

Stellungnahmen zur Offenlegung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 539: Zwischen Kappenberger Damm und Sternbusch-Park, südlich der Bahnstrecke Wanne-Eickel - Hamburg

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- 1 In einer Anregung gemäß § 24 Gemeindeordnung (GO-NRW) legt die „Nachbarschaft Brunnenviertel“ mit Schreiben vom 24.05.2014 (*beigefügt ist eine Unterschriftenliste von 54 Bürgerinnen und Bürgern*) nach der Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch ihre Anregungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf dar. Die Eingebener wurden informiert, dass die Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren als Anregungen gewertet und geprüft werden.

Folgende Punkte wurden angemerkt:

Das Brunnenviertel soll familienfreundlich erhalten und im Charakter einer Gartenstadt bewahrt werden. Zur Herstellung einer Balance zwischen neu zu schaffendem Wohnraum sowie dem Erhalt von Wohnqualität und Verkehrssicherheit wird angeregt:

- 1.1 Orientiert an vorhandener Bebauung sollten zweigeschossige Neubauten nur möglich sein an den Straßen Sternbusch, Kriegerweg, Am Kleibach, Kegelskamp, Brunnenplatz und Hoher Hainweg 18-50. An den anderen Straßen und bei Hinterbebauung sollte nur eine eingeschossige Bebauung zulässig sein. An den jeweiligen Straßen bestehende Firsthöhen sollten als Maximum festgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der einfache Bebauungsplan setzt keine Anzahl von Geschossen fest, sondern steuert durch maximale Trauf- und Firsthöhen bzw. Höhe oberster Flachdachabschluss die künftig zulässigen Entwicklungen von Neubauten und Umbauten. Die Maße orientieren sich trotz teilweise heterogenen Strukturen städtebaulich am vorwiegend prägenden Bestand. Hieraus resultiert die Gliederung in zwei unterschiedliche Bereiche (blau und orange in der Planfassung gekennzeichnet). Straßenzüge mit vergleichsweise höheren Gebäuden sind als Bereich (A) festgesetzt und entsprechen damit im Wesentlichen den von den Eingebener benannten Straßen.

Eine unterschiedliche Auffassung besteht zu den Straßen Kegelskamp, die im Bebauungsplan-Entwurf als Bereich (B) gekennzeichnet ist und zum Brunnenweg, der an seiner Südseite im Bebauungsplan-Entwurf als Bereich (A) gekennzeichnet ist.

Die Überprüfung der als Bereich (A) gekennzeichneten Straßenzüge hat grundsätzlich bestätigt, dass bei vorhandenen Traufhöhen bis zu 7,00 m die Firsthöhen im Bestand überwiegend zwischen 10,50 – 11,60 m liegen (diese ergibt sich z.B. bei einer typischen Bautiefe von ca. 13 m und Dachneigung 35°). Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist wohnungspolitisch und wirtschaftlich sinnvoll und sollte weiterhin unterstützt werden. Somit ist die im Bereich (A) maximal zulässige Firsthöhe bis zu 11,00 m folgerichtig.

Die Bestandshöhen vorhandener Gebäude variieren im Verlauf der Südseite Brunnenweg. Während im Übergang zum Kappenberger Damm, im Umfeld der Straßenkreuzung Brunnenweg / Am Kleibach / Hoher Hainweg sowie östlich Kleikamp bis Brunnenplatz Wohnhäuser stehen, die eindeutig dem Bereich (A) zuzuordnen sind,

werden über den Brunnenweg weitere acht Grundstücke (östlich Gerstkamp und westlich Kleikamp) erschlossen, die niedrigere Trauf- und Firsthöhen aufweisen; 2 Grundstücke sind noch unbebaut. Als Hauptzufahrt in das Gesamtquartier wird für den Brunnenweg auf Dauer ein einheitlicheres städtebauliches Bild angestrebt. Aus diesem Grund ist eine durchlaufende Kennzeichnung als Bereich (A) folgerichtig. Die damit maximal zulässige Anzahl von 4 Wohneinheiten je Einzelhaus oder je Doppelhaus insgesamt ist angemessen; an der Südseite Brunnenweg liegen relativ kleine Grundstücke, die aufgrund ihrer Tiefe keine Nachverdichtung durch Hinterbebauung ermöglichen. Von den 54 Eingebnern ist im Übrigen nur einer selbst Anlieger am Brunnenweg.

Beidseitig der Straße Kegelskamp dominieren bislang Gebäude mit Traufhöhen unter 5,50 m, so dass die Zuordnung als (B)-Bereich hier zur Wahrung der städtebaulichen Struktur beibehalten werden soll.

Beschlussvorschläge:

Der Anregung, die Kennzeichnung im Bereich südlich Brunnenweg zwischen den Straßen Kegelskamp und Brunnenplatz sowie in der Straße Kegelskamp zu ändern, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- 1.2** Straßenparallele First- und Gebäudeausrichtungen sollten bei Straßenrandbebauung und bei Hinterbebauung beibehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausrichtung der Firstlinien ist im gesamten Plangebiet nicht einheitlich. Zwar gibt es bevorzugte, meist traufenständige Dächer entlang einzelner Straßenzüge, aber auch in diesen kann wegen unterschiedlicher Ausbildung vorhandener Dachformen (Satteldach / Walmdach / Zeltdach) zukünftig keine städtebauliche Einheitlichkeit erreicht werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, Firstlinien auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).

- 1.3** Flachdächer sollten bei Straßenrandbebauung nicht zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Straßenrandbebauungen weisen mit wenigen Ausnahmen Neigungsdächer auf. Aus diesem Grund ist ein Ausschluss von Flachdächern städtebaulich vertretbar. Die Textlichen Festsetzungen unter 1.5 werden geändert.

Beschlussvorschlag:

Flachdächer sind nur bei einer Hinterbebauung zulässig. (Beschlussvorschlag 1.1.1).

- 1.4** Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 wurde bereits zur Offenlegung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- 1.5** Die Bebauung am Straßenrand sollte auf maximal 3 Wohneinheiten, eine Hinterbebauung auf maximal eine Wohneinheit plus Einliegerwohnung begrenzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 539 dient der strukturellen Sicherung des Brunnenviertels als Wohnquartier; eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne § 1 a (2) soll in städtebaulich vertretbarem Umfang möglich bleiben. Durch unterschiedlich große (Neubau-)wohnungen kann ein zukunftsorientiertes, auch generationsgerechtes Angebot für Bewohner im Quartier geschaffen werden.

Die Festsetzung der unterschiedlich gekennzeichneten Bereiche (A) und (B) steuert jeweils die maximal zulässigen Bauhöhen und die Anzahl der Wohneinheiten. Bei größerer Trauf-/ Firsthöhe im Bereich (A) ergeben sich demzufolge mehr Wohnnutzflächen pro Gebäude. Im Brunnenviertel sind bereits in mehreren Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern vier Wohneinheiten vorhanden. Hiervon gehen keine städtebaulichen Spannungen aus, die sich negativ auf das Wohnviertel auswirken, zumal bei Neubauten und Umbauten alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen sind. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die von Anliegern befürchteten Investorenkonzepte (atypisches Bauvolumen, Appartementhäuser mit Kleinstwohnungen etc.) verhindert.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten bei Straßenrandbebauung allgemein auf 3 zu begrenzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).

Die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten bei einer Hinterbebauung wurde bereits zur Offenlegung berücksichtigt, ein Beschluss erübrigt sich.

Im Ergänzungsschreiben vom 30.09.2014, eingegangen nach der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs, geben die o.g. Unterzeichner noch folgende Stellungnahmen ab:

- 1.6** Eine Bebauung in 3. Baureihe sollte nicht zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flurstücke variieren in ihrer Tiefe teilweise deutlich (u. a. Bereich zwischen Weidenweg und Gerstkamp); auch aus den liegenschaftlichen Verhältnissen können in Einzelfällen Hintergebäude als 3. Reihe resultieren. Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte ist aber nicht die Lage das wesentliche Kriterium, vielmehr wird künftig eine gebietsverträgliche Nachverdichtung durch Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und die Limitierung der Grundfläche von Gebäuden im Planungsgebiet geregelt. Beides wird im einfachen Bebauungsplan Nr. 539 entsprechend berücksichtigt. Zudem muss der Bauherr eine gesicherte, funktional akzeptable Privaterschließung nachweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, eine Bebauung in 3. Baureihe zur Erschließungsstraße auszuschließen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.4).

- 1.7** Die Geschossigkeit sei bindend festzusetzen, um dadurch auch Abgrabungen und den Ausbau von Souterrain-Wohnungen auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl der Geschosse wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Trauf-/ Firsthöhen gesteuert (siehe Stellungnahme zu 1.1.).

Souterrain-Wohnungen wären auf die begrenzt zulässigen Wohneinheiten anzurechnen. Abgrabungen sind zudem auf der Seite der öffentlichen Verkehrsflächen aus gestalterischen Gründen nicht zulässig (siehe Textliche Festsetzungen 2.2).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, Geschosshöhen auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.5).

2. In 15 gleichlautenden Anregungen (unterzeichnet von 22 Anliegern der Straßen Am Kleibach, Brunnenplatz, Gerstkamp, Sternbusch, Heimkehrerweg, Hoher Hainweg, Kegelskamp, Kleikamp) wird positiv angemerkt, dass der offengelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 539 bereits zahlreiche in der Bürgeranhörung vorgetragene Anregungen aufgreift und damit „die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aus dem Brunnenviertel im Sinn eines basisdemokratischen, partizipatorischen Normgebungsverfahrens honoriert wird“.

Insbesondere die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen, Spielflächen und Verkehrsgrünflächen in der Planfassung werden begrüßt. Die Differenzierung der Straßenrandbebauung in die Bereiche (A) und (B) würden zudem den unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzungen in den verschiedenen Straßen Rechnung tragen.

Die Textlichen Festsetzungen werden weitestgehend zustimmend zur Kenntnis genommen. Ausdrücklich begrüßt wird die Begrenzung der maximalen Grundfläche je Gebäude bzw. die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3.

Anpassungen werden nur zu folgenden Punkten gewünscht:

- 2.1 Die Firsthöhe im Straßenrandbereich (A) sollte statt 11,00 m auf 9,50 m begrenzt werden – wie im Bereich (B).

Stellungnahme der Verwaltung

In den mit (A) gekennzeichneten Straßenzügen sind bereits mehrere straßenbegleitende Bestandsgebäude bauordnungsrechtlich zweigeschossig bzw. sie wirken aufgrund ihrer Traufhöhe städtebaulich entsprechend. Vorhandene Neigungsdächer weisen tlw. eine Firsthöhe zwischen 10,50 - 11,50 m auf. Um den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen, ist die Festsetzung einer Firsthöhe auf max. 11,00 m im Bereich (A) auch zukünftig sinnvoll und somit beizubehalten (s. auch Stellungnahme zu 1.1).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Firsthöhe im Bereich der Baureihe (A) von 11,00 m auf 9,50 m zu begrenzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.6).

- 2.2 Bei Flachdach-Gebäuden soll zur Vermeidung einer unerwünschten III-Geschossigkeit die maximale Höhe begrenzt werden auf: 6,00 m / 8,50 m (ohne / mit Staffelgeschoss) in Straßenrandbereichen (A) und (B) sowie 6,00 m / 6,50 m (ohne / mit Staffelgeschoss) bei Gebäuden in Hinterlage.

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend der Stellungnahme zu 1.3. (Beschlussvorschlag 1.1.2) sollen künftig in Straßenrandlage, Bereiche (A) und (B), keine Flachdächer zulässig sein.

Anders bei Hinterlage: hier bleibt die Festsetzung einer max. Höhe von 7,00 m für Flachdachabschlusskanten / Attika bestehen. Diese ergibt sich baukonstruktiv bei

modernen zweigeschossigen Hintergebäuden (2 x 3,00 m Bruttogeschosshöhe + Dachaufbau + Anhebung Erdgeschossfußboden laut Textlicher Festsetzung 1.7).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die maximale Höhe bei Flachdächern in Hinterbebauung auf 6,00 bzw. 6,50 m (ohne / mit Staffelgeschoss) zu begrenzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.7).

- 2.3** Die Kennzeichnung der Bereiche an der Südseite Brunnenweg zwischen Kegelskamp und Kleikamp sowie im Bereich Sternbusch zwischen Kriegerweg und Heimkehrerweg soll in Baureihe (B) geändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Brunnenweg siehe Stellungnahme zu 1.1.

Am Sternbusch / südlich Bahnstrecke sind einige zweigeschossige Gebäude mit Neigungsdach im Bestand vorhanden. Eine auf Dauer durchgängige Entwicklung entsprechend Kennzeichnung Bereich (A) – wie an der West- und Ostseite Sternbusch - ist städtebaulich vertretbar; eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken nicht erkennbar. Es kann somit bei Einstufung als (A)-Bereich bleiben.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Kennzeichnung in Baureihe (B) im Sternbusch zwischen Kriegerweg und Heimkehrerweg zu ändern, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.8).

- 2.4** Zwei Anreger weisen zusätzlich darauf hin, dass beim Ausbau der Kanalisation nicht die heutige Besiedlungsdichte zugrunde gelegt werden konnte. Bei einer weitergehenden Verdichtung müsste zudem eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Unterhaltung der Kanalisation liegt in der Zuständigkeit der Stadt Münster (Tiefbauamt). Das Gebiet ist vollständig im Trennsystem kanalisiert. Bei der künftig möglichen baulichen Entwicklung sind keine Versorgungsprobleme absehbar.

Die vorhandenen Straßen werden im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass eine Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen rechtlich gesichert bleibt. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist weder aufgrund liegenschaftlicher Verhältnisse ohne weiteres möglich noch erforderlich. Ein ordnungswidriges Parkverhalten im Quartier – wie von einigen Bürgern mündlich vorgebracht – kann nicht durch Bauleitplanung reguliert werden.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- 2.5** Ein Eingebener bemerkt zudem, dass die Katastergrundlage nicht aktuell sei, da beispielsweise bestehende Gebäude am Kriegerweg nicht im Plan enthalten seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Als Plangrundlage dient die aktuelle Katasterkarte des Vermessungs- und Katasteramtes der Stadt Münster. Diese beinhaltet nur die Gebäude, die durch die Katasterbehörde oder durch Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure eingemessen wurden. Laut Vermessungs- und Katastergesetz Nordrhein-Westfalen (VermKatG NRW) sind Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet, ihre Gebäude auf eigene Kosten einmessen zu lassen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

3. Zusätzlich zu einigen der oben genannten Punkten wird in einer Anregung die Forderung erhoben, im Bereich (B) nur 2 Wohneinheiten in Straßenrandlage zuzulassen, um dem bislang von eigengenutztem Wohneigentum geprägten Charakter des Wohngebietes zu entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die mehrheitliche Meinung der eingereichten Anregungen hält die Zulässigkeit von 3 Wohneinheiten bei Straßenrand-Gebäuden im Bereich (B) für angemessen. Aus städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen wird dies nach wie vor unterstützt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, im Bereich (B) nur 2 Wohneinheiten in Straßenrandlage zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.9).

4. Zwei Grundstückseigentümerinnen (nicht wohnhaft in Münster) halten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 für bedenklich. Es müsse gewährleistet sein, dass im Falle des Abrisses eines Gebäudes die ursprünglich bebaute Grundfläche wiederbebaut und die Bestandshöhe im Rahmen des Neubaus wieder errichtet werden dürfte.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus den gleichlautenden Anregungen geht nicht hervor, welche Grundstücke sich im Eigentum der Eingebenerinnen befinden und wie hoch deren Ausnutzung zurzeit ist.

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungsziel ist hier die Sicherung der gewachsenen Wohnsiedlungsstruktur in Verbindung mit der Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung bzw. Nachverdichtung. Da es für das Plangebiet bislang keinen Bebauungsplan gab, entsteht durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 539 kein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB. Bauordnungsrechtlich genehmigte und umgesetzte Nutzungen fallen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans unter den Bestandsschutz; dieser würde erst mit Aufgabe der Nutzungen bzw. bei Gebäudeabriss erlöschen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Grundflächenzahl von 0,3 zu streichen und bei Abriss von Gebäuden die ursprüngliche Fläche mit vorheriger Gebäudehöhe erneut errichten zu dürfen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.10).

5. Ein Anlieger des Brunnenweges verweist auf die nach seiner Meinung schlechte Verkehrserschließung des Wohngebietes wegen ausschließlicher verkehrlicher Anbindung an den Kappenberger Damm. Beim letzten Unwetter in Münster seien beide Bahnunterführungen überflutet gewesen, so dass Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr oder Krankenwagen das Quartier nicht erreichen konnten. Mit Verweis auf die Bürgeranhörung wird eine Befassung der Verkehrsplanung mit diesem Problem erwartet, zumal das Wohngebiet weiter wachsen werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgebrachten Bedenken beziehen sich auf die Anbindung des Brunnenviertels für den Kraftfahrzeugverkehr. Das Wohngebiet war in der Vergangenheit sowohl nach Westen an den Kappenberger Damm als auch nach Norden über den Sternbusch/Heimkehrerweg angebunden. Die Querung des Bahnübergangs wurde im Jahr 1983 für den Kfz-Verkehr - mittels Setzen von Durchgangspfosten für Radfahrer/Fußgänger - unterbrochen, was seinerzeit dem Wunsch größtmöglicher Verkehrsberuhigung geschuldet war und heute noch ist. Der Brunnenweg übernimmt für das Wohngebiet seitdem die bündelnde Verkehrsbedeutung als Wohnsammelstraße. Eine Öffnung zwischen den beiden Wohngebieten nördlich und südlich der Bahntrasse Wanne-Eickel – Hamburg würde eine deutliche Erhöhung der Durchfahrtsverkehre auslösen, erfahrungsgemäß verbunden mit höheren Fahrgeschwindigkeiten als derzeit. Um diese Nachteile zu vermeiden, sollte die Durchfahrtsperre für den allgemeinen Kfz-Verkehr nicht aufgehoben werden, sondern die Querung der Bahngleise allein den Fahrradfahrern und Fußgängern vorbehalten bleiben. In Ausnahmesituationen wie dem jüngsten Unwetter kann selbstverständlich die Sperrung durch Entfernen der Poller problemlos beseitigt werden, um Kfz-Verkehr durchzuleiten. Die Entwicklung der Verkehrsbelastung im Brunnenviertel wird weiter beobachtet, um im Bedarfsfall Alternativen gemeinsam mit den Anliegern zu erörtern.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, eine zusätzliche Verkehrsanbindung für den KFZ-Verkehr einzurichten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.11).

Nach der Bürgeranhörung wurden schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingereicht, die ebenfalls als vorgezogene Anregungen zur Offenlegung gewertet werden. Neben den bereits in den offengelegten Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen und unter Punkt 1. – 5. dargestellten Themen wurden noch folgende Anregungen vorgebracht:

- 6.1 Es wird eine Zonierung der Grundstücke in straßenseitigen und rückwärtigen Bereich vorgeschlagen. Diese sollte durch Festlegung zweier Baugrenzen zwischen beiden Baugebieten zur Freihaltung von Zwischenzonen erfolgen, in denen nur Nebenanlagen zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan werden keine Baugrenzen festgesetzt, da im überwiegend bebauten Quartier und - insbesondere bei der realisierten Hinterbebauung - keine linear einheitlichen Baufelder ablesbar sind. Zur städtebaulichen Ordnung wird die Straßenrandlage künftig durch minimale bzw. maximale Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Die Baudichte wird geregelt durch maximal zulässige GRZ 0,3 in Verbindung mit Begrenzung der Gebäudegrundfläche von Einzel-/ Doppelhäusern.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, zwecks Zonierung Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen festzulegen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.12).

- 6.2** Dazu wird ebenso eine Begrenzung der Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen auf 9,50 bzw. 4,00 m gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahmen zu 1.1 und 2.2.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- 6.3.** Die Zahl der Stellplätze sollte auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit im rückwärtigen Bereich begrenzt werden

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze (Stpl.), die bei Neubauten / Umbauten auf dem Baugrundstück herzustellen sind, richtet sich nach den allgemein gültigen Richtlinien der Stadt Münster (z.B. bei Wohnflächen zwischen 50 - 150 m² = 1 Stpl. je Wohneinheit, bei Wohnflächen über 150 m² = 2 Stpl. je Wohneinheit). Darüber hinaus sind Stellplätze nur zulässig, soweit diese u.a. die Wohnruhe nicht unangemessen beeinträchtigen; hier erfolgt eine Prüfung im Einzelfall. Zudem darf die GRZ 0,3 gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung um maximal 50 % überschritten werden bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Zahl der Stellplätze zu begrenzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.13).

- 6.4** Die Grundstücksgrößen sollten auf 500-600 m² begrenzt werden

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen nicht in liegenschaftliche Verhältnisse ein. Durch Begrenzung der bebaubaren Fläche eines Grundstücks (GRZ 0,3 i.V.m. der maximalen Grundfläche je Wohngebäude) wird sichergestellt, dass auch im Falle von Grundstücksteilungen keine unverhältnismäßig dichte Bebauung ermöglicht wird. Außerdem sind die nach Landesbauordnung NRW vorgegebenen Abstandsflächen bei Neubauvorhaben und Um-/Anbauten einzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- 7.** Die münsterNetz GmbH teilt mit, dass zur Sicherung von Leitungstrassen auf Privatflächen die Festsetzung von Leitungsrechten ausreichend ist. Die im Bebauungsplan-Entwurf auf denselben Trassen festgesetzten Geh-/ und Fahrrechte sind entbehrlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten (GFL/E) gekennzeichneten Trassen auf Privatgrundstücken werden als mit Leitungsrechten für den Erschließungsträger (L/E) belasteten Flächen festgesetzt (Beschlussvorschlag 1.1.2).