

Stellungnahmen zur Offenlegung

zum Entwurf der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove im Bereich westlich Brockmannstraße (ehemaliger Paulushof)

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

1.1 münsterNETZ GmbH

Es wird angeregt die bestehenden Leitungstrassen für Fernwärme, Wasser und ein Niederspannungskabel durch die GFL/AE-Fläche mit abzudecken. Zu diesem Zweck solle die GFL/AE-Fläche um 8 m in östlicher Richtung erweitert werden. Zudem wird angeregt, den vorgeschlagenen Baumstandort, der sich mit den genannten Versorgungsanlagen überlagert, zu verlegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da die öffentliche Grünfläche zukünftig voraussichtlich in städtischer Hand verbleiben wird, ist eine Verlegung der Zufahrt zugunsten einer größeren durch das Jugendzentrum genutzten Grünfläche nicht mehr notwendig. Die Zufahrt kann daher an ihrer jetzigen Position bestehen bleiben. Die GFL/AE-Fläche wird entsprechend verschoben und so verbreitert, dass sie die Leistungstrassen abdeckt. Der betreffende Baumstandort entfällt dadurch (siehe auch Punkt 3.1).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die GFL/AE-Fläche so auszuweisen, dass sie die bestehenden Leitungstrassen absichert, wird gefolgt (Beschlussvorschlag 2.1.2).

Der Anregung, den verbleibenden, zur Anpflanzung vorgeschlagene Baumstandort zu streichen, wird gefolgt (Beschlussvorschlag 2.1.3).

1.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird angeregt, bei neuen Baumstandorten den Schutz der vorhandenen Leitungen entsprechend der herrschenden Standards zu gewährleisten und von einer Überbauung der Telekommunikationslinie in der bestehenden Zuwegung zum Gelände abzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da die Verlegung der Zufahrt entfällt, bleiben die vorhandenen Strukturen erhalten. Die Telekommunikationslinie wird daher weder durch neue Baumstandorte noch durch eine Überbauung tangiert.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2 Stellungnahmen von Privatpersonen

- 2.1 Es wird angeregt, den Fuß- und Radweg, der vor der westlich angrenzenden Kita verläuft, bis zur Brockmannstraße weiter zu führen, um mehrfache Querungen der Straße zu vermeiden. Dabei sei eine sichere Verbindung auch während der Bring- und Abholzeiten im Kindergarten zu gewährleisten. Ein Fußweg ist auf dieser Straßenseite bisher nicht vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem betreffenden Weg handelt es sich um einen kombinierten Fuß- und Radweg innerhalb eines Grünzugs. Da die Straße Am Hof Schultmann eine 30er-Zone ist, können Radfahrer hier die Straße mit befahren und sind daher nicht auf diese Wegeverbindung angewiesen. Fußgänger müssen aktuell jedoch von der Kita aus kommend über die Straße Am Hof Schultmann auf den bestehenden nördlichen Gehweg wechseln und werden zusammen mit dem Parkverkehr auf die Straße geführt. So entstehende Gefahrensituationen könnten durch eine Weiterführung der Fußwegeverbindung bis zur Brockmannstraße entschärft werden. Zudem erscheint die Maßnahme im Hinblick auf die neu entstehenden Wohngebiete und die sich neu ergebenden Wegeverbindungen sinnvoll. Die Weiterführung wird daher befürwortet.

Die Voraussetzungen, um die bestehende Fußwegeverbindung bis zur Brockmannstraße weiter zu leiten, sind innerhalb der angrenzenden städtischen Flächen gegeben. Ein Zusammentreffen der PKW und der Fußgänger im Bereich der Einfahrt ist dabei jedoch nicht zu vermeiden. Die Sicherheit in diesem Bereich kann durch eine privat anzubringende Beschilderung wie „Achtung Ausfahrt!“ erhöht werden.

Die Entscheidung zur Weiterführung der Fußwegeverbindung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 2.2 Es wird angemerkt, dass das ursprüngliche Stellplatzkonzept des Bebauungsplans Nr. 396 angesichts der verdichteten Bebauung nicht mehr ausreichend sei. Insbesondere durch die Besucherströme für das geplante Jugendzentrum, welches auch als Veranstaltungszentrum genutzt werden solle, und die angrenzende Kita ergebe sich ein Stellplatzbedarf, der durch die Planungen nicht annähernd gedeckt werde. So verfüge die Kita im Gegensatz zu anderen Kitas in der Umgebung über keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück und auch allgemein seien weniger Parkplätze als bei anderen Kitas vorgesehen. Zudem sei kein Grund ersichtlich, wieso für dieses Projekt nicht ebenfalls der Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit gefordert werde, wie dies bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 der Fall sei.

Stellungnahme der Verwaltung

In dem alten Jugendzentrum auf dem Gelände gab es ergänzende Räume, die für Veranstaltungen genutzt werden konnten. Da die Nutzung des Jugendzentrums als Veranstaltungszentrum zukünftig jedoch entfällt, sind keine Besucherstellplätze mehr notwendig und die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze konnte auf ein bis zwei Stellplätze reduziert werden. Im Gegenzug wurden Abstellflächen für die Fahrräder der Jugendlichen vorgesehen. Da die Kita auf eigenem Grundstück über keine geeigneten Flächen für Stellplätze verfügt, werden die erforderlichen vier Stellplätze über Baulast auf dem ehemaligen Paulushofgrundstück nachgewiesen. Hinzu kommen sechs Stellplätze, die sich

aus einer Baulast zugunsten der Kirchengemeinde St. Anna ergeben. Diese Stellplätze werden jedoch nicht durch die Kirchengemeinde in Anspruch genommen. Insgesamt schafft der Bebauungsplan damit auf dem nördlichen Grundstücksteil die Voraussetzung zur Realisierung von 11 Stellplätzen. Aufgrund der Betriebszeiten, ist nicht zu erwarten, dass die Stellplätze zeitgleich von beiden Einrichtungen belegt werden, so dass ausreichend Parkplätze realisierbar sind.

Das Stellplatzkonzept im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 396 sieht vor, Stellplätze möglichst ausschließlich im öffentlichen Raum anzuordnen. Die Parkplätze auf dem Grundstück dienen lediglich als ergänzendes Angebot zu den Stellplätzen im öffentlichen Raum. Der Richtwert von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit kann daher eingehalten werden. Ihre Notwendigkeit ergibt sich neben Baulasten beispielsweise aufgrund des barrierefreien Ansatzes der Wohnanlage und sichert Stellplätze in unmittelbarer Wohnungsnahe.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, zusätzliche Parkplätze auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.1).

3 Änderungen durch die Verwaltung

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird verkleinert, da die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche nicht mehr benötigt wird. Daher ist eine Änderung der Flächenausweisung in diesem Bereich nicht mehr notwendig und die bestehenden Festsetzungen als öffentliche Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf bleiben bestehen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die städtischen Flächen wird nach Osten verlegt, um die bestehende Zufahrt zum Kindergarten und zum Jugendzentrum planungsrechtlich zu sichern. (siehe Punkt 1.1).

Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird verkleinert (Beschlussvorschlag 2.1.1).

- 3.2 Aufgrund der zwischen Brockmannstraße und dem Gelände des ehemaligen Paulushofs bestehenden Höhendifferenz, wurde die Festsetzung der Höhen geändert. Die Gebäudehöhen werden in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2.1 in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Die Festsetzung von Bauhöhen in der Planzeichnung entfällt. Als Bezugshöhe wurde die Höhe der Oberkante Fertigfußboden in die Planzeichnung eingetragen (vgl. auch Textliche Festsetzungen Punkt 1.2.1). Sie ersetzt die Angaben zu den geplanten Ausbauhöhen der Brockmannstraße.

Beschlussvorschlag:

Die Textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Punkt 1.2 geändert:

1.2.1 Die Gebäudehöhen dürfen für die beiden Wohngebäude 9,50 m und für das Jugendzentrum 3,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN).

1.2.2 Die Geländeoberkante darf im unmittelbar an die Brockmannstraße angrenzenden Bereich eine Höhe von 61,70 m über NHN nicht unterschreiten.

(Beschlussvorschlag 2.1.4).

- 3.3** Um die Verringerung der Höhendifferenz von abschnittsweise 50 cm zwischen Brockmannstraße und dem Gelände sicherzustellen, wurden an der Grundstücksgrenze zur Brockmannstraße Höhen für die Geländeoberkante in diesem Bereich in der Planzeichnung ergänzt (vgl. auch Textliche Festsetzungen Punkt 1.2.2). Der verbleibende Geländeversprung ist in diesem Bereich durch eine, von der Gehwegoberkante gemessen, mindestens 0,90 m hohen Hecke zu sichern. Dazu werden die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 – Einfriedungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Textlichen Festsetzungen werden um Punkt 1.5.2 ergänzt: Die Grundstücksgrenze zur Brockmannstraße ist mit einer, von der Gehwegoberkante gemessen, mindestens 0,90 m hohen Hecke zu sichern (Beschlussvorschlag 2.1.5).

- 3.4** Die Textliche Festsetzung Nr. 1.8 zu Abgrabungen und Aufschüttungen wurden entsprechend angepasst. Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind demnach ausschließlich bis zu den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geländehöhen zulässig. Darüber hinausgehende Abgrabungen und Aufschüttungen sind – insbesondere innerhalb des Kronentraufbereichs der zu erhaltenden Eiche – weiterhin unzulässig.

Beschlussvorschlag:

Die Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.8 geändert: Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind ausschließlich bis zu den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geländehöhen zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Eiche sind unzulässig (Beschlussvorschlag 2.1.6).

- 3.5** In der Textlichen Festsetzung 1.3.1 wurde die vorgeschriebene eingeschossige Bauweise für Nebenanlagen durch die Angabe einer maximal zulässigen Höhe von 2,50 m präzisiert.

Beschlussvorschlag:

Die Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.3.1 präzisiert: Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Bereichen zulässig. Zusätzliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung insgesamt 25 m² und je Nebenanlage 12,5 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen sind eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 2,50 m sowie mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten (Beschlussvorschlag 2.1.7).