

Bebauungsplan Nr. 544 „Niedersachsenring / Bohlweg / Beldensnyderweg“ der Stadt Münster

Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Beteiligungszeitraum 02.06.2014 bis einschließlich 02.07.2014

Anregungen aus Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Privat 1 Schreiben der „Unterschriftenkampagne gegen die Zufahrten des Erpho-Ecks auf den Beldensnyderweg“ vom 01.07.2014</p> <p>Als Anlage sind 43 identische Vordrucke mit insgesamt 109 Unterschriften beigefügt.</p>	<p>Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p><i>Hiermit möchten wir (100 Bewohner und Bewohnerinnen) von Alsenstraße, Beldensnyderweg und Elisabeth-Ney-Straße der Autozuwegung zu den öffentlichen Parkplätzen auf dem ehemaligen Winkhausgelände (...) und den Tiefgaragen (18/19 Stellplätze) vom Beldensnyderweg aus widersprechen.</i></p> <p><i>Wir befürchten, dass die Alsenstraße, Beldensnyderweg und Elisabeth-Ney-Straße durch den zusätzlichen Autoverkehr zu den Tiefgaragen, aber auch für Hol- und Bringverkehre zur KiTa, zu Geschäften oder Ärzten enorm belastet wird und die ehemals ruhigen Straßen (in denen aktuell noch Kinder auf der Straße spielen können), dann laut und befahrener werden.</i></p> <p><i>Planen sie die Zufahrt vom Bohlweg aus (...) oder vom Ring aus, ohne den Park/Spielplatz zu zerstören, bzw. ohne einen Durchbruch vom Ring auf die Alsenstraße/Beldensnyderweg zu schaffen. Auch anderswo muss eine Zuwegung über das eigene Gelände gehen, auch wenn dadurch weniger Wohnungen entstehen können.</i></p> <p><i>Planen Sie nicht auf Kosten der gewachsenen angrenzenden Wohngebiete.</i></p>	<p>Die vorgetragene Anregung bezüglich des Ausschlusses von Tiefgaragenzu- und -abfahrten über den Beldensnyderweg ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Entgegen den Festsetzungen im Vorwurf des Bebauungsplans (Stand Bürgeranhörung), in der noch eine dezentrale Tiefgaragenlösung mit Ausweisung von zwei untergeordneten Tiefgaragen zum Beldensnyderweg vorgesehen war, wird mit dem Entwurf zur Offenlage des BP 544 nunmehr der ruhende Verkehr aller Nutzungen im Plangebiet in einer Tiefgaragen-Großgarage mit alleiniger Anbindung über den Bohlweg untergebracht. Die Lage der Tiefgarage einschließlich der Zu- und Abfahrten in der Erschließung über den Bohlweg ist planungsrechtlich festgesetzt. Andere Anbindungen der Tiefgarage als die festgesetzten sind planungsrechtlich ausgeschlossen. Der vorgetragene Aspekt ist somit nicht Gegenstand der Abwägung.</p> <p>Die innere Erschließung der oberirdischen Flächen des Quartiers erfolgt über zwei private Erschließungsstiche, vom Bohlweg in den östlichen Nutzungsbereich und vom Beldensnyderweg, aus der Verlängerung der Elisabeth-Ney-Straße abknickend zu den Grundstücken im Südwesten. Der zwischen</p>	<p>Der Anregung zum Ausschluss von Tiefgaragenzu- und -abfahrten über den Beldensnyderweg wurde bereits im Bebauungsplan-Entwurf (Stand Offenlegung) entsprochen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p> <p>Der Anregung zum Ausschluss einer privaten Verkehrsanbindung des Quartiers mit ebenerdigem Stellplätzen über den Beldensnyderweg wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.1).</p>

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>den Erschließungsstichen im Zentrum des Plangebiets gelegene Quartiersplatz bleibt über die Festsetzung als Gehrechtsfläche für die Anlieger und einem alleinigen Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließungsträger/Versorger für eine Überfahrbarkeit für den allgemeinen motorisierten Individualverkehr gesperrt. Der Ausschluss von Durchgangsverkehren zwischen Bohlweg und Beldensnyderweg über den Platz ist zusätzlich über die Festsetzung von Absperrpollern gesichert. Eine Anbindung des Plangebietes über den Niedersachsenring ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Tangentenring und den mit einer Anbindung einhergehenden erheblichen Eingriffen in den Verkehrsweg und in die Leistungsfähigkeit des Verkehrsflusses absolut ausgeschlossen.</p> <p>Über den östlichen Erschließungsstich vom Bohlweg wird ausschließlich die benannte Tiefgaragen-Großgarage, der Kindergarten, die gewerblichen Laden-/Büronutzungen sowie die Wohnnutzungen im östlichen Planbereich für PKW-Fahrverkehre erschlossen. Insgesamt stehen in diesem Bereich für die benannten Nutzungen 12 oberirdische Besucher-Stellplätze zur Verfügung. Über den westlichen Erschließungsstich vom Beldensnyderweg werden ausschließlich 9 oberirdische Stellplätze für die angrenzenden Wohnnutzungen im westlichen Planbereich erschlossen. Die Behauptung von zusätzlichen Fahrverkehren zum/vom Kindergarten/Geschäften oder Artpraxen über den Beldensnyderweg ist nicht zutreffend.</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes über zwei separate Erschließungsstiche ist zur Sicherung geregelter verkehrlicher Funktionsabläufe in den Baugebieten mit einem frei von Fahrverkehren nutzbaren zentralen Quartiersplatz notwendig und ausdrückliches Planungsziel. Eine alleinige Verkehrsanbindung des gesamten Quartiers über den Bohlweg würde die-</p>	

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>sen Belangen entgegenstehen. In der benannten separaten Verteilung der Verkehre ist eine relevante Zunahme von Fahrverkehren auf dem Beldensnyderweg nicht gegeben.</p> <p>Öffentliche Stellplätze sind im Wohnquartier nicht vorgesehen. Am Beldensnyderweg werden vor den geplanten Neubauten 8 öffentliche Längsparkplätze im Zusammenhang mit dem Teilausbau der Straße ausgebaut; sie verbessern die derzeit unregelte Situation auf der Ostseite der Verkehrsfläche. Über die zusätzliche Ausweisung eines Gehwegs auf der Ostseite des Beldensnyderwegs wird die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger in diesem Straßenabschnitt zusätzlich erhöht.</p> <p>Die Bewertung des Planvorhabens für die Verkehrssituation auf den bestehenden Straßen sowie die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Knotenpunkte wurde über eine verkehrstechnische Untersuchung abschließend gutachterlich überprüft („Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung der Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 544 „Niedersachsenring / Bohlweg / Beldensnyderweg in Münster“, nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster, Stand 11.04.2014).</p> <p>Demnach ergeben sich insgesamt 1.464 Neuverkehre, von denen 462 auf das Wohnen, 884 auf gewerbliche Nutzungen und 118 auf sonstige Nutzungen entfallen. Entsprechend dem Erschließungskonzept ergibt sich eine Verteilung von 1.460 Kfz/24h auf die Zufahrt vom Bohlweg, was einer fast 100 % Abwicklung der Neuverkehre über den Bohlweg entspricht. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) liegen im Prognose-Null-Fall 2025 (ohne das Planvorhaben) auf dem Beldensnyderweg bei 130 Kfz/24h, auf der Elisabeth-Ney-Straße bei 210 und der Alsenstraße bei 250 Kfz/24h. Im Prognose 1-Fall 2025 (mit dem Planvorhaben) ist aufgrund der Rundungsfunktion bei</p>	

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>der DTV-Berechnung keine Zunahme der Verkehre zu verzeichnen, die Mehrbelastung ist innerhalb der DTV-Ermittlung nicht darstellbar. Mit den ermittelten Daten ist der Charakter der benannten Straßen als ruhige, untergeordnete Wohnstraßen sowohl im Bestand als auch nach Umsetzung des Planvorhabens unverändert dokumentiert. Handlungsbedarfe aus den bestehenden Verkehrsbelastungen oder aus Neuverkehren mit Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Straßen für die angrenzende Wohnnachbarschaft sind abschließend nicht gegeben.</p>	
<p>Privat 2 Bürgerschreiben vom 30.06.2014 „Bebauungsplan Nr. 544 – Neues Wohngebiet am Bohlweg; hier: Stellungnahme zu geplanten Zufahrten im Planentwurf“</p> <p>einschließlich Anlageliste mit insgesamt 38 Unterschriften</p>	<p>Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p><i>Mit dieser Stellungnahme verfolgen die Unterzeichner kein anderes Ziel als die dringende Bitte an das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung und den zuständigen Planungsausschluss, bei der abschließenden Beratung zeichnerisch und textlich klarzustellen, dass PKW-Zufahrtsmöglichkeiten zum neuen Plangebiet ausschließlich vom Bohlweg aus geschaffen werden, da alles andere zu einer nicht hinnehmbaren zusätzlichen Belastung für die Anlieger der Alsenstraße, Elisabeth-Ney-Straße, vor allem aber die Anlieger des Beldensnyderwegs führen würde. (...) aus den uns vorliegenden Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 544 wird nicht eindeutig erkennbar, wie genau nun die Anbindung des Plangebietes an den PKW-Verkehr erfolgen soll. Dazu im Einzelnen: Eine eingehende Betrachtung des Entwurfs spricht dafür, dass eine solche Anbindung allein über den Bohlweg vorgesehen ist. (...) Ausgeschlossen werden kann eine zusätzliche Verkehrsbelastung in diesem Bereich (Anmerkung: Beldensnyderweg, Elisabeth-Ney-Straße, Alsenstraße) je-</i></p>	<p>Siehe Abwägung zur Stellungnahme Privat 1.</p> <p>Weitergehend wird mit der Ausweisung der 8 öffentlichen Besucherstellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche des Beldensnyderwegs im Zusammenhang mit dem Teilausbau der Straßenfläche die derzeit unregelmäßige Parksituation funktional entlang der östlichen Straßenbegrenzung verbessert. Somit sind neben dem Ausschluss von planbedingten Mehrbelastungen (siehe Stellungnahme zu Privat 1) keine verkehrlichen Zusatzbelastungen im Bereich des Beldensnyderwegs gegeben.</p> <p>Ein Konflikt aus der Anordnung der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Beldensnyderwegs mit der verkehrlichen Zufahrt in den westlichen Erschließungsstich des Plangebietes über den Beldensnyderweg ist nicht gegeben.</p>	<p>Der Anregung, Pkw-Zufahrtsmöglichkeiten zum neuen Plangebiet ausschließlich vom Bohlweg aus zu schaffen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.2).</p>

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p><i>doch nur, wenn auch keine zusätzlichen Zufahrtmöglichkeiten geschaffen werden. Diesen müsste im Übrigen auch die ebenfalls (...) geplante Errichtung „öffentlicher Stellplätze in Form von Längsparkern auf der Ostseite des Beldensnyderwegs“ entgegenstehen.</i></p> <p><i>Sprechen all diese Formulierungen in der Begründung des Bebauungsplanes dafür, dass ein Zufahrtsverkehr für PKW nur über den Bohlweg geplant ist, so leiten sich Bedenken gegen eine solche planerische Absicht allein daraus her, dass (...) neben der „Hauptanbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr“ über den Bohlweg von einer „zweiten PKW-Anbindung ..über den Beldensnyderweg“ die Rede ist. (...) bitten die Unterzeichner, diesen Widerspruch aufzulösen, indem in dem abschließenden Begründungstext der Passus „zweite Anbindung über den Beldensnyderweg“ gestrichen wird.</i></p>		
<p>Privat 3 Schreiben eines Anwohners der Alsenstraße vom 02.07.2014</p> <p>Darüber hinaus sind als Anlage der Vordruck „An alle Anwohner, keine Zufahrt vom Ring oder durch die Alsenstraße und Beldensnyderweg“ in einfacher Ausfertigung sowie der Vordruck „Bebauungsplan Nr. 544 Niedersachsenring / Bohlweg / Beldensnyderweg – Wir / ich fordern den Zugang für Fahrzeuge zum</p>	<p>Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgebracht:</p> <p><i>1. Als Anwohner der Alsenstraße haben meine Frau und ich, aber auch viele andere Anwohner Sorge, dass das mit dem B-Plan 544 geplante Projekt auf dem Winkhausgelände zu erheblichen negativen Auswirkungen für das gewachsene Wohngebiet führen wird.</i></p> <p><i>Insbesondere Lärmemissionen durch verschiedene Einrichtungen bzw. durch die Nutzer des Geländes, verbunden mit dem anfallenden zusätzlichen Verkehr, macht uns große Sorge. Hier scheint der B-Plan noch keine ausreichenden Gegenmaßnahmen abzubilden.</i></p>	<p>Zu 1: Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 544 wird eine ehemalige gewerbliche Nutzung im unmittelbaren Anschluss an eine innerstädtische gewachsene Wohnstruktur aufgegeben und zugunsten eines neuen Wohnquartiers im Sinne des städtebaulichen Zonierungsgebotes gleichartiger Nutzungen entwickelt. Damit ist entgegen der Behauptung sowohl mit Wegfall von gewerblichen Verkehren und Immissionen aus Betriebslärm als auch unter stadtgestalterischen Kriterien gleichartiger Bauformen als Wohnbebauung, eine Harmonisierung der bestehenden und geplanten Nutzungen gegenüber der Bestandssituation gegeben.</p>	<p>Der Stellungnahme, der Bebauungsplan treffe keine ausreichenden Gegenmaßnahmen angesichts des zu erwartenden ansteigenden Lärm- und Verkehrsaufkommens, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.3).</p>

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>neu geplanten Gelände einzig über den Bohlweg zuzulassen und den B-Plan zu ändern“ als 23 identische Vordrucke mit insgesamt 36 Unterschriften beigefügt.</p>		<p>Die konkreten Auswirkungen des Planvorhabens insbesondere in Bezug auf die Verkehrs- und Lärm-situation in der angrenzenden Wohnnachbarschaft wurden abschließend gutachterlich untersucht und bewertet („Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung der Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 544 „Niedersachsenring / Bohlweg / Beldensnyderweg in Münster“, nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster, Stand 11.04.2014 und „Lärmschutzgutachten Bebauungsplan Nr. 544 “Niedersachsenring / Bohlweg/ Beldensnyderweg“, Planungsbüro für Lärm-schutz Altenberge GmbH Sitz Senden, Stand 04.2014).</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung dokumentiert, dass die Neuverkehre zu nahezu 100 % über die Hauptzufahrt vom Bohlweg abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsabläufe auf den angrenzenden Straßen ist mit Umsetzung der Planung nicht gegeben, auch bleibt trotz der Mehrverkehre eine uneingeschränkte Leistungsfähigkeit der bestehenden Kreuzungspunkte gewährleistet. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) liegen im Prognose-Null-Fall 2025 (ohne das Planvorhaben) auf dem Beldensnyderweg bei 130 Kfz/24h, auf der Elisabeth-Ney-Straße bei 210 und der Alsenstraße bei 250 Kfz/24h. Im Prognose 1-Fall 2025 (mit dem Planvorhaben) ist aufgrund der Rundungsfunktion bei der DTV-Berechnung keine Zunahme der Verkehre zu verzeichnen, die Mehrbelastung ist innerhalb der DTV-Ermittlung nicht darstellbar. Mit den ermittelten Daten ist der Charakter der benannten Straßen als ruhige, untergeordnete Wohnstraßen sowohl im Bestand als auch nach Umsetzung des Planvorhabens unverändert dokumentiert. Negative verkehrliche Auswirkungen des Planvorhabens insbesondere auf die westlich angrenzenden Straßen des Beldensnyderwegs, der Elisabeth-Ney-Straße sowie der Alsenstraße sind</p>	

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>nicht gegeben.</p> <p>Das Lärmschutzgutachten basiert auf den benannten Verkehrsdaten. Die projektbezogenen Neuverkehre wurden in die DTV Belastungen einbezogen und über die Berechnung der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken auf die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht verteilt. Bei der Bewertung der Verkehrslärmsituation wurden die Streckenbelastungsdaten der Deutschen Bahn AG der angrenzenden Bahntrassen berücksichtigt. Neben der Bewertung des Verkehrslärms wurde auch eine Bewertung der Auswirkungen aus Betriebslärm erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass lt. Gutachter negative Lärmauswirkungen aus projektbezogenen Neuverkehren und aus Anlagen für den ruhenden Verkehr (Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze) auf die angrenzende bestehende Wohnnachbarschaft nicht gegeben sind. Im Bereich der Hauptverkehrsstraßen (Bohlweg und Niedersachsenring) werden die Beurteilungspegel zum Verkehrslärm durch die projektbezogenen Mehrverkehre um 0,1 bis 0,4 dB(A) erhöht, sie liegen damit jedoch deutlich unterhalb der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör. Im Bereich der westlich angrenzenden Wohnstraßen ist bei nahezu gleichbleibenden Verkehrsbelastungen (s. o.) keine Zunahme der Beurteilungspegel zu erwarten. Einwirkungen aus Betriebslärm auf die Bestandsgebäude sind mit der geplanten Nutzung ebenfalls nicht gegeben.</p> <p>Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 544 ist die Errichtung einer zu den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und zur Bahntrasse durchlaufend geschlossenen Straßenrandbebauung verbunden, mit der eine aktive Lärmabschirmung zu den rückwärtigen Innenbereichen verbunden ist. Über die Lärmabschirmung sind auch positive Wirkungseffekte für die dahinterlie-</p>	

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>gende westliche Wohnbebauung zum Beldensnyderweg zu erwarten.</p> <p>Die Ergebnisse der Gutachten sind in Form von Festsetzungen zur verkehrlichen Anbindung und zur inneren Erschließung des Quartiers sowie über Festsetzungen von geeigneten Schallschutzmaßnahmen und Gebäudehöhen für die geplanten Nutzungen und Gebäude planungsrechtlich gesichert. Für die Bestandsnutzungen sind planbedingt keine Schutzmaßnahmen zu treffen. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen von Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Behauptung nicht ausreichender Gegenmaßnahmen ist nicht zutreffend.</p>	
	<p><i>2. Den gutachterlichen Einschätzungen bzgl. des Verkehrsaufkommens können wir nicht folgen. Das Verkehrsaufkommen wird unseres Erachtens wesentlich höher ausfallen, da Besucher der geplanten Einrichtungen (Kita, Ärzte etc.) die Anwohnerstraßen nutzen könnten, um andere Menschen abzuholen, zu bringen oder ggfs. zum Bohlweg abzukürzen. Tiefgaragen werden zudem oftmals ungern genutzt und entsprechend könnten die Anwohnerstraßen missbraucht werden, um „mal eben“ kurz zu parken oder mit laufendem Motor zu warten. Das Ärztehaus würde die Stellplätze möglicherweise auch zur Nutzung durch Patienten freigeben, wodurch die Verkehrsfrequenz in den engen Anwohnerstraßen noch einmal erhöht wird.</i></p>	<p>Zu 2: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Privat 1.</p> <p>Die in der Stellungnahme angenommenen Verkehrsfahrten zwischen Beldensnyderweg und Bohlweg zu den dort gelegenen Laden-/ Praxisnutzungen bzw. zur Kita sind über Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p> <p>Alle Gebäude der geplanten Baugebiete sind über ihre Treppenhäuser / Aufzüge unmittelbar an die darunterliegende Tiefgaragen-Großgarage angebunden, innerhalb der Tiefgarage werden die Stellplätze in Sektoren den jeweiligen oberirdischen Gebäudenutzungen zugeordnet. Somit ist eine direkte und kürzeste Wegeverbindung vom Parkplatz zum Gebäude sichergestellt. Bringverkehre und Kurzparkvorgänge können zusätzlich auf den ebenerdigen Stellplätzen – in der separaten Verteilung ohne Überfahrt zwischen den Erschließungsstichen – im Inneren des neuen Quartiers abgewickelt werden. Vor dem benannten Hintergrund ist ein Ausweichen der Parkverkehre auf die angrenzenden Anwohnerstraßen mit den damit verbundenen lan-</p>	<p>Der Stellungnahme, die gutachterlichen Einschätzungen bezüglich des zukünftigen Verkehrsaufkommens seien zu niedrig angesetzt, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.4).</p>

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
		gen Fußwegestrecken ins Quartier nicht zu erwarten.	
	<p>3. Aufgrund der geplanten großen Tiefgarage mit der Zufahrt Bohlweg, halten wir daher die zusätzlichen Tiefgaragenzufahrten zu den neuen Objekten am Beldensnyderweg für überflüssig. (...) werden nur deshalb geplant, um die Wohnungen teurer vermarkten zu können und um eine ggfs. schwierigere grundbuchrechtliche Trennung umgehen zu können. Das kann aber kein Argument für zusätzliche Tiefgarageneinfahrten sein und wäre rechtlich lösbar. Eine interne Abgrenzung der Parkplätze in der großen Tiefgarage, aber mit nur einer Zufahrt vom Bohlweg aus, kann durch interne Tore gelöst werden. (...) Heute können Kinder noch auf den betroffenen Anwohnerstraßen spielen und den kleinen Park gefahrlos nutzen. Das scheint in Zukunft vorbei zu sein. Den Blick vor der drohenden Wirklichkeit zu verschließen, in dem ein Gutachter sich auf den Verkehr durch die Anwohner selbst konzentriert, macht es nicht besser. (...) In der Anlage (Anmerkung: Anlage der Stellungnahme Privat 3) finden sie explizit unseren und den Widerspruch vieler anderer Anwohner zu den Tiefgaragenzufahrten vom Beldensnyderweg sowie vorsorglich gegen eine Tiefgaragenzufahrt vom Ring aus. (...)</p>	<p>Zu 3: Siehe Abwägung zu Pkt. 2 dieser Stellungnahme sowie zur Stellungnahme Privat 1.</p>	<p>Der Anregung zum Ausschluss von Tiefgaragenzu- und -abfahrten über den Beldensnyderweg wurde bereits im Bebauungsplan-Entwurf (Stand Offenlegung) entsprochen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p>

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>4. <i>Zusätzlich bereitet uns die geplante Geschosszahl und Größe der neuen Häuser Sorge. Zunächst wurde kommuniziert es handele sich lediglich um mehrere zweigeschossige Doppelhäuser. Das würde ja noch dem Wohnbild unseres gewachsenen Viertels entsprechen. Das ist nach dem B-Plan nicht der Fall. Die Häuser werden teilweise sehr groß, haben ggfs. nicht einmal ein Staffelgeschoss als dritte Etage vorgesehen und sollen z.B. auch für Ärzte genutzt werden. Insbesondere das „Ärztehaus“ stört mit seiner Größe im Hinblick auf die alte Bebauung doch sehr.</i></p> <p><i>Der äußerste westliche geplante Gebäudeflügel direkt am Niedersachsenring bis zur Ecke Alsenstraße sollte auf maximal drei Geschosse begrenzt werden. Nach allen bisherigen Bildern (siehe Vermarktung) geht die Geschosszahl einheitlich auf mind. vier Geschosse und geben ein wuchtiges, bedrohliches und übervolles Bild ab. In diesem Teil des Geländes sollte das Gebäude „kürzer“ sein oder an der Ecke nur mit einem weiteren Doppelhaus bebaut werden.</i></p>	<p>Zu 4: Die grundlegenden Geschossigkeiten und damit Maßstäblichkeiten der geplanten Gebäude sind aus dem städtebaulichen Wettbewerb übernommen und unverändert in die verbindliche Bauleitplanung übertragen worden. Die im Planentwurf festgesetzten Geschossigkeiten wurden durchgängig im Bauleitplanverfahren (Vorentwurf / Stand Bürgeranhörung und Entwurf / Stand Offenlegung) dargestellt. Die Behauptung, dass als Planungsziel die Errichtung mehrerer zweigeschossiger Doppelhäuser kommuniziert war, ist nicht zutreffend.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Mindest- und maximale Geschossigkeit bzw. als zwingende Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit maximalen bzw. zwingenden Gebäudehöhen planungsrechtlich festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sichern die städtebaulichen Maßstäblichkeiten aus dem Wettbewerb als abgestimmtes Bebauungsprofil und Entwicklungsziel für den Standort, gleichzeitig ist über die vorgegebene Höhe der Gebäude in Kombination mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise eine drei- bis viergeschossige durchlaufend geschlossene Bebauung als aktive Lärmabschirmung des Quartiers zu den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen des Niedersachsenrings, Bohlwegs sowie zur angrenzenden Bahntrasse sichergestellt. Ohne die aktive Lärmabschirmung in der vorgesehenen Höhe der umlaufenden Gebäude wäre aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung des Standortes eine Bebaubarkeit des Grundstückes in den städtebaulichen Zielsetzungen eines Wohnquartiers nicht möglich. Neben der Lärmabschirmung für das Quartier sind aus der geplanten umlaufend geschlossenen Bebauung auch positive Wirkungseffekte für die Bestandsgebäude zum Beldensnyderweg mit einer Verringerung der Lärmausbreitung verbunden.</p>	<p>Der Anregung, die festgesetzten Geschosszahlen und die Größe der geplanten Gebäude zu reduzieren, wird nicht entsprochen (Beschlussvorschlag 1.1.5).</p>

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Zu den Bestandsbebauungen im Westen zum Beldensnyderweg ist mit den Staffelausbildungen der Stadtvillen nach Süden bereits im Wettbewerbskonzept eine über weite Teile der straßenseitigen Baugrenze III-geschossige Gebäudekante ausgebildet. Mit der getroffenen Festsetzung einer II- III-Geschossigkeit für die Stadtvillen wird dieser Entwurfsansatz unverändert in das Planungsrecht übertragen. Unmaßstäblichkeiten aus der Errichtung eines zusätzlichen Nichtvollgeschosses als Dachgeschoss sind über die Deckelung der absoluten Baukörperhöhe durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ausgeschlossen. Städtebauliche Unverträglichkeiten zu der am Beldensnyderweg bestehenden I- II-geschossigen Bestandsbebauung sind aufgrund der hohen Firsthöhen der Steildächer der Bestandsgebäude zu den Flachdächern der Neubebauung nicht gegeben.</p> <p>Mit den Festsetzungen wird nicht – wie vorgetragen – eine mindestens viergeschossige Bebauung ermöglicht, sondern ist über den Wegfall der Möglichkeit eines zusätzlichen Nichtvollgeschosses die festgesetzte Geschossigkeit als tatsächlich räumlich wirkende Geschossigkeit sichergestellt.</p> <p>Die Festsetzung einer zwingenden VII-Geschossigkeit für das Kopfgebäude im Eingangsbereich des Quartiers zum Bohlweg ist ebenfalls Bestandteil des Wettbewerbskonzeptes und resultiert aus der erwünschten städtebaulichen Akzentuierung im Umfeld der in diesem Bereich in Hochlage verlaufenden Bahntrassen. Die Verträglichkeit der Gebäudehöhe wurde einer weitergehenden städtebaulichen Überprüfung unterzogen, in der neben der VII-Geschossigkeit sowohl geringere als auch noch höhere Gebäudeausbildungen ausgewertet wurden. Nach Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Münster und politischer Beratung wurde die VII-Geschossigkeit als für den Standort angemessen</p>	

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
		sene Gebäudehöhe erachtet und entsprechend Wettbewerbsergebnis beibehalten.	
	<p>5. Ebenfalls widersprechen möchten wir einer kommerziellen Nutzung durch einen Supermarkt oder ähnliche Vorhaben auf dem Gelände. (...)</p>	<p>Zu 5: Eine kommerzielle Nutzung durch einen Supermarkt oder anderweitige Einzelhandelsvorhaben dieser Größenordnung ist nicht Gegenstand der Planung und innerhalb der getroffen planungsrechtlichen Festsetzungen auch nicht umsetzbar. Abwägungsbelange werden nicht berührt.</p> <p>ANMERKUNG: Über das südlich ans Plangebiet angrenzende Einzelhandelszentrum am Bohlweg, die nahegelegene Warendorfer Straße sowie die Nähe zur Münsteraner Innenstadt ist eine gute Nah- und Grundversorgung im Stadtbereich sowohl für die bestehenden Nutzungen als auch für die geplanten Nutzungen sichergestellt.</p>	<p>Die Anregung ist nicht Gegenstand der Planung und somit auch nicht Gegenstand der Abwägung. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p>

Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
münsterNETZ GmbH	<p>Folgende Hinweise werden getroffen:</p> <p>1. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der münsterNETZ GmbH (Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung). Die Leitungen sind im Vorfeld der Abbrucharbeiten vom Leitungsnetz zu trennen (Eingriffe / Trennungen sind im Vorfeld anzumelden).</p> <p>Die östlich des Gebäudebestandes verlaufende Gasversorgungsleitung wird in Kürze stillgelegt.</p>	<p>Zu 1: Die Umsetzung der Baumaßnahme und damit etwaige Eingriffe in das vorhandene Infrastrukturnetz werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit den betroffenen Fachämtern der Stadt Münster sowie den Ver- und Entsorgern weitergehend abgestimmt (siehe auch gleichlautende Stellungnahme der münsterNETZ GmbH zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.</p>
	<p>2. Bezüglich der Neuanschlüsse und Erschließung erfolgen derzeit Abstimmungsgespräche.</p>	<p>Zu 2: Die Abstimmungsergebnisse werden nach Bedarf im weiteren Umsetzungsprozess berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.</p>
HWK Handwerkskammer Münster	<p>Keine Anregungen.</p>		
Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Keine grundsätzlichen Einwände. Folgende Hinweise werden vorgetragen:</p> <p>1. Der Bebauungsplan weist sämtliche Verkehrsflächen (Ausnahme: Beldensnyderweg) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB aus. Die Festsetzung alleine begründet jedoch nicht das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien und muss in einem zweiten Schritt über die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.</p> <p>Es wird beantragt dem Investor / Eigentümer die</p>	<p>Zu 1: Innerhalb der getroffenen Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die planungsrechtlichen Erfordernisse zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Gebiet abschließend dokumentiert. Weitergehende Belange zu Verlegungsrechten und Unterhalt von Versorgungsleitungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern sind im weiteren Umsetzungsprozess abzustimmen und festzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>Durchführung der dinglichen Sicherung der Eintragungsbewilligung aufzuerlegen. Art und Umfang der im Formblatt anzugebenden Telekommunikationslinien werden nach Ermittlung im Zuge des Planungsprozesses von der Telekom mitgeteilt.</p> <p>Ergänzend wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom erfolgt ist.</p>		
	<p>2. Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie ausreichender Planungssicherheit möglich ist. Aus wirtschaftlichen Gründen kann der Ausbau somit in oberirdischer Bauweise erfolgen. Ebenso ist mit bereits bestehender oder geplanter Infrastruktur eines alternativen Anbieters nicht automatisch die Errichtung einer zusätzlichen eigenen Infrastruktur verbunden. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine frühzeitige schriftliche Benachrichtigung der Telekom, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, notwendig. Zur Vermeidung von Schäden wird darum gebeten dem Investor / Eigentümer die rechtzeitige Information der Telekom, mindestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten, für den Rückbau und die Außerbetriebnahme der bestehenden Telekommunikationslinien und -anschlüsse aufzuerlegen, damit die entsprechenden Arbeiten termingerecht vorgenommen werden können.</p>	<p>Zu 2: Die Umsetzung der Baumaßnahme mit etwaigen Eingriffen in das vorhandene Infrastrukturnetz einschließlich der Regelungen zu Kostenübernahmen werden im Zuge der Projektrealisierung mit den Fachämtern der Stadt Münster sowie den Ver- und Entsorgern weitergehend abgestimmt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
Polizeipräsidium Münster	Derzeit keine Bedenken. Einzelheiten zu verkehrrechtlichen Maßnahmen / Planungen insbesondere zur Erschließung bzw. Gestaltung der Verkehrsflächen sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.	Mit den im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 544 getroffenen Festsetzungen zur verkehrlichen Anbindung und Erschließung des Wohnquartiers über Privatstraßen wird den planungsrechtlichen Erfordernissen zur Sicherung verkehrlicher Belange entsprochen. Abstimmungen zum Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen haben mit den Fachämtern / Fachbetrieben der Stadt Münster im Planverfahren stattgefunden und werden im Umsetzungsprozess der Baumaßnahmen fortgeführt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.
Bezirksregierung Münster	Mit Schreiben vom 19.02.2012 wurde den Planungsabsichten des BP 544 zugestimmt. Da keine Änderungen von landesplanerischer Bedeutung vorgenommen wurden, behält die Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit. Ein Auszug des berichtigten Flächennutzungsplans ist nach Abschluss des Verfahrens zu übermitteln.	Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt durch die Stadt Münster im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.
Deutsche Bahn AG DB Immobilien	Keine Bedenken, folgende Hinweise werden vorgebracht: 1. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der vorgesehene Bebauungsbereich mit Immissionen aus Schall, Erschütterungen und evtl. elektromagnetischen Einwirkungen des benachbarten Eisenbahnbetriebes vorbelastet ist.	Zu 1: Die Lärmeinwirkungen der Bahnanlage auf die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 544 wurden über ein Lärmgutachten abschließend erfasst, geeignete Lärminderungsmaßnahmen aufgezeigt und in Form von Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich gesichert. Unzulässige negative Einwirkungen aus Erschütterungen oder elektromagnetischen Einwirkungen sind nicht zu erwarten, Mindestabstände aus elektromagnetischen Feldern elektrifizierter Bahnstrecken sind nicht einzuhalten. (Siehe auch gleichlautende Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West zur frühzeitigen Beteiligung gemäß 4 (1) BauGB).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.

Stellungnahme	Abwägungsinhalt	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>2. Zur Gefahrenabwehr für den Eisenbahnbetrieb ist die Deutsche Bahn AG über bauliche Veränderungen in der Nähe von DB-Grenzen rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen. Anpflanzungen im Grenzbereich sind mit der DB Netz AG abzustimmen.</p>	<p>Zu 2: Die gesonderte Beteiligung der Deutschen Bahn AG erfolgt mit dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. (Siehe auch gleichlautende Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West zur frühzeitigen Beteiligung gemäß 4(1) BauGB).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.</p>
<p>IHK Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>		