

Stellungnahmen zur Offenlegung

zum Entwurf der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove im Bereich südlich der Meyerbeerstraße

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

1.1 münsterNETZ GmbH

Es wird angeregt, die Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 6.5 wie folgt zu ändern: „Die technische Infrastruktur für die Versorgung mit Fernwärme, Wasser und Strom liegen vor. Die münsterNETZ GmbH bittet um frühzeitige Angaben des zukünftigen Leistungsbedarfes, um eine gesicherte Versorgung der geplanten Gebäude zu gewährleisten.“ Der Bereich der 6. Änderung gehöre zum sogenannten Fernwärmevorranggebiet. Eine Gasversorgung sei nicht vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Da in dem Gebiet keine Infrastruktur für die Versorgung der Haushalte mit Gas, im Gegensatz zur Versorgung mit Fernwärme, vorhanden ist, ist die Aussage in der Begründung unter Punkt 6.5 entsprechend zu korrigieren.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

1.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird angeregt, dass zur Gewährleistung und Bestandssicherung der Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen für die Parzellen der Reihenhäuser die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut notwendig sei: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ Um einen rechtzeitigen Ausbau zu gewährleisten, sei es notwendig Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird an den Investor weiter geleitet.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2. Stellungnahmen von Privatpersonen

- 2.1 Es wird angeregt, die beiden geplanten Reihenhäuser mit den Gärten zueinander anzuordnen, um einen geschützten Innenbereich entstehen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die aktuelle Anordnung der Gebäude und Wege entsteht im Gesamtgebiet ein einheitliches Gestaltungsbild. Zudem sind durch die Ausrichtung der Gebäude eine ideale Belichtung der Räume und eine Besonnung der Gärten gewährleistet. Da die Zuwegungen zu den Häusern nicht befahren werden und nur durch die Anwohner genutzt werden, ist keine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität in den Gärten zu erwarten. Zum Schutz der Gärten sind beispielsweise Maßnahmen wie die Eingrünung der Grundstücksgrenzen geeignet.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Anordnung der beiden geplanten Gebäude A und B (Reihenhäuser) so zu ändern, dass die Gartenflächen zueinander liegen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- 2.2 Es wird angemerkt, dass die mit Flachdach geplanten Baukörper durch die Zulässigkeit von Solar- / Photovoltaikanlagen noch erhöht werden können, was zu einer optischen Beeinträchtigung führe.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Geschossigkeit der Gebäude ist so gewählt, dass sie sich in die nähere Umgebung eingliedern. Die Reihenhäuser sind 2-geschossig mit zurückgesetztem dritten Geschoss und die Mehrfamilienhäuser 3-geschossig geplant. Durch die Flachdächer sind die Häuser der Höhe der Bestandsbebauung angepasst. Lediglich das Wohn- und Geschäftshaus mit einem zurückgesetzten vierten Geschoss stellt eine Ausnahme dar. Durch seine Lage und die Ausrichtung ist das Gebäude jedoch ebenfalls als städtebaulich vertretbar einzustufen (vgl. auch 2.3).

Solar- und Photovoltaikanlagen werden zur Förderung erneuerbarer Energien ausdrücklich unterstützt. Die Anlagen lassen sich, beispielsweise durch zurück versetzen von der Gebäudekante, straßenbildverträglich anordnen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme, Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).

- 2.3 Es wird angemerkt, dass sich das Gebäude E mit seinen vier Geschossen nicht in die Umgebung einfüge und in diesem Umfang nicht erforderlich sei. Das Gebäude wirke beengend und erschlagend für den Betrachter, insbesondere für die Anwohner, und werde als zusätzliche Belastung zum Stadtteilzentrum an der Weseler Straße empfunden.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Lage des Gebäudes im Kreuzungsbereich, der Ausrichtung der Schmalseite hin zur Bestandsbebauung sowie des breiten Straßenraums sind weder ein städtebaulicher Missstand noch eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner erkennbar. Die durch die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung hätte eine

höhere Verdichtung in der Fläche ermöglicht. Festgesetzt war beispielsweise eine Trauffhöhe von 11,50 m. Ein Gebäude mit Satteldach wäre daher höher gewesen als das Gebäude E mit einer Bauhöhe von 12 m. Die geplante Bebauung hält daher den ursprünglich gesetzten Rahmen ein. Durch die geplante Nutzung des Gebäudes ist keine schädliche Wirkung durch Leuchtreklamen o.ä. zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme die Höhe des Gebäudes E zu reduzieren, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).

- 2.4 Es wird angeregt verkehrsberuhigende Maßnahmen wie eine Tempo-30-Zone im Bereich des verlängerten Abschnitts der Meyerbeerstraße einzurichten. Dieser werde aktuell mit einer als zu hoch empfundenen Geschwindigkeit dazu genutzt den Kreuzungsbereich Weseler Str. / Dingbängerweg zu umgehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Meyerbeerstraße ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Für den Ausbau der Meyerbeerstraße wurden bzw. werden zunächst die gleichen Standards wie im übrigen Gebiet angesetzt. Hierzu zählt u.a. die Einrichtung von Tempo-30-Zonen. Die Erforderlichkeit ergänzender verkehrstechnischer Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs wurde bereits im Zusammenhang mit der 4. und der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 angeregt. Entsprechende Maßnahmen werden durch die zuständigen Fachämter unabhängig von den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 396 im Rahmen eines gesonderten Verfahrens geprüft.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 2.5 Es wird angemerkt, dass Thema „Lärmimmission“ werde nicht ausreichend gewürdigt. Es gäbe keine Garantie, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Weseler Straße nicht wieder auf 70 km/h erhöht werde. Hinterfragt wird auch, ob für die Längsseiten der Gebäude nicht ebenfalls Lärmpegelbereiche ausgewiesen werden müssten. Zudem sei den Anwohnern in diesem Bereich eine Lärmschutzbebauung in Form eines parallel zur Straße stehenden 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zugesagt worden.

Stellungnahme der Verwaltung

Ausgehend von der eingegangenen Anregung, wurde ein Schallimmissionsgutachten zur weitergehenden Überprüfung der Situation vor Ort in Auftrag gegeben. Die auf die geplanten Gebäude einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden ermittelt und u.a. auf Grundlage der Norm DIN 18005 beurteilt. Insbesondere wurden die Lärmwerte für unterschiedliche Höhen ermittelt, um eventuell bestehende Unterschiede der Werte für die einzelnen Geschosse zu erfassen. Zusätzlich zur Verkehrslärmbelastung durch die Weseler Straße wurden die Auswirkungen der angrenzenden signalgesteuerten Kreuzungsanlage sowie die der rund 200 m südlich gelegenen Bahnlinie ermittelt. Es wurde bestätigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet überschritten werden. Die Überschreitungen liegen tagsüber um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A). Die Anforderungen an das Wohnen können durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zu diesem Zweck werden u.a. die Lärmpegelbereiche III, IV und V festgesetzt. Die höheren Lärmpegelbereiche ergeben sich maßgeblich aus der festgestellten höheren Belastung in den zweiten Obergeschossen, was einen höheren Schutz der gesamten

Gebäudeteile bedingt. Schlafräume werden zusätzlich mit schallgedämmten Lüftern ausgestattet. Die Überschreitung der Tagwerte ist für die Außenbereiche noch als vertretbar einzustufen.

Die Ergebnisse des Gutachtens erfordern die Anpassung der Lärmpegelbereiche in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung. Hierbei handelt es sich lediglich um für die Stadt und den Investor relevante Anpassungen zur Gewährleistung eines höheren Schutzes der zukünftigen Bewohner. Eine Betroffenheit Dritter liegt nicht vor.

Beschlussvorschläge:

Die Ausweisung der Lärmpegelbereiche (LPB) werden in der Planzeichnung und unter Punkt 1.10.1 der Textlichen Festsetzungen in LPB III, IV und V geändert (Beschlussvorschlag 1.1.1).

Die Begründung wird um die Ergebnisse des Schallimmissionsgutachtens ergänzt und angepasst (Beschlussvorschlag 1.1.2).

2.6 Es wird angeregt die Gebäude parallel zur Meyerbeerstraße auszurichten.

Zum einen entspräche das der Prägung des Gebiets und würde eine einheitliche Struktur bewahren. Eine Senkrechtstellung sei lediglich entlang von Stichstraßen zu finden.

Zum anderen sei die Ausrichtung der Schmalseiten der Häuser zur Weseler Straße als Lärmquelle keine ausreichende Begründung für die Gebäudestellung, da auf dem angrenzenden städtischen Grundstück eine andere Ausrichtung gewählt wurde. Durch eine Parallelstellung zur Meyerbeerstraße würden die Häuser weiter von der Weseler Straße abgerückt.

Bereits heute sei durch die vorhandene Bebauung eine Kanalisierung und damit eine Beschleunigung des Windes festzustellen. Durch die geplante Bebauung werde eine Verstärkung des Effekts und damit eine negative Auswirkung auf den Stadtteil erwartet.

Die Westausrichtung der Gärten sei zudem nicht bewohnerfreundlich, da die Gärten bereits am frühen Nachmittag im Schatten lägen. Südgärten böten deutlich bessere Nutzungsmöglichkeiten.

Eine parallele Ausrichtung zur Straße entspräche zudem den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 396, auf die die Anwohner vertraut hätten.

Stellungnahme der Verwaltung

Anstatt befahrbarer Stichstraßen sind im Änderungsbereich überwiegend Fußverbindungen zu den Häusern vorgesehen. Die städtebauliche Struktur ist aber ähnlich der im westlichen Teil der Meyerbeerstraße und fügt sich daher ein. Bereits im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 findet sich ein Beispiel für einen Wechsel der Gebäudestellung. Durch diesen Wechsel der Gebäudestellung wirkt das Straßenbild aufgelockerter als bei ausschließlich parallel zur Straße stehenden Gebäuden.

Aufgrund der Tiefe des Baugrundstücks von rund 40 m bietet sich eine Senkrechtstellung der Gebäude an. Wohnhäuser werden, anders als die im ursprünglichen Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen, meist mit Tiefen von maximal 12 m geplant, um die Belichtung der Innenräume sicher zu stellen. Die verbleibenden Freiflächen sollten daher aufgrund der knappen Wohnbauflächen in Münster in einem ausgewogenen Verhältnis zur überbauten Fläche stehen. Im angrenzenden Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 stellt sich die Situation ähnlich dar. Aus diesem Grund war ursprünglich auch an dieser Stelle eine Senkrechtstellung der Gebäude entlang von Stichstraßen vorgesehen. Da sich der Bewuchs der südlich anschließende Grünfläche im Laufe der Jahre zu einem

kleinen Waldstück mit ausladenden Kronentraufbereichen entwickelt hat, wurde von dieser Planung Abstand genommen, um den Baumbestand, dessen Kronen bis zu 10 m auf die Baugrundstücke reichen, erhalten zu können. Die an den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 6. Änderung angrenzende Grünfläche ist weniger stark bewachsen, so dass hier die ursprüngliche Planung beibehalten werden konnte. Durch die Gebäudestellung und den Wald ergibt sich für die Gärten eine Art Hofsituation.

Technisch betrachtet ist durch die geplante Bebauung aufgrund der Abstände zwischen den Gebäuden und der Geschossigkeit keine signifikante negative Wirkung auf die Windverhältnisse zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 396 lässt sich kein Anspruch auf eine parallel zur Straße ausgerichtete Bebauung ableiten. Durch Baugrenzen wurden lediglich Baufelder festgesetzt innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden zulässig war. Festsetzungen wie Gebäudeausrichtung oder Firstrichtung wurden nicht getroffen, so dass beispielsweise auch städtebauliche Formen wie Punkthäuser oder senkrecht zur Straße stehende Gebäuderiegel möglich gewesen wären.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die geplanten Baukörper parallel zur Meyerbeerstraße/Weseler Straße auszurichten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.4).

- 2.7** Es wird angeregt das Verhältnis von Stellplätzen zu Wohneinheiten zu verbessern. Beispielsweise seien durch eine Parallelstellung der Gebäude (vgl. 2.6) eine Reduzierung der Wohneinheiten und damit eine Verringerung des Parkdrucks möglich. Denkbar wäre auch für die Reihenhäuser Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür zu schaffen.

An der Meyerbeerstraße, insbesondere an der Südseite, seien zu wenig Stellplätze vorhanden. Da die meisten Anwohner nicht zum Be- und Entladen an ihre Häuser heran fahren können, seien öffentliche Stellplätze in kurzer Entfernung wichtig. Insbesondere für gesundheitlich bzw. körperlich eingeschränkte Personen sei dies relevant.

Bei der der Begründung zugrundeliegenden Kalkulation sei unberücksichtigt geblieben, dass die Straße „Am Hof Schultmann“ auch von Besuchern bspw. der Kita oder der Alexianer-Wohngruppe zum Parken genutzt werde. Überzählige Stellplätze seien bereits heute nicht vorhanden bzw. nicht frei.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Parkraumkonzept des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 396 stellt einen Grundzug der Planung dar und soll daher auch im Hinblick auf Gleichbehandlung in dem geänderten Plan beibehalten werden. Stellplätze auf den Grundstücken sind daher nicht vorgesehen. Zudem würde diese Änderung Umbaumaßnahmen im bereits ausgebauten Straßenraum erfordern durch die die bereits hergestellten Stellplätze zurückgebaut werden müssten. Dies ginge zu Lasten der Anwohner.

Für das Vorhaben ist der Nachweis von rund 48 Stellplätzen erforderlich. Da in den Mehrfamilienhäusern fast ausschließlich Wohnungen mit Größen unter 50 m² realisiert werden sollen, entspricht dies einem reduzierten Stellplatzschlüssel (Wohnungen < 50 m² 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit; Wohnungen > 50 m² 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit). Voraussichtlich 22 dieser Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen, so dass rechnerisch rund 26 weitere Fahrzeuge auf den öffentlichen Parkraum entfallen. Unter Berücksichtigung der näheren Umgebung – vom westlichen Ende der Meyerbeerstraße bis zur Straßenkreuzung am Hof Appels und in Süd-Ost-Ausdehnung entlang der Straße „Am Hof Schultmann“ bis hin zum nördlich angrenzenden Grünzug – ist rechnerisch ein ausreichender Stellplatznachweis pro Wohneinheit möglich. Im

beschriebenen Gebiet stehen insgesamt rund 310 Stellplätze für zukünftig rund 220 Wohneinheiten zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens obliegt es der Verantwortung des Eigentümers die benötigte Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum abzulösen. Stellplatzbedarfe für soziale Einrichtungen finden in den jeweiligen Genehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Für gesundheitlich bzw. körperlich eingeschränkte Bewohner der Mehrfamilienhäuser D und E können Stellplätze in den ausgewiesenen Flächen auf dem privaten Grundstück angeboten werden. Ein Halten zum Be- und Entladen im Straßenraum vor den Gebäuden ist in jedem Fall möglich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Anzahl der Stellplätze zu erhöhen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.5).

3. Änderungen durch die Verwaltung

3.1 Die Darstellung des Freiflächengestaltungsplans wurde zur besseren Lesbarkeit überarbeitet. Zu diesem Zweck wurden Informationen in der Legende gebündelt und Inhalte wie technische Details aus dem Plan entfernt. Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche war bisher im Freiflächengestaltungsplan nicht dargestellt und wurde nun übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die überarbeitete Darstellung des Freiflächengestaltungsplans wird in den Bebauungsplan übernommen (Beschlussvorschlag 1.1.3).