

Bebauungsplanes Nr. 507 „Nienberge – Waltruper Weg / Beerwiede“

Der Entwurf des Bebauungsplans hat vom 17.09. bis zum 17.10.2007 öffentlich ausgelegen. Zur Offenlegung wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Eigentümer der Bestandsgebäude im Plangebiet regen an, den südlichen Teilbereich des Baufensters westlich des Wohnhauses Waltruper Weg 4a parallel und mit gleichem Abstand zur geplanten Dorfstraße zu verschieben wie im nördlichen Teilbereich. Bei den zu planenden Gebäuden ergeben sich hierdurch auf der Ostseite größere Vorgärten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mittige Anordnung des Baufensters auf dem Grundstück ermöglicht sowohl einen Ostgarten als auch einen westlich vorgelagerten Garten mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Allerdings rückt das neue Baufenster teilweise bis auf 10 m an die Häuser der Eingebener heran. Ein größerer Abstand der geplanten zur bestehenden Bebauung ist sinnvoll.

Der Anregung sollte gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1).

2. Die Nutzer des Flurstücks Nr. 71 regen an, zur Bewirtschaftung des Grundstücks eine Zufahrt vom Waltruper Weg vorzusehen. Der künftige Bebauungsplan berücksichtigt ein solches Zufahrtsrecht nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischen der Zufahrt zum Hof Feldmann und dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes – nördlich des Waltruper Weges – ist kein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Außerdem liegt dieser Bereich nördlich des Waltruper Weges außerhalb des Geltungsbereiches und erhält somit kein Planungsrecht. Eine Zufahrt ist somit weiterhin nicht eingeschränkt.

Ein Beschluss erübrigt sich

3. Der Eigentümer des Grundstücks Waltruper Weg 4 a regt an, bei dem nördlichen Baufenster auf seinem Grundstück – das auch das vorhandene Wohnhaus berücksichtigt – eine Erweiterung der Baugrenzen nach Norden und Westen vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der nördlichen Erweiterung des Baufensters wird die Möglichkeit gegeben, ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Sowohl die Errichtung eines Wohnhauses als auch die Erweiterung um ein Nebengebäude nach Norden hin wären verträglich und von den Abständen zu der vorhandenen bzw. geplanten Nachbarbebauung nicht einengend oder störend.

Eine westliche Erweiterung des Baufensters für einen Wohnraumzuwachs – zum Beispiel in Form eines Wintergartens – würde die geplante und die vorhandene Wohnbebauung wieder zusammenrücken und die Nutzbarkeit der Freifläche einschränken.

Der Anregung einer Erweiterung des Baufensters nach Norden sollte gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.2).

Der Anregung einer Erweiterung des Baufensters nach Westen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

4. Der Eigentümer des Grundstücks Waltruper Weg 4 b stellt fest, dass das Wohnhaus mit direkt angrenzendem Nebengebäude bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nur zur Hälfte mit einem Baufenster berücksichtigt wurde. Das Baufenster soll für das Nebengebäude soweit nach Osten hin erweitert werden, dass es den Bestand abdeckt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erweiterung des Baufensers Richtung Osten zur freien Landschaft ist städtebaulich verträglich.

Der Anregung sollte gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.3).

5. Der Wasser- und Bodenverband, Unterhaltungsverband IV, Havixbeck – Roxel weist daraufhin, dass seine im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregungen zum schadlosen Wasserabfluss im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Im Oberlauf der Hunnebecke, vor Eintritt in das Plangebiet, solle ein Regenrückhaltebecken für Regenwasser aus dem östlich angrenzenden Wohnsiedlungsgebiet mit ca. 38 ha erstellt werden. Eine ungedrosselte Einleitung aus Flächen von 12,7 ha am Waltruper Weg werde nicht erwähnt. Außerdem solle auf eine Regenrückhaltung im Plangebiet (ca. 8 ha) verzichtet werden. Damit würden ca. 20 ha versiegelter Fläche ohne ausreichende Regenrückhaltung bestehen. Die geplanten Maßnahmen an der Hunnebecke selbst werden abgelehnt, da Regenrückhaltemaßnahmen Bestandteil der Kanalisation sind. Zudem erschweren sie die Unterhaltung der Hunnebecke. Um einen schadlosen Wasserabfluss zu sichern wird eine Regenrückhaltung außerhalb der Gewässerläufe gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der schadlose Wasserabfluss wird durch den neuen Bebauungsplan nicht verschlechtert, sondern verbessert. Im Zusammenhang mit der Neubebauung ist es möglich, ein großes, oberhalb des Plangebietes gelegenes, Wohnsiedlungsgebiet in Zukunft über ein Regenrückhaltebecken zu entwässern.

Die Einleitungsmengen in die Hunnebecke aus vorhandener und geplanter Flächenversiegelung werden durch die zuständigen Wasserbehörden festgelegt. Aufgrund der nur schwach wasserdurchlässigen Bodenbeschaffenheit ist eine verzögerungsfreie Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Die Einleitungen aus dem Baugebiet erfolgen über Aufweitungen und Mulden in der öffentlichen Grünfläche.

Die Gewässer sind soweit wie möglich in einen natürlichen oder naturnahen Zustand zu versetzen.

Die Wiederherstellung eines naturnäheren Gewässerzustandes kann auch zu einer Senkung der hydraulischen Belastung im Gewässer beitragen. Daher kann eine ökologische Verbesserung dazu führen, dass ein rechnerisch ermitteltes Retentionsvolumen verringert werden kann, und die geplante ökologische Verbesserung der Hunnebecke dazu führt, dass die vorgesehenen ungedrosselten Niederschlagswassereinleitungen genehmigungsfrei sind.

Über die Zulässigkeit der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen des Gewässers wird in einem wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entschieden. Fachlich entsprechen die Maßnahmen an der Hunnebecke den Vor-

gaben der Landesregierung NRW (Blaue Richtlinie) und werden zu 100 % durch den Investor finanziert und als Ausgleich für die Einleitungen aus dem geplanten Neubaugebiet durchgeführt.

Der Stellungnahme, dass die Belange des Wasser- und Bodenverbandes nicht ausreichend berücksichtigt wurden, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).

6. Auf dem außerhalb Plangebiets liegenden Grundstück Waltruper Weg 11 soll, um für das Baugebiet Waltruper Weg den Verkehrslärm von der B 54 abschirmen zu können, ein Lärmschutzwall in 8 – 10 m Höhe errichtet werden.

Der Eigentümer regt an, das Grundstück Waltruper Weg 11 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 507 einzubeziehen, um für die Familie weitere Wohngebäude errichten zu können.

Wenn der Anregung nicht gefolgt werde, sollten für den Bereich zwischen dem notwendigen Lärmschutzwall an der B 54 und dem Waltruper Weg kurzfristig in einem separaten Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 507 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Münster Wohnbauflächen dar. Dies ist die Voraussetzung dafür, dass in einem aufzustellenden Bebauungsplan Wohnbauflächen festgesetzt werden dürfen (Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan). Das vom Eingebener angesprochene eigene Grundstück liegt innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche, jedoch außerhalb der Wohnbauflächendarstellung des FNP.

Mit dem Plangebiet wird das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs umgesetzt. Mit ca. 120 Wohneinheiten ist zunächst der Nachfrage nach Bauland in Nienberge Rechnung getragen worden.

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.3).

7. Die Wohn+Stadtbau GmbH bemerkt, dass im westlichen Planbereich an der Straße Beerwiede an drei Stellen auf den Grundstücken weder Stellplatz, Carport noch Garage zeichnerisch vorgesehen seien. Es sei eine Änderung vorzunehmen, so dass auch auf diesen Grundstücken überdachte Stellplätze möglich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im zweiten. Absatz der textlichen Festsetzung ist die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen sowie Räumen, die zu Abstellzwecken genutzt werden, im seitlichen Grenzabstand der Gebäude bis maximal bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Diese Festsetzung ist für die Errichtung der baulichen Nebenanlage flexibel gehalten, wobei der Bauherr selbst über den endgültigen Standort bestimmen kann.

Ein Beschluss erübrigt sich.

8. Ein Eingebler stellt fest, dass die Stellung der meisten Gebäude (Firstausrichtung) für die Nutzung von Solartechnik nicht optimal ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 507 Waltruper Weg ging ein städtebaulicher Wettbewerb voraus. Gesucht wurde nach einem qualitätvollen städtebaulichen Konzept. Der Entwurf des Büros APS, Prof. Lorenzen aus Kopenhagen wurde im Dezember 2005 mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Er stellt in modifizierter Form die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dar. Die Traufenständigkeit der Gebäude an den beiden von Norden nach Süden verlaufenden „Dorfstraßen“ stellen eine wichtige städtebauliche Betonung dieser Räume dar und zwar als Kontrast zur vorherrschenden und das Gebiet prägenden Giebelständigkeit der Gebäude. Die räumliche Formulierung der Wohnhöfe durch die Stellung und Ausrichtung der Gebäude ist ein weiteres prägendes städtebauliches Merkmal der Planung.

Der Anregung, die Firstausrichtungen für die Nutzung von Solartechnik zu optimieren, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

9. Der gleiche Eingebler meint, es sollte im gesamten Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung gestattet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch die Geschossigkeit der Bebauung mit dem Wechsel von 1- und 2-geschossiger Bebauung ist prägendes Merkmal des Wettbewerbsentwurfes.

Um die angestrebten räumlichen Qualitäten für das Wohnquartier erreichen zu können sollten hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5).

10. Es wird gefordert, dass der Waltruper Weg, auch unter Berücksichtigung des bereits jetzt hohen Verkehrsaufkommens, zweispurig mit beidseitigen Bürgersteigen und Fahrradwegen ausgestattet werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Erschließung des Baugebietes wird der Waltruper Weg ausgebaut, um der neuen Erschließungsfunktion gerecht zu werden. Er erhält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie einen auf der nördlichen Seite geführten Gehweg von 2,50 m, der für Schulkinder bis 10 Jahre auch zum Fahrradfahren geeignet ist. Auf einen separaten Radweg wird aufgrund der Ausweisung des Waltruper Weges als Tempo-30-Zone verzichtet. Auf der südlichen Seite des Waltruper Weges wird ein gehärtetes Bankett angelegt, so dass große Fahrzeuge in Begegnungssituationen soweit erforderlich ausweichen können. Ein zusätzlicher Radweg ist hier nicht erforderlich.

Zwei Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und radfahrende Kinder werden angelegt. Ca. 70 m vor der Einmündung des Waltruper Weges in den Von-Schonebeck-Ring wird auch auf der Südseite ein fahrbahnbegleitender Fußweg in einer Breite von 1,50 m vorgesehen,

um für Fußgänger, die sich in Richtung Süden orientieren, ebenfalls eine gute Anbindung zu schaffen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.6).

11. Es wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles an der B 54 angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

In einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet wird eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt. Auslöser ist das Verkehrsaufkommen auf der B 54 und der Hülshoffstraße L 529. Durch den Bau eines 800 m langen und 8-10 m hohen Lärmschutzwalles (aktiver Lärmschutz) an der B 54 kann eine deutliche Pegelminde- rung erzielt werden. Diese Maßnahme befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ihre Durchführung ist erforderlich, bevor im Baugebiet Gebäude errich- tet werden.

Über diese aktive Maßnahme zum Lärmschutz hinaus wird mit der Festsetzung von Lärm- pegelbereichen zusätzlich ein passiver Lärmschutz vorgenommen, der die erforderliche Wohn – und Schlafruhe in den Gebäuden sicherstellt.

Ein Beschluss erübrigt sich

12. Der Bebauungsplanentwurf sieht im Teilbereich zwischen dem Gewässerlauf Hunnebecke und der Straße Beerwiede (Flurstück 232) in gesamter Grundstücksbreite Straßenver- kehrsflächen vor. Im Ausbauentwurf des Waltruper Weges wird jedoch die zur Verfügung stehende Breite der ausgewiesenen Verkehrsfläche lt. Bebauungsplanentwurf nicht in vol- lem Umfang in Anspruch genommen. Hier sollte ein Minderausbau vorgesehen werden und die Flächen den angrenzenden Wohngrundstücken zugeschlagen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Eingabe sollte zugestimmt werden (Beschlussvorschlag 1.1.4).