

Stellungnahmen zur Offenlegung

zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

münsterNETZ GmbH

Es wird angeregt, die Trasse der unter der Wegeverbindung östlich des Änderungsbereichs I befindlichen Versorgungsleitungen im Bebauungsplan durch eine GFL-Fläche auszuweisen. Eine Umlegung der Trasse wird abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die betreffende Trasse der Versorgungsleitungen liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Der Bestand der Trasse wurde durch die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 gesichert. Diese Festsetzung ist durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Das im Änderungsbereich I ausgewiesene Leitungsrecht für Erschließungsträger sichert einen 5 m Korridor für den bestehenden Regenwasserkanal. Mit der Festsetzung dieses Leitungsrechts wird jedoch keine Verlegung der bestehenden Versorgungsleitungen angestrebt. Die Anregung, für die Trasse eine GFL-Fläche vorzusehen ist daher für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 nicht relevant.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2 Stellungnahmen von Privatpersonen

2.1 Es wird angeregt, dass die Festsetzung von Hausgruppen für die Riegelbebauung im Änderungsbereich I präzisiert wird, indem die zulässige Zahl an Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt wird. So könne die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagene Ergänzung der Festsetzungen dient der Sicherung der Planung, da sie dem Bau von Mehrfamilienhäusern, die in diesem Bereich nicht vorgesehen sind, entgegen wirkt. Eine entsprechende Festsetzung besteht bereits in anderen Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 396.

Beschlussvorschlag:

In den Textlichen Festsetzungen wird der Punkt 1.2.4 eingefügt: Im WA₁-Gebiet dürfen höchstens zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden (Beschlussvorschlag 2.1.2).

2.2 Es wird angeregt, die Dachform für das WA₂-Gebiet von „Flachdach“ auf „Satteldach“ zu ändern und die maximal zulässige Traufhöhe auf 69,40 m ü. NHN zu begrenzen. Ein Satteldach entspräche sowohl der Prägung der Bestandbebauung als auch der, der

Gebäude im angrenzenden WA₁-Gebiet und sichere so eine einheitliche Gestaltung in diesem Bereich. Zudem bestehe durch den vorhandenen Fuß- und Radweg eine klare Abgrenzung zum benachbarten Baugebiet, die durch ein Satteldach unterstützt werde. Eine möglichst große Ausnutzung des Dachgeschosses könne durch Gauben ermöglicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen für das WA₁-Gebiet orientieren sich an der bestehende Bebauung nördlich des Änderungsbereichs I. Diese ist geprägt durch zwei Geschosse und Satteldächer. Die Festsetzungen für das WA₂-Gebiet weichen mit der als zwingend festgesetzten III-Geschossigkeit und dem festgesetzten Flachdach von diesen Bereichen ab. Dadurch ist es möglich einen gestuften Übergang zum angrenzenden Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 zu schaffen, anstatt sich von diesem Bereich abzugrenzen. Mit der angeregten Reduzierung der maximal zulässigen Traufhöhe auf 69,40 m ü. NHN ginge eine Reduzierung der Geschossigkeit von drei auf zwei Vollgeschosse einher. Die bestehenden Festsetzungen ermöglichen jedoch bisher eine maximale Ausnutzung der Wohnflächen, was der Angebots-Nachfragesituation im Bereich Geschosswohnungsbau in Münster zuträglich ist. Mit der festgesetzten maximalen Bauhöhe, wird das Gebäude hinter den Firshöhen der angrenzenden Gebäude im WA₁-Gebiet zurück bleiben und passt sich daher in die Umgebung ein.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen, die Dachform von Flachdach auf Satteldach zu ändern und die maximal zulässige Traufhöhe auf 69,40 m ü. NHN zu begrenzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.1).

- 2.3** Es wird angeregt, für das Mischgebiet zwei Vollgeschosse mit Satteldach, statt drei Vollgeschosse mit Flachdach festzusetzen. Durch die geänderte Festsetzung der Geschossigkeit und der Dachform werde die prägende Randbebauung nördlich und südlich der St. Anna Kirche an zentraler Stelle aufgegriffen und eine aufgelockerte Fassadengestaltung erreicht. Zum Ausgleich bestehe die Möglichkeit auch für das zweite Geschoss eine größere Gebäudetiefe vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen für das Mischgebiet greifen die Bauweise des angrenzenden Stadtteilzentrums auf und gewährleisten so, dass sich eine zukünftige Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. So ist auch die festgesetzte Bauhöhe am Bestand orientiert. Insgesamt wurden für die WA₃-Gebiete und das MI-Gebiet im Änderungsbereichs II als zusammenhängende Gebiete einheitliche Festsetzungen getroffen. Die massivere Bebauung ist in diesem Bereich aufgrund der zentralen Lage zwischen Dingbängerweg und Brockmannstraße verträglich. Durch die Festsetzungen wird ein Zurückspringen des dritten Geschosses ermöglicht, solange es als Vollgeschoss erhalten bleibt. Dies ermöglicht einen Gestaltungsspielraum für die Bauherren um beispielsweise eine aufgelockerte Fassadengestaltung zu erreichen. Zum Ausgleich für eine reduzierte Gebäudehöhe eine größere Gebäudetiefe vorzusehen, bietet sich nicht an, da bei Tiefen über 12 m die Qualität der Belichtung der Wohnräume abnimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Festsetzungen für das MI-Gebiet von drei auf zwei Geschosse und die Dachform von Flachdach auf Satteldach zu ändern, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.2).

- 2.4** In Bezug auf die innenliegenden Baufelder des Änderungsbereichs II wird angeregt sie über zwei Stiche mit Parkplätzen, ähnlich dem südlich der Feuerwache, zu erschließen, da die Erschließung über Geh- und Fahrrecht als unzureichend erachtet wird. Durch die neue Erschließung ergebe sich so zudem eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden bzw. Süd-Osten.

Es wird zudem angeregt, insbesondere für die innenliegenden Bereiche des Änderungsbereichs II die geplante Bebauung und die daraus resultierenden Erfordernisse für die Feuerwehr- und Rettungswege zu überprüfen. Insbesondere seien die Zufahrten und notwendigen Fahrradien der Rettungsfahrzeuge großzügiger darzustellen und erkennbar zu machen. Beispielsweise solle, falls notwendig, auf einzelne Parkplätze im zentralen Erschließungsstich im Änderungsbereich II verzichtet werden, um die Zufahrt zu ermöglichen.

Zudem wird angeregt Flächen auszuweisen, in denen Sperrmüll oder auch Müllcontainer aufgestellt werden dürfen, da die stark verdichtete Bebauung eine größere Anzahl von Müllcontainern erfordere. Bei Abfuhrtagen komme es daher zu beengten Erschließungsstraßen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die inneren Baufelder werden über eine öffentliche Stichstraße erschlossen. Bei der aufgezeigten Aufteilung der Verkehrsfläche handelt es sich lediglich um einen Vorschlag. Die genaue Ausgestaltung und die Stellung der Parkplätze erfolgt im Zuge der Ausbauplanung des Erschließungsstichs. Die innere Erschließung der beiden Baufelder obliegt dem späteren Eigentümer, da vorgesehen ist die Baufelder als Ganzes zu vermarkten. Die genaue Ausführung, sowohl der Bebauung als auch der Erschließung, hängt dabei vom geplanten Vorhaben des Eigentümers ab. Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die vorgeschlagenen Abgrenzungen, sind daher nicht zwingend umzusetzen. Die Entwürfe späterer Investoren und damit auch die Qualität der Erschließung, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Dabei werden auch brandschutzrechtliche Belange einzelner Grundstücke und Gebäude nochmals betrachtet. Im Vorfeld wurden im Zuge der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange bereits Stellungnahmen der zuständigen Ämter bzw. Träger wie der Feuerwehr eingeholt und in den Planungen berücksichtigt.

Die Wahl der Standorte von Müllbehältern ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen möglich und obliegt den jeweiligen Eigentümern (siehe Textliche Festsetzungen 1.3.1).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Erschließung im Änderungsbereich II neu zu strukturieren, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.3).

Der Anregung, die geplante Bebauung und die daraus resultierenden Erfordernisse einzelner Akteure nochmals zu überprüfen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.4).

Ein Beschluss hinsichtlich der Standorte von Müllbehältern erübrigt sich.

- 2.5** Es wird angemerkt, dass das ursprüngliche Stellplatzkonzept des Bebauungsplans Nr. 396 angesichts der stark verdichteten Bebauung nicht mehr ausreichend sei. Das nördlich des Änderungsbereichs II gelegene Stadtteilzentrum sei ein Beispiel für eine Ausnahme vom Konzept die Stellplätze ausschließlich im öffentlichen Raum auszuweisen. Durch die neue Bebauung sei zusätzlich zu der hohen Auslastung eine Fremdnutzung der Parkplatzanlage des Stadtteilzentrums durch Anwohner und Besucher zu erwarten, was die Kapazitäten der Stellplatzanlage übersteigen würde. Zudem sei unter dem Gesichtspunkt der geplanten

barrierefreien Bebauung nicht ersichtlich, wie für Besucher, Kunden und Patienten in Nähe zu den Häusern erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden können.

Angeregt wird daher, die Zahl an Stellplätzen für die innenliegenden Mehrfamilienhäuser durch zusätzliche öffentliche oder private Parkflächen zu erhöhen. Zusätzlich wird auch die Möglichkeit Tiefgaragen auf den WA-Grundstücksflächen des Änderungsbereichs II vorzusehen angeregt. Dies könne die Wohnqualität verbessern.

Zudem wird angeregt, zusätzlich zu der im MI-Gebiet zulässigen Tiefgarage, Stellplätze an den Gebäudeseiten vorzusehen. Der rückwärtige Bereich des Gebäudes solle von Stellplätzen frei gehalten werden, um für die angrenzenden Gebäude ruhige Wohnbereiche zu gewährleisten. So könne auch eine Nutzung der Straßen und der Geh- und Radwege durch parkende und haltende Fahrzeuge vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Änderungsbereich wird das Stellplatzkonzept des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 396 verfolgt, welches vorsieht Stellplätze möglichst vollständig im öffentlichen Raum unterzubringen. Verglichen mit den ursprünglich ausgewiesenen Kerngebietsflächen sind für die neu entstehenden Wohngebiete weniger Stellplätze erforderlich. Zusätzliche Stellplatzanlagen zum ursprünglichen Stellplatzkonzept sind in den Änderungsbereichen an drei Stellen vorgesehen. Sie dienen als Ergänzung zum im Bebauungsplan Nr. 396 ausgewiesenen Stellplatzangebot. Zusammengenommen ist rechnerisch ein ausreichender Stellplatznachweis von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit möglich.

Für einen Abgleich des Stellplatzbedarfs mit dem Stellplatzangebot ist der Änderungsbereich II im Kontext zu betrachten. Das zu betrachtende Gebiet wird in seiner Nord-Süd-Ausdehnung von der Straße am Hof Schultmann sowie von der Meyerbeerstraße und in seiner Ost-West-Ausdehnung vom Dingbängerweg und einem Grünzug begrenzt. Im Gebiet ist zukünftig mit einem Zuwachs von ca. 185 bis 205 Wohneinheiten zu rechnen. Daraus ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit ein Stellplatzbedarf von 240 bis 266 Stellplätzen. Dieser Bedarf wird durch ein Angebot von rund 273 Stellplätzen sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf privaten Grundstücken abgedeckt. Eine Notwendigkeit von Tiefgaragen im Bereich der WA-Gebiete im Änderungsbereich II ist aus planerischer Sicht daher nicht ersichtlich. Da die Ausgestaltung der innenliegenden Baufelder in diesem Bereich von den Konzepten der zukünftigen Eigentümer bzw. Investoren abhängt, steht die Zahl der dort entstehenden Wohneinheiten nicht abschließend fest. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens obliegt es der Verantwortung des Eigentümers die benötigte Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum abzulösen.

Im MI-Gebiet ergeben sich durch die Festsetzungen ausreichend Flächen, um die erforderlichen Stellplätze sowohl in einer Tiefgarage als auch auf den Grundstücksflächen nachzuweisen. Eine konkrete Festsetzung von Stellplätzen wird für diesen Bereich nicht befürwortet, da weder die genaue Nutzung noch die Größe der zukünftigen Bebauung bekannt sind. Die Verortung der Stellplätze kann durch den Investor erfolgen und ist daher flexibel an den Bedarf anpassbar. Das Vorhandensein ausreichender Stellplätze wird auch hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Den rückwärtigen Bereich des Gebäudes vollständig von Stellplätzen frei zu halten ist jedoch eher unrealistisch. Da die zukünftigen Nutzungen die Vorgaben für Mischgebiete einhalten müssen und im Gebiet selbst auch eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Durch die vorgegebene GRZ ist eine vollständige Versiegelung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Zahl der Stellplätze für die innenliegenden Baufelder durch die Ausweisung weiterer Parkflächen zu erhöhen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.5).

Der Anregung, weitere Stellplätze in Tiefgaragen unter den WA-Gebieten unterzubringen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.6).

Der Anregung, im MI-Gebiet Stellplatzanlagen nur an den Schmalseiten der Gebäude zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.7).

- 2.6 Weiterhin wird angeregt, für die private Stellplatzfläche im WA₄-Gebiet eine Wendemöglichkeit vorzusehen, um das Wenden auch bei belegten Parkplätzen zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzfläche kennzeichnet lediglich den Bereich innerhalb dessen die Errichtung einer privaten Stellplatzanlage zulässig ist. Stellplätze sowie eine entsprechende Erschließung in diesem Bereich zu realisieren, liegt im Ermessen des zukünftigen Eigentümers. Im Bebauungsplan eine Fläche für eine Wendeanlage vorzusehen, wäre daher lediglich ein Vorschlag an den späteren Eigentümer, der jedoch nicht die Realisierung der Anlage sicherstellt. Die aktuellen Festsetzungen stehen der Anlage einer Wendemöglichkeit nicht entgegen. Als private Stellplatzfläche stehen die Stellplätze ausschließlich Mietern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 2.7 Es wird angeregt, an der Straße Am Hof Schultmann einseitig einen Bürgersteig anzulegen. Entlang der Straße verlaufen Wegeverbindungen zu zentralen Einrichtungen im Stadtteil. Zukünftig müsse die Straße durch die neuen Baugebiete in ihrem geringen Querschnitt erheblich mehr Verkehr aufnehmen. Bereits heute seien Begegnungsverkehre teilweise nur eingeschränkt möglich. Es wird daher angeregt die Bebauung in diesem Bereich zurück zu nehmen, um zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5 m zu erreichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des Änderungsbereichs II ist die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Auf dieser Fläche lässt sich neben einer 5 m breiten Fahrbahn mit zwei Fahrspuren ein einseitiger 2 m breiter Gehweg realisieren. Die Planung ermöglicht somit den geforderten Gehweg. Die Anlage des Gehwegs wird ausdrücklich befürwortet. Ein Zurücksetzen der Gebäude von 2,5 m auf 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie erscheint im Hinblick auf die beschriebene Problematik nicht zielführend.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung bezüglich eines einseitigen Gehwegs erübrigt sich.

Der Anregung, die Gebäude südlich der Straße am Hof Schultmann auf 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück zu setzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.8).

- 2.8** Es wird angeregt, zur Geschwindigkeitsreduzierung auf der Meyerbeerstraße geeignete Maßnahmen wie Aufpflasterungen und Freiburger Kegel zu ergreifen, um so die Meyerbeerstraße als Abkürzung für Durchgangsverkehr von der Weseler Straße bzw. dem Dingbängerweg aus unattraktiv zu machen. Der Wohncharakter der Straße müsse baulich durch eine Berücksichtigung der entsprechenden Maßnahmen bei der Erschließung unterstützt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Meyerbeerstraße ist, bis auf die Parkflächen nördlich des Änderungsbereichs I und die Verlängerung zur Brockmannstraße bereits hergestellt. Daher ist sie, obwohl sie die neu entstehenden Baufelder erschließt, nicht Gegenstand des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396. Die Erforderlichkeit verkehrsberuhigender Maßnahmen sollte nach Realisierung der Planungen geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 2.9** Es wird angeregt, in Höhe der Straße Am Hof Schultmann eine zusätzliche Fußgängerampel über den Dingbängerweg zu errichten, um die Querung zu erleichtern. Insbesondere bei Rückstaus von der Kreuzung Dingbängerweg / Mecklenbecker Straße, die trotz der neu geführten Fritz-Sticker-Straße entstehen, gestalten diese sich schwierig. Die Problematik ergebe sich insbesondere für Kinder, Mütter mit Kinderwagen und Radfahrer, die von Osten aus Richtung der GAD kommen. Durch die neuen Baugebiete sei mit einer weiteren Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Dingbängerweg ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Die Erforderlichkeit verkehrstechnischer Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs sollte im Rahmen eines gesonderten Verfahrens, unter Umständen auch erst nach Realisierung der Planungen, geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 2.10** Es wird angeregt, die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396, den Rad- und Fußwegs als öffentliche Verkehrsfläche dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, nicht zu verändern. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werde ein Teil des Weges als private Wegefläche ausgewiesen und der restliche Weg entfallen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 weist am östlichen Rand des Änderungsbereichs eine mit Leitungsrechten für den Erschließungsträger belastete Fläche aus. Diese Fläche befindet sich jedoch nicht auf der vorhandenen öffentlichen Wegeverbindung, sondern grenzt lediglich an diese an. Die Festsetzungen der 2. Änderung bleiben damit von der 4. Änderung unberührt. Der Weg ist daher weiterhin für die Öffentlichkeit in gewohnter Weise nutzbar.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

3 Änderung durch die Verwaltung

In den Textlichen Festsetzungen sind unter Gliederungspunkt 1.2.2 die Mindesthöhen der Erdgeschossfertigfußböden über der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche mit 0,3 m festgesetzt. Die Meyerbeer- und Brockmannstraße sind noch nicht fertig ausgebaut, die geplanten Straßenausbauhöhen sind im Plan eingetragen. Zur Konkretisierung sollen die mit Normalhöhennull (NHN) definierten Straßenausbauhöhen in die Textlichen Festsetzungen übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2.2 werden um die Bezugshöhe in Meter über NHN angepasst: Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude muss mindestens 0,3 m über der durch NHN definierten Höhe der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (Beschlussvorschlag 2.1.1).