

Stellungnahmen zur Offenlegung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 551 Rumphorstweg / Vivaldistraße

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) regt an, das Kapitel Planungsgrundlagen in der Begründung dahingehend zu konkretisieren, dass die Fenster der Wohngebäude in den 1980 und 1990er Jahren erneuert wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Begründung wird zusammengefasst daraufhin hingewiesen, dass die Wohnstandorte unterschiedliche Sanierungsstände aufweisen. Der jeweilige Sanierungsstand der Gebäude im Plangebiet oder des einzelnen Wohngebäudes hat jedoch keine städtebauliche Relevanz und weist keinen Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplans auf, der grundsätzlich eine Angebotsplanung darstellt. Es ist Aufgabe der gebäudebezogenen Verkaufsexpooes der Eigentümerin, die Interessenten auf differenziertere Eigenschaften, Qualitäten und Mängel der Gebäude hinzuweisen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, in der Begründung zum Bebauungsplan die genauen Sanierungsstände der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs anzugeben, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1).

2. Die BImA regt an, bauliche Erweiterungen nicht auf eine Seite zu beschränken, sondern ein- oder zweigeschossige Anbauten an beiden Gebäudeseiten zuzulassen. Um dabei die Prägung des Hauptbaukörpers zu erhalten, könne festgesetzt werden, dass im Falle beidseitiger Anbauten diese – mit Ausnahme der umbauten Gebäudeecke – mindestens 0,5 m von den Gebäudeecken zurückspringen müssten.

Stellungnahme der Verwaltung

Für eine bessere bauliche Ausnutzung ist bereits für die Offenlegung das Baufeld vergrößert worden. Durch das vergrößerte Baufenster ist es möglich, das Bestandsgebäude profilgleich zu erweitern und zusätzlich einen Anbau vorzunehmen. Es werden ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten sowie Neubaumöglichkeiten geschaffen, jedoch nur in dem Maße, in dem die Siedlungsstruktur mit ihrer Dichte und Gestalt gesichert bleibt. Durch beidseitige Anbauten mit Flachdach würde die erhaltenswerte Siedlungsstruktur mit der prägenden Gebäudeform sehr stark beeinträchtigt werden und es würde den Zielen des Bebauungsplans widersprechen.

Kernziel des Bebauungsplans ist und bleibt, die Bebauungsstruktur in ihrer städtebaulichen Orientierung und Raumqualität in gleicher Art und Weise, tlw. mit dieser Struktur entsprechenden erweiterten Baufenstern (wie Offenlegung) zu erhalten bzw. zu sichern.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, gleichzeitig ein- oder zweigeschossige Anbauten an beiden Gebäudeseiten zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).

3. Die BImA regt an, die Baugrenzen auf eine Bauflucht unter Bezug der Lage der Bestandsbauten zu ziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Orientierung der Baugrenzen am Bestand erhält den Charakter der Siedlung mit den gestalteten Vorgartenbereichen, zudem wird durch die unterschiedlichen Abstände der Gebäude zur Straße eine gewisse Eintönigkeit des Straßenbildes durch „Gebäude streng in einer Reihe“ vermieden. Wenn der o. g. Anregung gefolgt werden würde, würden des Weiteren zu große Baufenster und demzufolge zu geringe Anbauflächen entstehen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, die Baugrenzen auf eine Bauflucht zu ziehen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).

4. Die BImA regt an, dass als Dachform der Garagen ebenfalls Flachdächer zugelassen werden sollen, um den Vorgaben von § 6 Abs. 11 Landesbauordnung (BauO NRW) (Abstandsfläche Garage) gerecht zu werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet haben alle vorhandenen Garagen die Dachform Satteldach, ebenfalls wie das Hauptgebäude. Diese bauliche Einheit prägt das Siedlungsbild und soll als Kernziel des Bebauungsplans als ein Teil der Bebauungsstruktur in ihrer städtebaulichen Orientierung und Raumqualität erhalten bzw. gesichert werden. Um dieses Ziel auch baulich umsetzen zu können, wurden die textlichen Festsetzungen in der Weise ergänzt, dass die Wandhöhe der Garagen mit 2,50 m und die Firstrichtung des Satteldachs gleich dem Bestand vorgegeben werden. Durch diese konkreten Festsetzungen wird die Form der (Grenz)Garagen klar dargestellt, sodass die Vorgaben von § 6 Abs. 11 BauO NRW außer Kraft gesetzt werden und die Garagen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden können.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, Garagen ebenfalls mit der Dachform Flachdach zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.4).

5. Die BImA regt an, die Fläche für den jeweiligen Stellplatz größer zu gestalten oder auf die Darstellung einer bestimmten Fläche für einen Stellplatz zu verzichten, um den Stellplatz flexibler auf dem Grundstück anlegen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Standorte der Stellplätze sind bewusst gewählt worden. Die Stellplätze werden zum einen an den bestehenden Zufahrten zur Garage ausgewiesen, um keinen Flickenteppich an versiegelten Flächen im siedlungsprägenden Vorgarten entstehen zu lassen und zum anderen wurden die Stellplätze im notwendigen Abstand zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ausgewiesen, um diese zu schützen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, die Stellplätze etwas größer zu gestalten oder alternativ auf eine festgelegte Fläche für einen Stellplatz zu verzichten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.5).

6. Die BImA regt an, im rückwärtigen bzw. südlichen Bereich neben Dacheinschnitten auch Dachgauben zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Dachgeschoss der Gebäude mit einer Dachneigung von 38° bietet bereits für ein Bestandsgebäude ausreichend Platz, um das Dachgeschoss als Aufenthaltsraum zu nutzen. Aus diesem Grund ist eine Dachgaube nicht notwendig und eine Störung der prägenden Dachlandschaft kann vermieden werden. Für eine Erhöhung der Raumqualität werden sinnvollerweise nur Dacheinschnitte zugelassen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, Dachgauben ebenfalls rückwärtig bzw. südlich zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.6).

7. Die BImA regt an, in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen Einfriedungen mit Zäunen, Hecken oder Grünpflanzen mit geringer Höhe und auch Beete oder sonstige Pflanzflächen als Vorgartengestaltungen zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die freien Vorgartenbereiche prägen den Gartenstadtcharakter der Siedlung entscheidend mit, dessen Erhalt Kernziel des Bebauungsplans ist. Die Vorgartenbereiche sind als Grünfläche zu erhalten, auf der jedoch ohne weiteres Beete oder sonstige Pflanzflächen als Vorgartengestaltung zugelassen sind.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, Einfriedungen im Vorgartenbereich zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.7).

Beete und sonstige Pflanzflächen sind im Vorgartenbereich bereits zulässig. Ein Beschluss hierzu erübrigt sich.

8. Seitens des Eigentümers eines westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks wird angeregt, dass Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur westlichen Nachbargrenze zulässig sein sollen und die Zulässigkeit von Tier- und Kleintierhaltung ausgeschlossen oder mit Angabe der Tiergattungen konkret bezeichnet bzw. eingeschränkt wird. Dieselben Anregungen werden von einem anderen Bürger mit gleichem Wortlaut ebenfalls vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen insgesamt max. 24 m² groß und max. 2,50 m hoch sein dürfen, sodass für den Nachbarn keine zu stark beeinträchtigenden Nebenanlagen an der Nachbargrenze entstehen werden. Die Zulassung von Kleintieren wird u. a. gemäß § 15 BauNVO bewertet, nachdem Anlagen unzulässig sind, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebiets unzumutbar sind. Unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Wohngebiet ohne gewerbliche Nutzung keine unzumutbare Belästigung durch Tier- und Kleintierhaltung zulässig ist bzw. zugelassen wird.

Beschlussvorschlag

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, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.8).

9. Von denselben Eingebnern wird festgestellt, dass – entgegen dem Wortlaut des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans – die Art der baulichen Nutzung im Planentwurf nicht festgesetzt ist. Deshalb wird angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung zu ergänzen und umfassend zu definieren oder das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) auszuweisen oder den Aufstellungsbeschluss zu überprüfen und ggf. zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Feststellung der Eingebner ist zutreffend: In dem vom Rat der Stadt Münster am 07.11.2012 gefassten Beschluss zur Aufstellung der Bebauungspläne für die ehemaligen Wohnstandorte der britischen Streitkräfte heißt es:

„Für die folgenden Bereiche sind gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen: [...]“

(siehe hierzu Vorlage Nr. V/0737/2012)

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 551 wird jedoch dargelegt, warum in diesem Fall auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wird:

„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 dadurch ausgeschlossen. Was sich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, kann der Baunutzungsverordnung entnommen werden, die über §§ 30 (3) und § 34 (1) i. V. m. (2) BauGB Anwendung findet.“

(siehe hierzu Anlage 2 zu dieser Vorlage, 7.2.1 Art der baulichen Nutzung)

Die von den Eingebnern angesprochene textliche Festsetzung Nr. 1.1 mit der Überschrift „Art der baulichen Nutzung“ regelt in Wirklichkeit lediglich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Hauseinheit nach § 9 (1) 6 BauGB. Sie ist keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB. Die Überschrift ist fehlerhaft und muss korrigiert werden.

Eine von den Eingebnern angeregte Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist nicht notwendig. Es ist durchaus zulässig und üblich, dass der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan zunächst weiter gefasst wird und konkretere Aussagen über die Inhalte des künftigen Plans (hier: begründeter Verzicht auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) erst zu einem späteren Zeitpunkt (hier: Offenlegung) getroffen werden. Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss ist nach der einschlägigen Rechtsprechung für eine wirksame Planaufstellung grundsätzlich nicht einmal erforderlich. Die von den Eingebnern befürchtete Anfechtbarkeit des Bebauungsplans ist also nicht gegeben.

Beschlussvorschlag

Die Überschrift der textlichen Festsetzung 1.1 „Art der baulichen Nutzung“ wird korrigiert in „Zahl der Wohneinheiten“ (Beschlussvorschlag 1.1.4).

Der Anregung, für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet (WR)“ auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.9).

Der Anregung, den Aufstellungsbeschluss zu ändern, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.10).

10. Seitens eines privaten (Neu-) Eigentümers im Plangebiet wird angeregt, die Baugrenzen für Anbauten in dem Maß überschreiten zu dürfen, in dem für das Bestandsgebäude durch eine Wärmedämmung die Baugrenze überschritten werden kann, um einen Versatz in der Außenwand und im Dach zwischen gedämmten Altbau und dem neuen Anbau zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein profildeicher Anbau ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), der besagt, dass ein Überschreiten im geringfügigen Maße zugelassen werden kann, bereits gewährleistet und wird in diesem Plangebiet auch Anwendung finden.

Beschlussvorschlag

Ein profildeicher Anbau ist bereits möglich. Ein Beschluss hierzu erübrigt sich.