburger Weg bis zum York-Ring für den Zweirichtungsverkehr freizugeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens der Ingenieurgesellschaft nts GmbH, Münster, ist dezidiert untersucht worden, ob eine Anbindung des geplanten Wohngebietes an das Verkehrsnetz der Stadt Münster möglich ist.

Dieses Verkehrsgutachten hat nicht nur den unmittelbaren Anschluss des Koburger Weges an den Dorpatweg geprüft und betrachtet, sondern auch die

Umgebungssituation mit ihrer baulichen Nutzung und den daraus resultierenden verkehrlichen Situationen in die Betrachtung einbezogen.

Grundlage dieses Gutachtens war u. a. eine von Seiten der Stadt Münster vorgenommene Verkehrszählung im Bereich des wesentlichen Knotenpunktes Grevener Straße / Ecke Dorpatweg vom 30.10.2008.

Am 4.10.2011 wurde von der Ingenieurgesellschaft zur Überprüfung eine weitere Knotenstromzählung durchgeführt. Diese Zählung führte zu der Erkenntnis, dass die tatsächliche Verkehrsbelastung niedriger ist. Dennoch wurden für die Berechnungen in dem Gutachten die Zählzeiten der Stadt Münster aus 2008 gewählt, um so „auf der sicheren Seite liegend“ die Verkehrsströme zu bewerten.

Der Knotenpunkt Grevener Straße / Ecke Dorpatweg ist im Zuge der Umstrukturierung des Germania-Campus von einem Knotenpunkt mit Fußgängerschutzanlage zu einem voll lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt ausgebaut worden. Im Zuge dieses Umbaus wurde der Dorpatweg jeweils mit einer Links- bzw. Rechtsabbiegespur in die Grevener Straße ausgestattet. Das Gutachten weist nach, dass dieser Knotenpunkt mit Vollsignalisierung leistungsfähig genug ist, die zusätzlichen Verkehre des geplanten Wohngebietes mit den max. 50 Wohneinheiten abwickeln zu können. Die in der Anregung erwähnte Anbindung über den südlichen Koburger Weg an den York-Ring ist weder beabsichtigt noch funktional erforderlich oder wünschenswert. Die Freigabe im Zweirichtungsverkehr würde die Funktionalität und die Verkehrsbelastung dieses Straßenabschnitts zulasten des westlich angrenzenden Wohngebietes nachhaltig und weiträumig negativ beeinträchtigen. Insofern wäre eine Freigabe für den Kfz-Verkehr in beide Fahrtrichtungen kontraproduktiv zu den existierenden Wohn- und Lebensqualitäten des gesamten Viertels, das sich nördlich des York-Rings zwischen Steinfurter Straße und Grevener Straße erstreckt.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken gegen eine Anbindung des Baugebiets an das Hauptverkehrsnetz über den Dorpatweg an die Grevener Straße, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.13)

Der Anregung, den gesamten Koburger Weg für den Zweirichtungsverkehr freizugeben, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.14)

- 2.3.2** Von einigen Anwohnern und Eigentümern der umliegenden Immobilien wird angeregt, die durch die vielfältigen Verkehrsbeziehungen und das Abstellverhalten des ansässigen Abschleppunternehmens verursachte erhebliche Gefährdung im Einmündungsbereich Koburger Weg / Dorpatweg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Ordnung der Verkehrsbeziehungen der unterschiedlichen Verkehrsströme in dem o. g. Bereich ist Ziel des Bebauungsplans. Aus diesem Grund ist die Straßenverkehrsfläche in das Bebauungsplanverfahren einbezogen worden. Dieses sieht vor, den abknickenden Einmündungsbereich durch eine Aufpflasterung hervorzuheben, um die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer zu steigern. Dabei werden erstmalig angrenzende Wege für den Geh- und Radverkehr, sowohl zur nördlich anschließenden Geh- / Radwegverbindung der Gleistrasse als auch Gehwege in den nördlichen und südlichen Bereich des Koburger Weges mit angebunden. In

nördlicher Richtung wird erstmalig ein Gehweg bis zur Einmündung des neuen Baugebietes hergestellt.

Die Anregung wurde also – unabhängig von straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen – soweit wie möglich bereits im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Ein weiterer Beschluss hierzu erübrigt sich.

Die Einwirkungsmöglichkeit auf das ansässige Abschleppunternehmen (Abstellen der Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum) im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist insofern begrenzt; hier gelten die Regelungen des Straßenverkehrsrechts.

Auch hier erübrigt sich also ein Beschluss.

- 2.3.3** Ein Anwohner regt an, die Baustraßenerschließung nicht über den Dorpatweg zu führen, sondern eine anderweitige Zufahrtsregelung zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung, „dass aus diesen Gründen eine Baustraßenerschließung vom Dorpatweg untragbar“, und daher „für die Bauphase eine anderweitige Zufahrtsregelung unabdingbar“ sei, kann aufgrund der nachgewiesenen Leistungsfähigkeit der existierenden Straßen nicht gefolgt werden. Bei Bedarf wird es gegebenenfalls erforderlich sein, während der Bauphase in Teilbereichen ein Halteverbot am Fahrbahnrand auszusprechen, um den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmer sicherzustellen. Die Errichtung einer anderweitigen Zufahrtsregelung ist jedoch nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Baustraßenerschließung nicht über den Dorpatweg zu führen, sondern eine anderweitige Zufahrtsregelung zu treffen, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.15)

- 2.3.4** Ein Eigentümer erwartet aufgrund der geplanten Erschließung erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohngebäude Koburger Weg 15.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Bedenken werden nicht geteilt. Die Straße Dorpatweg ist einschließlich des Einmündungsbereiches zur Grevener Straße im Zuge des Umbaus des Germania-Campus in den letzten Jahren ausgebaut worden.

Für den Koburger Weg ist dies nun bis zur Anbindung des geplanten Wohngebietes ebenfalls beabsichtigt. Der Straßenausbau ist Bestandteil des betreffenden Bebauungsplanes. Der zugrunde liegende Verkehrstechnische Entwurf beinhaltet Aspekte, welche die Verkehrssicherheit der Anlieger und der Verkehrsteilnehmer steigern. Die Verkehrssituation wird insgesamt übersichtlicher geordnet und damit erheblich funktional verbessert.

Die ausreichende verkehrliche Anbindung wird über diese Straßen an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Münster zur Grevener Straße sichergestellt. Die ausreichend dimensionierte Verkehrsanbindung wird auch durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten belegt, das dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ansicht, die geplante Erschließung verursache erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohngebäude Koburger Weg 15, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.16)

- 2.3.5** Von einem Immobilieneigentümer werden Bedenken hinsichtlich der Stellplätze im nördlichen Planbereich geäußert. Diese würden zu negativen Einwirkungen auf die östlich angrenzenden Gebäude „An der Germania-Brauerei“ führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken gegen die sich aus diesem Entwurf ergebende Verkehrssituation, namentlich hinsichtlich der Stellplätze im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, sind nicht nachvollziehbar: Sofern sich die Bedenken auf die privaten Stellplätze im Baufeld C beziehen, sind aufgrund der Intensität des hier zu erwartenden Fahrzeugverkehrs keine „negativen Einwirkungen auf die angrenzenden Gebäude“ zu befürchten.“ Gleiches ist für die 2 öffentlichen Stellplätze im betroffenen Straßenabschnitt festzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken hinsichtlich der Stellplätze im nördlichen Planbereich wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.17)

2.4 Anregungen zu einzelnen Festsetzungen und Grundstücken im Bebauungsplan

- 2.4.1** Von zwei Immobilieneigentümern aus der direkten Nachbarschaft wird angeregt, die Gebäudehöhe für die Bereiche D1 und C zu reduzieren bzw. auf max. 7,50 m festzusetzen. Die geplante Höhe von max. 10,50 m führt nach Ansicht der Eingebener zu einer erheblichen Beeinträchtigung (Verschattung) der angrenzenden Immobilien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die gewählten Gebäudehöhen berücksichtigen die städtebauliche Gesamtkonzeption für das Plangebiet unter Beachtung der gegebenen Umgebungsbebauung und des landschaftlichen Freiraums.

Dieses sieht in der Abfolge der Höhenentwicklung von der 5-geschossigen Bebauung im Osten (Germania-Campus) zur im Westen gelegenen freien Landschaft eine Abstufung von einer max. 3-geschossigen Bebauung, angrenzend an die 5-geschossige, und als weitere Abstufung eine 2-geschossige aufgelockerte Baustruktur als Übergang zur freien Landschaft vor.

Die Abstände zwischen der bestehenden Bebauung der Einwander und der geplanten 3-geschossigen geplanten Bebauung betragen selbst im Minimum über 30 Meter, zwischen den Grundstücken verläuft ein Radweg auf einer ehemaligen Gleistrasse (Breite ca. 10-15 m). Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten und der festgesetzten Höhe für die geplante Bebauung ist nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung und deren Gärten auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in den Bereichen C und D1 zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.18)

- 2.4.2** Es wird angeregt, die Zufahrt zum nordöstlichen Baugrundstück (nördlich Fuß- und Radweg) über den Fuß- und Radweg erfolgen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg kann wegen seiner Ausweisung und zur Vermeidung der Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern nicht der privaten verkehrlichen Erschließung eines Grundstücks dienen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Zufahrt zum nordöstlichen Baugrundstück über den Fuß- und Radweg erfolgen zu lassen, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.19)

- 2.4.3** Angeregt wird, die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung“ an der östlichen Grundstücksgrenze des unter 2.4.2 beschriebenen Grundstücks durch die Festsetzung einer Mauer (Bestand) zu ersetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Mauer (ca. 2 m hoch) hat als eine klare Abgrenzung zu den übrigen, außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans gelegenen Grundstücken Bestandsschutz und kann, wie angeregt, erhalten bleiben. Im Fall eines Rückbaus ist jedoch das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung“ an der östlichen Grundstücksgrenze des unter 2.4.2 beschriebenen Grundstücks durch die Festsetzung einer Mauer (Bestand) zu ersetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.20)

- 2.4.4** Es wird angeregt, die Lage der Fläche für Garagen und Stellplätze auf dem nordöstlichen Baugrundstück (nördlich Fuß- und Radweg) in Richtung Norden zu verschieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einer Verschiebung der Garagen- und Stellplatzfläche in Richtung Norden kann nicht zugestimmt werden. Eine höhere Belastung für das im Norden angrenzende Grundstück kann, auch wenn es sich um keine sensible Nutzung handelt (Sportschule), nicht ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Fläche für Garagen und Stellplätze auf dem nordöstlichen Baugrundstück (Bereich C) an die nördliche Grundstücksgrenze zu verschieben, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.21)

- 2.4.5** Es wird angeregt, auf dem Baugrundstück Koburger Weg 44 ein weiteres Baufenster auszuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstücke nördlich der Erschließungsspanne (südlich Sportanlage) verbleiben im Eigentum der vorherigen Eigentümer. Aus städtebaulicher Sicht soll auf dem betroffenen Grundstück lediglich der vorhandene Gebäudebestand, bzw. ein Ersatzbau in dieser exponierten Lage am Landschaftsraum planungsrechtlich angesichert werden. Die Politik hat die Anzahl neuer Wohneinheiten auf max. 50 begrenzt (siehe Stellungnahme 2.1.1). Ein zusätzliches Baufenster löst städtebauliche Bedenken aus.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, auf dem Baugrundstück Koburger Weg 44 ein weiteres Baufenster auszuweisen, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.22)

- 2.4.6** Es wird angeregt, die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Baugrundstück Koburger Weg 44 räumlich zu erweitern, um u. a. am Bestandsgebäude energetische Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen und die festgesetzte GRZ realisieren zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Gutachten zum Lärmschutz wurden die Auswirkungen der nördlichen gelegenen Sportanlage auf das Plangebiet untersucht und hierbei der angesprochene Gebäudebestand berücksichtigt. Hierbei ist festgestellt worden, dass aktuell kein Lärmschutz notwendig ist. Eine mögliche Erweiterung des Baufensters in Richtung Norden wurde nicht untersucht. Einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenze zum Zweck einer energetischen Sanierung könnte aus städtebaulichen Gründen jederzeit zugestimmt werden, da sich die lärmtechnischen Gegebenheiten nicht verändern. Insgesamt wird das geplante Baufenster mit seiner Abmessung von 15 x 16 m (Grundfläche von 240 m²) aber für ausreichend angesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Baugrundstück Koburger Weg 44 räumlich zu erweitern, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.23)

- 2.4.7** Das bestehende Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Koburger Weg 44 soll als Nebengebäude festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Nebengebäude in dieser Größenordnung – parallel und direkt anschließend an die öffentliche Verkehrsanlage – ist städtebaulich auf Dauer nicht gewünscht und steht im Widerspruch zur städtebaulichen Struktur im übrigen Plangebiet. Daher erfährt dies nur den Bestandsschutz.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, das bestehende Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Koburger Weg 44 als Nebengebäude festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.24)

- 2.4.8** In einer Anregung aus dem Kreis Eigentümer und Nutzer des Germania-Campus wird die textliche Festsetzung unter Ziff. 1.5 bemängelt. Sie gibt vor, dass die Bebauung im Bereich D2 als geschlossene Bebauung mit einer Mindestlänge von 60,0 m gemäß Lärmschutzgutachten auszubilden ist. Diese Festsetzung entbehre einer Festsetzungsermächtigung. Die von Seiten der Stadt Münster offenbar gewünschte sich abwechselnde 2- und 3- Geschossigkeit, die "mit ihrer genauen Definition bezüglich des Ortes und der Abmaße das städtebaulich gewünschte Bild" ergeben soll, sei nicht hinreichend festgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung entbehrt keiner Festsetzungsgrundlage. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlaubt dem Plangeber eine Detaildefinition der Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die textliche Festsetzung dient der Umsetzung einer städtebaulich gewollten Gestaltungsidee. Die gewünschte sich abwechselnde 2- und 3- Geschossigkeit wird im Städtebaulichen Vertrag zusätzlich weiter präzisiert. In diesem verpflichtet sich die AS Wohnbau GmbH, bei der Realisierung der Bauvorhaben die sich aus der Anlage 3 zum Städtebaulichen Vertrag beispielhaft ergebenden architektonisch-gestalterischen Qualitäten einzuhalten. Sie verpflichtet sich ferner, die Entwürfe der einzelnen Bauvorhaben unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung) in gestalterischer Hinsicht einvernehmlich abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ansicht, die im Baufeld D2 gewünschte geschlossene Bebauung mit einer sich abwechselnden 2- und 3- Geschossigkeit sei nicht hinreichend festgesetzt, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.25)

2.5 Anregungen zur Art der Nutzung

- 2.5.1** Es wird angeregt, gemäß dem nördlich der DJK-Sportanlage geltenden Bebauungsplan Nr. 501, im Baubereich B die Nutzung für „untergeordnete freie Berufe“ zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Art der baulichen Nutzung als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 i. V. m. § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, [...] Räume [...] zulässig.“

Die angeregte Nutzung ist also bereits durch die bisherigen Festsetzungen möglich (als der Hauptnutzung Wohnen untergeordnete Nutzung).

Ein Beschluss erübrigt sich.

- 2.5.2** Es wird angeregt, die definitive Festlegung von Seniorenwohnungen in den Bereichen C, D1, D2 und E im Bebauungsplan einzufügen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für Festsetzungen um Bebauungsplan wie angeregt fehlt eine Rechtsgrundlage. Möglichkeiten bestehen lediglich im die Bauleitplanung flankierenden Städtebaulichen Vertrag. In diesem wird verankert, dass in zwei der Stadtviellen Seniorenwohnungen entstehen, im gesamten Baugebiet dürfen max. 50 Wohneinheiten errichtet werden. Sollte auf die Seniorenwohnungen verzichtet werden, so ist die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet auf max. 35 begrenzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die definitive Festlegung von Seniorenwohnungen in den Bereichen C, D1, D2 und E im Bebauungsplan einzufügen, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.26)

- 2.5.3** Von einem Anlieger wird angeregt, die festgesetzte Dachform um die Variante Pultdach zu erweitern und die hiermit verbundene festgesetzte Gebäudehöhe von 7,5 m auf max. 9 m anzuheben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die städtebauliche Figur mit ihrer Abstufung der Geschossigkeit in Richtung des angrenzenden Freiraums sieht ein Flachdach vor, da durch diese Dachform das gewünschte Ziel der Abstufung am ehesten zum Ausdruck kommt. Auch im Hinblick auf eine einheitliche städtebauliche Struktur soll von dieser Dachform der prägenden Umgebungsbebauung – nämlich Flachdach – nicht abgewichen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die festgesetzte Dachform um die Variante Pultdach zu erweitern und die hiermit verbundene festgesetzte Gebäudehöhe von 7,5 m auf max. 9 m anzuheben, wird nicht gefolgt.

(Beschlusspunkt 1.2.27)

2.6 Denkmalschutz

- 2.6.1** Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs wurde auf die auf dem Gelände südlich Koburger Weg 44 vorhandene Baracke aufmerksam gemacht, in der eine Zwangsarbeiterbaracke und ein „Denkmal aus der Zeit des Nationalsozialismus“ zu sehen sei. In der Stellungnahme sind vier konkrete Äußerungen enthalten:

- a) Das Bebauungsplanverfahren solle angehalten werden, bis die historische Bedeutung der Baracke untersucht und geklärt ist.
- b) Der Boden des Gebäudes sowie das Gelände sollten auf menschliche Überreste untersucht werden.
- c) Die Baracke sei ein wesentlicher Beleg für die Verfolgung von Menschen während der NS-Zeit in Münster und dem Münsterland.
- d) Mit der Villa ten Hompel müsse über einen qualifizierten Umgang mit dem Gebäude nachgedacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a) Dem ersten Punkt ist die Stadtverwaltung unmittelbar gefolgt. Die umfangreichen Recherchen des Stadtarchivs, der LWL-Denkmalpflege,

Landschafts- und Baukultur in Westfalen und der Städtischen Denkmalbehörde zur Baugeschichte des Grundstücks haben ergeben, dass es sich bei dem noch vorhandenen Gebäude nicht um die vermutete Zwangsarbeiterbaracke, sondern um eine Zimmereiwerkstatt handelt, die Anfang der 1940er Jahre für den Holzhaus- und Barackenbau gebaut wurde. Neben der Werkstatt bestanden auf dem Gelände allerdings zwei weitere Gebäude, die der Unterbringung und Bewachung von russischen Kriegsgefangenen dienten. Sie wurden 1971 abgebrochen. Das Werkstattgebäude ist selbst ein schlichter Holzbau, der von der Fa. Rühr in zwei Bauabschnitten in der Zeit zwischen 1941 und 1943 errichtet wurde.

Zu b) Für die in dem zweiten Punkt implizierte Vermutung über Begräbnisse auf dem Gelände gibt es nach dem Stand der Geschichtsforschung des Stadtarchivs keine Anhaltspunkte; nach den bisherigen Ergebnissen der intensiven Forschung zur Situation der Zwangsarbeiter in Münster ist das Vorhandensein von menschlichen Überresten sogar auszuschließen.

Zu c) und d)

Mit den letzten beiden Punkten ist die Frage des Denkmalwerts und des Gebäudeerhalts konkret angesprochen, wobei der Eingeber davon ausgeht, dass die bestehende Baracke eine Wohnbaracke für Zwangsarbeiter gewesen sei.

Da dies nicht der Fall ist, sondern es sich um eine Zimmereiwerkstatt handelt, war deren Denkmalwert zu prüfen. Das ist in Zusammenarbeit mit der LWL-Denkmalpflege umfangreich geschehen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Werkstattbaracke nach der Begriffsdefinition des Denkmalschutzgesetzes NRW kein Baudenkmal ist. Das Werkstattgebäude besteht aus einer schlichten, zwar weitestgehend original erhaltenen Baukonstruktion; es ist jedoch keinerlei Innenausstattung, die die damaligen Produktionsverhältnisse dokumentieren könnte, mehr vorhanden. Die Werkstattbaracke besitzt daher keinen Zeugniswert für den Einsatz von Kriegsgefangenen. Für eine Nutzung als Museum oder Gedenkstätte ist die historische Bedeutung einer Werkstatt zu gering.

Unabhängig davon ist aber der historische Bedeutungskontext wichtig und soll auch erhalten werden. Die Geschichtsforschung zu Kriegsgefangenen und Zwangsarbeitern während der Zeit des Nationalsozialismus in Münster ist nicht bei der Villa ten Hompel, sondern beim Stadtarchiv verankert. Das Stadtarchiv hat viele ähnliche Firmenstandorte untersucht und für die Öffentlichkeit dokumentiert (<http://www.muenster.de/stadt/zwangsarbeit/>).

Das Erkenntnisinteresse richtet sich dabei auf die Situation der betroffenen Menschen, wie sie im vorliegenden Fall zwar auch in der baulichen Entwicklung des Grundstücks am Koburger Weg Niederschlag gefunden hat, inhaltlich jedoch nicht an die bauliche Substanz der dortigen zeitüblichen Werkstattbaracke geknüpft ist. Deshalb und da es sich nicht um die vermutete Zwangsarbeiterunterkunft handelt, erscheint es im vorliegenden Fall ausreichend – aber auch sinnvoll und angemessen, wenn die Baracke durch sorgfältige Dokumentation als Sekundärquelle gesichert wird und die umfangreiche Forschung des Stadtarchivs ergänzt.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan ist festzustellen, dass ein Erhalt der Baracke das geplante Wohngebiet wegen der Höhenlage insgesamt in Frage stellen, wenn nicht verhindern würde. Dies wäre angesichts der oben dargestellten Erkenntnisse zur tatsächlichen Nutzung und Bedeutung des Barackengebäudes unverhältnismäßig. In

der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sollte daher der Verwirklichung der Wohnbauentwicklung der Vorrang gegeben werden.

Der Stellungnahme zum Bebauungsplan sollte jedoch zugleich teilweise gefolgt werden, indem der Standort in die Zwangsarbeitsforschung eingeht und als Dokumentation der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Die Kosten hierfür hat der Investor zu tragen. Mit dem Städtebaulichen Vertrag sollte dem Investor daher die Verpflichtung auferlegt werden, vor Beginn von Maßnahmen auf dem Gelände die Geschichte des Firmenstandortes sowie die Situation vor Ort durch einen Sachverständigen nach den fachlichen Anforderungen des Stadtarchivs aufbereiten und dokumentieren zu lassen und dem Stadtarchiv zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorschläge:

- Zu a) Der Anregung, das Bebauungsplanverfahren anzuhalten, bis die historische Bedeutung der Baracke untersucht und geklärt ist, wurde entsprochen.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
- Zu b) Der Anregung, den Boden der Baracke sowie das Gelände südlich Koburger Weg 44 auf menschliche Überreste zu untersuchen, wird nicht gefolgt.
(Beschlusspunkt 1.2.28)
- Zu c) Der Ansicht, die Baracke sei ein wesentlicher Beleg für die Verfolgung von Menschen während der NS-Zeit in Münster und dem Münsterland, wird nicht gefolgt.
(Beschlusspunkt 1.2.29)
- Zu d) Der Investor wird im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, vor Beginn von Maßnahmen auf dem Gelände südlich Koburger Weg 44 die Geschichte des Firmenstandortes sowie die Situation vor Ort durch einen Sachverständigen nach den fachlichen Anforderungen des Stadtarchivs aufbereiten und dokumentieren zu lassen und dem Stadtarchiv zur Verfügung zu stellen. Die Kosten hierfür hat der Investor zu tragen.
(Beschlusspunkt 1.1.5)