

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0502/2014
Auskunft erteilt: Herr Krause / Herr Völlmecke
Ruf: 492 61 20 / 492 61 54
E-Mail: KrauseJ@stadt-muenster.de
Datum: 05.08.2014

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 551: Rumphorstweg / Vivaldistraße
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

26.08.2014	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
27.08.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
10.09.2014	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
10.09.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 551: Rumphorstweg / Vivaldistraße wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 551 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Die zulässige Wandhöhe der Garagen wird festgesetzt (neue textliche Festsetzung 1.5.2).
 - 1.1.2 Die Zulässigkeit von Tiefgaragen wird geregelt (neue textliche Festsetzung 1.5.4).
 - 1.1.3 Die zulässige Firstrichtung für Garagendächer wird bestandsorientiert festgesetzt (Ergänzung der bestehenden textlichen Festsetzung 2.2.3).
 - 1.1.4 Die Überschrift der textlichen Festsetzung 1.1 „Art der baulichen Nutzung“ wird korrigiert in „Zahl der Wohneinheiten“ (Anlage 1, Punkt 9).
 - 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 551 nicht gefolgt:

- 1.2.1 Der Anregung, in der Begründung zum Bebauungsplan die genauen Sanierungsstände der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs anzugeben (Anlage 1, Punkt 1).
 - 1.2.2 Der Anregung, gleichzeitig ein- oder zweigeschossige Anbauten an beiden Gebäudeseiten zuzulassen (Anlage 1, Punkt 2).
 - 1.2.3 Der Anregung, die Baugrenzen auf eine Baufucht zu ziehen (Anlage 1, Punkt 3).
 - 1.2.4 Der Anregung, Garagen ebenfalls mit der Dachform Flachdach zuzulassen (Anlage 1, Punkt 4).
 - 1.2.5 Der Anregung, die Stellplätze etwas größer zu gestalten oder alternativ auf eine festgelegte Fläche für einen Stellplatz zu verzichten (Anlage 1, Punkt 5).
 - 1.2.6 Der Anregung, Dachgauben ebenfalls rückwärtig bzw. südlich zuzulassen (Anlage 1, Punkt 6).
 - 1.2.7 Der Anregung, Einfriedungen im Vorgartenbereich zuzulassen (Anlage 1, Punkt 7).
 - 1.2.8 Der Anregung, einen westlichen Mindestgrenzabstand von 3,0 m von Nebenanlagen und den Ausschluss von Tier- und Kleintierhaltung oder die konkrete Angabe der zulässigen Tiergattungen festzusetzen (Anlage 1, Punkt 8).
 - 1.2.9 Der Anregung, für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet (WR)“ auszuweisen (Anlage 1, Punkt 9).
 - 1.2.10 Der Anregung, den Aufstellungsbeschluss zu ändern (Anlage 1, Punkt 9).
2. Der entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.4 geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 551: Rumphorstweg / Vivaldistraße wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 551 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehen für die Stadt keine Folgekosten.

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster hat mit der Vorlage V/0737/2012 am 07.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 551: Rumphorstweg / Vivaldistraße beschlossen. Dieser hat vom 22.04. bis zum 22.05.2014 öffentlich ausgelegen.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlichen Anregungen zur Planung eingegangen. Während der Offenlegung wurden zum Entwurf Anregungen primär seitens der Eigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BlmA), eines neuen Eigentümers im Plangebiet sowie eines Eigentümers eines an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks vorgebracht (siehe Anlage 1).

Nach einer nochmaligen verwaltungsinternen Prüfung und Bewertung wurde der Bebauungsplan durch eine Ergänzung in den textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die Grundzüge der Planung wurden hierbei nicht berührt, sodass die betroffenen Eigentümer zur geänderten Planfassung erneut eingeschränkt beteiligt und um Stellungnahme gebeten wurden. Seitens der betroffenen Eigentümer sind keine Bedenken gegenüber dieser geringfügig geänderten Planung durch die Ergänzung in den textlichen Festsetzungen geäußert worden.

Die vorgeschlagene Ergänzung der Planung der ersten Offenlegung betrifft primär die folgenden Themen:

Im Entwurf zur Offenlage werden bestandsorientiert die Garagen mit Satteldach festgesetzt. Bei Grenzgaragen wird dadurch die Abstandsregelung betroffen, sodass ein Neubau von Grenzgaragen nur nach Zustimmung des Nachbarn möglich wäre. Durch die vorgenommene Konkretisierung in den textlichen Festsetzungen ist eine Zustimmung des Nachbarn nicht mehr notwendig, sodass es jetzt möglich ist, die alte Garage durch eine neue Garage in ähnlicher Form und Höhe zu ersetzen.

In einer weiteren Ergänzung wird die Anlage von Tiefgaragen in der Weise geregelt, dass ein ausreichender Raum für eine Tiefgarage genutzt werden kann, jedoch eine zu hohe Versiegelung des Grundstücks ausgeschossen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

- *Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird auf 2,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem vorhandenen Geländeniveau und dem Schnittpunkt Oberfläche Dachhaut-Außenwand (§ 9 (1) 1 BauGB).*

(neue textliche Festsetzung 1.5.2, Beschlussvorschlag 1.1.1)

- *Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise können die Baugrenzen für eine Tiefgarage überschritten werden, wenn diese, einschließlich der Zu- und Abfahrten, 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überschreitet. Es ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten und die Tiefgarage hat sich unterhalb des bestehenden Geländeniveaus zu befinden. Das Tiefgaragendach, soweit es nicht durch notwendige Zuwegungen und Terrassen überdeckt wird, ist einzugrünen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. Festsetzung 1.7).*

(neue textliche Festsetzung 1.5.4, Beschlussvorschlag 1.1.2)

- *In den im direkten Anschluss an das Hauptgebäude ausgewiesenen Garagenflächen ist als Dachform für Garagen nur Satteldach mit einer Dachneigung von $35^{\circ} \pm 3^{\circ}$ und mit der für das Hauptgebäude vorgegeben Firstrichtung zulässig. In den von dem Hauptgebäude abgesetzten freiliegenden Garagenflächen ist als Dachform für Garagen nur Satteldach mit einer Dachneigung von $35^{\circ} \pm 3^{\circ}$ und eine gegenüber dem Hauptgebäude um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig.*

(Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.2.3, Beschlussvorschlag 1.1.3)

Die mit dem Beschlussvorschlag 1.1.4 verbundene Änderung der Überschrift der textlichen Festsetzung 1.1 stellt lediglich eine redaktionelle Korrektur dar. Eine Änderung von Festsetzungen findet hiermit nicht statt (siehe hierzu Anlage 1, Punkt 9).

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren angemerkte Veränderungswünsche an der Planung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) konnten in der Abwägung unter Berücksichtigung der grundlegenden städtebaulichen und gestalterischen Ziele nicht berücksichtigt werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) am 21.11.2013 wurde auf Einbringung der Verwaltung das Thema „Dachgeschossausbau“ in den Bebauungsplänen der ehemaligen Britenwohnstandorte intensiv erörtert. Im Bebauungsplan Nr. 551 waren bereits in der ersten Offenlagefassung Dacheinschnitte zur qualitativen Aufwertung des Dachgeschosses als Aufenthaltsraum rückwärtig bzw. südlich zulässig, sodass hier keine Anpassungen oder Änderungen auf Grundlage dieser Diskussionsergebnisse vorgenommen wurden.

Die detaillierten Inhalte der fortgeschriebenen Planung sind den Anlagen zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Der Bebauungsplan kann somit als Satzung beschlossen werden.

i. V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen zur Offenlegung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung