

Bebauungsplan Nr. 552: Gremmendorf – Wiegandweg

I. Stellungnahmen zur Offenlegung

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 04.09. bis zum 04.10.2013 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Soziale Wohnraumförderung / Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) kritisiert, dass im Bereich 2 ausschließlich Neubauten zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können und nur Wohngebäude für kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern herzustellen sind.

Die BImA weist darauf hin, dass die Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung für den Neubaubereich rechtlichen Zulässigkeiten widersprechen (Gleichheitsgrundsatz zu anderen Grundstückseigentümern) und ergänzend die Verhältnismäßigkeit dahingehend nicht gewahrt sei, dass die Festsetzungen zu 100 % für die Neubauten, jedoch nicht für die Bestandsgebäude, gälten.

Der Bereich des Neubaus eigne sich aufgrund der Grundstücksgrößen und aufgrund der Bauweise (Einfamilienhaus) nicht, hier unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die genannte Personengruppen (kinderreiche Familien) Wohnraum zu schaffen. Zudem sei nicht auszuschließen, dass durch die Festsetzung die Vermarktung auch der Bestandsgebäude erschwert werde.

Die Eingeblerin behält sich vor, den Bereich 2 nicht als Bauland sondern zusammen mit den Bestandsgebäuden des Bereichs 1 (wie im Bestand parzelliert) zu veräußern.

Stellungnahme der Verwaltung

Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung (§ 9 (1) 7 BauGB) sowie zu Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 8 BauGB) sind Bestandteil des möglichen Festsetzungskataloges gemäß BauGB. Zur wohnungsstrukturellen Herleitung und zur stadtteilbezogenen städtebaulichen Begründung der Festsetzungen kann auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 2 zu dieser Vorlage, Kapitel 7.2.1 verwiesen werden.

Auf den gesamten Standort bezogen ist die kritisierte Verhältnismäßigkeit gewahrt, da 8 von insgesamt 35 Wohngebäuden, d.h. nur ein Anteil von etwa 23 % der Wohngebäude, für diese Zielrichtung festgesetzt sind. Gerade auch die Neubaufelder unter Ausnutzung der zulässigen Baukubatur eignen sich für Wohnflächenperspektiven in der Größenordnung von ca. 200 m² (brutto) Wohnfläche/Gebäude: dies dürfte eine objektiv ausreichende Fläche sein, Wohnraum für Familien mit mindestens 3 Kindern zu schaffen.

Die BImA hat zugesichert, Wohnhäuser im Bestand zu Festpreisen an Familien zu veräußern. Zudem soll aber auch im Neubau und gerade für kinderreiche Familien durch Grundstücksgrößen für den Neubau von etwa 400 m² bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Neubauten können den Bedürfnissen entsprechend besser angepasst werden und wären zudem energietechnisch in ihrer Ausstattung höherwertiger, sodass für den Bereich der Neubauten festgesetzt wird, dass hier Wohngebäude für kinderreiche Familien entstehen sollen.

Es ist der Eigentümerin unbenommen, das Neubauangebot des Bebauungsplanes „nicht anzunehmen“. Mit den ausgewiesenen Neubaufeldern ist jedoch eine deutliche Steigerung der

Wertigkeit der Grundstücke für die Eigentümerin verbunden. Dies in Verbindung mit den aktuellen Vorschriften zu den Einkommensobergrenzen in der öffentlichen Eigenheimförderung des Landes NRW einschließlich des aktuellen niedrigen Zins- und Finanzierungsniveaus lassen keine Anhaltspunkte erkennen, inwiefern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Vermarktbarkeit, die zu erwartende Höhe der Bietpreise und damit die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, für die im Bereich 2 angebotenen Neubauten die Festsetzungen zu streichen, wonach dort nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können und nur Wohngebäude für kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern herzustellen sind, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1).

2. Garagenstandorte

Die BImA regt an, die festgesetzten Flächen für Garagen (Neustandorte Einzelgaragen) insbesondere nach Süden größer zu fassen, um vorhandene Fenster nicht zu verbauen und Garagenstandorte flexibler zu planen.

Stellungnahme der Verwaltung

An den Seitenfassaden der Reihenhäuser befinden sich im Erdgeschoss keine Fenster, sodass hier durch einen neuen Garagenstandort kein Fenster zugebaut werden kann. Zudem ist bauordnungsrechtlich eine Brandwand ohne Fensteröffnungen generell aus Brandschutzgründen an den Reihenhäusern nötig; die Fenster im Obergeschoss – die durch eine Garage ebenfalls nicht verbaut würden – genießen Bestandsschutz.

Die ausgewiesenen Flächen für Einzelgaragen haben eine maximal mögliche Fläche von 3 mal 9 m (Angebotsfläche), an der als zusätzliches Angebot im rückwärtigen Gartenbereich eine maximal 12 m² große Nebenanlage errichtet werden kann. Somit sind die baulichen Zonen für den nachzuweisenden Stellplatz ausreichend groß dimensioniert. Unabhängig hiervon ist eine weitere Verlängerung des Standortbereiches in Richtung Süden aus Gründen der Erhaltung der rückwärtigen qualitätvollen Gartenzonen in einer angemessenen Größenrelation und zur Vermeidung von weiterer Versiegelung durch noch längere Zufahrtbereiche als ohnehin bereits notwendig zudem städtebaulich nicht angemessen und sinnvoll.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die räumlich festgesetzten Flächen für Garagen insbesondere in Richtung Süden zu vergrößern, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).

3. Geltungsbereich, Teilgrundstück Wohnhaus auf York-Kasernenareal

Eine Eingeblerin regt an, im westlichen Teil des Plangebiets auf die im Bebauungsplan angedachte Erweiterung durch Neubauten im rückwärtigen Bereich (Zuwegung über die Kasernenteilfläche) und dadurch auf das Teilstück der York-Kaserne (Flur 171, Teilflurstück 266) zu verzichten.

Durch die geplante Erweiterung würden ein wertvoller Grünbereich mit etwa 20 hochgewachsenen Bäumen und die Hälfte der in den ersten räumlichen Zielplanungen zum Areal der ehemaligen York-Kaserne enthaltenen Grünverbindung insgesamt zerstört.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Entwurf zur Offenlegung waren in einem einheitlichen, stringenten System und die Nachverdichtung und die städtebauliche Struktur der Vorderbebauung städtebaulich stützend insgesamt 10 Neubauten im rückwärtigen Bereich realisierbar.

In Abwägung der Schaffung neuen Wohnraums durch Neues Wohnen ergänzend zum Bestand in den rückwärtigen Grundstücksflächen der Britenohnsiedlung Wiegandweg versus erster Zielaussagen in den Planungen zur York-Kaserne zur Realisierung einer breiteren Grünverbindung (von insgesamt etwa 4.800 m²) u.a. in diesem Grundstücksbereich wird vorgeschlagen, die zwei westlichsten Neubauten samt Zufahrt- und Grundstücksbereich nicht mehr als Baugrundstücke im Bebauungsplan festzusetzen,

So verbleibt die Perspektive, dass der vorhandene Grünbestand westlich angrenzend auf dem Areal der York-Kaserne und die südlich auf dem Grundstück befindlichen Baumstandorte nicht für bauliche Vorhaben in Anspruch genommen und die Bäume nicht gefällt werden müssen.

Teilflächen in der Größenordnung von etwa 300 m² auf den Flächen der ehemaligen York-Kaserne werden somit nicht mehr durch den Bebauungsplan überplant und in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ergänzend zum Entfall dieser rückwärtigen Bebauungsoptionen entsprechend zurückgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, auf die Neubaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich im westlichen Teil des Plangebiets zu verzichten, wird gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.1).

4. Ausbazonen

Die BImA regt an, für die Einfamilienreihenhäuser mit Neubauten im rückwärtigen Bereich ebenfalls rückwärtige Ausbazonen von 3 m zuzulassen, um die Wohnfläche und die Attraktivität, insbesondere für Familien mit Kindern, zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf eine Ausbazonzone der jeweiligen Reihenhausgrundstücke mit überbaubarer Grundstücksfläche für einen Neubau im rückwärtigen Gartenbereich wird bewusst verzichtet, um zum einen einen sehr hohen Versiegelungsgrad für diese Grundstücke zu vermeiden und zum anderen die städtebauliche und bauliche Dichte zu den jeweilig südlichen Nachbargrundstücken (Neubau) verträglich zu steuern.

In den Reihenhäusern besteht bereits die Möglichkeit, im Dachgeschoss die Wohnfläche zu erweitern, dies unterstützt durch die Option von Gauben für den straßenabgewandten Dachbereich. Die Reihenhäuser ohne Anbauzonen weisen ohne Dachgeschossausbau auch bereits eine Wohnfläche von etwa 115 m² auf. Genehmigungsfreie Vorhaben (z.B. Terrassenüberdachungen) sind bei diesen Häusern ohne Anbau nach den Vorgaben des § 65 BauO NRW genehmigungsfähig, womit ein beschränktes Anbaupotenzial generell gegeben ist.

Bezogen auf den gesamten Standort ist somit eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Dichte und Mischung von Grundstücksgrößen und gebäudetypbezogenen Wohnflächen, differenziert in den Ausbaumöglichkeiten der Wohnfläche, gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, rückwärtige Ausbazonen von 3 m für Einfamilienreihenhäuser mit Neubauten im rückwärtigen Bereich ebenfalls zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).

In Verbindung mit Anregung Nr. 3 (Verzicht der Neubebauung im rückwärtigen Bereich der westlichsten Reihenhauszeile) werden für die Bestandshäuser Wiegandweg 49-53 ungerade nun rückwärtig 5 m tiefe Ausbazonen festgesetzt (Beschlussvorschlag 1.1.2).

5. Aufschüttungen / Abgrabungen bei Garagen

Eine Eingeblerin weist darauf hin, dass die vorgesehene Fläche für eine Garage vom Wiegandweg aus nicht befahrbar ist, da das Grundstück des Hauses Nr. 45 im Norden höher als die angrenzende Straße liegt und dieses durch eine ca. 70 cm hohe Mauer aus Naturstein abgestützt wird. Der Stellplatz müsste von der nach Süden führenden Verbindungsstraße zum Angelsachsenweg angefahren werden, da Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Da für das Grundstück kein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt ist, ist die Zufahrt zur Garage von der östlich angrenzenden Erschließungsstraße möglich. Eine geringfügige Modellierung des Erdreichs zur Realisierung der Zufahrt zur Garage von Norden wäre unabhängig hiervon gleichwohl zulässig.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen – aufgrund des Hinweises müssen keine Änderungen erfolgen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

6. Bäume

Ein Anwohner setzt sich für den Erhalt der vorhandenen Bäume ein. Mindestens sollen solche erhalten werden, die nicht durch neue Bebauung weichen müssen, um die Wohnqualität im Wohngebiet zu sichern und auch die Natur zu schützen.

Eine auf der Grundstücksgrenze befindliche Hecke soll zudem erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebaulich prägende und erhaltenswerte Bäume beispielsweise im Vorgartenbereich sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die zeichnerisch nicht als erhaltenswert festgesetzten Bestandsbäume im Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (teilweise im Kataster aufgenommen) sind möglichst zu erhalten. Dies liegt entsprechend in der Hand des Eigentümers, da die Stadt Münster beispielsweise keine Baumschutzsatzung aufgestellt hat.

Laut Bebauungsplan sind (als Einfriedungen) Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, die vorhandene Hecke hat allerdings noch Bestandschutz. Der zukünftige Eigentümer des Grundstückes ist für die Hecke zuständig, wenn diese auf seinem Grundstück steht. Befindet sich die Hecke genau auf der Grundstücksgrenze, ist dies eine privatrechtliche Entscheidung beider Eigentümer.

Die vorhandenen Grünelemente in den rückwärtigen Grundstücksflächen besitzen keine besondere naturschutzrechtliche Wertigkeit und darüber hinaus keine gestalterisch-städtebauliche Prägung für die Siedlung. Dies rechtfertigt damit auch kein städtebaulich begründetes Erhaltungsgebot im Bebauungsplan wie von der Eingeblerin ggf. gemeint.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die vorhandenen Bäume und eine Hecke durch Festsetzungen im Bebauungsplan über die festgesetzten Grünstrukturen hinaus zu erhalten (Erhaltungsgebote), wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.4).

7. Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger

Die Deutsche Telekom Technik GmbH regt an, da einzelne, bebaute Grundstücke an unterschiedliche Eigentümer veräußert werden sollen, die Telekommunikationslinien dringlich zu sichern.

Es wird gebeten, die mit GFL/AE gekennzeichneten Flächen als mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Erschließung sowohl öffentliche Verkehrsflächen (Wiegandweg) als auch private Grundstücksflächen (Zufahrten zu Neubauten) festgesetzt. Die privaten Zufahrten sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) und Erschließungsträger (E) festgesetzt. Somit sind sämtliche Belange der Erschließungsträger ausreichend berücksichtigt – auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur – und zwar für jedweden Anbieter und Versorger und nicht nur zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn. Weitergehende Regelungen (Eintragung von Rechten in das Grundbuch) sind privatrechtlich erforderlich und zwischen Grundstücksinhaber und der Deutschen Telekom zu vereinbaren. Die Hausanschlüsse sind ebenfalls privatrechtlich zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, im Bereich von privaten Grundstücken ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.5).

Weitergehende Regelungen zu Eintragungen von Rechten in das Grundbuch sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ein Beschluss hierzu erübrigt sich.

II. Stellungnahmen zur eingeschränkten Beteiligung

Nach Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer zum geänderten Bebauungsplanentwurf (Schreiben vom 13.12.2013) wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

8. Gehrecht zugunsten der Anlieger / Dungweg im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Wiegandweg 45-49 ungerade)

Eine Eigentümerin regt an, dass der Eintragung eines Wegerechts nicht zugestimmt werden kann, aber der BlmA vorgeschlagen wird, den für den Dungweg benötigten Grundstücksstreifen zurück zu erwerben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Eigentümerin und die BlmA einigten sich zwischenzeitlich auf eine Rückübertragung des Dungweges an die BlmA, sodass dieser entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan als Miteigentum zu den Reihenmittelhäusern veräußert werden kann. Die Zielsetzung, den Reihenmittelhäusern die Möglichkeit der Grundstückserreichbarkeit für Transport- und gartenpflegerische Zwecke zu ermöglichen, ist Ziel der Festsetzung des Gehrechts und kann nun durch den Teilgrundstücks(rück)kauf privatrechtlich ermöglicht werden.

Beschlussvorschlag:

Durch die Rückübertragung des für den Dungweg benötigten Grundstücksstreifens an die BlmA wird der Anregung entsprochen. Damit erübrigt sich eine Beschlussfassung.

9. Gehrecht zugunsten der Anlieger / Dungweg (Wiegandweg 1-3 ungerade)

Die BlmA regt an, dass der Dungweg bis hinter das Wohngebäude Wiegandweg 5 verlängert werden soll, so dass die künftigen Eigentümer des Wohngebäudes Wiegandweg 7 ihren Garten auf diesem Wege erreichen können.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Eigentümer des Gebäudes Wiegandweg 7 soll – wie im Bebauungsplan festgesetzt – von Westen die Möglichkeit der Grundstückserreichbarkeit für Transport- und gartenpflegerische Zwecke eröffnet werden. Die Nutzung eines Dungweges von Osten – wie von der BlmA vorgeschlagen – würde einen wesentlich längeren (Um)weg nach sich ziehen.

Generell muss der Dungweg ausparzelliert und das Gehrecht privatrechtlich im Grundbuch gesichert werden. Die Grundstücke könnten wie von der BlmA vorgeschlagen geteilt werden, da die Zielsetzung des Bebauungsplans (rückwärtige Erreichbarkeit) weiterhin gegeben wäre. Der Bebauungsplan kann die Grundstücksparzellierung nicht festsetzen. Diese liegt in der Entscheidung des Eigentümers.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Das Gehrecht bleibt wie festgesetzt bestehen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

10. Garagenzufahrt

Eine Eigentümerin stellt sich weiterhin die Frage (siehe Punkt 5 der Offenlage), ob die Garagenzufahrt nur über den Angelsachsenweg möglich wäre. Zurzeit sei eine Einfahrt von Norden wegen der bestehenden Einbahnstraßenregelung nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Anfahrt der seitlich des Gebäudes befindlichen Garage bietet der Plan zwei Alternativen: Soll die Garage von Süden erreicht werden, muss diese vom Angelsachsenweg angefahren werden. Alternativ ist eine Anfahrt von Norden vom Wiegandweg auf das Grundstück möglich. Für diese Alternative müsste zur Realisierung der Zufahrt die Stützmauer unterbrochen und die Zufahrt geringfügig modelliert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen – aufgrund des Hinweises müssen keine Änderungen erfolgen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.