

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe im Bereich Waldeyerstraße / Sentruper Höhe (St.-Theresien-Kirche)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

1. Der Bereich der beabsichtigten Änderung dient regelmäßig dem Kindergarten sowie den Jugendgruppen der Gemeinde als Spiel- und Erholungsfläche und entspricht den aktuellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kirche, Jugendheim und Kindergarten. Keineswegs handelt es sich um eine lediglich gering genutzte, brach liegende Rasenfläche.

Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen entsteht eine erhebliche Benachteiligung der bisherigen Nutzer; besonders die Kindergruppen haben keine gleichwertigen Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Eine Beachtung der Auflage der gemeinbedarflichen Nutzung der Fläche entspricht auch der berechtigten Erwartung der Anlieger.

Auf dem Grundstück stehen eine Rotbuche und weitere große alte Bäume. Diese sind überhaupt nicht erwähnt. Sie werden wohl nicht abgeholzt? Fledermäuse umschwirren in der Nacht das Haus Sentruper Höhe 21 und es ist anzunehmen, dass sie dort nicht ausreichend Nahrung finden werden.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels einer Innenverdichtung von Wohnvierteln – wie bereits an vielen Stellen der „Sentruper Höhe“ zu beobachten ist – wächst der Wert unbebauter Grün- und Freiflächen. Eine der letzten derartigen Freiflächen soll nun durch die geplanten Baumaßnahmen zugunsten von privatwirtschaftlich erbautem Wohnraum vernichtet werden. Auch diesen Aspekt gilt es abzuwägen.

Es ist daher insgesamt nicht einsichtig, weshalb die Stadt Münster den festgelegten Anspruch auf eine Gemeinbedarfsnutzung der Freifläche unwiederbringlich zugunsten einer Innenverdichtung, die städtebaulich problematisch ist, aufgibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der Begründung zum Bebauungsplanentwurf stellt der ca. 1800 m² große Änderungsbereich eine Freifläche dar und ist ein unbebauter Teil der Fläche für Gemeinbedarf, auf denen sich die katholische St. Theresia Kirche, ein Jugendheim und ein Kindergarten befindet. Die notwendigen Stellplätze sind den entsprechenden Einrichtungen auf der Gemeinbedarfsfläche vorgelagert.

Im südwestlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche und damit im Änderungsbereich ist eine offene Rasenfläche, die auch für Freiraumaktivitäten genutzt werden kann, vorhanden.

Dass diese Fläche auch dem Kindergarten (der eine eigene Außenaufenthalts- und Spielfläche besitzt) sowie den Jugendgruppen der Gemeinde als Spiel- und Erholungsfläche dienen mag, wird grundsätzlich nicht bestritten, es sind aber auch ohne diese Fläche im direkten Umfeld und damit im unmittelbaren Zusammenhang mit den beiden Nutzungen ausreichend Freiflächen vorhanden. Ein Mangel an Nutzflächen durch

Inanspruchnahme der überplanten Freiflächen ist vom Träger dieser Nutzungen auch nicht bekundet worden. Eine Benachteiligung der Nutzer ist nicht bekannt. Ein Anspruch der Nachbarn auf den Erhalt der Freiflächen für den Kindergarten besteht nicht.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist aufgrund seines Alters prägend und als Bestandteil des Wohnquartiers erlebbar. Zu den Zielen des Bebauungsplans gehört auch der Erhalt bzw. der Ersatz der prägenden Grünelemente.

Für die Roteiche ist gemäß Freiflächengestaltungsplan eine Erhaltung vorgesehen. Eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da aufgrund des Erhaltungszustandes des Baumes zur nachhaltigen Sicherung Pflege- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist trotzdem auszuschließen, dass z. B. Fledermäuse, die ggf. das bisherige Gartengrundstück z. B. als Nahrungsraum genutzt haben, nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindliche geschlossene Baum- und Strauchbestand bleibt erhalten und wird als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Gehölzbestand soll auch als Abschirmung gegenüber der benachbarten Bebauung dienen.

Insgesamt steht den Eingriffen aus Umweltgesichtspunkten eine sinnvolle Verdichtung im Innenbereich gegenüber.

Beschlussvorschlag:

Der städtebauliche Wert der unbebauten Freiflächen und der Grünbestand wurden, auch vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nachverdichtung, hinreichend abgewogen. In der Gesamtabwägung gehen die Ziele der Schaffung und Bedarfsdeckung von Wohnraum in zentraler Lage des Stadtteils, in maßstäblicher Ausprägung und städtebaulicher Dichte und unter Teilerhalt bestehender Grünstrukturen, den auf Erhalt der bestehenden Nutzungs- und Grünraumstruktur vor.

Der Anregung, die Flächen des Plangebietes als Flächen für den Gemeinbedarf und als begrünte Freiflächen zu erhalten, wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.1)

2. Wenn der Bereich des Vorhabens nicht mehr für den Gemeinbedarf genutzt werden soll, müssen für dieses Grundstück die gleichen Grundsätze, Ziele und Vorschriften gelten, wie sie auch für die umliegenden Wohngebiete Gültigkeit haben.

Es fehlt die Eingliederung der Planung in das Wohngebiet Sentrup. Es kommt zu einer Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer. Während das beplante Grundstück an Wert gewinnt, entsteht eine deutliche Wertminderung der angrenzenden Grundstücke.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 323 gehört der Bereich Waldeyerstraße / Sentruper Höhe zu den „siedlungshistorisch besonders bedeutsamen Bereichen“ des Wohnquartiers mit dem Ziel, „dass Neubauten sich in Kubatur, dem Maßstab und der Gestaltung in das überlieferte Stadtbild einfügen“ müssen.

Obwohl im Zentrum dieses Wohnquartiers gelegen, setzt sich das geplante Vorhaben über viele im bestehenden Bebauungsplan aufgeführte Vorschriften hinweg und steht so im krassen Gegensatz zu dem Schutz der Prägung der historisch bedeutsamen Siedlung. Selbst in der Begründung zum neuen Bebauungsplan wird festgestellt, dass „die Festsetzung von Flachdächern..... mit dieser Gestaltungsvorgabe in Widerspruch“ steht. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche gelten diese Vorschriften zwar nicht, es ist

jedoch nicht nachzuvollziehen, warum für dieses Grundstück nun eine Ausnahme für private, kommerzielle Zwecke gemacht werden soll.

Mit dem beabsichtigten Projekt werden städtebauliche Spannungen ausgelöst, die den bisherigen Zielsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich widersprechen. Das städtebauliche Ziel, die gewachsene Struktur und Prägung als Wohngebiet mit Kleinsiedlungsstruktur zu erhalten und somit die Entwicklung der Bebauung als Dokument der Nachkriegsbebauung zu sichern, wird nicht erfüllt.

Die Gesamtabwägung ist fehlerhaft. Der geplante Neubau fügt sich nicht in das bestehende Gefüge des Stadtteils ein.

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 323 (Wohngebiet Sentruper Höhe) vom 30.06.2009 werden für das gesamte Wohngebiet gültige Gestaltungsvorschriften festgelegt. Die für die jeweiligen Bereiche gültigen Vorschriften werden ausführlich siedlungshistorisch begründet. Ausführlich wird klargestellt, dass die Festsetzungen nach wie vor die „fachlich richtigen und zielführenden“ sind „um die Erhaltung der Ablesbarkeit der Entstehungszeiten des Quartiers zu sichern. Die Identität und Typik der Wohnsiedlung unterstützenden, begründeten gestalterischen Leitlinien für das Bauen auf der Sentruper Höhe sind unbedingt beizubehalten.“ Diese beziehen sich insbesondere auf die Gestaltung der Dächer, der Dachabdeckung, die Einhaltung der Trauflinie, die Gestaltung der Außenwandflächen, die Unterbringung von Stellplätzen sowie die Einschränkung der Einfriedungsart. Diese Vorschriften sind im gesamten Wohngebiet gültig und gelten für alle Neu- und Ersatzbauten. Im Wortlaut wird hierzu aufgeführt: „Neu- und Ersatzbauten dürfen das überlieferte und charakteristische Siedlungsbild insofern nicht verunklaren. Dabei ist wichtig, dass sich die Größe der Baufenster am Bestand der Siedlungshäuser orientiert...“. „Vor allem auch die gestalterischen Vorgaben ... einheitlich zu gestalten und auszuführen, soll das überlieferte, städtebauliche Gesamtbild – im gesamten Plangebiet – stärken bzw. gewährleisten, dass sich jeder Ersatzbau, auch wenn er nur Teil eines „Wohnblocks“ ist, harmonisch in das zusammenhängende Bauensemble sowie die Typik der Gesamtsiedlung einfügt.“

Die geplante Bebauung verstößt gegen nahezu alle der erst 2009 im Rat der Stadt beschlossenen und für das gesamte Baugebiet definierten Vorschriften. Zwar nicht unmittelbar für die Gemeinbedarfsfläche, aber es ist nicht nachvollziehbar, weshalb nunmehr diese Regeln bei der Aufgabe der gemeinbedarftlichen Nutzung zugunsten einer reinen Wohnbebauung gerade im Zentrum des Wohngebietes nicht angewendet, sondern eklatant verletzt werden sollen. Die „Gesamtabwägung“ erkennt diesen Widerspruch, beschäftigt sich diesbezüglich jedoch lediglich mit der Problematik der Dachgestaltung (Flachdach versus geneigte Dächer) und verweist auf das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens und eine Stellungnahme des Beirats für Stadtgestaltung. Ein Hinweis auf eine öffentliche Niederschrift zu der Sitzung wird nicht angegeben und ist nicht in den im Internet veröffentlichten Niederschriften zu den Sitzungen enthalten.

Auch die zu fordernde Eingliederung in die Nachbarbebauung und Siedlungsstruktur ist nicht gegeben: Während alle anderen Wohnhäuser an der Waldeyerstraße parallel zum Straßenverlauf errichtet sind und in Richtung der benachbarten Bebauung abfallen, wird im vorliegenden Entwurf umgekehrt verfahren. Die Bebauung ist in beiden Baukörpern gleich hoch. Insbesondere in nordwestlicher Richtung wird der Baukörper parallel zur dahinterliegenden Wohnbebauung geplant. Zudem wird die Abstufung der Staffelgeschosse nach Süden ausgerichtet, sodass sich von der Nachbarbebauung aus betrachtet das Bild eines nahezu durchgehend dreigeschossigen Baukörpers mit einer geplanten Gesamthöhe von 9,5 m ergibt. Hierdurch sind die höchsten Gebäudeteile in unmittelbarer Nähe zu den eineinhalb- geschossigen Gebäuden in der Nachbarschaft ausgerichtet. Ein derartig unharmonischer Übergang der Bauhöhen ist in diesem

Wohngebiet beispiellos und ist nicht als abgewogen zu betrachten. Auch die Auflage des Erhalts der Bepflanzung des Grenzstreifens mit einer Tiefe von 3 m hilft da nicht.

Angesichts der strengen Kriterien für das gesamte Wohngebiet, die erst in 2009 bestätigt und verschärft wurden, kann diese Abwägung nicht überzeugen und reicht nicht aus. Es wird gefordert, dass die gültigen Regeln für alle Baumaßnahmen gelten. Damit wird erreicht, dass sich die geplante Bebauung in den wertvollen und besonders schützenswerten Charakter des Wohngebietes eingliedert und nicht wie ein nach eigenen Regeln errichteter Fremdkörper unmittelbar neben die Kirche und in die übrige Bebauung platziert wird.

Die gut begründeten städtebaulichen Auflagen aus 2009 für alle anderen Haus- und Grundstückseigentümer bei der Errichtung von Neu- und Ersatzbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 323 werden bei diesem Bauvorhaben eklatant verletzt. Die Begründungen für die Abweichung von diesen Normen sind nicht abgewogen und rechtfertigen nicht die geplanten Regelverletzungen.

Nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans ist die vorgesehene verdichtete Bebauung rechtswidrig.

Der Bebauungsplan Nr. 323 wurde nach der Planbegründung aus dem Jahr 1988 gerade deshalb entwickelt und erlassen, um eine sich damals abzeichnende städtebaulich unerwünschte Verdichtung des Wohngebietes abzuwenden.

Es war geradezu Geschäftsgrundlage des Planes, eine sich abzeichnende allmähliche Umstrukturierung des ehemals reinen Einfamilienhaus-Gebietes und die damit verbundenen Schwierigkeiten insbesondere auch in verkehrlicher und infrastruktureller Hinsicht zu vermeiden. Dieser Sinn und Zweck wurde damals ausdrücklich als Planungsziel (Ziff. 3 der Planbegründung aus 1988) aufgenommen. Dieses Planungsziel wurde umgesetzt. Um einer Verdichtung entgegen zu wirken, wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt und lediglich eine eingeschossige Bauweise ermöglicht. Ferner sollten pro Einfamilienhauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein. Verdichtungsbestrebungen sollte entgegen gewirkt werden.

Die jetzt in Rede stehende Planung hält zwar noch eine Grundflächenzahl von 0,4 ein. Was die Baumasse anbelangt und die Anzahl der Wohnungen, sprengt sie aber den Rahmen. Zulässig sind jetzt nicht mehr Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Wohnungen, sondern zwei große, riegeiförmige Wohnblöcke mit jeweils bis zu zwei Einzimmerwohnungen, bis zu einer Zweizimmerwohnung, bis zu drei Dreizimmerwohnungen und bis zu zwei weiteren Vierzimmerwohnungen, also insgesamt 16 Wohneinheiten. Diese Festsetzung sprengt den vorgegebenen Rahmen des bereits annähernd vollständig bebauten Baugebietes und erweist sich als rechtlich unwirksam.

Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich. Das Baugesetzbuch gewährt zwar keinen allgemeinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplans. Änderungen sind auch nicht ausgeschlossen. Die Besonderheit besteht jedoch darin, dass die Planbetroffenen regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf haben, dass die Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer berechtigten Belange geändert werden (OVG Münster, ständige Rechtsprechung; OVG Lüneburg, ständige Rechtsprechung). Greift der Änderungsplan in die bestehende abgesicherte Struktur des Plangebietes ein, bedarf es besonderer Sorgfalt bei der Abwägung. Denn der normativen Entziehung oder Änderung bestehender Baurechte kommt erhebliche Bedeutung zu. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss den privaten Interessen der Eigentümer der

bestehenden Wohnhäuser, die sich dem "minimalistischen Baurecht" des Planes über Jahrzehnte unterworfen haben, erhebliche Bedeutung zugestanden werden.

Zwar besteht kein Recht auf Aufrechterhaltung der Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche". Sie haben aber ein Recht zu verlangen, dass die Bebauung dieser Fläche sich in den bestehenden allgemeinen Rahmen einfügt, der durch den Plan aus dem Jahr 1988 klar vorgegeben ist. Diese "Geschäftsgrundlage" wird - offenbar aus wirtschaftlichen Gründen - verlassen und eine Bebauung ermöglicht, die den vorgegebenen Rahmen sprengt. Der Bebauungsplan leidet daher an einem Abwägungsfehler. Es wird deshalb beantragt, von der vorgesehenen Planänderung Abstand zu nehmen, bzw. sie abzulehnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan Nr. 323 fällt nicht unter die Gestaltungsrichtlinien des gültigen Bebauungsplanes.

Das geplante Vorhaben setzt sich, im Gegensatz zur Meinung der Eingeber, nicht über viele im bestehenden Bebauungsplan aufgeführte Vorschriften hinweg und steht somit nicht im krassen Gegensatz zu dem Schutz der Prägung der historisch bedeutsamen Siedlung „Sentruper Höhe“. Das städtebauliche Ziel, die gewachsene Struktur und Prägung als Wohngebiet mit Kleinsiedlungsstruktur zu erhalten und somit die Entwicklung der Bebauung als Dokument der Nachkriegsbauung zu sichern, wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auch die Stellung der Gebäude überwiegend als Straßenrandbebauung und einer maximalen Bautiefe von 26 m fügt sich in die Nachbarbebauung und Siedlungsstruktur ein. Die städtebauliche Dichte ist in zentraler Lage des Stadtteils begründet und gerechtfertigt.

Einzig das Gestaltungsmerkmal Schrägdach steht durch die Festsetzung von Flachdächern im neuen Bebauungsplan mit dieser Gestaltungsvorgabe im Widerspruch. Wie in der Gesamtabwägung zum Bebauungsplanentwurf bereits dargestellt, bildet der im Wettbewerbsverfahren prämierte Entwurf die Grundlage für den Bebauungsplan und stimmt mit den übergeordneten städtischen Zielsetzungen überein. Dem Beirat für Stadtgestaltung ist in seiner nicht-öffentlichen Sitzung vom 26.05.2010 das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens vorgestellt worden. Der prämierte Entwurf überzeugte im Wettbewerbsverfahren im Gegensatz zu anderen nicht prämierten Entwürfen mit geneigten Dächern.

Im Übrigen sind die gültigen Regeln im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 323 in der Fassung der 1. Änderung nicht einheitlich, sondern unterscheiden sich häufig nach den einzelnen Baugebieten im erheblichen Maße.

Die Gesamtabwägung ist mit ausreichender Sorgfalt erfolgt. Über die Aufstellung von (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen besteht im Sinne der kommunalen Planungshoheit Gestaltungsfreiheit durch die Gemeinde. Der geplante Neubau fügt sich in den bestehenden allgemeinen nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmen des Stadtteils ein und vollzieht die grundsätzliche Zielrichtung eines erweiterten Wohnungsangebotes im Mehrfamilienhausbau in zentral vorhandener Lage logisch nach. Belange der Bürgerinnen und Bürger sowie der Nachbarn wurden zudem „betroffenheitsmindernd“ in die Planung eingebunden, hier insbes. die erweiterte Tiefgaragenlösung, die Veränderung der Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Erhalt der Grünkulisse zu den nördlichen Nachbargrundstücken.

Eine Rechtswidrigkeit der vorgesehenen Bebauung wird nicht gesehen. Nachbarliche Belange werden durch den neuen Bebauungsplan nicht verletzt. Die Abstandflächen der Neubebauung werden auf eigenem Grundstück eingehalten; es besteht keine besonders

sensible Verschattungssituation geschweige denn eine „erdrückende“ Wirkung der Neubebauung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, von der Planänderung Abstand zu nehmen bzw. sie abzulehnen, wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.2)

In Kapitel 9 der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird die Aussage zur Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung wie folgt neu gefasst: „Dem Beirat für Stadtgestaltung ist in seiner nicht-öffentlichen Sitzung vom 26.05. 2010 das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens vorgestellt worden.“ (Beschlussvorschlag 1.1.1)

3. Die beiden geplanten Wohnhäuser berücksichtigen in Höhe und Dichte nicht die nördlichen Nachbargrundstücke.

Da die betroffenen Grundstücke direkt an das Bauvorhaben angrenzen, werden sie in besonderer Weise durch das Bauvolumen, die Bauhöhe und die riegelhafte Ausführung des Baukörpers betroffen.

Andere Bauformen, wie z. B. eine Terrassierung der Bauten und damit ein weniger krasser Übergang zur nördlichen Nachbarschaft sind denkbar.

Das geplante Vorhaben widerspricht in jeder Hinsicht dem städtebaulichen Gefüge der Umgebungsbebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner zuletzt geänderten Form.

Durch den nördlich geplanten Riegel soll eine dreigeschossige Staffelhausbebauung möglich werden, die in keiner Art und Weise in der Umgebung Bezüge aufzuweisen vermag.

Die geplante dreigeschossige Bebauung durchbricht in städtebaulich nicht zu vertretender Art und Weise die Randbebauung der Waldeyerstraße und die von dieser Straße abgehenden Wohnbebauungen insgesamt. Entlang der Waldeyerstraße, als originäre Haupteinfahrtsstraße, ist eine zweigeschossige Bebauung vorhanden und in den dahinter befindlichen Wohngebieten ausschließlich eine eingeschossige Bebauung. Einzige und städtebaulich zulässige und gewollte Ausnahme dieses Prinzips ist die Kirche St. Theresia.

Nicht nur das Prinzip der Eingeschossigkeit für die hinter der Waldeyerstraße liegenden Wohngebäude wird durchbrochen, sondern auch die Zentrumswirkung der Kirche wird in erheblicher Art und Weise städtebaulich geschwächt.

Es entsteht ein direkter Übergang von der geplanten Dreigeschossigkeit zur Eingeschossigkeit. In der Nachbarschaft sind nur die Häuser Sentruper Höhe 21, 23, 27 und 29, Waldeyerstraße 56 und Schlüterstraße 5 zweigeschossig.

Alle anderen Gebäude sind eingeschossig, selbst Jugendheim und Kindergarten.

Der Übergang zur ein- bis eineinhalb- geschossigen Nachbarbebauung in Form individuell gestalteter Einfamilienhäuser ist durch die beiden massiven, hochverdichteten Baukörper mit 16 Wohneinheiten im Wohngebiet beispiellos und unausgewogen.

Das nördliche Gebäude soll daher auf eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach reduziert werden.

Nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Bauhöhe und die Dachform der geplanten Gebäude passen sich nicht der umgebenden Bebauung an. Flachdächer gibt es im unmittelbaren und weiteren Umfeld nicht. Prägendes Erkennungsmerkmal der Bebauung Sentruper Höhe sind durchgängig Schrägdächer. Ausschließlich wirtschaftliche Interessen sprechen für ein Vollgeschoss, das sich besser vermarkten lässt, als ein Geschoss mit schrägen Räumen. Gebäude mit Flachdächern stellen im Stadtteil Sentruper Höhe einen störenden Fremdkörper dar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Festgesetzt wird für die Gebäudehöhe ein maximales Maß von 9,5 m. Diese Höhe überschreitet den Maßstab der näheren Umgebung auch zur nördlich angrenzenden Bebauung bezogen auf die vorhandenen max. Gebäudehöhen nicht.

Als Grundflächenzahl wird das Maß von 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Dichte im gesamten bestehenden Bebauungsplan Nr. 323. Als Geschossflächenzahl wird das Maß von 1,1 festgesetzt. Dieses Maß ist der zentralen Lage mit zentralen Einrichtungen des Wohngebietes am Kreuzungsbereich der Waldeyerstraße und der Sentruper Höhe angemessen. Bezogen auf die Richtwerte von § 17 BauNVO für Wohngebiete von 1,2 ist dies sogar noch ein unterdurchschnittlicher und auf die konkrete städtebauliche Situation auf dem Grundstück und im Umfeld des Grundstücks „angepasster“ Dichtewert. Der Wert ist insbes. mit Blick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau durchaus zurückhaltend und stadtteilstrukturverträglich.

Für beide Gebäude ist oberhalb des zweiten Geschosses ein zwingend vorgeschriebenes teilweise zurückgesetztes drittes Geschoss festgesetzt. Hiermit wird die zur ortsbezogenen Herstellung von Baumassen- und Bauhöhenverträglichkeit gestaffelte Struktur der geplanten Gebäude nachvollzogen.

Die bauordnungsrechtlichen Abstände zur Nachbarbebauung werden nicht nur eingehalten, sondern sogar unterschritten, so dass eine Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung wegen zu geringer Abstände bzw. zu großer Höhe in keiner Weise gegeben ist.

Andere Bauformen, wie z. B. eine noch stärkere Terrassierung der Bauten, eine geringere Geschossigkeit oder ein geneigtes Dach sind sicherlich vorstellbar. Bei dieser konkreten und vorhabenbezogenen Planung handelt es sich aber um einen in einem Wettbewerbsverfahren prämierten Entwurf, der die Grundlage für den Bebauungsplan bilden soll und kann und in dieser Form realisiert werden soll. In Verbindung mit den angrenzenden Gemeinbedarfsbauten, aufgrund seiner prägenden Lage im Stadtteil, stimmt die Planung mit den übergeordneten städtischen Zielsetzungen überein und überzeugt im Gegensatz zu anderen nicht prämierten Entwürfen mit geneigten Dächern, die sowohl bauhöhen- und baumassenbezogen als auch verkehrlich deutlich größere „Auswirkungen“ über die Veränderung der bestehenden Situation für die angrenzenden Nachbarn bedeuten hätten.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen die Dichte, die Höhe, die Geschossigkeit und die Dachform der geplanten Bebauung zu verändern bzw. zu verringern, wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.3)

4. Es besteht keine Notwendigkeit für das geplante Wohnkonzept.

Nach der öffentlichen Berichtsvorlage der Stadt Münster V/0631/2005 zum Thema „Wohnraum für Senioren im Stadtbezirk West“ gewährleistet bereits die „Wohnresidenz Sentruper Höhe“ ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot für diesen Stadtteil. Am Pottkamp sind zusätzlich weitere 150 Senioren-Wohnungen dazugekommen.

Diese Untersuchung und diese Entwicklung werden in der Planung vollständig ignoriert. Allgemeine Tendenzen werden ohne Untersuchung auf das Wohngebiet übertragen und so für einen planungsfreien Raum zur Erreichung privater Ziele und Gewinnmaximierung instrumentalisiert.

Die geplante Baumaßnahme fördert daher die Überalterung im Stadtteil, da ein Zuzug von Senioren aus anderen Stadtteilen wahrscheinlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Vorhaben sollen an einem zentralen Standort im Stadtteil Wohnungen errichtet werden. Die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote im Siedlungsbestand im Generellen entspricht in hohem Maße den Zielen der Stadtentwicklung in Münster. Sämtliche Wohnungen sollen barrierefrei ausgebaut werden, um primär und mit Blick in die Zukunft zielgruppen- und lebenssituationsflexibel zu funktionieren. Damit entstehen zwar Wohnungsangebote, die sich besonders für mobilitätseingeschränkte Personengruppen eignen und in Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils zunehmend benötigt werden. Derartige Wohnungsangebote werden jedoch nicht nur von Senioren nachgefragt, sondern auch von allen anderen Wohn- und Lebensformen. Mit dem Vorhaben wird gleichwohl auch insbes. dem Inklusionsgedanken Rechnung getragen, der aufgrund von EU-Recht bei aktuellen Baumaßnahmen stärker zu berücksichtigen ist.

Die genannte Berichtsvorlage der Stadt Münster V/0631/2005 zum Thema „Wohnraum für Senioren im Stadtbezirk West“ trifft insofern auch hier nicht zu, als darin insbesondere betreute Wohnformen angesprochen werden.

Die Formulierungen zum Vorhaben in der aktuell geplanten Form in der Begründung des Bebauungsplans sind anzupassen.

Beschlussvorschlag:

In der Begründung wird in Kapitel 5 – Planungsziele – der dritte Absatz wie folgt geändert: „Es wird ein innovatives Wohnkonzept mit barrierefreien Wohnungen angestrebt. Damit entstehen flexible Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen, die sich besonders für mobilitätseingeschränkte Personengruppen eignen und zunehmend benötigt werden. Das Vorhaben reagiert mit diesen baulichen Rahmenbedingungen auch auf die demographischen Herausforderungen des Stadtteils.“ (Beschlussvorschlag 1.1.2)

Dem mit der Anregung geäußerten Ziel, dass Vorhaben mit seinem auf Flexibilität ausgerichteten Wohnungskonzept aufzugeben, wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.4)

5. Der Entwurf lässt außer Acht, dass die vorhandenen Stellplätze auf dem kircheneigenen Grundstück den notwendigen Bedarf nicht abdecken. Schon in der jetzigen Situation erfahren die Anlieger täglich, dass in Bezug auf den Pkw-Verkehr zum kircheneigenen Kindergarten - auf Grund dessen großflächigen Einzugsbereiches - erhebliche Konflikte in der ganztägigen Zu- und Abfahrt vom Kindergarten zu beobachten sind. Dazu kommen nicht nur die Kirchenbesucher und die Besucher des Pfarrzentrums; denn die Stellplätze

werden auch von den Besuchern der umliegenden Geschäfte, Praxen und Dienstleistungen, ja selbst von Besuchern der Uni-Kliniken genutzt. Insbesondere zu den „Stoßzeiten“ morgens, mittags und abends sowie zu Zeiten von Gottesdiensten.

Zum einen erhöht sich das Stellplatzdefizit durch die Inanspruchnahme von Stellplätzen, bzw. reduzieren sich die gegenwärtig vorhandenen Stellplätze der Gemeinbedarfsfläche um mehr als 20% und zum Anderen ist damit zu rechnen, dass die neuen Bewohner selbst diese Stellplätze nutzen werden, so dass für den Kindergarten und den Kirchenbesuch der notwendige Stellplatzbedarf nicht gedeckt sind.

Die ohnehin angespannte Stellplatzsituation wird durch das geplante Vorhaben nicht gelöst, sondern in erheblichem und verkehrstechnisch nicht hinnehmbarem Umfang verschärft. Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen, dass wegen der konzentrierten Aktivitäten der Kindergartenkinder mit einem erheblichen Aufkommen rennender Kinder während der gesamten Tageszeiten zu rechnen ist. Es ist zu erwarten, dass der diesbezügliche Verkehr nunmehr verstärkter als bisher die Waldeyerstraße zum kurzzeitigen Parken nutzen wird. Ferner ist daher zu erwarten, dass sich die verkehrlichen Brennpunkte durch zwischen den parkenden Pkw laufende Kinder erheblich verschärfen werden. Es bleibt daher summarisch für die verkehrstechnische Bewertung des Objektes festzuhalten, dass das geplante Projekt in verkehrstechnisch unvertretbarer Art und Weise Sicherheitsrisiken wegen erhöhten Verkehrsaufkommens und verschärfter Stellplatzsituation hervorruft, die bisher nicht bestanden haben.

Die Tiefgaragenzufahrt stellt einen nicht zu unterschätzenden Gefahrenpunkt dar und gefährdet Parkplatznutzer und Kleinkinder. Da die Ein-/Ausfahrt der geplanten Tiefgarage direkt auf den Parkstreifen (12 Stellplätze) mündet und die Einfahrt zudem durch eine 1 m hohe Mauer eingefriedet ist, können insbesondere bei der Ausfahrt von Fahrzeugen aus der Tiefgarage Fußgänger (insb. z. B. Kinder oder gehbehinderte, ältere Menschen) übersehen werden, die z. B. in Richtung der sie abholenden Fahrzeuge laufen, denn den ausfahrenden Fahrzeugen auf der Rampe ist die Sicht versperrt. Dieses Problem wird zusätzlich durch die geplante Mauer verschärft. Hieraus ergibt sich eine konkrete Gefahr für schwere Unfälle. Zudem ist die Zuwegung zu den 12 Parkplätzen und zur Tiefgarage durch die zur Verfügung stehende Wegefläche (Pflaster) zu schmal; Fahrzeuge können sich kaum aneinander vorbei bewegen. Den geparkten Fahrzeugen steht bei der Ausfahrt zu wenig Platz für das Rangieren nach rückwärts zur Verfügung. In Verbindung mit den Ein-/Ausfahrten aus der unübersichtlichen Einfahrt in die Tiefgarage führt dies unweigerlich zu chaotischen Aufstauungen im gesamten Bereich der Parkplätze und im Kreuzungsbereich Waldeyerstraße / Sentruper Höhe.

Die verkehrlichen Auswirkungen sind bisher nicht ausreichend begutachtet und abgewogen.

Die Garagenzufahrt sollte (wie in der Ursprungsplanung) wieder entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen.

Damit die vorhandene Stellplatzsituation erhalten werden kann, sollte der südliche Baukörper um 90° gedreht werden und teilweise die Tiefgaragenzufahrt überbaut werden. Ersatzweise müsste der Baukörper reduziert oder so verschoben werden, dass die vorhandenen Stellplätze gesichert sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen beträgt 15 Stellplätze. Diese sind in der Planung vorgesehen und werden auch nach Realisierung des Vorhabens vorhanden sein. Die Vermeidung einer Fremdnutzung durch Besucher umliegender Geschäfte, Praxen und Dienstleistungen muss

durch den Eigentümer - in diesem Fall die Kirchengemeinde - selber sichergestellt werden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass eine bauliche Nachverdichtung, wie im vorliegenden Fall, stets dazu beiträgt, das Verkehrsgeschehen im Umfeld vorhabenimmanent und maßvoll zu erhöhen. Insgesamt ist das Erschließungskonzept schlüssig und vertretbar. Beeinträchtigungen zu angrenzenden oder gegenüberliegenden Wohngrundstücken wurden mit Blick auf die Unterbringung und Zufahrtsituation für den vorhabenbezogenen ruhenden Verkehr optimiert bzw. im Laufe des Planverfahrens minimiert.

Eine unverträgliche verkehrliche Situation ist nicht zu konstatieren. Hol- und Bringverkehre für Gemeinbedarfseinrichtungen, insbes. zu Stoß- und Veranstaltungszeiten, sind im Stadtgebiet üblich und können nicht zum Maßstab städtebaulicher Konzepte gemacht werden. Eine Planung, die in Stellplatznachweis und verkehrlichen Funktions- und Vorhalteflächen auf diese Situation abhebt, ist weder wirtschaftlich vertretbar noch städtebaulich sinnvoll und verträglich.

Die Lage der Tiefgaragenrampe, mit Einmündung auf den Weg bzw. Platz des Kirchengrundstücks, ist auch deshalb sinnvoll, da eine direkte Anbindung der Rampe an die öffentliche Straße zwangsläufig zur Reduzierung der dortigen öffentlichen Parkmöglichkeiten beitragen würde. Eine Lage der Rampe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze würde auch zum Verlust der dort zu erhaltenden Grünflächen führen. Veränderungen der Lage und der Größe der Baukörper würden die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und eine sinnvolle städtebauliche Positionierung und Zuordnung der Baukörper zur korrespondierenden Kirche sowie der straßengegenüberliegenden Bebauung unmöglich machen.

Die Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 6,0 m Breite ausreichend. Damit die notwendigen Sichtbeziehungen bei der Ausfahrt aus der Rampe sichergestellt sind, ist die Begrenzungswand der Rampe zum Kirchengrundstück 2,0 m vor der Einmündung auf eine Höhe von 0,5 m abzusenken. Funktions- und Sicherheitsaspekte im Detail sind Gegenstand des künftigen Baugenehmigungsverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, im Bereich der Rampe notwendige Sichtbeziehungen sicherzustellen, wird insofern gefolgt, dass in dem Freiflächengestaltungsplan eingefügt wird: „Die Begrenzungswand der Rampe zum Kirchengrundstück ist 2,0 m vor der Einmündung auf eine Höhe von 0,5 m abzusenken.“ (Beschlussvorschlag 1.1.3)

Den Anregungen,

- die Garagenzufahrt sollte (wie in der Ursprungsplanung) wieder entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen,
- der südliche Baukörper sollte um 90° gedreht werden und teilweise die Tiefgaragenzufahrt überbaut werden, damit die vorhandene Stellplatzsituation erhalten werden kann, sowie
- der Baukörper müsste ersatzweise reduziert oder so verschoben werden, dass die vorhandenen Stellplätze gesichert sind,

wird nicht gefolgt. (Beschlussvorschläge 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7)

6. Es wird die Errichtung einer Zaunanlage zur Grundstücksabgrenzung mit einer Höhe von 1,20 m auch im Bereich des nordwestlich gelegenen Grünstreifens zur Nachbarbebauung festgesetzt. Diese Festlegung berücksichtigt nicht die vorhandenen Zaunanlagen der Grundstücke Sentruper Höhe 34 und 36.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanentwurf wird in der textlichen Festsetzung 1.7 (siehe auch Freiflächengestaltungsplan - 8 -). festgesetzt, dass als Grundstücksabgrenzung und als Abgrenzung des Vorgartens zum öffentlichen Straßenraum nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken zulässig sind, um die Qualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die angrenzenden Freiflächen und Gebäude weitgehend erlebbar zu machen.

Diese Festsetzung gilt auch zu den Nachbargrenzen der Grundstücke Sentruper Höhe 34 und 36, an denen heute ein Zaun in einer Höhe von ca. 1,8 m vorhanden ist.

Für diese vorhandene Anlage besteht nach dem Nachbarrecht NW Bestandsschutz, der durch die neue Festsetzung nicht erlischt. Damit ist die vorhandene Zaunanlage Sentruper Straße 34 und 36 ausreichend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die textliche Festsetzung Nr. 1.7 sollte nicht verändert werden. (Beschlussvorschlag 1.2.8)