

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 504 „Hiltrup – Am Hagen / Brucknerstraße

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat vom 29.05. bis zum 29.06.2007 öffentlich ausgelegen. Zur Offenlegung wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Handwerkskammer Münster (HWK) regt an, bei der Festsetzung über die Art der zulässigen baulichen Nutzung die Kategorien der Baunutzungsverordnung (z.B. Allgemeines Wohngebiet) zu verwenden. Damit werde die Rechtssicherheit der Planung erhöht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind nach gefestigter Rechtssprechung die Kategorien der BauNVO im Regelfall zu undifferenziert. Von der Rechtssprechung wird daher empfohlen, bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Regelfall die gemäß Durchführungsvertrag beabsichtigten Nutzungen exakt zu definieren.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1).

2. Ein Eingebener ist Bevollmächtigter der Eigentümerin Brucknerstraße 16. Er bemängelt, dass die Gebäude Brucknerstraße 12-16 gemäß geltendem Planungsrecht 7,0 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze einhalten müssen. Demgegenüber halte die geplante Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 504 in diesem Bereich nur einen Abstand von 3,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze ein. Aus Gleichbehandlungsgründen und zur Vermeidung von Störungen wird hier ein Abstand von ebenfalls 7,0 m (statt 3,0 m) angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Baugrenzen entsprechen den nach heutigen Maßstäben üblichen seitlichen Gebäudeabständen in Wohngebieten und lassen damit eine flächensparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zu. Da die Gartenflächen in der örtlichen Situation im Wesentlichen nach Süden (und nicht nach Westen oder Osten) orientiert sind, sind Störungen oder Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2).

3. Einige Eingebener wenden sich gegen die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9,0 m, die der Umgebung (überwiegend eingeschossige Bungalow-Bebauung) nicht angemessen sei. Angeregt wird daher eine Höhenbeschränkung auf maximal 8,0 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund analoger Hinweise in der Bürgeranhörung wurde die maximale Höhe von ursprünglich vorgesehenen 9,5 m auf 9,0 m reduziert. Die Gebäudehöhen in der Örtlichkeit sind keineswegs alleinig durch – wie von den Eingebenen angedeutet – eingeschossige Bungalow-Bebauung geprägt. So weisen die Gebäude „Am Hagen 40“ und „36“ Höhen von jeweils über 8,5 m auf. Außerdem wird die Bestandssituation heute durch das (abgängige) Hauptgebäude der Hofanlage geprägt. Seine Firsthöhe beträgt ca. 9,65 m. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, dass diese Festsetzung – wie von den Eingebenen behauptet – zu einer Bebauung führe, die „in ihrer Massigkeit völlig aus der vorhandenen Umgebung herausfalle“.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3).