

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0617/2014/1</b>
Auskunft erteilt: Herr Krause / Herr Völlmecke
Ruf: 492 61 20 / 492 61 54
E-Mail: KrauseJ@stadt-muenster.de
Datum: 21.11.2014

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 546: Gievenbeck - Billerbeckweg / Ahausweg / Borghorstweg / Gievenbach  
1. Beschluss über die Stellungnahmen  
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

03.12.2014 Haupt- und Finanzausschuss  
10.12.2014 Rat

Vorberatung  
Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 546: Gievenbeck – Billerbeckweg / Ahausweg / Borghorstweg / Gievenbach wird wie folgt Beschluss gefasst:
  - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 546 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
    - 1.1.1 Östlich des Grundstücks Billerbeckweg 22 wird statt einer Fläche für Garagen eine Fläche für Stellplätze festgesetzt (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 1.2).
    - 1.1.2 Die textliche Festsetzung Nr. 1.3.1 zum ruhenden Verkehr wird um den Begriff „Stellplätze (St)“ ergänzt (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 1.2).
    - 1.1.3 Die Anordnung der Stellplätze in den beiden nördlichen Baufeldern des Bereichs 2 (Flurstücke 318 und 328) wird geringfügig verändert (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 4).
    - 1.1.4 **Für die Gebäude Borghorstweg 2, 6, 10, 14 und 18 werden die Ausbautonen für die Bestandsgebäude nicht straßen-, sondern gartenseitig verortet. Die Gesamttiefe des Baufensters verbleibt dabei bei 11 m (Anlage 1 dieser Ergänzungsvorlage).**
    - 1.1.5 **Die textliche Festsetzung Nr. 2.1.1 wird wie folgt geändert:  
In den Bereichen 1 und 2 sind Grundstückseinfriedungen im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig.**

**In den Bereichen 3—und 1 bis 4 sind Grundstückseinfriedungen im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nur als Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Buche, Weißdorn, Weide) in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. [...] (Anlage 2 dieser Ergänzungsvorlage).**

- 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 546 nicht gefolgt:
  - 1.2.1 Der Anregung, den Baumstandort vor dem Grundstück Borghorstweg 16 zu verschieben (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 1.1).
  - 1.2.2 Der Anregung, östlich des Grundstückes Billerbeckweg 22 eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger festzusetzen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 1.2).
  - 1.2.3 Der Anregung, in der Begründung zum Bebauungsplan die genauen Sanierungsstände der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs anzugeben (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 2.1).
  - 1.2.4 Der Anregung, für den Bereich 3 und für das Grundstück Borghorstweg 22 rückwärtige Anbauzonen festzusetzen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 2.2).
  - 1.2.5 Der Anregung, im Bereich 4 die Ausrichtung der Baufenster im Winkel von 45° zur Erschließungsstraße aufzugeben und nur eine vordere Baugrenze entlang der Erschließungsstraße und ggf. eine hintere Baugrenze auszuweisen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 2.3).
  - 1.2.6 Der Anregung, auf den vorderseitigen Dachseiten Dachgauben zuzulassen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 2.4).
  - ~~1.2.7 Der Anregung, in den Vorgärten des Bereichs 1 Einfriedungen mit Hecken bzw. Grünpflanzen in blickdurchlässiger Form mit geringer Höhe zuzulassen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 2.5).~~
  - 1.2.8 Der Anregung, die öffentliche Grünfläche hinter den Grundstücken Borghorstweg 22-28 nicht auszuweisen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 2.6).
  - 1.2.9 Der Anregung, in diesem Bebauungsplangebiet mehr Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücke und Gebäude zuzulassen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 2.7).
  - 1.2.10 Der Anregung, die zweigeschossigen Anbauzonen auf 5 m zu erweitern **sowie diese bei den bestehenden Doppelhäusern abwechselnd vorderseitig bzw. rückwärtig auszuweisen** (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 3.1).
  - 1.2.11 Der Anregung, für die Realisierung von Wintergärten im Bereich 3 die Bautiefe um 5 m rückwärtig zu erweitern (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 3.2).
  - 1.2.12 Der Anregung, weitere Dachformen festzusetzen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 3.3).

- 1.2.13 Der Anregung, für die Fassadengestaltung mehr Freiheiten bei der Farbauswahl und zudem glänzende Materialien zuzulassen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 3.5).
- 1.2.14 Der Anregung, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 234: Gievenbeck – Gievenbachtal / Gronauweg zu übernehmen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 3.6).
- 1.2.15 Der Anregung, eine zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit von 5 m Tiefe auf der ganzen Breitseite mit der Möglichkeit für Gauben an Vorder- und Rückseiten ohne jegliche gestalterische Einschränkung bezüglich Fassaden und Dächern zuzulassen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 3.7).
- 1.2.16 Der Anregung, Dachpfannen auch in glänzender Ausführung zuzulassen (Anlage 1 der Originalvorlage, Punkt 3.8).

**1.3 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zur eingeschränkten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 546 nicht gefolgt:**

- 1.3.1 Der Anregung, bei den rückwärtigen Anbauten optional ein- oder zweigeschossige Anbauten zuzulassen (Anlage 3 dieser Ergänzungsvorlage, Punkt 1.1).**
- 1.3.2 Der Anregung, rückwärtige Anbauten zur Wohnflächenerweiterung ebenfalls bei den Gebäuden Borghorstweg 4, 8, 12, 16 und 20 zuzulassen (Anlage 3 dieser Ergänzungsvorlage, Punkt 1.2).**
- 1.3.3 Der Anregung, eine Erweiterung von generell 3,5 m zuzulassen (Anlage 3 dieser Ergänzungsvorlage, Punkt 2.1).**
- 1.3.4 Der Anregung, die Gebäude Borghorstweg 2, 4, 14, 16, 18, 20 vorderseitig und die Gebäude Borghorstweg 6, 8, 10 und 12 rückwärtig ausbauen zu dürfen (Anlage 3 dieser Ergänzungsvorlage, Punkt 2.2).**

- 2. Der entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.5 geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 546: Gievenbeck – Billerbeckweg / Ahausweg / Borghorstweg / Gievenbach wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 546 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

**Begründung:**

In den vorbefassten Gremien haben sich bei der Beratung Bedenken gegen den Vorschlag der Verwaltung ergeben, die Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Doppelhäuser im Bereich 3 des Bebauungsplans vorderseitig in Richtung öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Hauptsächlich werden die Bedenken dadurch begründet, dass bei Nutzung der Ausbaumöglichkeiten für die Doppelhaushälfte Borghorstweg 6 ein barrierefreier Zugang mittels Rampen nur schwer realisierbar sei.

Die Bezirksvertretung West hat in ihrer Sitzung am 22.10.2014 einstimmig den Änderungsantrag in der Weise gestellt, dass der „[...] Baukörper am Borghorstweg 6 und 8 [...] flexibel nach vorn und/oder hinten verschoben [wird], damit eine behindertengerechte Zuwegung möglich ist. Bedingung ist, dass die zulässige Gebäudetiefe nicht überschritten wird und dass beide Baufenster identisch sind auf einer Linie.“

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung Verkehr und Wohnen (ASSVW) am 23.10.2014 bestand im Ausschuss Einigkeit, eine stringente und einheitliche Lösung für den gesamten Bereich 3 des Bebauungsplans (Doppelhäuser) zu treffen und nicht durch die Herausnahme einzelner Gebäude die homogene bauliche Siedlungseinheit zu beeinträchtigen.

Der ASSVW hat beschlossen, dem Rat die um die Beschlussvorschläge **1.1.4** und **1.1.5** geänderte Vorlage zu empfehlen.

Mit dem Beschlussvorschlag **1.1.4** wird der barrierefreie Zugang für jede Doppelhaushälfte gesichert und durch diese einheitliche Lösung bleibt die homogene bauliche Siedlungseinheit mit der gestaffelten Bauweise erhalten. Der neue Beschlussvorschlag **1.1.4** steht zum Teil im Widerspruch zum Beschlussvorschlag **1.2.10**, der daher in Teilen gestrichen wird.

Mit dem Beschlussvorschlag **1.1.5** ist für die Wohngebäude im gesamten Plangebiet einheitlich die Möglichkeit eröffnet worden, ihren Vorgarten einzufrieden und dadurch optisch abzugrenzen. Der Beschlussvorschlag **1.2.7** wird damit hinfällig und komplett gestrichen.

Die beschlossene Veränderung der Baufenster (für die Gebäude Borghorstweg 2, 6, 10, 14, 18) und die mögliche Einfriedung im Vorgartenbereich der Bereiche 1 und 2 hat eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Eigentümer ausgelöst. Die zu dieser eingeschränkten Beteiligung vorgebrachten Anregungen konnten unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele nicht berücksichtigt werden (Beschlussvorschläge **1.3.1** bis **1.3.4**, siehe auch Anlage 3).

Da keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken bestehen, sollte entsprechend den geänderten Beschlussvorschlägen Beschluss gefasst werden.

Die vorgenannten geänderten und ergänzten Beschlussvorschläge sind in dieser Vorlage **fett** dargestellt.

Die entsprechend geänderten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die angepasste Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage beigelegt.

i. V.

gez.  
Schultheiß  
Stadtdirektor

#### **Anlagen:**

1. Plan-Ausschnitt mit den Änderungen der Ausbauzonen
2. Geänderte Textliche Festsetzungen
3. Stellungnahmen zur eingeschränkten Beteiligung
4. Begründung
5. Planverkleinerung