

Bebauungsplan Nr. 521: Kinderhaus – Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 521 hat in der Zeit vom 02.06. – 02.07.2009 öffentlich ausgelegen. Während der Offenlegung wurden die folgenden Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Eigentümer des Flurstücks 536 haben gegenüber der Verwaltung erklärt, dass sie die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Wilkinghege 104 – verbunden mit der Pflicht zur anteiligen Bereitstellung von Ausgleichsflächen hierfür – nicht wünschen.

Stellungnahme:

Die überbaubare Fläche sollte als Angebotsplanung die bestehende Bebauung im Eckbereich Wilkinghege / Gasselstiege ergänzen. Da keine städtebaulichen Bedenken bestehen sollten den Eigentümerwünschen entsprochen werden. Damit besteht auch kein Erfordernis mehr für die Zuordnungsfestsetzung (TF Nr. 2.6) für die anteilige Bereitstellung von Ausgleichsflächen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan 521 und die Eingriffsbilanzierung wurden unter Berücksichtigung der geringeren Versiegelungsmöglichkeiten aktualisiert mit dem Ergebnis, dass im Teilbereich C kein Eingriff stattfindet.

(Beschlussvorschläge 1.1.1 und 1.1.2)

2. Die Hausgemeinschaft Gasselstiege 431 weist darauf hin, dass statt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jetzt ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden solle. Zur Begründung heiße es, dass die Planung allein der Bereitstellung baureifer Grundstücke diene und nicht die Realisierung der Bebauung umfasse. In der öffentlichen Beschlussvorlage für Rat und BV-Nord und im Rahmen der Bürgeranhörung sei dagegen noch ausgeführt worden, dass dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes - bei feststehendem Vorhabenträger - durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt werden solle.

Es ist nicht erkennbar, dass sich die Rahmenbedingungen / Planvorstellungen seit der Erstellung der ursprünglichen Beschlussvorlage geändert haben. Die Notwendigkeit der jetzt angestrebten Verfahrensänderung erschließe sich daher nicht.

Stellungnahme:

Im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen haben die Gerichte in jüngster Zeit klarstellende Anforderungen für die Aufstellung von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen getroffen. Dabei wurde insbesondere auf die rechtliche Anforderung, dass der Vorhabenträger in der Lage sein muss (Verfügung über die Grundstücke) und bereit sein muss das Vorhaben selbst zu realisieren. Wenn die Realisierung – wie für das hier geplante Wohngebiet – durch Dritte erfolgen soll, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan demnach nicht das richtige Instrument zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sondern der Angebotsbebauungsplan. Daher hat der Rat der Stadt Münster am 25.03.2009 einen geänderten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 521 (Verfahrenswechsel) gefasst.

Der Stellungnahme sollte aus diesen Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.1)

3. Unklar sei, ob und wenn ja in welchem Umfang für die Hausgemeinschaft Gasselstiege 431 als direkt angrenzende Eigentümer Kosten oder Folgekosten durch die Erschließung der Flächen erwachsen können. Die Hausgemeinschaft behalte sich insoweit jedwede Einwendung gegen Grund und Höhe derartiger Kosten und Folgekosten vor.

Stellungnahme:

Das Grundstück Gasselstiege 431 ist von der Straße Gasselstiege erschlossen. Dieser Bereich der Gasselstiege war zum Zeitpunkt seiner bautechnischen Herstellung keine abrechenbare Erschließungsanlage. Für die bereits ausgebaute Gasselstiege werden daher weder Erschließungsbeiträge nach dem BauGB noch Ausbaubeiträge nach dem KAG erhoben. Das angrenzend geplante Wohngebiet wird durch den Investor erschlossen.

Ein Beschluss im Rahmen der Bauleitplanung erübrigt sich.

4. Die Hausgemeinschaft Gasselstiege 431 weist darauf hin, dass nach dem Bebauungsplanentwurf statt der geplanten ca. 20 Einfamilienhäuser nunmehr auch 20 Doppelhäuser errichtet werden könnten. Dies entspräche 40 Wohneinheiten, sodass unter den geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen davon ausgegangen werden müsse, dass der Vorhabenträger keine Einfamilienhäuser sondern Doppelhäuser erstellen wird.

Dies vorausgeschickt ergeben sich folgende Einwende gegen den Bebauungsplanentwurf:

An den Stichstraßen sind max. zwei Stellplätze für Besucher vorgesehen. Insgesamt im Planbereich sieben. Diese Anzahl ist angesichts der zu erwartenden 40 WE und schon heute schwierigen Parkplatzsituation völlig unzureichend.

Der Zuwachs von ca. 18 WE erfordere zwar keine Erweiterung des vorhandenen Angebotes an Kinder-, Jugend- und sonstigen sozialen Einrichtungen und Schulen. Es bedürfe aber einer Prüfung, ob dies auch bei einem Zuwachs von 40 Wohneinheiten zutreffe.

Bei der Ver- und Entsorgung sei zu prüfen, ob sie auch bei 40 WE noch ausreichend ist. Bei der Bewertung ist sind 18 WE zugrunde gelegt worden. Eine nochmalige Überprüfung scheint insoweit von Nöten.

Es sei nicht vorstellbar, wo bei der vorgesehenen Planung von 40 WE auf der Gasselstiege die Abfallgefäße zwecks Abholung bereitgestellt werden können.

Stellungnahme:

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, sieht ca. 18 Wohnhäuser vor. Wegen der Lagegunst am Stadtteilrand im Übergang zur freien Landschaft, geht der Investor von einer überwiegenden Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern aus. Doppelhäuser sollen als Ergänzung auch möglich sein. Um flexibel in der Standortwahl zu sein werden die Doppelhausstandorte nicht von vorn herein festgelegt, sondern allgemein im Plangebiet zugelassen. Abweichend von der städtebaulichen Planung, einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern und prägendem Freiflächenanteil, wären somit ca. 36 Wohneinheiten als Doppelhaushälften realisierbar. Diese „worst case“- Betrachtung entspräche zwar einer Verdoppelung der Wohneinheiten, in absoluten Zahlen jedoch lediglich einem Anstieg um ca. 18 Wohneinheiten.

Aufgrund des geringen potenziellen Anstiegs der Wohneinheiten wären auch hierfür keine Erweiterungen der bestehenden Angebote im Bereich der Kindertagesbetreuung bzw. der Kinder- und Jugendarbeit erforderlich.

Die separat ausgewiesenen Besucherstellplätze sind bezogen auf die geplanten ca. 18 Einfamilienhäuser erfolgt. Für zusätzliche Wohneinheiten müssten auch zusätzliche Besucherstellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden. Dies wäre entlang der Erschließungsstiche zwischen den jeweiligen Grundstückszufahrten in begrenztem Umfang möglich. Für den Fall einer Abweichung vom zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird mit dem Investor eine entsprechende Regelung getroffen wonach zusätzliche Besucherstellplätze in Abhängigkeit von den tatsächlich realisierten Wohneinheiten in den Erschließungsstichen zu schaffen sind. Dies wird im Städtebaulichen Vertrag zu der vorliegenden Planung geregelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan sollte unterbleiben.

Die möglichen zusätzlichen ca. 18 Wohneinheiten würden weder für die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser noch für die Abwasserentsorgung ein Problem darstellen. Auch die zusätzlichen Abfallgefäße müssten zur Gasselstiege gebracht werden. Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.2-1.2.4)

5. Eine Eingeberein weist daraufhin, dass der Entwurf des Bebauungsplanes eine Bebauung mit ein- oder zweigeschossigen Wohnhäusern vorsehe. Da aber das Plangebiet abschüssig zu den Grundstücken der Eingeberein (Bereich C) verlaufe, welche am tiefsten Punkt liegen, bestehen Bedenken, dass eine zweigeschossige Bebauung in direkter Nachbarschaft einen zu starken Höhenkontrast bilde.
Es wird angeregt, auf den direkt an den Bereich C angrenzenden Grundstücken nur eine eingeschossige Bebauung vorzusehen.

Stellungnahme:

Die Anregung wurde im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich „B“, nordwestlich der Grundstücke Wilkinghege 100, 102 und 104, nur eine zwingend, eingeschossige Bauweise mit steiler Dachneigung vor. Erst weiter nördlich, im Bereich „A“ steigt die Höhe der Gebäude auf zwei Vollgeschosse an. Insofern nimmt die Geschossausweisung auf den südlich angrenzenden Bestand Rücksicht und führt nicht zu einer störenden Überhöhung der Nachbarbebauung.
Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. Ein Beschluss erübrigt sich.

6. In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sich hinter den Grundstücken Wilkinghege 100, 102 und 104 ein Wassergraben befindet, der das Oberflächenwasser ableite, das vom höherliegenden Acker auf die Grundstücke zulaufe.
Es wird angeregt, dass der Wassergraben weiterhin bestehen bleibt.

Stellungnahme:

Der vorhandene Wassergraben befindet sich zwischen den im Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Bereichen „B“ und „C“. Die ursprünglich im nördlichen Teil des Bereiches „C“ geplante überbaubare Fläche wird nicht weiterverfolgt (siehe Beschlusspunkt 1.). Dadurch halten alle überbaubaren Flächen künftig einen ausreichenden Abstand zum Wassergraben, so dass seinem Erhalt nichts entgegen steht.
Ein Beschluss erübrigt sich.