

Bebauungsplan Nr. 569 „Südlich Markweg“

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vorbemerkung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren wurde gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB in dem gesetzlich vorgeschriebenen Umfang und vorgeschriebenen Fristen durchgeführt. Wegen des großen öffentlichen Interesses und Engagements wurde separat und ergänzend zu den gesetzlichen Beteiligungsschritten eine weitere Informationsveranstaltung zum erreichten Planungsfortschritt und den der Offenlegung zu Grunde liegenden Planungsinhalten und Gutachten unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung der Planung durchgeführt.

Darüber hinaus wurden im Nachgang der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB – in Reflexion der Stellungnahmen sowie Fortschreiten der Fachplanungen zum Ausbau der zukünftigen Verkehrsflächen und des Wasserrechtlichen Verfahrens zum Regenrückhaltebecken – klarstellende Ergänzungen und Anpassungen in Teilen der Textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Bebauungsplans, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, vorgenommen. Die Beteiligung zu den Ergänzungen und Anpassungen des Entwurfs wurden über eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, und zwar aller Grundstückseigentümer im Plangebiet, sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nicht vorgetragen, es wurde keine Stellungnahme eingereicht.

Im Zuge der weiteren Projektvorbereitung wurden der Verwaltung – mit Einreichung eines Abbruch-/ Rückbauantrages für die betrieblichen Aufbauten – im August 2016 Informationen über Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Form eines im Jahr 2011 über den Alteeigentümer beauftragten Gutachtens vorgelegt.

Im Hinblick auf die zukünftige Wohnnutzung und damit verbundenen Schutzansprüche sowie um jedweden Verdacht auf weitere Verunreinigungen im Plangebiet ausschließen zu können, wurde eine erneute gutachterliche Beprobung und Analyse des Bodens vorgenommen. Nach fachlicher Bewertung der Ergebnisse der fallbezogenen und ergänzenden Sondierungen wurden die neuen Erkenntnisse in Begründung, Umweltbericht und die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Mit Anpassung des Bebauungsplanentwurfs um die ergänzenden umweltrelevanten Erkenntnisse wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen wurde mit Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 der erneuten Offenlage bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung geänderten Teilen der Planung abgegeben werden können. Damit wurde der Öffentlichkeit und den Behörden nicht nur Gelegenheit gegeben, zum neuen Aspekt der Altlasten Stellung zu nehmen, sondern auch zu den Anpassungen in den textlichen Festsetzungen, zu denen bereits eine eingeschränkte Beteiligung stattgefunden hatte. Die vorgenommenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen wurden in Form einer mit offengelegter Synopse (Textliche Festsetzungen zur ersten Offenlage/Änderung zu erneuten Offenlegung) deutlich gemacht.

Parallel zum vorliegenden formellen Verfahren wurden die Abbrucharbeiten sowie damit einhergehende Sanierungsmaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation durchgeführt. Mit Sanierung der Flächen ist davon auszugehen, dass mit Satzungsbeschluss des vorliegenden Verfahrens alle Bodenverunreinigungen beseitigt wurden und eine

Gefährdung für die zukünftigen schützenswerten Nutzungen und somit Konsequenzen für die aufgestellten Planungsziele nicht zu erwarten sind.

Die zu den einzelnen Beteiligungsschritten eingegangenen Stellungnahmen bzw. vorgetragenen Anregungen und Fragestellungen während der Bürgerveranstaltungen sind in den nachfolgenden Kapiteln A bis F wie folgt dargestellt:

- Kapitel A gibt die Inhalte des Protokolls zu den Bürgerveranstaltungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wörtlich wieder.
- Kapitel B gibt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wörtlich wieder.
- Kapitel C gibt die Inhalte der Stellungnahmen der Bürger / Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB untergliedert in Teil I – Allgemeine Abwägung und Teil II – Einzelabwägung wieder. In Teil I sind die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und in den einzelnen Themenkomplexen den Einwänden zugeordnet. In Teil II werden die Stellungnahmen mit individuellem Vortrag wörtlich wiedergegeben.
- Kapitel D gibt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wörtlich wieder.
- Kapitel E gibt die Stellungnahmen der Bürger / Bürgerinnen zur Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wörtlich wieder.
- Kapitel F gibt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wörtlich wieder.

Mit Abwägungsstand nach erneuter öffentlicher Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurden alle vorgetragenen Inhalte aus den vorgehenden Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in eine weitergehende und vertiefende Abwägung eingestellt. Alle in der erneuten Offenlegung eingegangenen inhaltlich angesprochenen Aspekte wurden transparent dargestellt, geprüft und (erneut) abgewogen – und nicht nur solche, die sich auf die geänderten Planungsinhalte beziehen.

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 569: „Südlich Markweg“

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden in Form von zwei Bürgeranhörungen am 14.01.2015 im Pfarrzentrum St.-Thomas-Morus und am 04.02.2015 im Begegnungszentrum Meerwiese durchgeführt. Die im Folgenden vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise sind Fragestellungen von Bürgern / Bürgerinnen aus den Bürgeranhörungen (1 bis 15), die mit Stellungnahme der Stadt / des Architekten (Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung) in der Veranstaltung direkt beantwortet wurden. Die Inhalte sind dem Protokoll zu diesen Veranstaltungen wörtlich entnommen.

Mit Abwägungsstand nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden alle vorgetragenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in eine weitergehende, vertiefende Abwägung eingestellt. Auf die Abwägung in den Teilen C und D wird verwiesen.

A.1. *„Es wird nach dem grundsätzlichen Bedarf für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets sowie nach der Sinnhaftigkeit der Größe des Gesamtgebietes, im Hinblick auf die verkehrlichen Folgen, gefragt.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause erläutert die vom Rat für die Stadt formulierten Zielzahlen für jährlichen Wohnungsneubau.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.2. „Gebot der Rücksichtnahme“ und Punkt C.3.2 „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.2. „Gebot der Rücksichtnahme“ (Beschlussvorschlag 1.2.6) wird verwiesen:

Der Kritik an einer gegenüber den Bestandsgebäuden als unverträglich und überproportional angesehenen Verdichtung und der damit verbundenen Forderung nach einer Reduzierung der Wohneinheiten wird nicht gefolgt.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.2 „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“ (Beschlussvorschlag 1.2.11) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen, die eine Überlastung der bestehenden Verkehrswege prognostizieren und die damit verbundenen Folgen kritisieren, wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

A.2. *„Die Bebauung wird von mehreren Bürgern als zu dicht und als nicht eingebunden in die Nachbarschaft empfunden, es beeinträchtigt die Nachbarbebauung.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause erklärt, dass die Bebauung des südlichen Geländes schon sehr lange geplant und vielen bekannt war; das Konzept setzt städtebaulich Schwerpunkte für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser; anders als nördlich des Markwegs ist die mehrgeschossige Bebauung auf der südlichen Seite offener vorgesehen. Eine

gewünschte Herabsetzung der konzipierten viergeschossigen Bebauung am Markweg wird noch einmal überprüft.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.1. „Viertelidentität“.

Beschlussvorschlag:

Die teilräumliche Reduzierung von Geschossigkeiten ist in die Planüberarbeitung eingeflossen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.1. „Viertelidentität“ (Beschlussvorschlag 1.2.4) wird verwiesen:

Den Kritikpunkten zu einer fehlenden Berücksichtigung der Viertelidentität wird nicht gefolgt.

- A.3.** *„Es wird nach der vorgesehenen Verteilung der verschiedenen Wohnungsangebote gefragt, und ob der Wohnungsverein eingebunden sei.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Die genaue räumliche Zuordnung ergibt sich erst im weiteren Verlauf des Verfahrens. Der Wohnungsverein ist eingebunden und wird genossenschaftlich ebenfalls einige Geschosswohnungsbauten errichten. Ob und wie die im Plan dargestellten Sonderwohnprojekte genau ausgeformt werden, wird erst im Lauf der Projektentwicklung beantwortet werden können.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- A.4.** *„Zahlreiche kritische Meinungsäußerungen der Bürger beziehen sich auf die voraussichtlichen Verkehrsbelastungen im angrenzenden Wohnquartier, d.h. auf dem Markweg und an dessen Einmündung in den Hohen Heckenweg, auf der Lauenburgstraße und in der Verlängerung auf der Kösliner Straße sowie hier dem Engpass im Einmündungsbereich in den Hohen Heckenweg und auf die Stettiner Straße. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Wohnstraßen schmal seien, dass mit Fortfall des Parkens im Straßenraum gerechnet werde und nach Ersatzflächen dafür gefragt. Es wird Sorge für den Fall von Fahrzeugbegegnungen, im Besonderen während der Bauphase geäußert. Es wird auf die zahlreich zu Fuß gehenden Grundschulkinder und deren Gefährdung hingewiesen. Es wird auf die schon heute hohe verkehrliche Belastung der Stettiner Straße hingewiesen.*

Kritisch wird eine Verkehrszählung erwähnt, die kürzlich in der Ferienzeit durchgeführt worden sei und deshalb nicht den „Normalbetrieb“ wiedergebe.

Es wird auf die zusätzliche verkehrliche Belastung im Einmündungsbereich am Markweg / Hoher Heckenweg hingewiesen, falls dort der Lebensmittelmarkt neu angesiedelt wird und nach der Einrichtung einer Ampelanlage gefragt.

Es wird ein Kreisverkehr an Markweg / Hoher Heckenweg vorgeschlagen.

Es wird eine Einbahnstraßenregelung während der Bauphase vorgeschlagen.

Von den Bürgern wird für und gegen eine Aufhebung der Anliegerbeschränkung für Kfz auf dem östlichen Markweg / Zufahrt zum Schiffahrter votiert. Es wird auf die heute schon häufige Durchfahung hingewiesen.

Einzelne Bürger schlagen Veränderungen der Verkehrsführung im Plangebiet vor, um dort den Durchgangsverkehr ganz zu unterbinden oder zu erschweren. (z.B. Sperrung oder Diagonalsperre im mittleren Bereich, Einrichtung von Spielstraßen zur Verkehrsberuhigung, autofreie Siedlung).

Um Verkehrsaufkommen durch Verkehre zur Kindertagesstätte nicht durch das Gebiet zu führen, wird eine Standortverlegung an den Markweg vorgeschlagen.

Es wird die Sicherstellung der Schulwegsicherheit gewünscht.“

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause erklärt, man sei sich seitens der Stadt bewusst, dass die Wohnstraßen in der Umgebung durch zusätzliche Kfz-Verkehre mehrbelastet würden, die Querschnitte der bestehenden Straßen aber nach im Vorfeld durchgeführten verkehrstechnischen Prüfungen belastbar seien und die Anbindung von zusätzlich gut 300 Wohneinheiten (mit als Durchschnitt kalkulierten ca. 2,5 Bewohnern pro Wohneinheit) städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar sei. Heutige Parkrechte im Straßenraum müssten aber ggf. teilweise zurückgenommen werden.

Die genauen Verkehrsflüsse könne man derzeit noch nicht vorhersagen. Unabhängig von erfolgenden verkehrsgutachterlichen Untersuchungen werde man die Entwicklung des Verkehrs nach Fertigstellung des Baugebiets beobachten müssen und dann ggfls. korrigierend eingreifen.

Eine uneingeschränkte Öffnung zum Schiffahrter Damm wird seitens der Stadt nicht favorisiert und verfolgt. Der östliche Markweg (und der Hoppengarten) sollen weiterhin vorrangig dem Radverkehr und der Freizeitnutzung (Teil des oben genannten Grünzugs) dienen.

Eine uneingeschränkte Öffnung zum Schiffahrter Damm hätte außerdem den unerwünschten Nebeneffekt, merklich zusätzlichen Querverkehr in Ost-West-Richtung auf den Markweg zu ziehen. Eine Unterbindung der Durchfahrbarkeit des Baugebiets mit Kfz sei nicht geplant, um einen Ausgleich der Verkehrsflüsse zu den Anschlusspunkten Kösliner Straße / Hoher Heckenweg und Markweg / Hoher Heckenweg zu ermöglichen.

Der am Baugebiet liegende Straßenabschnitt Markweg soll bis Höhe Elisabeth-Selbert-Weg im Zuge des Baugebiets baulich angepasst werden.

Eine aktuell durchgeführte Verkehrszählung in der Ferienzeit ist nicht bekannt.

Die erneute Prüfung der Notwendigkeit einer beampelten Kreuzung am Markweg / Hoher Heckenweg wird erfolgen.

Die autofreie Siedlung an der Weißenburgstraße hatte Modellcharakter und ist auf das Vorhaben Südlich Markweg nicht übertragbar.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.2. „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“, Pkt. C3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre/ Ausweichverkehre“, Pkt. C.3.5. „Mängel des Verkehrsgutachtens“, Pkt. C.3.6. „Verkehrssicherheit“ und Pkt. C.2.4 „Kindertagesstätte“.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wurde mit Vorentwurf des Bebauungsplans bereits in Teilen entsprochen. Sie werden im Übrigen nicht berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.2. „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“ (Beschlussvorschlag 1.2.11) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen, die eine Überlastung der bestehenden Verkehrswege prognostizieren und die damit verbundenen Folgen kritisieren, wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre/ Ausweichverkehre“ (Beschlussvorschlag 1.2.12) wird verwiesen:

Den Anregungen zur Reduzierung der Verkehrsströme auf den bestehenden Straßen bzw. zur Verhinderung von Schleichverkehren wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.5. „Mängel des Verkehrsgutachtens“ (Beschlussvorschlag 1.2.14) wird verwiesen:

Den zum Verkehrsgutachten vorgebrachten Kritiken wird nicht gefolgt.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.6. „Verkehrssicherheit“ (Beschlussvorschlag 1.2.15) wird verwiesen:

Der Stellungnahme, mit der Realisierung der Planung werde eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit einhergehen, wird nicht gefolgt. Die angeregten Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die spätere Berücksichtigung im Rahmen verkehrsregelnder Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.4 „Kindertagesstätte“ (Beschlussvorschlag 1.2.8) wird verwiesen:

Der Stellungnahme, der Kita-Standort sei ungeeignet, wird nicht gefolgt.

A.5. *„Es wird nachgefragt, ob im Plangebiet ausreichend Stellplätze vorgesehen seien.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause weist darauf hin, dass sich die Anzahl der KFZ-Stellplätze sowohl für die privat auf dem Grundstück herzustellenden als auch die im öffentlichen Straßenraum herzustellenden Besucherstellplätze nach gesetzlichen Vorgaben berechnet und erfüllt werden.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.4. „Parkdruck und alternative Mobilitätskonzepte“.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.4. „Parkdruck und alternative Mobilitätskonzepte“ (Beschlussvorschlag 1.2.13) wird verwiesen:

Der Anregung des Stellplatznachweises wurde mit Vorentwurf des Bebauungsplans bereits entsprochen. Den weitergehenden Anregungen zu alternativen Mobilitätskonzepten wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

A.6. *„Es wird nachgefragt, ob für den Straßenausbau im Rahmen des Neubaugebiets die Altanlieger zu Kosten heran gezogen werden.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Für den Straßenausbau im Rahmen des Neubaugebietes entstehen für die bisherigen Anlieger derzeit absehbar keine Kosten. Herr Krause weist darauf hin, dass allerdings in 2016 in der Lauenburgstraße und der Kösliner Straße voraussichtlich die Kanalisation

erneuert werden müsse. Diese Maßnahme ist nicht wegen des geplanten Baugebiets erforderlich.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- A.7.** „Es wird nach einer Verbesserung der Versorgung mit Lebensmitteln im Stadtteil (gibt es eine gesetzliche Regelung?) gefragt.“

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause weist darauf hin, dass für den rentablen Betrieb eines Lebensmittelmarkts die Lage an der Hauptverkehrsstraße Hoher Heckenweg maßgeblich sei. Der heutige Standort ist bekanntermaßen sehr beengt und es wird schon seit längerem nach einem Ersatzstandort mit größerer Fläche gesucht. Es gibt eine Zielplanung, einen neuen Standort auf der Fläche der ehemaligen Britenwohnungen an der Ecke Hoher Heckenweg / Markweg entsprechend zu entwickeln. Für die Neugestaltung dieses Bereichs sind ein Wettbewerbsverfahren und Bebauungsplanverfahren vorgesehen; die Frage der detaillierten verkehrlichen Anbindung und vor allem der Anlieferung wird dann im Zuge dieser Planung behandelt.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.1. „Nah- und Grundversorgung“.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.1. „Nah- und Grundversorgung“ (Beschlussvorschlag 1.2.18) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen zu einer unzureichenden Nah- und Grundversorgung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung von gebietsversorgenden Einzelhandelsgeschäften ist im festgesetzten Wohngebiet bereits jetzt allgemein zulässig.

- A.8.** Es wird gefragt, ob im Neubaugebiet eine Begegnungseinrichtung sowie ein öffentlicher Platz geplant seien.“

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Kryz erläutert die Planung eines zentral gelegenen Quartiersplatzes vis-a-vis der neuen Kindertagesstätte und seine Vorstellung, im angrenzenden altenorientierten Wohnkomplex ein kleines Café oder Bäcker anzusiedeln.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.2. „Soziale Infrastruktur“ und Pkt. C.6.1 „Überplanung von Freiflächen“.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.2. „Soziale Infrastruktur“ (Beschlussvorschlag 1.2.19) wird verwiesen:

Den Anregungen wurde in Teilen mit Entwurf des Bebauungsplans entsprochen. Im Übrigen wird den Stellungnahmen zu einer unzureichenden sozialen Infrastruktur nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.6.1. „Überplanung von Freiflächen“ (Beschlussvorschlag 1.2.21) wird verwiesen:

Den Anregungen wurde mit Entwurf des Bebauungsplans in Teilen entsprochen. Den weitergehenden Bedenken und Anregungen zur Überplanung von Freiflächen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- A.9.** *„Es wird nach der Planung einer ausreichenden Grundschulversorgung gefragt und auf die Auslastung der Thomas-Morus-Grundschule hingewiesen.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause bestätigt die seitens des Schulamtes genannte starke Auslastung der Thomas-Morus-Grundschule. Es müsse nach heutigem Sachstand von Eltern und Kindern der Besuch anderer Grundschulen in Kauf genommen werden.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.2. „Soziale Infrastruktur“.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.2. „Soziale Infrastruktur“ (Beschlussvorschlag 1.2.19) wird verwiesen:

Den Anregungen wurde in Teilen mit Entwurf des Bebauungsplans entsprochen. Im Übrigen wird den Stellungnahmen zu einer unzureichenden sozialen Infrastruktur nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- A.10.** *„Es wird nach einer Verbesserung der Anbindung mit öffentlichem Nahverkehr (ÖPNV) gefragt.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause weist darauf hin, dass zwar kürzere Entfernungen zu den Bushaltestellen am Hohen Heckenweg sicher wünschenswert seien, sich aber die Zügigkeit von Busverbindungen durch „Schleifen“ in die Wohnquartiere hinein verschlechtern würde.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.3. „Öffentlicher Personennahverkehr“.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.3. „Öffentlicher Personennahverkehr“ (Beschlussvorschlag 1.2.20) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen zu einer unzureichenden Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Nahverkehr und der damit verbundenen Anregung einer Umlegung des Buslinienverlaufs in das Plangebiet hinein oder alternativer Mobilitätskonzepte wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- A.11.** *„Es wird kritisch vorgebracht, alle einzelnen Versorgungsaspekte wie Kindertagesstätte, Grundschulplätze, ÖPNV und Lebensmittelanbieter seien im Vorfeld der vorliegenden Planung unzureichend geprüft worden.“*

Es wird der Wunsch nach Angeboten von Familienwohnungen im Geschosswohnungsbau mit mehr als nur 80 qm geäußert.“

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft werden.“

Die Berücksichtigung der einzelnen Versorgungsbelange ist teilweise vorher schon erläutert worden, der Aspekt wird im weiteren Planverfahren aufgenommen werden und dann in die Begründung zum Bebauungsplan nachzuvollziehen sein.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I - Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.1. „Nah- und Grundversorgung“, Pkt. C.5.2. „Soziale Infrastruktur“ und Pkt. C.5.3. „Öffentlicher Personennahverkehr“.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan qua Festsetzungen nicht die im Baugebiet entstehenden Wohnungsgrößen vorgeben oder steuern – hierfür gibt das Bauplanungsrecht keine Grundlage. Die Gestaltung der entstehenden Wohnungsgrößen bleibt insofern den Investoren/Bauherren und der künftigen Nachfrage überlassen: Zielvorstellung ist gleichwohl ein Wohnungsmix, der auch ein Angebot größerer Wohnungen für Familien mit beinhaltet.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.1. „Nah- und Grundversorgung“ (Beschlussvorschlag 1.2.18) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen zu einer unzureichenden Nah- und Grundversorgung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung von gebietsversorgenden Einzelhandelsgeschäften ist im festgesetzten Wohngebiet bereits jetzt allgemein zulässig.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.2. „Soziale Infrastruktur“ (Beschlussvorschlag 1.2.19) wird verwiesen:

Den Anregungen wurde in Teilen mit Entwurf des Bebauungsplans entsprochen. Im Übrigen wird den Stellungnahmen zu einer unzureichenden sozialen Infrastruktur nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.3. „Öffentlicher Personennahverkehr“ (Beschlussvorschlag 1.2.20) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen zu einer unzureichenden Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Nahverkehr und der damit verbundenen Anregung einer Umlegung des Buslinienverlaufs in das Plangebiet hinein oder alternativer Mobilitätskonzepte wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung zu Wohnungsgrößen berührt nicht die Regelungsmöglichkeiten und Inhalte des Bebauungsplans – eine Beschlussfassung erübrigt sich.

A.12. *„Es wird nach der geplanten Abführung des Regenwassers (Oberflächenwasser) gefragt und Sorge geäußert, dass es die Kanalisation am Hohen Heckenweg belastet.“*

Es wird die Sorge geäußert, dass in Folge der erhöhten Versiegelung der Baugebietsfläche bei Starkregen das geplante Regenrückhaltebecken und die geplante Einleitung in den Edelbach nicht ausreichend seien (Wiese sei schon bei „normalem“ Regen nass). Angeregt wird, das Becken südlich des landwirtschaftlichen Hofes anzulegen, weil das Gelände dort tiefer sei.“

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause erläutert, dass das Regenwasser getrennt vom Abwasser nach Osten in das Regenrückhaltebecken geleitet werden soll und von dort dann gedrosselt in den Edelbach abgeführt wird. Er weist darauf hin, dass das Tiefbauamt der Stadt Münster die technischen Belange zur Regenrückhaltung fachgerecht kalkuliere und mit Bezug auf den Starkregen im Sommer 2014 zusätzliche Annahmen berücksichtigen werden;“

gleichwohl könne die Stadt ihre Entwässerungsplanung nicht an diesem extremen Wetterereignis ausrichten.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“ und Pkt. C.7.2. „Überforderung der bestehenden Kanalisation“.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“ (Beschlussvorschlag 1.2.24) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen zu einer befürchteten Erhöhung der Hochwassergefahr wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.2. „Überforderung der bestehenden Kanalisation“ (Beschlussvorschlag 1.2.25) wird verwiesen:

Den Einwendungen zu einer Überforderung der bestehenden Kanalisation wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

A.13. *„Es wird gefragt, ob der bestehende Bolzplatz sowie der dortige Baumbestand erhalten bleiben sollen.“*

Es wird angeregt, keinen öffentlichen Grünstreifen entlang des Hoppengartens anzulegen und stattdessen dort private Flächen mit Pflanzgeboten vorzusehen. Mit Verweis auf das Baugebiet Hacklenburg wird eine „Vermüllung“ durch z.B. Entsorgung von Grünabfällen auf den Flächen prognostiziert.

Es wird vorgetragen, dass der Grünstreifen entlang des Hoppengartens nur „Straßenbegleitgrün“ sei. Es wird angeregt, stattdessen entlang des mittigen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußwegs eine öffentliche Grünfläche bzw. zumindest den Weg mit Begleitgrün breiter anzulegen.

Es wird angeregt, an der südlichen Kante des Baugebiets eine ost-westlich verlaufende Fußwegeverbindung herzustellen.“

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause bestätigt den geplanten Erhalt der Bäume am Bolzplatz, ergänzt durch eine neue Spielfläche.

Die geplante Grünfläche am Hoppengarten dient neben möglicher Aufenthaltsfunktion (Rasen, Bänke) als Übergangsbereich zum übergeordneten Grünzug Hoppengarten-Edelbach. Innerhalb des Baugebiets hat die Entwicklung von Baugrundstücken Vorrang.“

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I - Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.6.2. „Spielflächen“ und „Teil II - Einzelabwägung“, Pkt. 39a und b „Bürger/ in“.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wurde bereits in Teilen mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gefolgt (Fußwegeverbindung an den Küstrinweg).

Der Anregung, entlang des Weges „Hoppengarten“ keinen öffentlichen Grünstreifen, sondern private Flächen mit Pflanzgebot festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.69).

Der Anregung, entlang des mittigen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweges eine öffentliche Grünfläche bzw. Begleitgrün festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.70).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- A.14.** *„Mit Hinweis auf den als Abgrenzung zum Hoppengarten geplanten (offenen) Grünstreifen wird vorgeschlagen entsprechend auf massive Einfriedungen der Spielplatzbereiche (öffentlich und Kita) zu verzichten.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Die verschiedenen Anregungen werden aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- A.15.** *„Im Hinblick auf das weitere Planungsverfahren wird gefragt,*

- ob eine weitere Bürgerveranstaltung geplant sei, auf der die Umsetzung der Kritiken und Anregungen vorgestellt werde*
- welche Verfahrensschritte folgen, gibt es Bauabschnitte,*
- welche Bewerbungsmöglichkeiten wann für Baugrundstücke, Häuser usw. bestünden*
- welche Grundstückspreise zu erwarten seien.“*

Stellungnahme während der Bürgerveranstaltung:

„Herr Krause erläutert das weitere Bebauungsplanverfahren:

- Das Protokoll der beiden Bürgeranhörungen wird im weiteren Planungsverlauf inhaltlich überprüft und später den Vorlagen zum Bebauungsplan, die das Planungsamt der Politik vorlegt, als Anlagen beigefügt.*
- Die Planung wird in den kommenden Monaten weiter ausgearbeitet werden.*
- Voraussichtlich im Herbst wird der Bebauungsplanentwurf öffentlich im Stadthaus 3 einen Monat öffentlich ausliegen und im Internet einsehbar sein. Es können Anregungen zur Planung vorgebracht werden.*
- Es folgt die Phase der Bearbeitung der Anregungen, ggfls. Überarbeitung der Planung und schließlich dem Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat.*
- Parallel dazu erfolgt bei diesem Vorhaben ein Umlegungsverfahren.“*

Weitergehende, vertiefende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C1.1. „Beteiligung der Öffentlichkeit und Transparenz der Planung“ und Pkt. C.1.2. „Planverfahren und Aufstellung des Bebauungsplans“.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.1.1. „Beteiligung der Öffentlichkeit und Transparenz der Planung“ wird verwiesen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.1.2. „Planverfahren und Aufstellung des Bebauungsplans“ wird verwiesen:

Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 8 Stellungnahmen fristgerecht in der Zeit vom 01.06.2015 bis 30.06.2015 eingereicht.

Mit Abwägungsstand zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden alle vorgetragene(n) Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in eine weitergehende und vertiefende Abwägung eingestellt. Folgende Stellungnahmen wurden vorgetragen:

B.1. Bundesnetzagentur

Inhalt:

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- a) *„(...) Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von 20 m allgemein sind nicht wahrscheinlich. Mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden.“*
- b) *„Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.“*

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
zu b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

B.2. Stadt Münster - Denkmalbehörde

Inhalt:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, folgender Hinweis zur redaktionellen Anpassung der Begründung wird vorgetragen:

- Kulturgüter im Sinne der (...) Definition sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb und angrenzend des Plangebietes nicht vorhanden.“

Abwägung:

Die redaktionelle Ergänzung wurde mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

B.3. LWL - Archäologie für Westfalen

Inhalt:

Aufgrund archäologischer Fundstellen innerhalb des Plangebietes werden folgende Hinweise werden vorgetragen:

- a) *„Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster sowie der Städtischen Denkmalbehörde, Albersloher Weg 33, 48127 Münster schriftlich mitzuteilen.“*
- b) *„Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (...) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).“*
- c) *„Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrer Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

Abwägung:

- zu a/c) Die getroffenen Anmerkungen zur schriftlichen Mitteilung des Beginns der Bautätigkeit sowie die Gestattung des Grundstückszutritts sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Belange sind mit dem Erschließungsträger kommuniziert und werden abseits des Bauleitplanverfahrens geregelt.
- zu b) Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen zur frühzeitigen Beteiligung unter Punkt 3.3 enthalten. Ergänzende Festsetzungen und / oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

- zu a/c) Die Anregungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu b) Den Anregungen wurde bereits mit Vorentwurf des Bebauungsplans entsprochen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

B.4. IHK Nord Westfalen – Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

Inhalt:

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

B.5. münsterNetz GmbH

Inhalt:

Folgende Hinweise und Anregungen werden vorgetragen:

- a) *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bestehende Versorgungsleitungen und Kabel der münsterNetz GmbH (Strom-, Gas- und Wasserleitung) sowie Beleuchtungskabel der Stadtwerke Münster GmbH. Zur Information sind mit der Stellungnahme Bestandspläne übermittelt.“*
- b) *„Die Aussagen in Punkt 6.4.1 zu der Ver- und Entsorgungssituation sind so nicht korrekt und sind zu berichtigen bzw. zu ergänzen. Aufgrund fehlender Kapazitäten wird das Gebiet nicht mit Gas versorgt werden.“*
- c) *„Der Bereich liegt direkt an einer Fernwärmeleitung der Westfälischen Fernwärmeversorgung GmbH. Diese haben (...) eine Versorgung, bei entsprechend großflächigem Einsatz (annähernd 100-Prozent) der Fernwärme im Baugebiet, zugesagt.“*

- d) *„Im Baugebiet ist kein Standort für einen Transformator berücksichtigt worden. Durch die zusätzlichen Stromverbräuche von rund 315 WE, muss mindestens eine Trafostation auf dem Gebiet errichtet werden. Bei einem erhöhten Stromverbrauch beispielsweise durch den Gebrauch von Erdwärmepumpen o. ä. muss eine zweite Trafostation eingeplant werden.“*
- e) *„Die Wasserversorgung kann vom Markweg aus, ohne Ertüchtigung, weiter ausgebaut werden (...).“*

Abwägung:

zu a) Die übermittelten Leitungspläne wurden hinsichtlich der Überschneidung mit Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans geprüft. Im Ergebnis werden die aufgezeigten Leitungstrassen mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen der bestehenden und teils bereits rückgebauten Wirtschaftsgebäude am Markweg nicht tangiert und können ohne Einschränkungen in den bestehenden Leitungstrassen weiter innerhalb festgesetzter öffentlicher Verkehrsflächen bzw. entlang des Weges Hoppengarten innerhalb einer öffentlichen Grünfläche bestehen. Mit Erschließung des Plangebietes und Anschluss der neuen Leitungen an das bestehende Netz in der Lauenburgstraße und dem Markweg wird das bestehende Leitungsnetz über das das Plangebiet versorgende Netz weitergehend ergänzt bzw. überplant.

zu b) Die Ausführungen in Kapitel 6.4.1 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan beziehen sich auf den allgemein notwendigen Ausbau der Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung der zukünftigen Wohneinheiten. Eine Verpflichtung des Ausbaus bzw. der Bereitstellung einer speziellen Versorgungsart (hier Gasversorgung) ist mit der ausschließlichen Auflistung in der Begründung seitens des Versorgungsträgers nicht verbunden. Eine verpflichtende Festsetzung zu bestimmten Versorgungsarten wird weder über den Bebauungsplan noch über den ihn flankierenden Städtebaulichen Vertrag getroffen. Mit weitergehendem Vortrag des Belangs zu den Beteiligungsschritten ist die in der Begründung getroffene Aufzählung von Versorgungsarten, ohne Bindungscharakter für den zukünftigen Versorgungsträger (vgl. „D. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme D.8 „münsterNetz GmbH“, Pkt. b sowie „F. erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme F.6 „münsterNetz GmbH“ Pkt. a) um die Nennung / Aufführung der Gasversorgung reduziert.

Abseits der oben getroffenen Aussagen ist die Grundversorgung des Gebietes unabhängig von der Art gemäß Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) seitens des Versorgungsträgers sicher zu stellen. Hierbei unterliegt die Wahl der Versorgungsart sowie des Anbieters der freien Wahl über den späteren Abnehmer. Weitergehende Detaillierungen sind mit dem Erschließungsträger abzustimmen.

zu c) Die Versorgungsart sowie der Versorger sind über den zukünftigen Hauseigentümer frei wählbar. Ein verpflichtender Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, ein großflächiger Einsatz ist nicht zu garantieren.

zu d) Die Errichtung einer und gegebenenfalls von zwei Trafostationen im Plangebiet zur Gewährleistung einer gesicherten Stromversorgung, auch ohne konkrete Ausweisung eines Standortes für Elektrizität, ist innerhalb der Festsetzungen uneingeschränkt möglich. Der bzw. die Standorte einer Ortsnetzstation werden im weiteren Verfahren zur Realisierung des Bauvorhabens in Abstimmung des

Erschließungsträgers mit den Fachämtern sowie dem Versorger abschließend bestimmt und im Zuge der Ausbauplanung konkret verortet.

Die Festsetzung einer Fläche für Elektrizität ist vor dem benannten Hintergrund nicht zwingend erforderlich und wird nicht getroffen.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu b) Der Hinweis der Kapazitäten des Gasnetzes wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in diesem Punkt redaktionell angepasst, indem die Aufzählung von Versorgungsarten um die Nennung / Aufführung der Gasversorgung reduziert wird. Eine Beschlussfassung ist zur Änderung der Begründung nicht erforderlich.
- zu c) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu d) Der Anregung, eine oder ggf. zwei Standorte für Trafostationen im Plangebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.3.1)
- zu e) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B.6. Stadt Münster - Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (67)

B.6.1. Grünplanung

Inhalt:

Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:

- a) *„Der maßnahmenbedingte Spielflächenbedarf liegt bei gesamt 1.950 m². Aufgrund des vorhandenen Spielflächendefizites ist eine Gesamtspielfläche von 2.500 m² herzurichten, aufgeteilt je zur Hälfte in A und B/C Bereich. Der B/C Anteil ist in dem neuen Wohnbaugebiet vorgesehen, der A-Anteil neben dem vorhandenen Ballspielplatz. Die vorhandene Ballspielfläche ist die Nutzung im B-Plan Nr. 286 als Ballspielfläche festgesetzt.*

Der Spielbereich A liegt nicht in der Plangebietsabgrenzung. Da die Nutzung als Spielplatz im B-Plan Nr. 286 nicht festgesetzt ist, wird vorgeschlagen die Fläche in das Verfahren mit einzubinden, zumal ein großer Anteil der Spielfläche maßnahmenbedingt ist. Somit bekäme der Spielplatz eine planungsrechtliche Absicherung.

Zwischen Ballspielplatz und neuer Spielbereich A ist im B-Plan Nr. 286 1 Eiche als erhaltenswert festgesetzt. Ich bitte diese Festsetzung in Kombination mit der Festsetzung Spielfläche zu berücksichtigen.“

- b) *„Die Kombination der privaten und öffentlichen Grünfläche im Bereich Hof Schröder erscheint aus hiesiger Sicht sehr ungünstig, zumal die verbleibende öffentliche Grünfläche an der schmalsten Stelle nur 2,00 m beträgt und für eine Bepflanzung zu schmal ist. Nach Ablauf des Bestandschutzes der Gebäude, sollte in der zeitlichen Entwicklung eine öffentliche Grünfläche angestrebt werden, um eine einheitliche durchgehende Pflanzgebot Fläche zu erzielen.*

In diesem Bereich sind zwei Bäume im B-Plan Nr. 286 festgesetzt. Ich bitte diese Festsetzung zu übernehmen.“

- c) *„Der Übergang zwischen Wohngebiet und dem Grünzug Hoppengarten ist freiraumverträglich zu gestalten (Festsetzung im B-Plan Nr. 286 ein 30 m breiter Freihaltestreifen). Der geplante Grünstreifen von 10 m ist eine akzeptable Minimallösung. Der Grünabstand ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, im Bereich der Kita jedoch nur 5,00 m breit mit einem weiteren 5,00 m Anpflanzungsgebot, nicht öffentlich. In der Realität wird die Kita zwischen öffentlicher Grünfläche und Anpflanzungsgebot eingezäunt werden, so dass die realistische öffentliche Grünfläche in diesem Bereich nur 5,00 m beträgt. Die öffentliche Grünfläche soll im Bereich der Kita auch 10 m betragen, so wie es in den Vorgesprächen vereinbart wurde. Die Ausführung des öffentlichen Grünstreifens ist über den städtebaulichen Vertrag zu regeln, sie wird voraussichtlich von der Stadt Münster hergestellt und unterhalten. Unter Punkt 9.2.4 ist die Bepflanzung als halboffene Struktur mit einem 3- bzw. 7-zeiligen geschwungenen Gehölzrand beschrieben. Das Motiv des Grünstreifens soll eher einen offenen Charakter haben, eine durchgehende Rasenfläche mit punktuell angelegter Bepflanzung, z. B. auch Obstgehölze. Da die Ausführung dieser Fläche der Stadt Münster obliegt, kann die Pflanzliste A aus Plan, textlichen Festsetzung und Begründung entfallen.*

Hinweis: in der Pflanzliste A sind Schneeball und Pfaffenhut aufgeführt, diese sind giftig und in jedem Fall im Bereich einer Kita nicht zu pflanzen.“

- d) *„Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mind. 2,00 m x 3,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, (...) siehe "Dimensionierung der öffentlichen Erschließung in neu zu errichtenden Wohngebieten".*

Passus zu den Standards im Durchführungsvertrag: Die Art der Bäume und der Unterpflanzung ist mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz abzustimmen. Die Baumstandorte sind zu sichern, z. B. Baumbügel o. ä.“

- e) *Es werden redaktionelle Hinweise zur Begründung getroffen.*

Abwägung:

- zu a) Den vorgetragenen Anregungen wird entsprochen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist zur Offenlage des Bebauungsplans um den vorhandenen Bolzplatz und den geplanten Spielbereich A (nördlich Bolzplatz) aufgeweitet worden. Die Erhaltungsfestsetzung der bestehenden Eiche wurde in den Bebauungsplan übernommen.

- zu b) Die getroffenen Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen südwestlich des Kreuzungsbereiches des Markweges mit dem Weg Hoppengarten entsprechen den städtischen Zielsetzungen zur Entwicklung und Sicherung eines grünen Siedlungsabschlusses zum übergeordneten Grünzug Hoppengarten-Edelbach. Eine Einschränkung in der Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Flächen wird nicht gesehen, da die festgesetzten öffentlichen Grünflächen die östlich anschließenden und über den Bebauungsplan Nr. 286 gesicherten öffentlichen Grünflächen ergänzen und nach Westen erweitern. Die Festsetzung der privaten Grünflächen konterkariert diese Maßnahmen der Grünplanung der Stadt Münster hierbei nicht, sondern ergänzt und vervollständigt den durchgängigen grünen Rand zum Hoppengarten.

Die zwei bestehenden Bäume im Kreuzungsbereich des Markweges mit dem Weg Hoppengarten und bereits über den Bebauungsplan Nr. 286 festgesetzten Bäume werden als zu erhaltende Bäume in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

- zu c) Den vorgetragenen Anregungen und Hinweisen zur Durchgängigkeit des 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen wurden zur Offenlage des vorliegenden Bebauungsplans entsprochen sowie die redaktionellen Änderungen in den Formulieren des Umweltberichtes angepasst.
- zu d) Die abschließende Dimensionierung der Baumscheiben, die Art und Sorte der Gehölze sowie Unterpflanzung bzw. Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern werden im weiteren Verfahren im Zuge der Ausbau- und Pflanzplanung in Abstimmung mit den Fachämtern bestimmt. Die Abstimmung und Sicherung der Grünordnung werden über den städtebaulichen Vertrag rechtssicher vereinbart.

Neben den Regelungen des städtebaulichen Vertrages enthält der Bebauungsplan bereits nachrichtliche Darstellungen bzw. Hinweise auf den geplanten zukünftigen Ausbau der öffentlichen Verkehrswege.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Anregung wurde mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gefolgt, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu b) Der Anregung wurde mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage in Teilen gefolgt, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu c) Den Anregungen wurde mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gefolgt, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu d) Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu e) Den redaktionellen Hinweisen zur Begründung wurde mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gefolgt, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

B.6.2. Landschaftsplanung

Inhalt:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 569, jedoch werden redaktionelle Hinweise und Ergänzungen zur Begründung zum Bebauungsplan getroffen.

Beschlussvorschlag:

Den redaktionellen Hinweisen zur Begründung wurde mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gefolgt, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

B.6.3. Untere Immissionsschutzbehörde

Inhalt:

Es werden allgemeine redaktionelle Änderungen zum Immissionsschutzgutachten sowie zur Bewertung des bestehenden Bolzplatzes und zur Begründung des Bebauungsplans vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Den redaktionellen Hinweisen und Änderungen wurde mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gefolgt, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

B.6.4. Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

Es werden keine Anmerkungen vorgetragen.

B.6.5. Untere Wasserbehörde / Gewässerbenutzungen / Anlagen an Gewässern

Keine Bedenken.

B.6.6. Koordinierungsstelle für Klima und Energie

Inhalt:

„Die derzeitige Planung weist eine hohe Kompaktheit auf. Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig. Insgesamt sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zulässig. Es ist allerdings in einigen Bereichen (u.a. WA1, WA2, WA4 – WA9 und WA 11) nicht zu erkennen, welche Dachformen für welche Gebäude genutzt werden. Beide Dachformen sind unter bestimmten Gesichtspunkten solartechnisch positiv zu bewerten:

Flachdächer sind für eine Solarnutzung sowohl mit Solarkollektoren als auch Photovoltaik-Anlagen gut geeignet. Satteldächer sind je nach Ausrichtung unterschiedlich gut solarenergetisch nutzbar. Die Nutzung passiver solarer Gewinne ist in Abhängigkeit der Gebäudeausrichtung ebenfalls unterschiedlich gut möglich.

Das Baugesetzbuch (BauGB) verweist ausdrücklich darauf, dass Klimaschutz und Klimaanpassung zu Planungsleitsätzen erklärt werden (§ 1 Absatz 5 und § 1 a Absatz 5). Den zurzeit gültigen Passus zu den ökologischen Baustandards im Durchführungsvertrag, städtebaulichen Vertrag oder Grundstückskaufvertrag füge ich bei: (...)

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass voraussichtlich im späteren Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag der Bezug zur EnEV 2014 einzuhalten sein wird, was jedoch nur einen Wechsel im Berechnungsverfahren ohne Erhöhung der o. g. Anforderungen darstellt.“

Abwägung:

Die textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan beinhalten im Entwurf gestalterische Festsetzungen zur Einbindung von Solarpaneelen und Photovoltaikanlagen in die Fassadengestaltung sowie grundsätzlichen Zulässigkeit von Anlagen an oder auf den Gebäuden. Mit Entwurf des Bebauungsplans sind die Festsetzungen der zulässigen Dachformen für die einzelnen Baugebiete weitergehend konkretisiert und auf die Festsetzung von Satteldach oder Flachdach für einzelne Baugebiete verzichtet worden.

Der vorgetragene Hinweis zu den ökologischen Baustandards wird in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen, Belange des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind hiermit nicht verbunden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

B.7. HWK – Handwerkskammer Münster

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

B.8. Deutsche Telekom Technik GmbH

Inhalt:

Es werden keine grundsätzlichen Einwände vorgetragen. Zur Sicherung der Verlegung der Telekommunikationsleitungen werden folgende Hinweise getroffen:

- a) *„Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründen das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.*

Wir beantragen daher dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger aufzuerlegen, die dingliche Sicherung gemäß der nachstehenden Eintragungsbewilligung durchzuführen. (...).“

- b) *„Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau (...) aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.“*

- c) *„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Abwägung:

- zu a) Belange des Bauleitplanverfahrens sind über die vorgetragenen Anregungen nicht betroffen. Der vorgetragene Hinweis ist mit den Eigentümern bzw. dem Erschließungsträger bereits kommuniziert und wird im weiteren Planverfahren gesichert.
- zu b) Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen koordiniert und geschlossen über den Erschließungsträger, eine ausreichende Planungssicherheit und Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung ist gewährleistet.
- zu c) Der Hinweis wurde dem Erschließungsträger mitgeteilt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig über den Baubeginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich informiert.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu b) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu c) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 569: „Südlich Markweg“

C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind insgesamt 213 Stellungnahmen von Bürgern/ Bürgerinnen/ Initiativen eingegangen, die in Teilen – 12 Stellungnahmen bereits vor dem Offenlegungszeitraum vom 09.02.2016 bis einschließlich 09.03.2016 bzw. nach Ablauf der Offenlegungsfrist 2 Stellungnahmen – eingereicht wurden. Zur vollständigen Abwägung aller vorgetragenen Belange werden diese 14 Stellungnahmen als Stellungnahme zur Offenlage des Bauleitplanverfahrens gewertet.

Von den 213 Stellungnahmen wurden in Teilen mehrere Stellungnahmen von dem/ derselben Bürger/ Bürgerin/ Initiative eingereicht. Letztlich gaben 156 Bürger/ Bürgerinnen/ Initiativen ihre Stellungnahme ab. Hat ein Einwender mehrere Stellungnahmen vor/ zur/ nach Offenlage abgegeben, sind diese in Abhängigkeit des Abgabezeitraums – vor/ zur/ nach Offenlage – mit gleicher Nummer aber einer ergänzenden alphabetischen Nummerierung versehen (z. B. 64a-c).

Die Abwägung erfolgt in zwei Teilen über einen allgemeinen Abwägungsteil – Teil I und eine Einzelabwägung – Teil II.

- In Teil I – Allgemeine Abwägung sind die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und mit einer Einzelabwägung in die Gesamtabwägung eingestellt. Die jeweiligen Themenkomplexe sind den jeweiligen Einwendern zugeordnet.
- In Teil II – Einzelabwägung sind die Stellungnahmen in ihren einzelnen Aspekten wörtlich wiedergegeben und mit einer Einzelabwägung in die Gesamtabwägung eingestellt. Für bereits vorgetragene Abwägungsinhalte wird in der Einzelabwägung auf Teil I der allgemeinen Abwägung verwiesen.

TEIL I – Allgemeine Abwägung

Mit den im Folgenden getroffenen Abwägungen zu den Abwägungsinhalten der Themenkomplexe C.1 bis C.8 sind die nachfolgend aufgeführten 201 eingereichten Stellungnahmen erfasst und in die Gesamtabwägung eingestellt:

- Stellungnahmen vor Offenlage: 1, 2, 3, 4, 6a-d, 7, 8
- Fristgerecht eingereichte Stellungnahmen zur Offenlage: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41a-e, 42a-d, 43, 44, 46a-d, 47, 48, 49, 50a-i, 51, 52, 53, 54a-c, 55, 56, 58a-f, 59, 60, 61, 62, 63, 64a-c, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72a-c, 73, 74, 75, 76a-h, 77, 78, 79a-g, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97a-d, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119a+b, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131a+b, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158
- Stellungnahmen nach Offenlage: 159, 160

C.1. Themenkomplex - Allgemeine Belange zu Planverfahren und Gutachten

C.1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit und Transparenz der Planung

(Einwender: 1, 4, 6a, 6b, 6c, 7, 17, 24, 31, 38, 47, 48, 61, 65, 78, 82, 86, 93, 99, 101, 104, 109, 115, 116, 119a, 131b, 139)

Die Durchführung der Bürgerveranstaltungen und Transparenz der Planung sowie politischen Beschlüsse und Anträge werden kritisiert:

- *Die Auswahl der Veranstaltungsräume war dem Planverfahren und Bürgerinteresse nicht angemessen.*
- *Die Vorbereitung der Akteure war insbesondere in Bezug auf die Beantwortung von Fragestellungen zur zukünftigen Verkehrsentwicklung, -abwicklung und -organisation ungenügend.*
- *Der Tonfall und das Verhalten der Moderation gegenüber den anwesenden Bürgern waren nicht angemessen.*
- *Konstruktive Anregungen und Bedenken seitens der im Quartier wohnenden Bürger / Bürgerinnen aus den Bürgerveranstaltungen sowie bereits vor Offenlage eingereichten Stellungnahmen und Bürgeranträge wurden nicht beachtet.*

Des Weiteren wird angemerkt und gefordert:

- *Zeigen Sie Bürgernähe, nehmen Sie konstruktive Vorschläge der Bürger bzw. Bürgerinitiative ernst und lassen Sie eine Veränderung bzw. Beeinflussung des Entwurfes zu.*
- *Warum wird über die Köpfe der hier wohnenden Bürger geplant und entschieden.*

Abwägung:

Im vorliegenden Verfahren wurden wegen des großen Bürgerinteresses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zwei inhaltsgleiche Bürgeranhörungen am 14.01.2015 im Pfarrzentrum St.-Thomas-Morus und am 04.02.2015 im Begegnungszentrum Meerwiese durchgeführt.

Die Veranstaltungsorte befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und entsprechen einer üblichen Größenordnung für im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführende Bürgeranhörungen. Ein derart großes Interesse und die daraus resultierende Teilnehmeranzahl wurden jedoch nicht erwartet, daher musste die Teilnehmerzahl der ersten Veranstaltung aus sicherheits- und brandschutztechnischen Gründen begrenzt werden. Umgehend wurde auf eine weitere inhaltsgleiche Veranstaltung hingewiesen, die so zeitnah wie möglich anberaumt wurde. Diese zweite Veranstaltung wurde – zusätzlich auch mit Aushang von Plakaten im Viertel – bekannt gemacht und mit gleichem Vortrag wie in der ersten Veranstaltung durch die Planungsbeteiligten durchgeführt.

Darüber hinaus wurde außerhalb der Bestimmungen des Baugesetzbuches eine ergänzende Informationsveranstaltung kurz vor der öffentlichen Auslegung des Bauleitplans am 02.02.2016 in der Münsteraner Speicherstadt angeboten. Neben den Planungsbeteiligten der ersten Veranstaltungen standen auch der Verkehrsgutachter sowie ein Vertreter der Fachabteilung Verkehrsplanung für Fragen und Antworten zur Verfügung.

Die vorgetragenen Inhalte sowohl der Präsentation als auch der anschließenden Fragerunde entsprechen in vollem Umfang den zum Zeitpunkt der frühzeitigen

Beteiligung bzw. vor der Offenlage bestehenden Kenntnissen sowie vorliegenden Gutachten der Planungsbeteiligten. Die vorgetragenen persönlichen Angriffe gegen Akteure und Verwaltung werden, entgegen den konstruktiven Anregungen, Bedenken und Hinweisen ebenso wie in den vorgenannten Veranstaltungen, zurückgewiesen. Die Erfahrung zeigt, dass sich in Beteiligungsverfahren insbesondere Kritiker von Projekten positionieren. In der Gesamtabwägung müssen jedoch alle Belange betrachtet und ihre Vor- und Nachteile abgewogen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

C.1.2. Planverfahren und Aufstellung des Bebauungsplans

(Einwender: 6a, 6b, 6c, 79f 99, 104, 109, 112, 119a, 143)

Es besteht Dissens hinsichtlich der Art und Weise der Aufstellung des Bebauungsplans zwischen der Verwaltung und Politik. Handelt es sich um einen vorhabenbezogen oder Angebotsbebauungsplan.

Abwägung:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 569 wird mit Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB des Rates der Stadt Münster vom 16.12.2015 und Bekanntmachung des Beschlusses vom 29.01.2016 im Amtsblatt 59. Jahrgang Nr. 2 als Bebauungsplanverfahren in Verbindung und Bindung mit dem Abschluss eines oder mehrerer öffentlich-rechtlicher Verträge auf Grundlage von § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) aufgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

C.1.3. Verantwortung der Gemeinde

(Einwender: 6a, 16, 17, 25, 65, 102, 103, 112, 115, 139)

Mit den seitens der Bürgerschaft gesehenen Planungsfehlern hinsichtlich einer maßvollen und qualitativen Bebauung des Plangebietes wird angemerkt:

- *Die Bürgerschaft ist nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung des Areals Südlich Markweg, sondern stimmt einer maßvollen Weiterentwicklung des Quartiers unter Aufnahme und Ergänzung des Quartierscharakters zu.*
- *Bebauungspläne gelten für eine lange Zukunft und beinhalten die besondere Verantwortung der Kommune für die Zukunft aller Bürger. Bauplanungsfehler sind tragische, langfristige Fehler, die allzu oft nicht repariert werden können.*
- *Ein so großes und stadtnahes Baugebiet ohne Wettbewerb zu beplanen, lässt nur die Assoziation „Investorenhörigkeit“ der Stadt zu. Zudem liegt kein schriftlicher Beschluss der Politik der Stadt Münster zum Ausschluss eines Wettbewerbsverfahrens für das Baugebiet südlich Markweg vor.*
- *Das Baugebiet südlich Markweg kann die Wohnungsnot in Münster nicht allein beheben, kann und soll aber einen Beitrag dazu leisten. Mit qualifizierter und qualitätsvoller Planung könnte das Baugebiet ein Teil eines zukunftsorientierten Gesamtkonzeptes für Münster sein (Qualität vor Quantität).*

- Die seitens der Verwaltung eingeräumten Planungsfehler im Baugebiet „Nördlich Markweg“ in Bezug auf enge Straßenquerschnitte und das bestehende Parkraumangebot werden mit dem vorliegenden Konzept wiederholt und weitergehend verschlechtert.
- Der Eindruck der „Salami-Taktik“ und des „opportunistischen Handelns“ der Verwaltung würde über die Aufstellung eines ganzheitlichen Konzeptes in Zusammenarbeit mit den Bürgern entkräftet.

Abwägung:

Die mit vorliegendem Verfahren überplanten Bereiche sind bereits seit langem als potenzielle Wohnbauflächen in Form einer Abrundung des Ortsrandes an den übergeordneten Grünzug Hoppengarten-Edelbach und als Fortführung des Wohngebietes „Nördlich Markweg“ in den übergeordneten informellen Planungen verankert. Mit dem Ziel der Entwicklung des Gebietes ist die Stadt selbst seit den 90er Jahren mit den Eigentümern in Grundstücksverhandlungen getreten und konnte dabei einen Anteil des vorliegenden Geltungsbereiches erwerben. Auf Grund nachfolgend schwieriger Gespräche mit den Grundstückseigentümern wurden seit 2008 keine weiteren Verhandlungen mehr geführt.

Abseits von städtischen Bemühungen wurde 2011 deutlich, dass die Holz GmbH seitens eines Projektentwicklers mit in privatrechtliche Grundstücksverhandlungen einbezogen wurde. Die Zusammenarbeit mit geeigneten Investoren im Planungsprozess im Rahmen von sogenanntem Public Private Partnership ist bei der Wohnbauentwicklung in der Stadt Münster seit den 90er Jahren geübte Praxis. Die Partnerschaft mit einem Investor, nicht einem Entwickler, ist für die Stadt im Hinblick auf die Realisierbarkeit eines Projektes sehr wichtig (Grundstücksverfügbarkeit / Umsetzungssicherheit / Umsetzungszeitraum / Vertragspartner). Im Regelfall ist diese Kooperation nicht durch die Stadt vorbestimmt, potenzielle Projektpartner kommen auf die Stadt zu.

Die Stadt Münster ist grundsätzlich Träger der Planungshoheit und prüft – neben weiteren Belangen – ob die potentiellen Investoren die Grundansprüche des BauGB (der Investor muss u. a. willens und in der Lage sein, das Projekt sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen) erfüllen. Die Zusammenarbeit mit einem Investor und damit verbundene Anforderungen an die Planung werden darüber hinaus durch die politischen Gremien der Stadt Münster bestätigt. So führt das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft vom 24.11.2011 hierzu auszugsweise auf: *„Sodann erteilte der Ausschuss einvernehmlich seine Zustimmung zum Vorschlag der Verwaltung, eine Rahmenvereinbarung mit den wesentlichen planerischen Zielen, Inhalten, Verfahrensweisen und Kosten- und Lastenverteilungen samt Wettbewerb im Vorfeld der Bauleitplanung auszuhandeln, wie dieses im Detail in den (...) Unterlagen zu diesem Tagesordnungspunkt dargestellt worden ist.“*

Mit weitergehender Planung erfolgte eine erneute Diskussion und Bewertung des städtebaulichen Konzepts im Planungsausschuss (nicht öffentliche Sitzung am 06.02.2014 und 26.11.2014) Mit Prüfung und unter Abwägung aller Aspekte wurde im Ergebnis die Notwendigkeit zur Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs zum Planungsbereich nicht mehr gesehen. Gleichwohl wurden neue Anforderungen formuliert, den grundsätzlich qualitätsvollen städtebaulichen Entwurf zu optimieren und zu flexibilisieren. Dies zielte insbesondere auf die Integration eines höheren Anteils an Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern ab. Zur Gewährleistung einer gesicherten und uneingeschränkten Erschließung des Plangebietes wurden sowohl die bestehenden Verkehrsflächen gutachterlich in Bezug auf die Mehrverkehre über das neue

Wohngebiet untersucht als auch die neuen Verkehrsflächen bewertet und vollständig nach den Anforderungen und Querschnitten für Wohnstraße der Stadt Münster sowie nach den Empfehlungen der RASSt06 geplant und über den vorliegenden Bebauungsplan in den notwendigen Querschnitten gesichert (weitergehende Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3. „Themenkomplex – Verkehr“).

Mit Beschluss des städtebaulichen Konzepts ist zwischen der Stadt Münster und dem Investor eine Rahmenvereinbarung zur kooperativen Entwicklung des Baugebietes getroffen worden, die das Einvernehmen der Planungsbeteiligten zur städtebaulichen Planung hinsichtlich der Bedarfe, Ziele, Inhalte und Anforderungen sowie die Beauftragung der Bauleitplanungs- und Gutachterleistungen und Kostenverteilung in Rahmen eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff. BauGB schriftlich fixiert. Weitergehende Sicherungen bzw. zu treffende Vereinbarungen zur Erschließung des Gebietes werden über ergänzende öffentlich-rechtliche Verträge geschlossen.

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt nach Abschluss des Umlegungsverfahrens getrennt für die privaten Grundstücke durch die Eigentümer und für die städtischen Grundstücke durch die Stadt Münster. Nach heutigem Kenntnisstand wird das Amt für Immobilienmanagement die städtischen Grundstücke entsprechend der Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung bzw. der städtischen Richtlinien für Mehrfamilienhausgrundstücke vergeben. Richtlinien für die Vergabe der privaten Grundstücke über die im Städtebaulichen Vertrag vereinbarten Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung Münster und die Zielrichtung eines Standortes für Flüchtlingswohnen hinaus bestehen nicht.

Abseits der freien Grundstücksvermarktung sollen zum Erreichen einer Architekturvielfalt insbesondere für den Geschosswohnungsbau unterschiedliche Architekturbüros mit der Planung beauftragt werden.

Fazit: Nach langjährigen Verhandlungen stellt dieses aus gesamtstädtischer Sicht wichtige Projekt ein stadtnahes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen in einer kooperativen Baulandentwicklung in einem angemessenen kurzen Zeitraum bereit.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Stellungnahmen zu Planungsfehlern hinsichtlich einer maßvollen und qualitativen Bebauung des Plangebietes wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.1)

C.1.4. Übergeordnete, gesamtstädtische und weitergehende Planungen

(Einwender: 64b, 68, 82, 119a)

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird nach

- *der Einbettung bzw. des Bezuges des Planverfahrens in/auf ein übergeordnetes gesamtstädtisches Konzept gefragt.*
- *weitergehenden Baumaßnahmen und damit einhergehenden Versiegelungen im Bereich des übergeordneten Grünzuges Hoppengarten-Edelbach gefragt.*

Abwägung:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 569 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Münster

entwickelt. Darüber hinaus ist das Plangebiet als prioritäres Wohnbaulandprojekt innerhalb des „Baulandprogramms 2014 – 2020“ aufgelistet.

Der Flächennutzungsplan dokumentiert hierbei auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die über die politischen Gremien der Stadt Münster beschlossenen Maßgaben zur Bereitstellung von Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgefüges. Das städtische Baulandprogramm ist eine programmatische Zielaussage zu Wohnbauprioritäten und voraussichtlichen Baureifen mit unverbindlicher Erstinformation zu Wohneinheitensmargen.

Gemäß derzeitigem Stand der Planung und der übergeordneten Sicherung des Grünzuges „Hoppengarten-Edelbach“ über den Landschaftsplan der Stadt Münster sind keine weiteren Baumaßnahmen geplant.

Fazit: Das vorliegende Bauleitplanverfahren sowie der zukünftige Schutz des Grünzuges „Hoppengarten-Edelbach“ basieren auf übergeordneten gesamtstädtischen Konzepten und werden aus diesen entwickelt bzw. über diese weitergehend erhalten.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C.1.5. Anträge auf weitergehende Beteiligung der Öffentlichkeit

(Einwender: 16, 99)

Es wird angeregt und nach § 24 GO beantragt, eine Planungswerkstatt für innerstädtische Bebauungspläne und/oder Bauvorhaben, mit dem Ziel der Korrektur dieses Entwurfs, einzuberufen und durchführen.

Abwägung:

Die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches sehen neben den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB keine weitergehenden Beteiligungsschritte vor. Mit politischem Beschluss und Aufstellung des Bebauungsplans sowie Abwägung der Anregungen und Bedenken zum Bauleitplan ist die Aufstellung eines sach- und fachgerechten Bauleitplans gegeben.

Weitergehende Beteiligungsverfahren im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens zur Findung und Diskussion städtebaulicher Konzepte sind durchaus möglich, sie gehören jedoch zur informellen Planung. Eine Planungswerkstatt wie angeregt im laufenden Bauleitplanverfahren ist nicht Gegenstand des formellen Verfahrens und zu diesem Zeitpunkt nicht mehr sinnvoll.

Unabhängig hiervon (vgl. C.1.1) wurde eine über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehende Beteiligung und Information der Öffentlichkeit bei diesem Projekt bereits praktiziert. Weiterhin war das Projekt, auch in Abarbeitung und Ergebnisberichten zu Prüfaufträgen der politischen Entscheidungsträger, vielfacher Gegenstand öffentlicher Beratung und Diskussion in den zuständigen Gremien der Stadt. Die Verwaltung stand darüber hinaus in einer Reihe von erbetenen individuellen Terminen den Bürgerinnen und Bürgern im Laufe des Planverfahrens Rede und Antwort.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, eine Planungswerkstatt durchzuführen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.2)

C.1.6. Anträge unter Hinweis auf das IFG NRW

(Einwender: 6d)

Mit Hinweis auf das IFG NRW werden nachfolgende Anmerkungen bzw. Anträge vorgetragen:

- a) *Im November 2011 behandelte der Planungsausschuss der Stadt Münster einen Antrag der Arbeitsgruppe Markweg, in der die Fa. Holz GmbH als vorgesehener Investor für einen Teilbereich (ca. 70 %) des Areals „Südlich Markweg“ vertreten war, zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Kooperation mit der Stadt.*
- 1.1. *Aus welchen Mitgliedern setzte sich diese Arbeitsgruppe genau zusammen?*
- 1.2. *Gab es weitere potentielle Investoren, die Interesse bekundeten oder die angesprochen wurden oder war die Holz GmbH als einziger Investor im Gespräch?*
- 1.3. *War die Holz GmbH als geeigneter Kooperationspartner der Stadt deshalb besonders gut angesehen, weil sie neben finanzieller Potenz bereits als Entwickler mehrere vorhabenbezogene Projekte in Münster abgewickelt hat oder abwickelt?*
- 1.4. *Wer genau regte an, mit dem Investor Holz GmbH zusammen zu arbeiten?*
- b) *Sodann wurde die Verwaltung vom Planungsausschuss beauftragt, die Verhandlungen bezüglich des Rahmenvertrages aufzunehmen. Diesbezüglich beantragen wir eine Kopie dieses sogenannten Auftrages an die Verwaltung.*
- c) *Im Jahre 2011 und später stand das für die Bebauung vorgesehene Areal noch im Eigentum Dritter. Wer hat die Kaufvertragsverhandlungen mit den Eigentümern geführt? Beide Kooperationspartner zusammen oder Vertreter der Stadt Münster und Vertreter der Holz GmbH getrennt?*
- d) *Herr Krause erklärte, der Planungsausschuss habe einen Beschluss dahingehend gefasst, bezüglich der Bauleitplanung und Architektur etc. keinen Wettbewerb, bezogen auf das Projekt Markweg, durchzuführen. Das Areal ist 76.000 qm groß! Die Infrastruktur im Umfeld ist in vieler Hinsicht bescheiden zu nennen und kann deshalb durch Verdichtung nicht noch besser genutzt werden! Das Planungsgebiet liegt im Hinterland hinter gewachsener Bebauung!*
- 4.1. *Wann wurde dieser Beschluss gefasst?*
- 4.2. *Welche Gründe liegen dieser Entscheidung zugrunde?*
- 4.3. *Wir beantragen, uns eine Kopie dieses Beschlusses zur Verfügung zu stellen.*
- e) *Der Investor hat hier eines der größten Baugebiete Münsters zu entwickeln und zu bebauen. Als Käufer von ca. 52.000 qm hochpreisigen Baulandes hat er ein immenses finanzielles Volumen zu stemmen. Ferner ist er laut Rahmenvertrag verpflichtet, 30 % der Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen. Der hohe Baulandpreis für die große Fläche und die weiteren Bedingungen führen dazu, dass der Investor vertikal und horizontal extrem verdichten, eine möglichst einheitliche und einfache Bauweise wählen, Begegnungsräume möglichst aussparen und die nicht preisgebundenen Immobilien sehr teuer anbieten wird. Noch im Frühjahr dieses Jahres erhielten wir von den Mitgliedern des Ausschusses die Auskunft, es handele sich am Markweg um ein vorhabenbezogenes Projekt. Nach Auskunft des Rechtsamtes ist dies aber nicht der Fall.*

5.1. Befanden sich die Ausschussmitglieder in einem Irrtum? Gingen sie davon aus, das Projekt Markweg sei vorhaben bezogen, weil ein Investor involviert ist und weil die meisten Projekte in Münster vorhaben bezogen abgewickelt werden?

5.2. Wurde deshalb ein Wettbewerb erst gar nicht in Erwägung gezogen?

5.3. Hat der Investor den Wettbewerb abgelehnt mit dem Hinweis, er werde sich ansonsten zurückziehen?

- f) Warum kam es erst im Frühjahr 2015 zur Unterzeichnung des Vertrages, in dem Haftungsausschluss und die übliche Klausel, mit der die Gemeinde auf ihre Planungshoheit hinweist, enthalten sind? Zu diesem Zeitpunkt waren bereits einige Verbindlichkeiten des Investors erfüllt, die erst im späteren Vertrag festgehalten wurden.
- g) Wie ist zu erklären, dass das Baulandprogramm 2014-2020 bezüglich der beiden Teile des südlichen Markwegs noch 230 Wohneinheiten vorsieht und sich in dem vorgelegten Entwurf des Baulandprogramms 2015-2020 genau die gleichen Zahlen des Vorentwurfs des Investors wiederfinden? Bei einem städtebaulichen Wettbewerb bzw. bei Einschaltung mehrerer Investoren hätte möglicherweise das Baulandprogramm 2014-2020 Geltung behalten!
- h) Grundsätzlich widerspricht es dem Gebot der gerechten Abwägung, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch vorherige Bindung der Gemeinde sachwidrig verkürzt wird. Es kommt dann zu Abwägungsdefiziten. Der Rat kann aufgrund von Vorabbindungen nicht mehr alle relevanten Belange in die Waagschale werfen. Der Auskunftserteilung stehen schützenswerte Belange Dritter nicht entgegen. Aufgrund politischer Skepsis der Bürger hier, die sich nur von einigen wenigen gewählten Vertretern angemessen repräsentiert fühlen und weil eine vorherige Bindung der Gemeinde im Normenkontrollverfahren ohnehin vom Amts wegen zu prüfen sein wird, wenn der uns bekannte Vorentwurf zur Satzung reifen sollte, besteht ein berechtigtes Interesse an den Auskünften.
- i) Parallel zur Öffentlichen Auslage wurde ein Antrag nach IFG NRW an die Verwaltung der Stadt Münster gestellt.

Abwägung:

Mit Beantwortung des Antrages nach Informationsfreiheitsgesetz (IFG NRW) wurden nachfolgende Stellungnahmen der Verwaltung getroffen. Diese mit dem fristgerecht nach IFG NRW formulierten und zugestellten Schreiben gegebenen Antworten werden vollständig in diese Vorlage übernommen.

- zu a) Der Begriff "Arbeitsgruppe Markweg Süd" ist ein Arbeitstitel privater Projektentwickler. Die Verwaltung der Stadt Münster war bezogen auf die Zusammensetzung der genannten "Arbeitsgruppe" weder involviert noch beteiligt. Weitergehende Informationen dürfen aus Datenschutzrechtlichen Gründen über die Arbeitsgruppe und beteiligte Dritte nicht genannt werden. Aufgrund des sich sehr lang hinziehenden Prozesses konkreter und verbindlicher privatrechtlicher Regelungen der Entwickler mit den privaten Eigentümern, wurde im Jahr 2011 deutlich, dass die Firma Holz GmbH, Emsdetten, als Investorenpartner durch die Entwickler in die Gespräche mit den privaten Eigentümern einbezogen wurde.

Die Partnerschaft mit einem Investor, nicht mit einem Entwickler, ist für die Stadt mit Blick auf Grundstückverfügbarkeitsfragen und Umsetzungssicherheit, Verfahrensbeginn und Vertragspartnerschaft unabdingbar. Kooperations- und

Vertragspartner der Stadt ist die Holz GmbH (vgl. abgeschlossene Rahmenvereinbarung zur kooperativen Baulandentwicklung).

Andere Projektentwickler oder Investoren, die glaubhaft die potenzielle Verfügbarkeit über die privaten Flächen belegen konnten, sind der Verwaltung nicht bekannt und wurden von der Verwaltung auch nicht aktiv angesprochen. Wenige, auch bei anderen Projektentwicklungen übliche telefonische Anfragen wurden durch die Verwaltung mit Erläuterung der bestehenden städtischen übergeordneten Planungsziele und Rahmenbedingungen einer Wohnbaulandentwicklung beantwortet und mit Verweis auf eine notwendige Kontaktaufnahme zum/ zu den privaten Eigentümer/n versehen.

Gemäß einer Mitteilung aus 2011 an die Verwaltung fiel die Auswahl der Projektentwickler auf die Firma Holz aus einer Auswahl von drei potenziellen Investoren. In welcher Intensität und welche anderen Investoren sich vorherig in oder in diesen Gesprächen zur Entwicklung der privaten Flächen mit dem/den Voreigentümer/n bzw. den Projektentwicklern befunden haben oder hatten, ist der Verwaltung im Detail nicht bekannt – Informationen dieser Art unterliegen darüber hinaus dem Datenschutz.

Die Stadt Münster arbeitet, u.a. bei Wohnbauentwicklungen und in geübter Praxis seit den 90er Jahren, mit einer breiten Palette und Vielzahl geeigneter Investoren im Planungsprozess im Rahmen von sog. Public Private Partnership zusammen. Hierbei ist Wesen, dass die Stadt diese Kooperation nicht vorbestimmt – potenzielle Projektpartner kommen aktiv auf die Stadt zu. Gleichwohl stehen bei vorhabenbezogenen und auch projektgebundenen Planungen Aspekte im Fokus einer Prüfung, die den Grundanspruch des BauGB (der Investor muss u. a. bereit und in der Lage sein) erfüllen. Neben einer sehr großen Zahl anderer Investoren in Münster ist ohne Frage auch die Firma Holz GmbH in diesem Zusammenhang als ein für die Stadt Münster geeigneter Partner anzusehen.

Eine Anregung der Zusammenarbeit mit einem bestimmten Investor wurde von Seiten der Stadt weder vor oder zu Projektbeginn noch im Projektverlauf gegeben. Die Stadt tut dies auch in anderen Planungsfällen gegenüber Dritten nicht.

- zu b) Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft vom 24.11.2011 weist hierzu auszugsweise folgenden Wortlaut auf: *"Sodann erteilte der Ausschuss einvernehmlich seine Zustimmung zum Vorschlag der Verwaltung, eine Rahmenvereinbarung mit den wesentlichen planerischen Zielen, Inhalten, Verfahrensweisen und der Kosten und Lastenverteilung samt Wettbewerb im Vorfeld der Bauleitplanung auszuhandeln, wie dieses im Detail in den versandten Unterlagen zu diesem Tagesordnungspunkt dargestellt worden ist."*
- zu c) Die Stadt hat keine Informationen zu den privaten Kaufvertragsverhandlungen. Sie hatte seit den 90er Jahren Verhandlungen bzgl. eines Grunderwerbs geführt. Diese Gespräche zum Ankauf wurden von Seiten der Stadt Münster 2008 beendet. Die Stadt war an Kaufvertragsverhandlungen nach diesem Zeitpunkt weder mittelbar noch unmittelbar beteiligt.

Darüber hinaus regelt das Planungsrecht keine Eigentumsverhältnisse, es ist davon unabhängig. Gleichwohl ist die zeitnahe und gezielte Umsetzung eines konkreten städtebaulichen Projektes von der Verfügbarkeit der Flächen abhängig (siehe auch Abwägung zu a).

- zu d) Zum Planungsprojekt erfolgte eine erneute Vorstellung und ein erneuter Diskussions- und Neubewertungsprozess im Planungsausschuss in seinen nichtöffentlichen Sitzungen am 06.02.2014 und 26.11.2014: In diesem Zuge wurde die ursprüngliche Sichtweise aus 2011 (siehe auch Protokollauszug in zu b) bezogen auf ein Wettbewerbsverfahren modifiziert. Der Verzicht auf ein Wettbewerbsverfahren war implizit Gegenstand und ist logische Konsequenz der expliziten Zustimmung im November 2014 zu einem konkreten Städtebaulichen Entwurf für die Bürgeranhörung (siehe auch Abwägung zu d). Im Februar 2014 hat die Verwaltung den Planungsausschuss erneut über den Projekt- und Verhandlungssachstand informiert: Nach nunmehr absehbarem Vorliegen der liegenschaftlichen Voraussetzungen innerhalb des Plangebietes und in seinen Erschließungsoptionen wurde der Abschluss einer Rahmenvereinbarung konkreter.

In Prüfung des Entwurfes mit Blick auf die bereits bestehenden Qualitäten und Chancen und nach hierauf basierender nochmaliger Abwägung aller Aspekte wurde im Ergebnis die Notwendigkeit zur Durchführung eines Wettbewerbes zum vorliegenden städtebaulichen Entwurf nicht gesehen. Gleichwohl wurden neuerliche Anforderungen dahingehend formuliert, den dem Grunde nach qualitätsvollen Städtebaulichen Entwurf zu optimieren und tlw. zu flexibilisieren: Dies zielte u.a. explizit auf die Veränderung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes in Richtung höherer Anteile an Mehrfamilien- und Reihenhausbauung, vornehmlich entlang der Wohnsammelstraßen (vgl. auch Abwägung zu f), sowie auf Baufelder für innovative Wohnformen ab.

Im November 2014 erfolgte eine nochmalige Diskussion und Bewertung auf Basis der erzielten städtebaulichen Überarbeitungen: Ergebnis war die Freigabe für das Planverfahren durch die Politik an die Verwaltung auf Basis eines konkreten, überarbeiteten städtebaulichen Plankonzeptes. Die Protokollauszüge sind nur im Zusammenhang mit den von der Verwaltung im Vorfeld der Sitzungen versandten, in den Sitzungen präsentierten und erläuterten nichtöffentlichen Unterlagen und dem hierzu erfolgten Diskussionsverlauf zu verstehen (siehe auch Abwägung zu d) – diese stehen wiederum im Zusammenhang mit dem in der Sitzung gesprochenen) Wort:

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft vom 06.02.2014 weist folgenden Wortlaut auf: *"Der Ausschuss stimmte der Absicht der Verwaltung einstimmig zu, die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele im Plangebiet umzusetzen. Die vertragliche Situation lasse eine "große" Lösung zu. Eine entsprechende Überarbeitung des Konzeptes sei anzustreben."*

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft vom 24.11.2011 weist auszugsweise folgenden Wortlaut auf: *"Der Ausschuss stimmte den Inhalten der geplanten städtebaulichen Rahmenvereinbarung sowie der Bürgeranhörung einstimmig ohne Enthaltungen zu."*

- zu e) Die Verwaltung hat keine Kenntnis, welche Aussagen, Ausschussvertreterinnen und -vertreter gegenüber dem Verein im Zusammenhang mit dem Planungsprojekt getätigt haben – insofern kann sie weder Auskunft geben noch wird sie über die Motivation von Aussagen spekulieren. Unabhängig hiervon handelt es sich nicht um ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren auf Grundlage von § 12 Baugesetzbuch (BauGB), sondern um ein Bebauungsplanverfahren in Verbindung und Bindung mit dem Abschluss eines

oder mehrerer öffentlich-rechtlicher Verträge auf Grundlage von § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag).

Im Übrigen ist die Frage aus rein fachlicher Sicht grundsätzlich zu verneinen, da es einen Bedingungs-Zusammenhang zwischen Vorhabenbezogener Planung und Wettbewerb ebenso nicht gibt wie zwischen Angebotsplanung oder Projektgebundener Bebauungsplanung und Nicht-Wettbewerb. Gegenüber der Verwaltung ist eine solche Aussage durch den Investor nicht getroffen worden – gleichwohl hat der Investor in mehreren Gesprächen deutlich gemacht, auf Basis des bisherigen Städtebaulichen Konzeptes und seiner Qualitäten weiterplanen zu wollen und bis zur möglichen Grundstücksvermarktung ein soweit als möglich straffes Zeitkorsett anzuhalten.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.1.2 „Planverfahren und Aufstellung des Bebauungsplans“.

- zu f) Es erschließt sich nicht, auf welche Verbindlichkeiten des Investors, die bereits vorher erfüllt sein sollten, in der Frage abgehoben wird. Verträge werden dann sinnvoll abgeschlossen, wenn Einigung der Vertragsparteien zu allen im Vertrag und für das Verfahren zu diesem Zeitpunkt wichtigen Punkten – nach entsprechenden Gesprächen und Verhandlungen – erreicht ist.

Unabhängig hiervon stellt die abgeschlossene Rahmenvereinbarung zur kooperativen Baulandentwicklung darauf ab, dass sich mit Vertragsabschluss die Stadt anteilig ebenfalls an den Projektentwicklungskosten (Planungsleistungen, Gutachten, ...) beteiligt.

- zu g) Das städtische Baulandprogramm ist eine programmatische Zielaussage, primär zu Wohnbauprojektprioritäten und voraussichtlichen Baureifen der dort gelisteten Planungsprojekte.

Als ergänzende Information wird je Projekt eine grobe angenommene Wohneinheitenmarge – ungeachtet der individuellen Projektentwicklung und Projektfortschritte und unabhängig von ihrem nicht-verbindlichen Charakter – als Momentaufnahme darstellt. Sachstand des städtebaulichen Konzeptes zum Projekt Südlich Markweg war in 2013 (Redaktionsschluss für das Baulandprogramm 2014-2019) eine geringere angenommene Dichte (230 Wohneinheiten), resultierend aus höheren Einfamilienhausanteilen, insbesondere im Einzel- und Doppelhausbereich.

Es war u. a. im Ergebnis der Diskussion und Beratung im (nichtöffentlichen) Planungsausschuss im Februar 2014 gemeinsame Zielrichtung von Verwaltung und Politik und damit auch Gegenstand von Gesprächen und Verhandlungen mit dem privaten Investor, den bis dato vorliegenden Projektstand vor dem Hintergrund offensichtlich bestehender Wohnbedarfe städtebaulich stärker unter dem Aspekt Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung – und somit in puncto städtebaulicher Dichte (und damit auch Wohneinheitenanzahl) – zu forcieren. Die Planung unterliegt zudem stetigen Änderungen und Anpassungen im Verfahren. Der aktuell den politischen Gremien vorgeschlagene Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlegung basiert auf der weiterhin fachlich unterlegt geschätzten Zahl von ca. 315 Wohneinheiten.

- zu h) Es erschließt sich nicht, welche Vorab-Bindung zum Inhalt des Bebauungsplans die Gemeinde eingegangen sein soll. Der Planungsausschuss und der Rat sind nicht gehindert, den Inhalt des Bebauungsplans frei festzulegen oder bis zur endgültigen Beschlussfassung über den Bebauungsplan abzuändern.

- zu i) Dem Antrag nach IFG NRW wurde fristgerecht und in schriftlicher Beantwortung der Fragestellungen umfänglich entsprochen.

Beschlussvorschlag:

- zu a-g) Die Stellungnahme betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern den Ablauf der Grundstücksgeschäfte, Verhandlungen mit dem Investor, Beteiligung der politischen Gremien, Informationsansprüche und ähnliches. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu h) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu i) Die Stellungnahme betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern den Ablauf der Grundstücksgeschäfte, Verhandlungen mit dem Investor, Beteiligung der politischen Gremien, Informationsansprüche und ähnliches. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

C.1.7. Alternative Planungen

(Einwender: 88)

Warum werden die Britenwohnungen nördlich des Baugebietes nicht umgenutzt und aufgestockt? So könnte das vorliegende Baugebiet in der Bebauungsdichte reduziert werden.

Abwägung:

Eine Umnutzung der Britenwohnungen nördlich des Baugebietes und besonders am Hohen Heckenweg zur Entwicklung und Verbesserung der Versorgungssituation durch Nutzungskonversion von Teilflächen der ehemaligen Wohngrundstücke ist ausgesprochenes Entwicklungsziel der Stadt Münster. Mit langjährigen schwierigen Verhandlungen der Stadt Münster mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sind derzeit Entscheidungen auf den angesprochenen Flächen nicht absehbar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.1.8. Gutachten

(Einwender: 4, 17, 25, 31, 48, 58a, 58b, 62, 79b, 81, 86, 99, 129, 130, 131b, 133, 143, 147, 148)

Die Gutachter sowie die getroffenen Aussagen der Gutachten werden kritisiert:

- *Das Verkehrsgutachten sowie Immissionsschutzgutachten wurde über den Investor finanziert. Die Neutralität der Gutachten ist anzuzweifeln.*
- *Das Verkehrsgutachten wurde über einen ortsfremden Sachverständigen erstellt.*
- *Die Aussagen des Verkehrsgutachtens passen sachlich nicht mit dem Bebauungsplan überein und spiegeln nicht die tatsächliche bestehende Verkehrssituation sowie Verkehrsbewegungen wieder. Eine Überarbeitung des Gutachtens über einen unabhängigen Gutachter wird angeregt.*
- *Das Immissionsschutzgutachten basiert auf falschen Annahmen des Verkehrsgutachtens und ist zu überarbeiten.*

- *In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird unter den Säugetieren der Feldhase nicht aufgeführt.*

Abwägung:

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird als Angebotsbebauungsplan gemäß den Vorgaben des BauGB in Kombination mit einer Rahmenvereinbarung, eines Umlegungsverfahrens und weitergehender öffentlich-rechtlicher Verträge durchgeführt. Der Investor verpflichtet sich, die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die damit verbundenen Gutachten ganz oder teilweise zu tragen. Ungeachtet dessen behält die Stadt die vollständige Planungshoheit im Verfahren und fungiert als Kontroll- und Beschlussinstanz.

Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden umfassend und abschließend gutachterlich erfasst und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in die Abwägung eingestellt. Die Gutachten sind am konkreten städtebaulichen Konzept überprüfbar.

Die Gutachter sind anerkannt, fachkundig und unterliegen einer rechtlichen Haftung für ihre Aussagen. Die Gutachten entsprechenden fachgutachterlichen Standards unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen und sind als Bestandteil der Offenlage uneingeschränkt prüffähig. Sowohl die Angebote als auch die abschließenden Fassungen der Gutachten wurden über die Beteiligungsverfahren durch die Fachämter der Stadt Münster geprüft und in den Ergebnissen als Abwägungsgrundlage als korrekt bestätigt. Die Ortsfremdheit eines Gutachters ist für die Erstellung eines sachkundigen Gutachtens nicht von Relevanz.

Fazit: Die Gutachten entsprechen uneingeschränkt den fachgutachterlichen Standards und Prüfanforderungen zur Bewertung der planbezogenen Auswirkungen. Die Übereinstimmung der gutachterlichen Aussagen mit dem Bebauungsplan ist über die Prüfung durch die Fachbehörden bestätigt.

Die Auftragserteilung durch einen Investor lässt eine Infragestellung oder Anzweiflung der gutachterlichen Aussagen nicht zu, da diese grundsätzlich unabhängig arbeiten.

Beschlussvorschlag:

Der Kritik an den Gutachtern sowie den getroffenen Aussagen der Gutachten wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.3)

C.1.9. Baugrundgutachten

(Einwender: 99, 126, 131b)

Es wird kritisiert, dass für das Plangebiet kein Baugrundgutachten vorliegt. Das Verhalten des Grundwassers und des Bodens ist mit Errichtung des Baugebietes sowie die Einflüsse des Grundwasserspiegels auf das Plangebiet sind nicht nachzuvollziehen.

Abwägung:

Baugrundgutachten werden im Allgemeinen erst im Zuge der Hochbauplanung für den Bauantrag beauftragt. Sie sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Abseits der Baugrunduntersuchung sind im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens die Bodeneigenschaften sowie die Auswirkungen auf der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge im Zuge des Umweltberichtes untersucht und bewertet werden. Auch Altlastenuntersuchungen liegen vor und waren insbes. Gegenstand der erneuten Offenlegung der Planung. Im Gesamtfazit sind keine Anhaltspunkte erkennbar, aus denen eine Gefährdung oder ein

Erfordernis für besondere, bauleitplanungsrelevante Sicherungen für die Realisierung der Planungsziele erkenntlich werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wurde in Teilen bereits mit Entwurf des Bebauungsplans gefolgt. Ein weitergehender Beschluss erübrigt sich.

C.2. Themenkomplex – Allgemeine städtebauliche Belange / alternative Planungen

C.2.1. Viertelidentität

(Einwender: 6a, 6b, 6c, 8, 11, 14, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 31, 41d, 47, 48, 49, 53, 65, 70, 76a, 76e, 78, 79g, 80, 81, 88, 90, 91, 93, 95, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 111, 112, 115, 116, 117, 120, 125, 126, 127, 129, 131b, 136, 139, 144, 148, 149, 151, 152, 153, 158)

Mit Bezug auf den „ländlichen“ und „gartenstadtartigen“ Charakter des Quartiers Rumphorst wird kritisiert und gefordert:

- *Der Entwurf nimmt den Charakter des Rumphorstviertels nicht auf und spaltet sich gestalterisch von den bestehenden Gebieten ab.*
- *Der hohe Anteil an mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern hat einen negativen Einfluss und erdrückende Bauweise auf die Bestandsbebauung und die stadträumliche Eingliederung.*
- *Festsetzung von Satteldächern als ortstypische Dachform und Dachlandschaft. Verzicht bzw. zumindest Reduzierung der ortsatypischen Flachdachgebäude.*
- *Ein fließender und architektonischer Übergang des Entwurfs zur Bestandsbebauung ist nicht gegeben.*
- *Es besteht kein ausgewogenes Verhältnis von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern auch in Bezug auf das gewachsene Umfeld.*
- *Zur Entwicklung einer der umgebenden Baustruktur angepassten Baukörper ist eine Gestaltungssatzung aufzustellen.*

Abwägung:

Aus Sicht der Fachplanung stellt sich der Stadtteil Rumphorst weder ländlich noch als Gartenstadt im stadtbaugeschichtlichen Verständnis dar. Vielmehr handelt es sich um eine in den 20er Jahren entstandene Straßenrandbebauung entlang des Hohen Heckenwegs, die insbesondere in den 50er und 60er Jahren im Sinne des damaligen Credo der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ mit Siedlungszeilen in großzügigeren Grünflächen erweitert wurde. Das Erscheinungsbild ist nicht einheitlich, sondern heterogen mit durchaus vielfältiger, der jeweiligen Entstehungszeit der Gebäude geschuldeten Charakteristik. Diese gestalterische Vielfalt führt zu einer durchaus hohen Wohnqualität. Neben den auch gerade für die 50er und 60er Jahre typischen Satteldachbauten gibt es eine Reihe von Flachdachbauten aus den 70er Jahren (z.B. Thomas-Morus-Weg, Kösliner Straße, Stettiner Straße).

Es ist im städtebaulichen Konzept durchaus ein fließender Übergang zwischen dem Baubestand und dem neuem Wohngebiet vorgesehen: Die im Süden an das Plangebiet angrenzende dreigeschossige, als verkantet zur Straße stehende, zeilenartige Mehrfamilienhaus-Bebauung wird bewusst auch in ihrer Ausrichtung mit der geplanten Neubebauung aufgegriffen. Die geplante Dachform weicht, in zeitgemäßer Bauform, von

der Bestandsbebauung ab und betont bewusst mit Flachdach und Staffelgeschoss eine erkennbare „Marke“ des neuen Baugebiets. Die maximale Gebäudehöhe der dreigeschossigen Bestandsgebäude mit Satteldach und der dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss, mit einer zulässigen maximalen Bauhöhe von 13,00 m, entsprechen sich weitestgehend.

Im Norden wird die Einfamilienhausbebauung der Stettiner Straße in weiten Teilen als Einfamilienhausbebauung mit geeigneten Dachformen fortgesetzt. Zwei der vier im Nordwesten geplanten Baufelder für Mehrfamilienhäuser wurden im Verlauf des Planungsprozesses auf Impuls der Politik anstelle von Einfamilienhäusern festgesetzt um in optimierter Nähe zur ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung altengerechte Wohnungen anbieten zu können. Im weiteren Verlauf des Markwegs ist noch an der westlichen Hofstelle eine, die Bestandsbebauung aufgreifende Neubebauung mit Einfamilienhäusern mit Satteldach zulässig.

Der zentrale nördliche Eintritt ins Baugebiet, gegenüber dem Elisabeth-Selbert-Weg, wird mit mehrgeschossigen Flachdachbauten markiert. Bewusst wird hier mit der Vier- bzw. Dreigeschossigkeit das klar ablesbare städtebauliche „Thema“ des Baugebiets definiert, was sich entlang dieser Mittelachse der Haupterschließung bis an die Lauenburgstraße fortführt. Wie in Bezug auf den Vergleich der bestehenden und geplanten Gebäudehöhen an der Lauenburgstraße gilt auch hier, dass die Dreigeschossigkeit mit Satteldach nördlich des Markwegs der viergeschossigen Flachdachbebauung entspricht. Östlich entlang dieser Achse wird mit abgestaffelten Gebäudehöhen zum Ortsrand hingeführt.

Die überwiegende Festsetzung von Flachdächern soll einen einheitlichen Charakter im Wohngebiet schaffen. Denn unterschiedliche Nutzungen von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern neben Kettentypen, Geschoss- und Seniorenwohnen wechseln – anders als im angrenzenden Bestand – in einem engen Nebeneinander, sodass über die Gestaltung der Gebäudekuben eine formale Verwandtschaft der Gebäudetypen erreicht werden kann. Eine Zulässigkeit verschiedener Dachformen würde schnell zu einem visuellen „Chaos“ führen, wenn Flachdachbauten auf zeitgemäß kleineren Grundstücken im direkten Wechsel zu Satteldachgebäuden stehen.

Darüber hinaus sind Dachgeschosse in Form von Staffelgeschossen besser für Wohnzwecke nutzbar, denn Dachschrägen entfallen, die Belichtungsmöglichkeiten sind großzügiger, daneben bieten große Außenterrassen eine deutlich gesteigerte Wohnqualität. Die immer weiter steigende Nachfrage nach Bautypen dieser Art spiegelt sich auch in Publikumszeitschriften und Büchern, die für Bauinteressenten am Markt angeboten werden.

Eine solitäre Gestaltungssatzung im Sinne des § 86 BauO NRW ist zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, ist jedoch als separate Satzung außerhalb der Bestimmungen des § 86 Absatz 4 möglich. Siehe hierzu auch Einzelabwägung zur Stellungnahme Nr. 41d.

Beschlussvorschlag:

Den Kritikpunkten zu einer fehlenden Berücksichtigung der Viertelidentität wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.4)

Der Anregung, eine Gestaltungssatzung aufzustellen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.5)

C.2.2. Gebot der Rücksichtnahme

(Einwender: 6a, 6b, 6c, 13, 16, 17, 24, 27, 47, 48, 49, 50g, 51, 52, 53, 62, 64c, 65, 71, 75, 76d, 76f, 78, 79e, 80, 81, 82, 88, 91, 94, 95, 97d, 98, 99, 101, 102, 103, 115, 116, 119a, 124, 125, 126, 131b, 134, 135, 139, 141, 144, 145, 146, 148, 151, 157, 158)

Die gegenüber den Bestandsgebäuden als unverträglich und überproportional angesehene Verdichtung wird kritisiert:

- *Inbesondere die Vielzahl an Mehrfamilienhäusern in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Einfamilienhäusern führt zu einer Verschattung sowie bedrückenden Wirkung der Bestandsbebauung und ist als unverträglich einzustufen.*
- *Der vorliegende Entwurf ist sozial nicht verträglich, es werden zu viele Menschen auf zu engem Raum wohnen. Die zukünftigen Bewohner werden nur annähernd halb so viel Raum wie die derzeitigen Bewohner.*

Es wird gefordert:

- *Die Wohneinheiten im Gebiet auf ein stadträumlich verträgliches Maß zu reduzieren.*

Abwägung:

Nur im nördlichen Teil grenzen Einfamilienhäuser im Bestand direkt an das Plangebiet an, ansonsten sind es durchgehend Zeilenbauten mit Geschosswohnungen. Im Regelfall grenzen neue Einfamilienhausbebauungen an vorhandene.

Die Entwicklung neuer Wohngebiete in einer merklichen Wachstumsphase der Stadt schließt gleichwohl „Brüche“ an den Nahtstellen zu bestehenden Bauungsstrukturen nicht aus und stellt Herausforderungen zur Umsetzung, die - wie im vorliegenden Planungsfall - nicht allein durch Adaption der bestehenden Siedlungsstrukturen, Haustypen und Gebäudehöhen/Geschossigkeiten in den unmittelbaren Grenzbereichen zwischen Bestand und Neuplanung gelöst werden können und müssen.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW werden überall eingehalten, teilweise auf Grund der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen deutlich überschritten. Grundsätzlich ist dieses ein „zuverlässiger Indikator dafür, dass keine Nachbarrechte verletzend Beeinträchtigung (baurechtliches Rücksichtnahmegebot) der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung ... vorliegt“ (OVG Berlin-Brandenburg 27.02.2012 -10 S 39/11).

Bei vorgesehenen ca. 315 Wohneinheiten und einem Schnitt von 2,8 Einwohnern je Einheit werden 882 neue Bewohner zum Stadtteil Rumphorst dazukommen. Das sind bei einer Bruttobaulandfläche von etwa 65.000 m² etwa 48 Wohnungen/Hektar, ein für vorstädtische Besiedlung – auch im Vergleich zum Altbestand – durchaus typischer Wert. Von einer sozialen Unverträglichkeit kann daher nicht gesprochen werden. Vielmehr legt die Stadt Münster vor dem Hintergrund ihres aktuellen Stadtwachstums für aktuelle Wohnbaulandprojekte, selbst in weniger zentralen Lagen, mindestens diese Zielwerte in der Wohndichte an (z.B. Albachten-Ost: 55 Wohneinheiten/ha Nettobauland).

Beschlussvorschlag:

Der Kritik an einer gegenüber den Bestandsgebäuden als unverträglich und überproportional angesehene Verdichtung und der damit verbundenen Forderung nach einer Reduzierung der Wohneinheiten wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.6)

C.2.3. Planen am Maximum

(Einwender: 6c, 8, 16, 17, 24, 25, 27, 41d, 44, 47, 48, 49, 76e, 78, 80, 91, 93, 95, 99, 102, 105, 119a, 124, 126, 139, 144, 145)

In Bezug auf die zukünftigen Bewohner des Baugebietes wird kritisiert:

- *Die Stadt macht einen sozialpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Spagat unter Planung am Maximum ohne erkennbare Rücksicht auf die dort lebenden und zukünftig lebenden Menschen.*
- *Im Zuge der Planung wurde das städtebauliche Konzept in der Dimensionierung der Kita sowie Änderung der Bebauung in Verlängerung der Lauenburgstraße ohne erkennbaren Grund abgewandelt.*
- *Im Gegensatz zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden mit Ergebnis des Prüf- und Änderungsantrages geplante Doppel- und Einfamilienhäuser mit Entwurf des Bebauungsplans gegen weitere Mehrfamilienhäuser ersetzt. Dies widerspricht den maßstäblichen Übergängen zum Bestand sowie einer angemessenen städtebaulichen Einbindung in die Bestandsbebauung.*
- *Entgegen dem Vorentwurf wurde zum Entwurf des Bebauungsplans die „geplante Flüchtlingsunterkunft“ innerhalb der Bebauungsstruktur verlagert und die Kennzeichnung „Servicewohnen“ ersatzlos gestrichen. Wird mit dem Entwurf keine Rücksicht mehr auf alte Menschen genommen?*
- *Straßenräume sind Räume der Begegnung. Der vorliegende Entwurf ist unsensibel, rein investorenorientiert, mit einer Südwest Ausrichtung der Häuser, einer unkreativen Straßenführung und nimmt die Bedürfnisse der Bewohner nicht auf. Man fühlt sich in die 70er Jahre zurückversetzt.*

Abwägung:

Der maßstäbliche Übergang zwischen Baubestand und Neubebauung ist durch den vorliegenden Entwurf gewahrt (weitergehend siehe Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.1. „Viertelidentität“). Ein sozialpolitischer und wohnungswirtschaftlicher Spagat wird mit dem maßstäblichen Übergang, einer zeitgemäßen und dem Umfeld angepassten städtebaulichen Dichte sowie gesicherten Anwendung der sozialen Bodennutzung nicht gesehen. Vielmehr wird mit dem vorliegenden Plangebiet insbesondere über die Lagegunst eine Wohnraumentwicklung in zeitgemäßer und sozialverträglicher Dichte sowie mit einem Wohnraumangebot für alle Gesellschaftsbereiche realisiert (vgl. Abwägung: Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.1.6. „Anträge unter Hinweis auf das IFG NRW“). Dies ist insbesondere in einer wachsenden Stadt mit erheblichen Wohnbedarfen und einem hohen Mietpreisniveau Kernauftrag des Baugesetzbuches (§ 1 (5) BauGB).

Mit dem Prüfauftrag der Verwaltung über den Auftrag des ASSVW vom 29.10.2015 (vgl. Änderungsantrag zur Vorlage V/0750/2015) wurden Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanes unter anderem zur Erschließung, Anordnung von Baukörpern, Angebot von Wohnformen sowie der Größe und Qualität von Grün- und Freiräumen für erforderlich gehalten, im weiteren Prozess über die Verwaltung und Fachplaner geprüft und in den Ergebnissen in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind nachvollziehbar und transparent dokumentiert. Der Entfall von informellen Kennzeichnungen – hier: Servicewohnen; geplantes Flüchtlingswohnen – beinhaltet keines Falls den Ausschluss

der Nutzungen, diese sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Aus der planungsrechtlichen Ausweisung von Verkehrsflächen lässt sich nicht auf die fehlende Eignung als Raum der Begegnung schließen. Insbesondere der in Teilen autofreie (und im Planungsprozess vergrößerte) Quartiersplatz in der Mitte des neuen Wohngebietes wird einen zentralen Ort der Begegnung darstellen; hinzu kommen private Wohnerschließungswege und Fuß- und Radwege. Die Ausbauplanung wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens erstellt und gesondert in den politischen Gremien diskutiert und beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen zu einem „Planen am Maximum“ wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.7)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.2.4. Kindertagesstätte

(Einwender: 3, 6a, 15, 88, 101)

Der Standort der Kita am entferntesten Punkt im Baugebiet ist insbesondere hinsichtlich der über die Einrichtung generierten Verkehrsströme unüberlegt.

Abwägung:

Der Standort der Kindertagesstätte wurde bewusst am zentralen Quartiersplatz gewählt, weil hier zum einen sich die städtebaulich wichtigen Erschließungsachsen vom Markweg und von der Lauenburgstraße kommend verschneiden und sich zum Platz aufweiten. In der Kombination von erdgeschossiger Kita-Nutzung und darüber liegender zweigeschossiger Wohnnutzung kommt diesem Gebäude darüber hinaus eine wichtige städtebauliche Bedeutung als umlenkende Platzkante zu. Neben einer guten Erreichbarkeit mit Pkw für Elternverkehre grenzt im Norden der Fuß- und Radweg aus der angrenzenden Siedlung in den Stichstraßen der Lauenburgstraße an, der eine gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme, der Kita-Standort sei ungeeignet, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.8)

C.2.5. Zulässigkeit von Tiefgaragen

(Einwender: 15, 76f)

Planen Sie Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser zur Reduzierung des ebenerdigen ruhenden Verkehrs.

Abwägung:

Tiefgaragen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auf allen Grundstücken möglich, die für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind. Sie sind dort auch, eingeschränkt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit soll eine Flexibilität in Bezug auf Gestaltung sowie Baukosten und spätere Vermarktung der Wohneinheiten ermöglicht werden. Jedem Bauherren bleibt frei, ob er eine Tiefgarage errichtet und dann das zugelassene Maß der baulichen Nutzung voll

ausschöpft oder ob er die notwendigen Stellplätze nach Maßgabe der textlichen Festsetzung schafft.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wurde bereits mit Vorentwurf des Bebauungsplans insoweit entsprochen, als dass Tiefgaragen auf allen Grundstücken mit Mehrfamilienhausbebauung möglich sind. Sollte mit der Anregung gemeint sein, Tiefgaragen verpflichtend vorzuschreiben, wird dem nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.9).

C.3. Themenkomplex – Verkehr

C.3.1. Übergeordnetes Verkehrskonzept

(Einwender: 2, 3, 6b, 6c, 22, 25, 30, 31, 35, 41a, 43, 44, 48, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 72a, 73, 75, 77, 79a, 82, 86, 93, 97b, 103, 108, 109, 115, 124, 129, 130, 131b, 147, 157)

Mit der bereits im Bestand desolaten Verkehrssituation und der zukünftigen Mehrbelastung der Verkehrswege wird kritisiert und angeregt:

- *Einbindung der Verkehrsentwicklung in ein eindeutiges, realistisches übergeordnetes Verkehrskonzept fehlt.*
- *Mit Errichtung des Baugebietes ist ein umfangreicher Ausbau der Infrastruktur notwendig.*
- *Verkehrsregelungen sind über entsprechende Maßnahmen zu regulieren und kontrollieren (wie zum Beispiel: Bodenwellen zur Einhaltung der Tempo 30 Zone, deutliche Kennzeichnung der Tempo 30 Zone, Geschwindigkeitstafeln)*

Es wird darauf hingewiesen:

- *Die Nutzungsänderung der ehemaligen Britenwohnungen ohne Verkehrskonzept hat bereits negative Auswirkungen über Ausweichverkehre hervorgerufen.*

Abwägung:

Die Stadt Münster verfügt über ein umfassendes Verkehrsmodell, das über tagesaktuelle Verkehrserfassungen an Verkehrssteuerungsanlagen ausgewählter Knotenpunkte ständig aktualisiert und überprüft wird. Damit ist das Verkehrssimulationsmodell immer auf dem aktuellen Stand und entspricht den anerkannten Regeln der Technik. Über den umfassenden Grundlagen- und Analyseaufwand sind aktuelle und fachlich belastbare Verkehrsbewertungen, insbesondere auch für kleinräumige Verkehrsuntersuchungen, möglich.

Neben der übergeordneten gesamtstädtischen Einordnung des Plangebietes ist die Anbindung des Plangebietes an die bestehenden umliegenden Verkehrsflächen gutachterlich geprüft und bewertet worden (siehe auch „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I - Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.2. „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“). Ein Ausbau der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur ist nicht erforderlich und wird mit Ausnahme der Anbindungspunkte des Plangebietes an den Markweg und die Lauenburgstraße sowie dem ordnenden Teilausbau des Markweges auch nicht vorgenommen.

Die Umnutzung des mit Britenwohnungen bebauten Areals und die damit verbundenen Veränderungen in den Verkehrsbewegungen und ihre Auswirkungen auf das Stadtquartier sind mangels konkreter städtebaulicher Zielplanung heute nicht

abschließend abzusehen. Sie sind in diejenigen Untersuchungen einzustellen, die mit der konkreten Umplanung dieses Areals einhergehen.

Fazit: Entgegen der Anmerkungen basieren die Entwicklungsziele des Plangebietes auf einer übergeordneten gesamtstädtischen Planung, es ist eine ausreichende Verkehrsqualität realisierbar. Weitergehende Kontroll- und Regelungsmaßnahmen der vorhandenen und zukünftigen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme, es fehle an einer Einbindung in ein übergeordnetes Verkehrskonzept und es sei ein Ausbau der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur erforderlich, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.10)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C.3.2. Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung

(Einwender: 1, 2, 3, 4, 6a, 7, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 28, 31, 36, 37, 38, 41b, 42a, 44, 46a, 47, 48, 49, 50e, 51, 52, 54a, 55, 56, 58e, 62, 63, 65, 66, 67, 69, 72a, 73, 74, 75, 78, 82, 83, 85, 86, 90, 93, 94, 98, 100, 102, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 117, 118, 120, 123, 124, 127, 129, 130, 132, 141, 144, 145, 147, 148, 151, 157, 158, 160)

Mit Realisierung des Plangebietes wird die Überlastung der bestehenden Verkehrswege prognostiziert und kritisiert:

- *Mit Erschließung des Gebietes ist nicht nur während der Bauphase sondern mit einer dauerhaften ungenügenden nicht geklärten Verkehrssituation zu rechnen*
- *Die Erschließung des Baugebietes ist über die bestehenden Verkehrswege Markweg und Lauenburgstraße nicht gewährleistet. Es wird ein Verkehrschaos entstehen.*
- *Die Stettiner Straße wird aufgrund der Überlastung des Hohen Heckenweges und besonders der Kreuzungsbereiche bereits heute als Ausweichroute genutzt.*
- *Die Kreuzungsbereiche Hoher Heckenweg – Markweg, Hoher Heckenweg – Kösliner Straße und Stettiner Straße – Lauenburgstraße – Markweg sind bereits im Bestand überlastet.*
- *Die Querschnitte der Verkehrsflächen vor allem der Stettiner Straße sind für einen uneingeschränkten Begegnungsverkehr, im Besonderen aufgrund der desolaten Parksituation nicht ausreichend. Die bestehende Infrastruktur ist für den entstehenden hohen Nutzungsdruck nicht ausgelegt.*
- *Die Ausfahrt aus der privaten Grundstückszufahrt wird mit dem vermehrten Verkehrsaufkommen unverhältnismäßig erschwert. Die uneingeschränkte Mobilität ist nicht mehr gewährleistet.*
- *Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes am Hohen Heckenweg legt den Verkehr im Kreuzungsbereich während der Anlieferung nahezu still.*
- *Die geplante Erschließung des Gebietes ist mangelhaft. Ein südlicher Anschluss an den Hoppengarten ist vorzusehen.*

- *Eine dauerhafte Abpollerung der Joseph-Haydn Str. und Sperrung der Durchfahrt für Autofahrer, ebenso der Grawertstr. und des "Markweg-Endes" der Stettiner-Str., sollte geprüft und ggf. dauerhaft eingerichtet werden: Eine große Menge Quer-Verkehre würden im Wohngebiet vermieden, partielle Verkehrsentslastung erreicht und die Verkehrsteilnehmer direkt auf den Hohen Heckenweg geleitet..*

Abwägung:

Zur Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation wurde zum Bebauungsplan Nr. 569 eine Verkehrstechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser (BRILON BONDZIO WEISER, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 569 „Südlich Markweg“ in Münster, Bochum, Stand: September 2015) durchgeführt, in der die verkehrlichen Auswirkungen des städtebaulichen Konzeptes auf das Plangebiet und die bestehenden Straßen des angrenzenden Quartiers gutachterlich überprüft wurden. Die bestehenden Verkehrsbelastungen wurden mittels Knotenstromzählungen ermittelt und für den Prognosefall mit bundesweit anerkannten Kennziffern – in Anwendung auf die geplanten Entwicklungsziele des Gebietes – hochgerechnet. Zur sicheren Berechnung der Prognosewerte wurde entgegen der Entwicklungsprognose der Stadt Münster, die von einem leichten Rückgang der Verkehrsstärken im Prognosehorizont ausgeht, gutachterlich sogar von einer Stagnation der bestehenden Verkehrsmengen – ohne Entwicklung des Neubaugebietes – ausgegangen. Der Prognose-Nullfall entspricht demnach dem Analysefall.

Die bestehenden, über die Erschließung des Plangebietes beeinflussten Verkehrswege können in ihrer heutigen und zukünftigen Funktion gemäß den anerkannten Regelwerken RIN und RASt 06 den folgenden Straßentypen angesehen werden:

- Hoher Heckenweg gemäß RIN als angebaute Hauptverkehrsstraße mit regionaler Verbindungsfunktion (HS III) und gemäß RASt 06 als örtliche Einfahrtstraße mit einer verträglichen Verkehrsbelastung von 400 bis 1.800 Kfz/h.
- Markweg und Kösliner Straße gemäß RIN als Erschließungsstraße mit nahräumiger Verbindungsfunktion (ES IV) und gemäß RASt 06 als Sammelstraße mit einer verträglichen Verkehrsbelastung von 400 bis 800 Kfz/h.
- Lauenburgstraße und Stettiner Straße gemäß RIN als Erschließungsstraße mit nahräumiger Verbindungsfunktion (ES IV) und gemäß RASt 06 als Wohnstraße mit einer verträglichen Verkehrsbelastung von unter 400 Kfz/h.

In der Betrachtung ihrer Verkehrsbelastung in Verbindung mit der Verkehrsfunktion gemäß RIN sowie RASt 06 liegen die Verkehrsflächen derzeit und zukünftig (Analysefall / Prognose-Nullfall) jeweils unterhalb bis deutlich unterhalb der verträglichen Verkehrsmengen. Verkehrstechnische Defizite liegen mit den ausreichend dimensionierten Straßenräumen nicht vor. In den relevanten Knotenpunkten Hoher Heckenweg – Kösliner Straße und Hoher Heckenweg – Markweg werden auch während der morgendlichen sowie nachmittäglichen Spitzenstundenbelastung gute (QSV B) bis befriedigende (QSV C) Qualitäten des Verkehrsablaufs ermittelt. Durch die im Straßenraum angeordneten und markierten Stellplätze, besonders in der Stettiner Straße und Lauenburgstraße, wird das Geschwindigkeitsniveau – ohne negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss – niedrig gehalten.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele wird über die Wohnnutzungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.069 Kfz/24h und über die geplante Kindertageseinrichtung ein Verkehrsaufkommen von 215 Kfz/24h ausgelöst. Insgesamt ergeben sich somit zusätzliche Verkehrsbewegungen von 1.284 Kfz/24h, die nach gutachterlicher Annahme

zu 40 % über den Markweg und 60 % über die Lauenburgstraße abgewickelt werden. Das Verkehrsaufkommen besteht zu gleichen Teilen aus Quell- und Zielverkehr. Über die Erschließung des Gebietes wird gutachterlich

- mit einem Mehrverkehr von 200 bis 510 Kfz/24h und daraus resultierenden durchschnittlichen Tagesverkehren von 450 bis 1.750 Kfz/24h auf dem Markweg,
- mit einem Mehrverkehr von 770 Kfz/24h auf der Kösliner Straße und der Lauenburgstraße und daraus resultierenden durchschnittlichen Tagesverkehren von 1.070 Kfz/24h auf der Lauenburgstraße und von 1.860 bis 2.650 Kfz/24h auf der Kösliner Straße,
- von durchschnittlichen Tagesverkehren von 940 bis 1.580 Kfz/24h auf der Stettiner Straße,
- mit einem Mehrverkehr von 580 bis 710 Kfz/24h und daraus resultierenden durchschnittlichen Tagesverkehren von 13.080 bis 13.440 Kfz/24h auf dem Hohen Heckenweg

gerechnet, dies unter Zugrundelegung eines konservativen Ansatzes zur Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung (s. o.).

In den morgendlichen Spitzenstunden ergeben sich 106 Kfz/24h und an den nachmittäglichen Spitzenstunden 83 zusätzliche Verkehre. Mit Beurteilung der zukünftigen Verkehrsbelastungen gemäß RAS 06 wird deutlich, dass die Grenzwerte für verträgliche Verkehrsbelastungen auch mit den berechneten Mehrverkehren zum Teil deutlich unter den Maßgaben verbleiben.

Mit Einhaltung und sogar Unterschreitung der anerkannten Orientierungswerte für die beeinflussten Straßen wird eine Überlastung der Verkehrswege und daraus entstehender Verkehrskollaps nicht gesehen und ist mit den gutachterlichen Ergebnissen auch nicht ersichtlich. Die bestehenden Straßenquerschnitte sind auch mit Zunahme der Verkehrsmengen mit den bestehenden Verkehrsregelungen ausreichend.

Die Störung des Verkehrsablaufes über die derzeitige Situation der Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist als kurzfristige Störwirkung des Verkehrsflusses zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen zur Aufnahme der planbedingten Mehrverkehre. Weitergehende Regelungen und Begrenzung der bestehenden Anlieferung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, werden aber im Zuge der Realisierung des Baugebietes und der Abwicklung der Baustellenverkehre beobachtet und überprüft.

Fazit: Insgesamt können die Verkehre leistungsfähig innerhalb der bestehenden Straßenquerschnitte und unter den bestehenden Verkehrsregelungen abgewickelt werden. Eine Notwendigkeit des Ausbaus des bestehenden Straßennetzes besteht mit Ausnahme der notwendigen Anbindungspunkte der geplanten Straßen an den Markweg sowie die Lauenburgstraße nicht. Gleichwohl ist mit Entwicklung des neuen Wohngebietes der Teilausbau des Markweges mit beidseitigem Gehweg und geregelten Längsparkstreifen auf eine Regelbreite von 11,50 m politisches Ziel und wird abseits der gutachterlichen Ergebnisse mit der Maßnahme durchgeführt.

Negative Auswirkungen auf den Bestand sind über den Mehrverkehr, auch mit verbleibender Regelung der Fahrbahnverengungen über den ruhenden Verkehr, nicht zu erwarten. Das neue Wohngebiet kann verträglich in den Bestand eingebunden werden.

Unabhängig davon, dass abweichend vom Status Quo vorgebrachte verkehrsregelnde Vorschläge und Anregungen für das Verkehrssystem im Umfeld des Plangebietes nicht

direkt die Inhalte und Regelungen des Bebauungsplans betreffen, belegt das vorliegende Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan eindeutig, dass es keinen Handlungsbedarf gibt und der zu erwartende Mehrverkehr abgewickelt werden kann. Insbes. das Sperren einzelner Straßenabschnitte führte bei der Erreichbarkeit einzelner Quartiere durch die Rettungsdienste zu Problemen und zu nicht gewollten Verkehrsumverteilungen im Quartier. Unterbrechungen der Durchfahrt (Poller o. ä.) werden in der Dunkelheit von Radfahren oft übersehen und führen zu Unfällen. Insgesamt lösten die vorgeschlagenen Maßnahmen mehr Probleme aus als aktuell und zukünftig vorhanden sind.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen, die eine Überlastung der bestehenden Verkehrswege prognostizieren und die damit verbundenen Folgen kritisieren, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.11)

Die Vorschläge, Anregungen und Hinweise, u.a. zu verkehrsregelnden Maßnahmen im Quartier, werden zur Kenntnis genommen.

C.3.3. Rechtswidrige Schleichverkehre/ Ausweichverkehre

(Einwender: 3, 4, 6a, 13, 17, 20, 21, 22, 31, 33, 41b, 55, 59, 62, 63, 68, 69, 72a, 73, 74, 77, 84, 85, 86, 96, 109, 112, 115, 121, 129, 137, 145, 148, 157, 159)

Unter bestehendem und über das Planvorhaben zunehmendem Nutzungsdruck der Verkehrswege wird die Nutzung des Schleichweges über den Markweg zum Schiffahrter Damm bzw. vom Schiffahrter Damm in Richtung Hoher Heckenweg weiter zunehmen. Zur Reduzierung der Verkehrsströme auf den bestehenden Straßen mit Anschluss des Baugebietes bzw. Verhinderung der Schleichverkehre wird angeregt:

- *Die Zufahrt zum Schiffahrter Damm für den allgemeinen Verkehr zu öffnen.*
- *Den Markweg als auch den Weg Hoppengarten zur Unterbindung von Schleichverkehren abzusperren.*

Es wird darauf hingewiesen und angeregt:

- *Der Hoppengarten ist mit bestehendem Ausbau nicht für den Begegnungsverkehr ausgelegt. Ausweichmanöver erfolgen auf den Grünstreifen. Fußgänger, Jogger und Radfahrer werden gefährdet.*
- *Zur Sicherheit der Fußgänger, Jogger und Radfahrer ist ein befestigter Rand-, Gehbereich entlang des Markweges zum Schiffahrter Damm anzulegen.*
- *Über die Schleichverkehre und das vermehrte Verkehrsaufkommen entsteht eine Gefährdung der Sicherheit und Einschränkung der Freizeitnutzung sowie Erholung auf den Flächen des Hoppengartens. Das Recht auf Entfaltung der Persönlichkeit wird eingeschränkt.*

Abwägung:

Die Durchfahrt vom Markweg in Richtung Schiffahrter Damm ist mittels eindeutiger Beschilderung über das Verkehrszeichen 260 StVO für Kraftfahrzeuge untersagt und mittels des Zusatzzeichens 1020-30 StVO ausschließlich für Anlieger ausgenommen. Verstöße gegen diese eindeutige Regelung können geahndet werden.

Eine Aufhebung dieser verkehrlichen Regelung und Öffnung der Verkehrsfläche für den allgemeinen Verkehr ist ebenso wie die Sperrung der Verkehrswege (Abpollerung)

Markweg und Hoppengarten zum Ausschluss von Durchfahrtsverkehren mit der Bauleitplanung bewusst nicht vorgesehen.

Die in Frage stehenden Straßenabschnitte sind mit einer Breite von rd. 3,00 m im Charakter eines Wirtschaftsweges ausgebaut und auch hinsichtlich der Straßenführung für einen geregelten und sicheren Verkehrsablauf sowie Begegnungsverkehr nicht ausgelegt.

Einer Öffnung der Wegeverbindung für den allgemeinen Verkehr wird nicht zugestimmt. Der mit Aufhebung der bestehenden Verkehrsregelung verbundene notwendige Ausbau der Straße ist über bestehende Eigentumsverhältnisse, die notwendige Ertüchtigung von bestehenden Brückenbauwerken und notwendigen Verlagerung des Straßenverlaufes mit derzeitigem unübersichtlichem Verlauf nur mit erheblichem planerischem und finanziellem Aufwand umsetzbar und zurückzuweisen. Darüber hinaus würden unter Ertüchtigung des Wirtschaftsweges wesentliche Fremdverkehre in das Gebiet gezogen werden, die in den Verkehrsmengenkapazitäten der Sammel- und Wohnstraßen nicht abzubilden wären. Die bestehenden Wohnstraßen sowie der Erholungs- und Freizeitwert des Grünzuges wären dem Nutzungsdruck nicht gewachsen.

Fazit: Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Verkehrsregelung und damit verbundene Kontrollen durch das Ordnungsamt/die Polizei nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Öffnung der Straßenverbindung für den allgemeinen Verkehr ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und auch nicht Grundlage für die verkehrstechnische Berechnung.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen zur Reduzierung der Verkehrsströme auf den bestehenden Straßen bzw. zur Verhinderung von Schleichverkehren wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.12)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.3.4. Parkdruck und alternative Mobilitätskonzepte

(Einwender: 1, 6a, 10, 15, 16, 18, 19, 26, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 54c, 56, 58d, 60, 62, 74, 77, 79d, 80, 85, 86, 91, 93, 94, 95, 96, 98, 100, 103, 113, 120, 127, 128, 130, 132, 137, 139, 148, 158)

Es wird als Folge der Verdichtung eine Verstärkung des schon heute hohen Parkdrucks im Stadtteil Rumphorst prognostiziert und kritisiert:

- *Parksuchverkehre und damit verbundene Immissionen werden zunehmen.*
- *Hol- und Bringverkehre von der / zur Schule und Kita führen besonders zu Stoßzeiten zu Überlastung des Verkehrsnetzes.*
- *Eine barrierefreie uneingeschränkte Pflege bzw. Versorgung von pflegebedürftigen Personen durch Dritte ist wegen des Parkdrucks und damit einhergehendem Zeitverlust nicht mehr gegeben.*

Es wird angeregt:

- *Der Stellplatznachweis des Gebietes ist vollständig auf den Flächen des Plangebiets zu führen um den Parkdruck nicht weiter zu erhöhen.*
- *Die Integration von alternativen Mobilitätskonzepten (Carsharing, Autofreies Quartier) ist anzudenken.*

Abwägung:

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der BauO NRW und Vorgaben der Stadt Münster sind die privaten Stellplätze vollständig auf den privaten Grundstücken der zukünftigen Bauherren untergebracht und mit der Baugenehmigung nachzuweisen. Dies gilt auch für die notwendigen Stellplätze der geplanten Kindertageseinrichtung hinsichtlich der Hol- und Bringverkehre sowie der Mitarbeiterstellplätze.

Neben den privaten Stellplatzflächen sind im Bebauungsplan mit einer Zielgröße von 30 % der kalkulierten erforderlichen privaten Stellplätze öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im vorliegenden Verfahren sind diese mit einem Angebotsüberschuss im Gebiet verträglich in die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes eingebunden. In jedem Abschnitt des Neubaugebietes steht eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen zur Verfügung. Bestehende ausgewiesene Parkstände im öffentlichen Raum der umliegenden Straßen bleiben auch nach Umsetzung der Entwicklungsziele erhalten, ein baulicher Eingriff in die Straßenflächen ist lediglich in den Übergangsbereichen im Verlauf der Lauenburgstraße sowie des Markweges zum Plangebiet erforderlich. Darüber hinaus wird mit Errichtung des Plangebietes ein Teilstück des Markweges mit einem Regelquerschnitt von 11,50 m und Ordnung der Parkstände ausgebaut und somit eine Verbesserung der derzeitigen Parksituation im Gegensatz zur Bestandssituation geschaffen. Entgegen der vorgetragenen Kritik und Anregungen ist ausreichend Vorsorge getroffen, um den bestehenden Parkdruck nicht zu erhöhen.

Die Integration alternativer Mobilitätskonzepte im neuen Wohnquartier wird prinzipiell begrüßt, ist aber, auch aufgrund nicht vorliegender anbieterseitiger Anfragen bis zur öffentlichen Auslegung des Planverfahrens, nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Je nach Konzept des Betreibers ist das Angebot gegebenenfalls nur unter Fortfall ungebundener öffentlicher Stellplätze oder der Bindung von privaten Stellplatz-/Grundstücksflächen möglich. Eine Prüfung und Integration ist auf Anfrage eines Betreibers im Anschluss des Bauleitplanverfahrens uneingeschränkt möglich.

Fazit: Eine Verschlechterung der Verkehrssituation und Leistungsfähigkeit der Straßen und Kreuzungspunkte sowie ein weitergehender Parkplatzmangel und Parkdruck im Quartier ist mit Errichtung des Planvorhabens nicht zu besorgen. Vielmehr können über Maßnahmen an der Verkehrsfläche Markweg vorhandene Mängel in der Verkehrsinfrastruktur behoben werden. Mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen kann zudem eine Verbesserung der Parkraumsituation und Reduzierung der Parkplatzsuchverkehre mit Entlastungswirkungen auch hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen – insbesondere in den kleineren Wohn- und Erschließungsstraßen – erzielt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Stellplatznachweises wurde mit Vorentwurf des Bebauungsplans bereits entsprochen.

Den weitergehenden Anregungen zu alternativen Mobilitätskonzepten wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.13)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.3.5. Mängel des Verkehrsgutachtens

(Einwender: 3, 19, 20, 21, 46c, 50f, 50h, 50i, 54a, 54b, 54c, 76h, 81, 84, 86, 88, 92, 94, 95, 99, 102, 104, 108, 115, 116, 121, 123, 124, 126, 129, 130, 131b, 133, 139, 143, 146, 147, 157)

Das Verkehrsgutachten hat deutliche Mängel und wird angezweifelt. Die Ausführungen sind in Teilen in sich nicht nachvollziehbar:

- Grunddaten und Berechnungsdaten sind dem uns vorliegenden Gutachten nicht angefügt und somit nicht nachvollziehbar. Knotenpunktberechnungen und Signalpläne fehlen (LSA Berechnung), die entsprechenden Anhänge dazu sind nicht vorhanden.
- Die Berechnung der Spitzenwerte schwankt zwischen 8,5 % und 12,5 %. Warum wird nicht mit einem konstanten Prozentsatz im gesamten Gutachten gearbeitet?
- Siehe Seite 16: *„Die folgende Abbildung zeigt die Verkehrsbelastungen in der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 15:45 und 16:45 Uhr. Das Gesamtverkehrsaufkommen liegt im Zuge der Straße Hoher Heckenweg in der Nachmittagsspitze um etwa 11 % über den Belastungen der Morgenspitze. Im Verlauf der Sammelstraßen Kösliner Straße und Markweg liegen die Verkehrsbelastungen in beiden Spitzenstunden auf einem ähnlichen Niveau, wobei das Belastungsniveau in der Morgenspitze tendenziell etwas höher ausfällt.“*

Die Analysezahlen sind nicht nachvollziehbar und nicht schlüssig angesichts der Auslastungsgrade nachmittags und morgens im untersuchten Gebiet. Wie kommt man dazu, dass bei Mehrverkehr am Nachmittag der Auslastungsgrad hingegen niedriger sein soll?

- Siehe Seite 17: *„Abbildung 12 – Analyse Verkehrsbelastung in den nachmittäglichen Spitzenstunden...“*

Wie kommt es dazu, dass auf der Lauenburgstraße ein Schwerverkehr im Aufkommen von 20/Tag angenommen wird (Zählung 0 - Annahme 20)? In diesem Gebiet fährt grundsätzlich einmal pro Woche die Müllabfuhr. Es entsteht der Eindruck, dass das Aufkommen des Schwerverkehrs von vornherein hoch angesetzt wird, im Hinblick auf ein Immissionsgutachten, welches sich u. a. auf die Daten des Verkehrsgutachtens stützt.

- Siehe Seite 18: *„Knotenpunkt Hoher Heckenweg / Kösliner Straße“*

Warum wurde nicht berücksichtigt, dass die vorhandene 12 Meter lange Linksabbiegerspur von der Kösliner Straße auf den Hohen Heckenweg schon dort bei zwei bis drei Fahrzeugen die Geradeausspur und die Rechtsabbiegerspur blockiert? Der vom Hohen Heckenweg einbiegende Gegenverkehr wird ebenfalls blockiert.

- Siehe Seite 20: *„... Zur sicheren Seite wurde in der vorliegenden Untersuchung von einer Stagnation ausgegangen. Der Prognose-Nullfall entspricht demnach dem Analysefall.“*

Das Gutachten setzt den Analysefall dem Prognosefall gleich, was problematisch und unrealistisch erscheint und jeglicher Wachstumsprognose der Stadt und des Landes widerspricht. Wie kommt die Stadt Münster zu der Annahme, dass im Hinblick auf die allgemeine Entwicklung des Verkehrs mit einem Verkehrsrückgang zu rechnen ist?

- Siehe Seite 20: „...Die Berechnung der durch das Wohngebiet zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurden auf der Basis von Angaben des Auftraggebers und unter Berücksichtigung veröffentlichter Kennwerte bzw. eigener Erfahrungswerte bestimmt.“

Welche Angaben zur Berechnung hat der Auftraggeber (hier der Investor) dem Gutachter gemacht?

- Siehe Seite 21: „...Modal Split der Bewohner: Anteil des motorisierten Individualverkehr 33,1 % gemäß Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten der Stadt [5] für den Bezirk Nord...“

Mit 33 % ist der motorisierte Individualverkehr zu niedrig bemessen. Andernorts wird mit 60 % gerechnet! 2007 wurde hier in Münster bereits ein Wert von 36,3 % zugrunde gelegt. Auch wenn das Quartier innenstadtnah und Münster als Fahrradstadt gepriesen wird, ist 33 % zu niedrig angesetzt. Zu berücksichtigen ist, dass die völlig defizitäre Infrastruktur Fahrten mit dem Pkw zu weiter entlegenen Märkten bedingt. Ferner reichen schon die Grundschulen hier nicht aus, sodass Schüler der unteren Klassen lange Schulwege in Kauf nehmen müssen. Dies führt dazu, dass besorgte Eltern ihre Kinder zur Schule fahren. Ferner werden zwei Kitas im Quartier existieren. Viele berufstätige Eltern werden ihre Fahrt zur Arbeit mit dem Pkw antreten, folglich ihre Kinder auf dem Weg zur Arbeit mit dem Pkw zur Kita bringen und später wieder mit dem Pkw abholen. Warum nehmen Sie nur 33 % motorisierten Individualverkehr an?

- Siehe Seite 25: *Abbildung 14: „Räumliche Verteilung des Nahverkehrs“*

Wie kommt man zu der Annahme, dass aus dem neuen Baugebiet 40 % des Verkehrs über den Markweg fließen und 60 % des Verkehrs über die Lauenburgstraße abgeleitet werden sollen?

- Die heute schon von den Bewohnern der Bestandsbebauung stark frequentierte Stettiner Straße findet im Gutachten keinerlei Beachtung. Von den Bewohnern des neu geplanten Gebietes wird die Stettiner Straße sicherlich auch nicht ignoriert werden. Die Grawertstraße bleibt ebenfalls völlig unerwähnt, obwohl von der Grawertstraße ebenfalls Pkw-Verkehr auf den Markweg fließt (die Grawertstraße fehlt auf sämtlichen Abbildungen, siehe z. B. Abbildung 11 Seite 16). Warum finden diese Straßen im Gutachten keine Berücksichtigung?
- Warum wurde die bisherige Unfallstatistik Markweg / Hoher Heckenweg nicht abgefragt, bzw. nicht erwähnt? Gleiches gilt für die Kösliner Straße / Hoher Heckenweg.
- Nach eigenen Berechnungen ist der Linksabbiegeverkehr vom Markweg auf den Hohen Heckenweg in die Kategorie D einzustufen. Wieso findet im Gutachten keine differenzierte Einstufung für rechts und links Erwähnung?
- Die Auswirkungen der Rechts-vor-Links-Regelung werden nicht berücksichtigt, insbesondere nicht bezüglich der Kreuzung Stettiner Straße, Kösliner Straße, Lauenburgstraße. Wie soll diese Regelung demnächst bei erhöhtem Verkehrsaufkommen noch verträglich sein? Wie sollen die Grundschulkinder diesen Kreuzungspunkt gefahrlos passieren können? Sind Zebrastreifen geplant?
- Die Auswirkungen des vermehrten Verkehrsaufkommens auf den südlichen Bezirk der Stettiner Straße bleiben unerwähnt. Auch die Auswirkungen auf die

angrenzenden Straßen Thomas-Morus-Weg, Greifswaldweg, Mecklenburger Straße werden im Gutachten nicht erwähnt und untersucht. Wie wird sich das offensichtliche vermehrte Verkehrsaufkommen auf diese Straßen auswirken? Welche schon aus ordnungsbehördlicher Sicht zwingend notwendigen Maßnahmen sind geplant, um einen sicheren Schulweg zu gewährleisten.

- Das Gutachten lässt neben dem Pkw-Verkehr das Verkehrsaufkommen durch Fußgänger und Radfahrer und die entsprechenden Verkehrssituationen, die sie antreffen werden, völlig außer Acht. Dies gilt insbesondere für jüngere und ältere Verkehrsteilnehmer, die in Zukunft einem erheblichen Gefahrenpotential ausgesetzt sein werden. Warum finden Fußgänger und Fahrradfahrer in diesem Gutachten keine Berücksichtigung?
- Vor der neu geplanten Kita sind, abgesehen von Mitarbeiterparkplätzen, unzureichende Parkplätze für Eltern vorgesehen. Wo sollen Eltern parken, die ihre Kleinkinder mit dem Pkw bringen und abholen müssen, ohne die neue Planstraße ständig zu blockieren? Kleinkinder lässt man nicht einfach vor der Kita aussteigen und wartet auch später nicht auf sie im Fahrzeug.
- Wird es Parkverbote an den Straßen Markweg, Kösliner Straße, Stettiner Straße geben? Bislang wird dies im Gutachten nicht erwähnt. Auch findet die Fußgängerfurt am Markweg keine Berücksichtigung. Es liegt auf der Hand, dass an den Zubringerstraßen am Baugebiet aus ordnungsbehördlicher Sicht einschneidende Maßnahmen getroffen werden müssen, die in das Gutachten bislang nicht eingearbeitet worden sind. Ein späteres ordnungsbehördliches „Nachkarren“ indiziert Rechtsfehler, wenn derartige Maßnahmen bereits während des Planungsprozesses absehbar sind.
- Warum wurde keine Mikrosimulation durchgeführt? Dadurch könnte man greifbare Erkenntnisse hinsichtlich des zu erwartenden Rückstaus an den genannten Einmündungs- und in Kreuzungsbereichen gewinnen.
- Im gesamten Verkehrsgutachten wird das zukünftige Szenario des östlichen Markwegs außer Acht gelassen: Durchfahrt verboten zum Schiffahrten Damm? Nur Anliegerverkehr? Einbahnstraße in der die eine oder andere Richtung? Welche dieser möglichen Regelungen werden Sie treffen? Welche Auswirkungen sind dann zu erwarten?
- Die Pläne der Einzelhandelsentwicklung am Markweg zur Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes werden im vorliegenden Verkehrsgutachten nicht beachtet.

Abwägung:

Die Ausgangsdaten der „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 569 „Südlich Markweg“ in Münster“ über die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH basieren auf den aktuellen Verkehrserhebungen des Ingenieurbüros, aktuellen Verkehrsbewertungen der Stadt Münster sowie der Hochrechnung dieser auf das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf Basis des im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) vorgesehenen Verfahrens. Die Zuordnung erfolgt in Abhängigkeit der gezählten Werte mit dem jeweiligen Straßentyp. Die zugrundeliegenden Daten und Annahmen sind seitens des Gutachterbüros eng mit den entsprechenden Fachabteilungen der Stadt Münster abgestimmt worden.

In der benannten Form und in den angewendeten Maßgaben entspricht die Verkehrsuntersuchung uneingeschränkt den allgemein gültigen fachgutachterlichen Standards. Die Inhalte und Vorgehensweisen waren bereits als Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in eine Bewertung eingestellt, durch die Fachämter der Stadt Münster geprüft und in den Ergebnissen als Abwägungsgrundlage uneingeschränkt anerkannt.

Im Detail führt der Gutachter zu den angemerkten Mängeln auf:

- Verwendung unterschiedliche Prozentsätze – Die Verkehrszählungen wurden in den Zeiträumen 7:00 – 10:00 Uhr, 11:00 – 14:00 Uhr und 15:00 – 19:00 Uhr durchgeführt. Die Spitzenstunden wurden unmittelbar aus den Zählraten übernommen. Die Hochrechnung auf das Durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) erfolgte auf der Grundlage der Zählraten mit dem im HBS vorgesehenen Verfahren. Dabei werden standardisierte Ganglinien verwendet. Die Zuordnung der Ganglinien erfolgte in Abhängigkeit von den gezählten Werten und vom Straßentyp. Die Verwendung eines einheitlichen Spitzenstundenfaktors ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn der umgekehrte Fall eintritt, dass von Tagesverkehrsbelastungen auf Stundenbelastungen zurückgerechnet werden muss. Dabei besteht immer die Gefahr, dass Richtungsüberhänge nicht ausreichend berücksichtigt werden.
- S. 16/17: Zusammenhang Verkehrsbelastungen und Auslastungsgrad – Die Verkehrsbelastungen an den beiden Knotenpunkten, Hoher Heckenweg / Kösliner Straße und Hoher Heckenweg / Markweg, wurden per Video ermittelt. Die Auswertung der Videoaufnahmen erfolgte manuell mit Nachkontrolle. Die dargestellten Zählraten entsprechen daher den am Zähltag tatsächlich vorhandenen Verkehrsbelastungen. Es ist nicht klar, auf welche Auslastungsgrade hier Bezug genommen wird. Am Knotenpunkt Hoher Heckenweg / Kösliner Straße beträgt das Gesamtverkehrsaufkommen (Summe des zuführenden Verkehrs) im Bestand in der Morgenspitze 1.142 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze 1.179 Kfz/h. Die Auslastungsgrade des Knotenpunktes betragen im Bestand in der Morgenspitze 0,34 (vgl. Anlage 3.4 des Verkehrsgutachtens) und in der Nachmittagsspitze 0,29 (Anlage 3.7 des Verkehrsgutachtens). Die Auslastung ist nicht nur von der absoluten Verkehrsbelastung sondern auch von der Verteilung des Verkehrs auf die einzelnen Fahrtbeziehungen und von der Grünzeitverteilung im jeweiligen Signalprogramm abhängig. Insofern ist es sehr wohl möglich, dass bei trotz etwas höherer Verkehrsbelastung in der Nachmittagsspitze ein etwas geringerer Auslastungsgrad erreicht wird. Die Berechnungen zum Auslastungsgrad wurden entsprechend den Vorgaben des vom Bundesverkehrsministerium eingeführten Verfahrens gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durchgeführt.
- S. 17: Lkw-Verkehrsaufkommen im nachgeordneten Straßennetz – Mit Schwerverkehr werden alle Fahrzeuge mit über 3,5 t Gesamtgewicht bezeichnet. Diese sind bei Verkehrszählungen durch eine Doppelbereifung auf der Hinterachse erkennbar. In der Lauenburgstraße wurden beispielsweise im Zeitraum von 11:00 – 14:00 Uhr allein 3 Fahrzeuge ermittelt, die in diese Kategorie fallen. Bei den angegebenen 20 Schwerlastfahrzeugen handelt es sich um eine Aufrundung auf ganze Zehner. Diese Aufrundung ist bei Darstellungen des DTV-Wertes üblich.
- S. 18/19: Knotenpunkt Hoher Heckenweg / Kösliner Straße – Der Aufweitungsbereich beträgt etwa 3 Fahrzeuglängen. In den Berechnungen (vgl. Anlagen 3.4, 3.7, 5.4, 5.7 des Verkehrsgutachtens) ist dokumentiert, dass eine Überstauung des Linksabbiegers nicht ausgeschlossen werden kann. Bei den auch im Prognosefall noch vorhandenen Kapazitätsreserven führt diese gelegentliche Überstauung jedoch

nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Verkehrsqualität. Gemäß HBS wird grundsätzlich die mittlere Verkehrsqualität in den Spitzenstunden berechnet. Dabei wird bewusst in Kauf genommen, dass innerhalb der Spitzenstunden Zeitabschnitte sowohl mit schlechterer als auch mit besserer Verkehrsqualität auftreten werden. Eine Dimensionierung von Verkehrsanlagen nach den ungünstigsten 5 oder 10 Minuten innerhalb der Spitzenstunde widerspricht hingegen den Berechnungsvorschriften und würde über den Gesamttag betrachtet zu einer massiven Überdimensionierung von Verkehrsanlagen führen.

- Knotenpunkt Hoher Heckenweg / Markweg – Die Qualitätsstufen für jede einzelne Fahrtbeziehung sind in den Anlagen zum Gutachten dokumentiert. Gemäß HBS ist bei vorfahrtgeregelten Knotenpunkten der Fahrzeugstrom mit den höchsten Wartezeiten für die Gesamteinstufung des Knotenpunktes maßgebend. Dies ist im Allgemeinen der Linkseinbieger aus der untergeordneten Straße in die übergeordnete Straße.
- S. 20: Allgemeine Verkehrsentwicklungen – Diese Annahme wurde in Abstimmung mit der Fachabteilung der Stadt Münster vorgenommen, die über ein umfangreiches Verkehrsmodell der Stadt Münster verfügt, auf Grundlage dessen zielgerichtete Prognosen getroffen werden können. Auf Basis des Verkehrsmodells ist nach Prognose der Stadt Münster auch mit Entwicklung und dem prognostiziertem Wachstum der Stadt Münster im Hinblick auf die allgemeine Entwicklung der Verkehrsnachfrage für das Umfeld des Untersuchungsgebietes mit einem leichten Rückgang der Verkehrsstärken zu rechnen. Zur sicheren Berechnung der zukünftigen Verkehrsmengen wurde abseits der städtischen Prognose für die vorliegende Berechnung von einer Stagnation der bestehenden Verkehrsmengen ausgegangen, die ausschließlich über die Mehrverkehre über das Vorhaben erhöht werden. Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.1. „Übergeordnetes Verkehrskonzept“.
- S. 20: Verkehrserzeugung – Der Auftraggeber hat lediglich die Angaben über die geplante Anzahl der Wohneinheiten übermittelt. Die anderen Parameter innerhalb der Verkehrserzeugungsrechnung wurden aus der einschlägigen Fachliteratur übernommen und mit der Fachabteilung der Stadt Münster abgestimmt.
- S. 25: Räumliche Verteilung des Verkehrs – Die tatsächliche Verteilung hängt von den individuellen Wegebeziehungen jedes einzelnen Anwohners ab und kann erst nach Realisierung des Vorhabens im Rahmen von Zählungen erhoben werden. Bei den Annahmen des Gutachtens handelt es sich um eine Prognose, die angesichts des vorliegenden Erschließungskonzeptes mit Zuordnung der Wohneinheiten zu den Erschließungsstraßen plausibel war. Auch bei geänderten Aufteilungsansätzen innerhalb eines plausiblen Rahmens ist keine grundsätzlich abweichende Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.
- Stettiner Straße, Grawertstraße, Thomas-Morus-Weg und Mecklenburger Straße – Das Verkehrsgutachten geht von der Worst-Case-Annahme aus, dass der gesamte Neuverkehr über die Knotenpunkte Hoher Heckenweg / Markweg und Hoher Heckenweg / Kösliner Straße abgewickelt wird. Auch bei dieser Worst-Case-Annahme ist die Leistungsfähigkeit gewährleistet. Es ist wahrscheinlich, dass gerade zu Spitzenzeiten einzelne Fahrzeuge andere Routen wählen, um diese beiden Knotenpunkte zu meiden. Dies führt dazu, dass die Verkehrsqualität an diesen beiden Knotenpunkten in der Realität besser als berechnet ausfällt. Da es sich nur um Einzelfahrzeuge handeln wird, die andere Routen nutzen, führt dies nicht zu einer unzumutbaren Mehrbelastung in diesen Straßenzügen.

- Unfallstatistik – Auf Grundlage der erhobenen Daten der Verkehrsunfälle 2012-2014, KAT 1-3 ereigneten sich an der Einmündung Hoher Heckenweg / Kösliner Straße innerhalb von drei Jahren zwei Unfälle mit Personenschaden zwischen Pkw und Bus beim Abbiegen, bei denen auch ein Radfahrer leicht verletzt wurde. An der Einmündung Hoher Heckenweg / Markweg ereigneten sich innerhalb von drei Jahren drei Unfälle mit zwei Leichtverletzten zwischen Kraftfahrzeugen beim Ein-/ Abbiegen, sowie einem weiteren Unfall beim Einbiegen / Kreuzen zwischen Pkw und Radfahrern, bei denen Personen zu Schaden kamen.

Ein akutes Handlungserfordernis zur Entschärfung der Unfalllage ist hieraus nicht ableitbar.

- Knotenpunkte mit Verkehrsregelung „Rechts-vor-Links“ – Gemäß HBS können Kreuzungen mit der Regelung „Rechts-vor-Links“ Verkehrsbelastungen von bis zu 800 Kfz/h mit einer noch ausreichenden Verkehrsqualität abwickeln. Das Verkehrsaufkommen an dem Knotenpunkt beträgt auch in den Spitzenstunden der Prognose unter 300 Kfz/h und liegt damit weit unterhalb der Einsatzgrenzen.
- Fußgänger und Radfahrer – Für Fußgänger und Radfahrer ist künftig keine höhere Gefährdung zu erwarten. Wie auf S. 28 des Gutachtens dargestellt, liegen die Verkehrsbelastungen im Prognosefall im Rahmen der gemäß RAST 06 verträglichen Verkehrsbelastungen und deutlich unterhalb der Grenzwerte. Der Radverkehr kann nach wie vor problemlos im Mischverkehr geführt werden. Da den Fußgängern bereits heute separate Gehwege zur Verfügung stehen, ist keine Verschlechterung der Situation zu erwarten.
- Parkplätze Kita – Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen. Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.4 „Parkdruck und alternative Mobilitätskonzepte“.
- Zusätzliche Parkverbote – Es sind keine zusätzlichen Parkverbote erforderlich. Das alternierende Parken kann weiterhin aufrecht erhalten bleiben. Bei der Furt im Knotenpunktbereich Hoher Heckenweg / Markweg handelt es sich um eine Radfahrerfurt, die weiterhin aufrecht erhalten bleiben kann.
- Mikrosimulation – Die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten kann im vorliegenden Fall mit den analytischen Berechnungsverfahren gemäß HBS ausreichend beurteilt werden. Die Simulation ist immer dann erforderlich, wenn sich benachbarte Knotenpunkte beispielsweise durch Rückstaus gegenseitig beeinflussen. Dies ist in der vorliegenden Situation nicht der Fall.
- Schiffahrter Damm – Die Durchfahrt vom Markweg in Richtung Schiffahrter Damm ist mittels Beschilderung nur den Anliegern vorbehalten. Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre / Ausweichverkehre“.
- Einzelhandelsentwicklung am Hohen Heckenweg – Die Auswirkungen der Verlagerung des Lebensmittelmarktes sind mit Konkretisierung der Planungen in dem dann durchzuführenden Verfahren zu prüfen. Eine Einbindung und Prüfung von Mutmaßungen einer zukünftigen Entwicklung ist mit derzeitigem Stand der Planung nicht sinnvoll und nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Fazit: Mit den erfassten Daten und der Einstellung der Daten in die Prognoseberechnungen ist eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des

Planvorhabens auf die bestehende und zukünftige Verkehrssituation im relevanten Untersuchungsraum uneingeschränkt gegeben. Dies gilt sowohl für die Erhebung und Aufbereitung der Daten entsprechend den geltenden fachgutachterlichen Standards als auch für die Belastbarkeit der Daten in der Aktualität des Jahres 2015. Damit sind die Daten auch als Grundlage für die nachfolgende Bewertung der Lärm- und Schadstoffsituation uneingeschränkt anwendbar. Die vorgebrachten Kritiken am Verkehrsgutachten einschließlich an dessen unzureichender Datengrundlage sind damit nicht begründet.

Beschlussvorschlag:

Den zum Verkehrsgutachten vorgebrachten Kritiken wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.14)

C.3.6. Verkehrssicherheit

(Einwender: 6a, 6b, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 41a, 41b, 42a, 42c, 43, 44, 46a, 46b, 47, 49, 50a, 50e, 54a, 55, 58c, 58e, 60, 61, 63, 64a, 66, 67, 68, 71, 72a, 73, 75, 76b, 77, 78, 79b, 81, 83, 91, 94, 95, 97b, 98, 101, 102, 103, 105, 107, 108, 109, 112, 113, 114, 116, 118, 120, 122, 126, 131b, 132, 134, 135, 137, 144, 151, 157, 158)

Mit dem Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit wird die Absicherung der Verkehrssicherheit unter bestehendem Ausbau und Nutzungsdruck der Verkehrsflächen mit Realisierung der Planung kritisiert:

- *Die Sicherheit und der Begegnungsverkehr sind im unübersichtlichen Straßenraum eingeschränkt und werden mit der starken Verdichtung des Wohngebietes erheblich zunehmen.*
- *Die bestehenden Verkehrsregelungen (z. B. Tempo 30) werden nicht eingehalten. Eine ausreichende Kontrolle seitens des Ordnungsamtes / der Polizei findet nicht statt.*
- *Die Gefährdung besonders der Schul- und Kindergartenkinder wird immens erhöht. Der freiwillige Bürgerlotsendienst kann hier nur punktuell und zeitlich begrenzt eingreifen.*

Es werden entschärfende und sichernde Maßnahmen angeregt.

- *Umwidmung der Stettiner Straße zur Fahrradstraße.*
- *Einrichtung eines Zebrastreifens am Knotenpunkt Stettiner Straße / Lauenburgstraße.*
- *Deklaration der Lauenburgstraße als Verkehrsberuhigter Bereich.*
- *Einschränkung der Parkmöglichkeiten im Bereich der Lauenburgstraße und Kösliner Straße.*

Abwägung:

Die Verkehrssicherheit ist mit der gutachterlich bestätigten Unterschreitung der vertraglichen Verkehrsbelastungen der Straßen und Qualitätsstufen der Knotenpunkte im umliegenden Bereich des Geltungsbereiches gewährleistet. Eine steigende Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern ist nicht zu erwarten. Der Radverkehr kann nach wie vor problemlos im Mischverkehr geführt werden. Da den Fußgängern

bereits heute separate Gehwege zur Verfügung stehen, ist keine Verschlechterung der Situation zu erwarten.

Mit dem neuen Wohngebiet werden zudem neue Wegebeziehungen sowohl für den motorisierten als auch unmotorisierten Verkehr geschaffen, die in Teilen als Fuß- und Radwege unabhängig vom motorisierten Straßenverkehr angeboten werden. Damit werden für das nördlich angrenzende sowie zukünftige Wohngebiet besonders für Schul- und Kindergartenkinder neue Wege abseits der bestehenden Verkehrsflächen hergestellt. Über die neuen Möglichkeiten werden sich zukünftig die Wegebeziehungen neu verteilen und somit eine weitergehende Besserung in der Verkehrssicherheit des Quartiers einhergehen.

Darüber hinausgehende verkehrsregelnde Maßnahmen in Form von Geschwindigkeitsregelungen, Parkregelungen sowie Kontrollen durch das Ordnungsamt sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.5. „Mängel des Verkehrsgutachtens“.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme, mit der Realisierung der Planung werde eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit einhergehen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.15)

Die angeregten Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die spätere Berücksichtigung im Rahmen verkehrsregelnder Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen.

C.3.7. Verbesserung des Verkehrsablaufs

(Einwender: 3, 17, 55, 69, 86, 96, 97b, 109, 120, 151)

Zur besseren Gewährleistung eines sicheren Verkehrsablaufes wird angeregt:

- *an den bestehenden Kreuzungssituationen Hoher Heckenweg – Markweg und Stettiner Straße – Lauenburgstraße – Kösliner Straße Ampelanlagen zu installieren.*
- *Umwidmung der Stettiner Straße und des Markweges zur Fahrradstraße als Mittel der Verkehrsberuhigung.*
- *Einbau von baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung*
- *Einbau / Markierung von Querungshilfen*

Abwägung:

Gemäß den Ergebnissen des Verkehrstechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser ist an den Kreuzungspunkten ein sicherer und befriedigender Verkehrsablauf sichergestellt (siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.1. „Übergeordnetes Verkehrskonzept“ und Pkt. C.3.2. „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“). An der vorfahrtgeregelten Kreuzungssituation Hoher Heckenweg / Markweg stellt sich sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagspitze jeweils eine gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) ein. Die höchste Wartezeit für die vorfahrtgeregelte Kreuzungssituationen besteht für die Linksabbieger aus der untergeordneten Straße. Im vorliegenden Fall entspricht dieses der Ausfahrt aus dem Wohnquartier in Richtung Innenstadt und somit der Hauptausfahrtrichtung aus dem Markweg. Die Wartezeiten für

die untergeordneten Linksabbieger vom Markweg in die Straße Hoher Heckenweg betragen in der Morgenspitze etwa 15 Sekunden und in der Nachmittagspitze etwa 17 Sekunden. Es liegen jeweils noch große Kapazitätsreserven vor. Der Zufluss und / oder der Abfluss im Bereich des Knotenpunkts kann ggf. durch eine Behinderung der Sichtverhältnisse beeinträchtigt werden. Andere Beeinträchtigungen können durch das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer entstehen, die regelwidrig im Knotenpunktbereich halten oder parken.

Die Stettiner Straße behält auch mit Errichtung des Wohngebietes ihre derzeitige Verkehrsqualität mit Unterschreitung der vertraglichen Verkehrszahlen für Wohnstraßen von unter 400 Kfz/h bei. Eine ergänzende Verkehrsberuhigung und gegebenenfalls Reduzierung von Ausweichverkehren über die Ausweisung der Verkehrsfläche als Fahrradstraße wird abseits des Bauleitplanverfahrens weitergehend geprüft.

Fazit: Abseits der subjektiven Wahrnehmung der Verkehrsteilnehmer und Anreger ist mit den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens und der aufgezeigten Qualität des Verkehrsablaufs keine Installation einer Lichtsignalanlage im Knotenpunkt Hoher Heckenweg – Markweg notwendig.

Verkehrsregelungen, Festsetzung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch Ausschilderung oder Markierungen im Straßenraum sind keine Inhalte des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Die angeregten Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die spätere Berücksichtigung im Rahmen verkehrsregelnder Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen.

C.4. Themenkomplex – Schall- und Luftschadstoffimmissionen

C.4.1. Zunahme der Immissionen

(Einwender: 4, 10, 14, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 28, 29, 31, 34, 35, 41b, 41c, 42d, 47, 48, 50b, 50c, 51, 55, 60, 62, 64c, 73, 74, 76c, 78, 80, 81, 94, 98, 99, 101, 102, 103, 106, 107, 108, 112, 114, 124, 126, 127, 128, 131b, 134, 148, 151, 157, 158)

Mit Errichtung des Baugebietes und darüber entstehenden Mehrbelastungen über das Verkehrsaufkommen wird kritisiert:

- *Das Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit wird eingeschränkt.*
- *Die Zunahme der Feinstaub- und Schallimmissionen führt zu gesundheitlichen Problemen und zusätzlichen Umweltbelastungen.*
- *Die Wohnqualität und Lebensqualität wird über den Verkehrslärm und Luftschadstoffimmissionen auch während der Bauphase stark gemindert.*
- *Die entstehenden Immissionen schränken die Nutzbarkeit der privaten Außenbereiche (Garten, Terrasse, Balkon) deutlich ein.*

Abwägung:

Für die Umsetzung eines innerstädtischen Wohnquartiers sind besondere Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen, um städtebauliche Missstände zu verhindern und die Schutzansprüche nach gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen zu gewährleisten.

Zur Bewertung der Luftschadstoffimmissionen wurde ein Grobscreening über das Umweltamt der Stadt Münster erstellt, wonach eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft für Stickstoffdioxid (NO_2) im Jahresmittel und für Feinstaub (PM_{10}) mit einer maximal zulässigen Anzahl von Tagen (35) pro Jahr mit Tagesmittelwerten $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Luft für den Bereich nicht zu erwarten ist. Für die umliegenden Hauptverkehrswege Hoher Heckenweg und Schiffahrter Damm werden über das Geoinformationssystem der Stadt Münster – Umweltkataster – Immissionswerte von $\leq 28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sowie für den Niedersachsenring Immissionswerte von $\leq 28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. $28\text{-}32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ angegeben und unterschreiten somit deutlich die Immissionsgrenzwerte. Kritische lufthygienische Belastungssituationen mit grenzwertüberschreitenden Luftschadstoffimmissionen liegen für das Plangebiet somit nicht vor und sind auch mit Erschließung des Gebietes und dem damit ansteigenden motorisierten Individualverkehr sowie neuen Hausbrandemissionen aufgrund der örtlichen Situation und Durchlüftung im Plangebiet nicht zu erwarten, weitergehende Untersuchungen der Luftqualität über ein Feinscreening sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Luftreinhalteplans Münster vom 01. Juli 2014.

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Bestandbebauung sowie der Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen wurde über das Büro Uppenkamp und Partner die schalltechnische Beurteilung (UPPENKAMP UND PARTNER; Immissionsschutz - Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 569 „Südlich Markweg“ in Münster“; Ahaus, Stand: 13.08.2015) im Rahmen der Bauleitplanung erstellt. Für die Beurteilung der Bestandssituation und der zu erwartenden Veränderungen durch die Erschließung des Plangebietes wurde die Verkehrsbelastung für den Analysefall sowie den Prognosefall 2025 bewertet.

Entsprechend den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet und die angrenzenden Stadtbereiche die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten der DIN 18005 von $55/45 \text{ dB(A)}$ tags/nachts sowie Grenzwerten gemäß der 16. BImSchV von $59/49 \text{ dB(A)}$ tags/nachts in Ansatz gebracht.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl die Richtwerte als auch die Grenzwerte bereits im Analysefall für das Plangebiet zur Nachtzeit durch die Verkehre auf der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse überschritten werden. Immissionen über den zusätzlichen Kfz-Neuverkehr sind in Überlagerung mit dem Schienenverkehr als nicht relevant zu betrachten. Mit Einhaltung der Orientierungswerte zur Tageszeit liegt der Fokus auf der Sicherung der Nachtruhe. Diese kann durch passive Maßnahmen am Gebäude, z. B. in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen in Kombination mit Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sichergestellt werden.

In Betrachtung der Auswirkungen auf den Bestand zeigen die gutachterlichen Bewertungen, dass mit Ausnahme der Lauenburgstraße mit der Erschließung des Neubaugebietes keine wesentlichen Veränderungen im Bestand zu erwarten sind. In der Gesamtbetrachtung wird neben der grundlegenden Verbesserung der Lärmsituation in der Nachtzeit für die Bestandsgebäude, über die Abschirmung des Schienenlärms über die vorgelagerte Bebauung, eine geringfügige Mehrbelastung an den bestehenden Wohngebäuden entlang der westlich angrenzenden Wohnstraße Lauenburgstraße mit den gutachterlichen Ergebnissen im Bereich des Hinnehmbaren eingestuft. Mit der derzeitigen Knappheit an innerstädtischem Wohnraumangeboten und der bestehenden und prognostizierten Nachfrage in Münster ist das vorliegende Plangebiet insbesondere über seine Lagegunst für eine Wohnraumentwicklung in einer zeitgemäßen Dichte prädestiniert. Das Gebiet stellt eine der wenigen mobilisierbaren Flächen mit einer guten Qualität in Bezug auf Lage, Anbindung und kurzfristige Entwicklungsmöglichkeit zur Wohnraumversorgung im Stadtgebiet Münster dar. Vor diesem Hintergrund wird der mit

der Erschließung des Gebietes einhergehende Mehrverkehr und die darüber entstehenden Immissionen sowie insbesondere der bauliche Eingriff und die Umwandlung der „Lauenburgstraße“ von einem Wohnstichweg (Sackgasse) zu einer Erschließungsstraße – bei deutlicher Unterschreitung der Grenzwerte für den Bestand – als verträglich beurteilt.

Fazit: Mit Bestätigung der Einhaltung der gesetzlichen Orientierungs- und Grenzwerte über das Grobscreening sind gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Eine Minderung der Lebensqualität, Wohnqualität sowie Gesundheitsschädigung über die steigenden Immissionen in Verbindung mit den Auswirkungen über die verdichtete Bebauung wird nicht gesehen. Darüber hinaus ist auf Grundlage der Bewertungen des schalltechnischen Gutachtens von einer grundlegenden Verbesserung der schalltechnischen Situation für die Bestandsbebauung insbesondere im Nachtzeitraum auszugehen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden gesunde Wohnverhältnisse für das Neubaugebiet gewährleistet sowie weitergehend für den Bestand erhalten. Durch die zukünftige abschirmende Wirkung zur Bahntrasse werden die nächtlichen Lärmeinwirkungen auf die bestehenden Wohngebiete gemindert. Negative Auswirkungen des Neubaugebietes auf den Bestand konnten gutachterlich nicht festgestellt werden. Anspruchsvoraussetzungen auf Schallschutzmaßnahmen in der Bestandssituation sind nicht gegeben.

Zusätzliche Untersuchungen zu Baustellengeräuschen und/oder Schadstoffbelastungen während der Bautätigkeit sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden – bei Erfordernis – im Rahmen der konkreten Bauantragstellungen beigebracht.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen bezüglich einer Zunahme von Schall- und Luftschadstoffimmissionen wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.16)

C.4.2. Schallschutzmaßnahmen

(Einwender: 86)

Mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete in Teilen des Baugebietes wird kritisiert:

- *Festsetzung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans.*

Es wird gefordert:

- *Aufweitung der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen auf die Bestandgebäude außerhalb des Geltungsbereiches zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen.*

Abwägung:

Mit den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens werden negative Einflüsse über die Errichtung und Erschließung des Wohngebietes über die bestehenden Verkehrswege für die Bestandsgebäude ausgeschlossen und eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation in Bezug auf die Lärmabschirmung hinsichtlich Schienenverkehrslärm aufgeführt. Anspruchsvoraussetzungen auf Schallschutzmaßnahmen sind nicht gegeben. Passive Schallschutzeinrichtungen können nur im Plangebiet selbst festgesetzt werden. Diese sind dann auf Kosten des Bauherrn einzubauen. Eigentümer außerhalb des Plangebietes ist es freigestellt, ähnliche Einrichtungen ebenfalls auf eigene Kosten einzubauen. Weitergehend siehe

„C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.4.1. „Zunahme der Immissionen“.

Beschlussvorschlag:

Der Forderung nach Aufweitung der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen auf Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.17)

C.5. Themenkomplex – Infrastruktur

C.5.1. Nah- und Grundversorgung

(Einwender: 3, 13, 15, 17, 30, 33, 43, 44, 47, 48, 55, 58c, 61, 64a, 65, 72c, 73, 75, 76g, 78, 82, 90, 91, 93, 98, 99, 100, 101, 104, 105, 108, 111, 112, 113, 117, 126, 129, 131b, 135, 142, 148)

Die bereits heute unzureichende Infrastruktur im Stadtteil Rumphorst wird insbesondere mit der weitergehenden Verdichtung des Quartiers mit Umsetzung der Planung kritisiert:

- *Die Überlastung des bestehenden defizitären Lebensmittelmarktes am Hohen Heckenweg ist zu erwarten. Der Lebensmittelmarkt ist bereits jetzt zu klein und verfügt aufgrund der geringen Verkaufsfläche nur über ein eingeschränktes/ begrenztes Angebot/ Sortiment. Die ortsnahe und damit fuß- und radläufige Versorgung des gesamten Quartiers ist nicht mehr gegeben.*
- *Es ist kein ausreichendes Angebot von Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Bäckerei, Apotheke, Metzgerei) im Stadtteil vorhanden.*
- *Aufgrund der defizitären Versorgungssituation im Quartier muss die Versorgung mit dem Auto im Umfeld (Nahversorgungszentrum Coerde, Stadtteilzentrum Wareндorfer Straße, Cheruskerring, Friesenring) erledigt werden.*
- *Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht keine Flächen/ Möglichkeiten für eine eventuelle Grundversorgung vor.*

Neben den Anmerkungen wird eine Verbesserung und Ergänzung des Angebotes angeregt bzw. gefordert:

- *Es sollte ein Stadteilladen, ein Café oder ein Bäcker im Quartier integriert werden.*
- *Mit Aufstellung des Bauleitplans ist ein konkretes und in den kommenden fünf Jahren umzusetzendes Konzept für die Grundversorgung des Viertels zu erarbeiten und mit den Bürgern zu erörtern, dass im Hinblick auf die zunehmende Bevölkerungszahl tragfähig ist.*

Abwägung:

Die bestehenden Einrichtungen der Nah- und Grundversorgung im Verlauf des Hohen Heckenweges sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster als Nahbereichszentrum gekennzeichnet und gewährleisten eine grundlegende Sicherung der ortsnahe Versorgung. Mit den bekannten und angemerkten Problematiken einer langfristigen Sicherung der Standorte und der Versorgungssituation im Stadtgebiet werden bereits seit 2012 Entwicklungsszenarien für die Entwicklung besonders des Lebensmitteleinzelhandels seitens der Stadtverwaltung erarbeitet. Als einziger realistischer Standort wurde der Standort zwischen Sibeliussstraße, Markweg und Hohem Heckenweg bezeichnet. Ein alternativer Einzelstandort im Plangebiet ist mit der rückwärtigen Lage und auf Grund des mit dem Einzelhandel verbundenen

Verkehrsaufkommens sowie dem Verlust von Wohnbauflächen nicht zielführend und wurde verworfen.

Im Rahmen des vom Rat beschlossenen „Standorte-Entwicklungskonzeptes Briten-Wohnungen in Münster“ ist für das Quartier „Sibeliusstraße“ perspektivisch die Entwicklung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 bis 800 qm vorgesehen. Im November 2012 wurde mit dieser Zielsetzung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 547 gefasst.

Eine Umsetzung der genannten Entwicklungsziele ist derzeit noch nicht absehbar.

Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtquartier sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Abseits dieses Verfahrens formuliert das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine zukunftsorientierte Entwicklung der Versorgung für das gesamte Stadtgebiet.

Abseits der übergeordneten Versorgung ist die Integration einer Bäckerei und/ oder mit Café am Quartiersplatz angedacht. Diese Nutzung ist innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nach Vorgaben des § 4 BauNVO uneingeschränkt zulässig.

Fazit: Eine kurzfristige Verbesserung der Einzelhandelsversorgung im Stadtquartier ist nicht absehbar. Über bestehende Einrichtungen der Nah- und Grundversorgung ist eine ortsnahe Versorgung jedoch grundsätzlich gewährleistet. Ein zukünftiges Angebot im Plangebiet kann die gegebenen Strukturen ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen zu einer unzureichenden Nah- und Grundversorgung wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.18)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung von gebietsversorgenden Einzelhandelsgeschäften ist im festgesetzten Wohngebiet bereits jetzt allgemein zulässig.

C.5.2. Soziale Infrastruktur

(Einwender: 17, 37, 55, 64a, 90, 91, 99, 105, 111, 141)

Mit Realisierung des Planvorhabens und damit einhergehenden entstehenden Bedarfen an Betreuungs- und Schulplätzen sowie öffentlichen Räumlichkeiten als Begegnungsstätte und Treffpunkt der Bürger/ Bürgerinnen wird kritisiert:

- *Die Thomas-Morus-Grundschule ist bereits jetzt ausgelastet und kann keine weiteren Schüler aufnehmen, so dass zur Deckung der Bedarf an Schulplätzen die Norbertschule und/ oder weitere Grund- und weiterführende Schulen einspringen müssen. Eine ortsnahe und fußläufige Erreichbarkeit ist nicht gegeben.*
- *Es fehlt ein Stadtteilbüro/ eine Begegnungsstätte/ ein Jugendtreff/ ein Stadtteilladen/ ein Café als Treffpunkt und Versammlungsort für die Bewohner des gesamten Stadtteils.*

Abwägung:

Die Versorgung mit Betreuungs- und Schulplätzen ist auch für das neue Wohngebiet grundsätzlich gesichert. Durch die Errichtung der 4-Gruppen-Kita werden zudem die durch das neue Wohngebiet entstehenden Bedarfe an Betreuungsplätzen gedeckt. Mit der durch das Schulamt bestätigten hohen Auslastung der ortsnahen Thomas-Morus-

Grundschule kann dort zusätzlich entstehender Bedarf an Grundschulplätzen aktuell nicht gedeckt werden. Insofern ist perspektivisch für Kinder aus dem Stadtteil Rumphorst auch alternativ der Besuch umliegender Grundschulen notwendig. Gleichwohl ist die schulische Versorgungslage im Fokus der Verwaltung: wie für andere Stadtbereiche auch, ist die Verwaltung im Zuge der wachsenden Stadt nahezu stadtweit beauftragt, Machbarkeitsstudien zur Ertüchtigung von Schulstandorten zu untersuchen und dem Rat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorzulegen (so auch für die Thomas-Morus-Schule).

Als Quartierszentrum und neuer Treffpunkt im Quartier ist ein zentraler Quartiersplatz vorgesehen. In den sich an den Quartiersplatz gliedernden Wohngebäuden ist auch die Eingliederung eines Bäckers und/ oder mit Café angedacht. Die Eingliederung von öffentlichen Einrichtungen im Quartier ist nicht Gegenstand der Planung. Diese wären jedoch uneingeschränkt nach den zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO innerhalb der Festsetzungen möglich.

Fazit: Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Betreuungs- und Schulplätzen ist grundsätzlich gesichert; Verbesserungsoptionen für die Angebotslage werden derzeit geprüft. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme eines nicht ortsnahen Schulplatzes ist kein Ausschlusskriterium für die Umsetzbarkeit des vorliegenden Verfahrens. Ein Café/ Bäcker könnte im Quartier als Treffpunkt und zur ortsnahen Versorgung am Quartiersplatz eröffnet werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wurde in Teilen mit Entwurf des Bebauungsplans entsprochen.

Im Übrigen wird den Stellungnahmen zu einer unzureichenden sozialen Infrastruktur nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.19)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr

(Einwender: 17, 55, 97d, 99, 106, 129)

Die Auslastung der bestehenden Buslinien und Entfernung der Haltestellen zum Plangebiet wird kritisiert:

- *Die Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist unzureichend. Bushaltestellen befinden sich lediglich am Hohen Heckenweg. Insbesondere für ältere und eingeschränkte Personen sowie Kinder wäre eine erhebliche Fußstrecke zu bewältigen.*

- *Die bestehenden Buslinien (Stadtbuslinie 8, 9 und N82) sind bereits heute überlastet.*

Zur Verbesserung der Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr wird angeregt:

- *Eine Busschleife durch das Plangebiet zu führen oder alternative Mobilitätskonzepte wie beispielhaft einen Taxibus oder Bürgerbus mit Haltestellen im Wohngebiet anzubieten.*

Abwägung:

Die neuen stadtnahen Wohneinheiten werden in Ergänzung eines bestehenden gewachsenen Stadtquartiers geschaffen, sie können über die bestehenden Kapazitäten

der Wohnstraßen ergänzend abgewickelt werden. Die Erreichbarkeit der bestehenden Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs ist mit einer maximalen Entfernung von 500 m Luftlinie, mit Ausnahme des äußersten Osten des Plangebietes, fußläufig gesichert. Die Erschließung des Plangebietes entspricht demnach den städtischen und politisch beschlossenen Standards der Haltestelleneinzugsradien der „Bedienungsstandards im Stadtbusverkehr“. Eine Umlegung des Streckenverlaufes in Form einer Schleifenfahrt über die neue Haupterschließungsstraße ist unter den benannten negativen Auswirkungen und Einhaltung der städtischen Standards auch mit Blick auf die funktionale und wirtschaftliche Bedenken äußernde Stellungnahme der Stadtwerke Münster GmbH nicht zu rechtfertigen.

Um abseits der Linienführung und unter Einhaltung der städtischen Einzugsradien von Stadtbuslinien, Wohnraum anzubieten, der auch für eingeschränkte Personengruppen (z.B. altengerechtes Wohnen, behindertengerechtes Wohnen) geeignet ist – und um diesen Personengruppen die Erreichbarkeit von Haltestellen zu erleichtern – sind mit Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts ergänzende Baufelder für Mehrfamilienhäuser im Anschluss an den Markweg festgesetzt worden. Weitergehende Mobilitätskonzepte sind nicht Gegenstand der Planung.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen zu einer unzureichenden Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Nahverkehr und der damit verbundenen Anregung einer Umlegung des Buslinienverlaufs in das Plangebiet hinein oder alternativer Mobilitätskonzepte wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.20)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.6. Themenkomplex – Öffentliche Frei- und Grünflächen / Frischluftkorridore / ökologische Faktoren

C.6.1. Überplanung von Freiflächen

(Einwender: 6a, 6b, 6c, 41c, 41e, 44, 51, 54c, 55, 56, 74, 76d, 90, 93, 112, 116, 117, 118, 119a, 125, 127, 129, 130, 131b, 135, 146, 148, 151, 156, 157)

Das Baugebiet überformt und versiegelt Flächen einer übergeordneten Frei- und Erholungsfläche und wird aufgrund des fehlenden Ersatzes von Freiräumen kritisiert:

- *Die freien Landschaftsbereiche sind attraktive Kennzeichen des Stadtgebietes und dienen zudem der Frischluftzufuhr.*
- *Mit Überplanung und Wegfall von Teilen des Grüngürtels werden Erholungsmöglichkeiten eingeschränkt.*
- *Das östlich des Baugebietes im Bereich des Grünzuges auf derzeit landwirtschaftlichen Flächen geplante Regenrückhaltebecken wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus.*
- *Entfall der Frischluftzufuhr für die bestehenden Quartiersbereiche über die Versiegelung von Flächen des Hoppengartens und Stellung der zukünftigen Gebäude.*

Zur Kompensation der Versiegelung und Eingliederung neuer nutzbarer Freiräume im Baugebiet wird angeregt:

- *Überprüfung und Vergrößerung der Freiräume zur Schaffung von nutzbaren Freiräumen.*
- *Vergrößerung des Quartiersplatzes auf eine als Treffpunkt und Stadtplatz würdige Größe sowie Freiraumplanerische ansprechender Gestaltung.*
- *Eingliederung von mehr Grünflächen und Baumstandorten zur Verringerung der Versiegelung und Gestaltung eines einladenden Wohngebietes.*
- *Gestaltung des öffentlichen Raumes und Platzierung von Bänken zum Aufenthalt und Treffpunkt.*

Abwägung:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Zuge der Umweltbewertung und Wirkungsprognose auch das Schutzgut Landschaft unter Betrachtung der Schutzziele Erhaltung und Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorisch geprägten Form, der Erhaltung der natürlichen Erholungseignung von Landschaftsräumen und der Erhaltung der Landschaft in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe im unbesiedelten Raum geprüft worden. Wie das Leitbild zur Wahrung und Entwicklung des Schutzgutes Landschaft zeigt, ist der Schutzgedanke auf die Aspekte Freiraum, Landschaft und landschaftsgebundene Erholung, insbesondere im Außenbereich, gerichtet. Damit wird deutlich, dass dieses Schutzgut für das Plangebiet nur bedingt relevant ist, da es aus rein planungsrechtlicher Hinsicht mit derzeitigem Baurecht für den Erwerbsgartenbau eher dem Innenbereich zuzuordnen ist. Diese Zuordnung wird auch über den übergeordneten Landschaftsplan und die vorbereitende Bauleitplanung untermauert.

Der Landschaftsplan schließt das Plangebiet mit Ausnahme des östlichen Randstreifens in seinen Zielsetzungen und Darstellungen nicht ein. Die vorbereitende Bauleitplanung sichert das Plangebiet bereits seit den 90er Jahren als Wohnbauland, was mit vorliegender Planung nun umgesetzt wird.

Der östlich an das Plangebiet anschließende Grünzug „Hoppengarten-Edelbach“ ist ein für das Stadtgebiet wichtiger, prägender und gliedernder Landschaftsraum, der sich aus der Umgebung als Grünzug bis in die Kernstadt erstreckt. In seiner Bedeutung für stadtökologische sowie soziale und freizeittechnische Belange ist er in der Grünordnung Münster sowie in der Funktion als Belüftungskorridor für die Innenstadt und als zentrumsnahes Naherholungsgebiet im Landschaftsplan 2 „Nördliches Aatal und Vorbergs Hügel“ der Stadt Münster eingebunden und gesichert. Negative Einflüsse auf den bedeutenden Grünzug hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft sowie Einschränkungen in der Erholungs- sowie Freizeitnutzung sind mit Realisierung der vorliegenden Planung nicht verbunden. Alle Funktionen bleiben weitergehend erhalten. Dieses wurde über die Beteiligungsverfahren durch die Fachämter der Stadt Münster geprüft und in den Ergebnissen als Abwägungsgrundlage uneingeschränkt als korrekt bestätigt und anerkannt.

Neben den öffentlichen Grünflächen im Rahmen des Landschaftsraumes werden mit Errichtung des Plangebietes neue Frei- und Begegnungsflächen in Form der öffentlichen Verkehrsflächen, von Spielflächen und eines zentralen Quartiersplatzes ausgewiesen. Darüber hinaus werden mit dem Baugebiet neue Wegebeziehungen aus der Bestandbebauung in den Landschaftsraum erstellt, mit denen die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des übergeordneten Landschaftsraumes verbessert wird.

Mit dem gemeinsamen Änderungsantrag zur Vorlage V/0750/2015 der Fraktionen (Bündnis 90 Die Grünen; SPD; Die Linke; ÖPD Piraten, CDU) wurde eine deutliche

Vergrößerung des Quartiersplatzes und einseitige "Anlehnung" an die zentrale Fußwegeverbindung bereits in die Entwurfsfassung zur Offenlegung übernommen. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich. Die freiraumplanerische Gestaltung und Ausbauplanung des Quartiersplatzes insbesondere mit Blick auf die gestalterische Einbindung der Verkehrsverbindung über den Platz wird in einem gesonderten Verfahren ausgearbeitet werden.

Fazit: Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans wird der übergeordnete und über die Grünordnung und den Landschaftsplan gesicherte Grünzug Hoppengarten-Edelbach in seinen Schutzgütern nicht beeinträchtigt und die Erreichbarkeit über neue Wegeverbindungen an den Weg Hoppengarten weitergehend verbessert. Ferner ergänzen die Spielflächen und der neue Quartiersplatz das Angebot an Treffpunkten und Nutzungen auch für den bestehenden Stadtteil.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wurde mit Entwurf des Bebauungsplans in Teilen entsprochen.

Den weitergehenden Bedenken und Anregungen zur Überplanung von Freiflächen wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.21)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.6.2. Spielflächen

(Einwender: 88, 93, 101, 116, 131b, 148)

Die Anordnung der neuen öffentlichen Spielflächen und der Entfall von bestehendem Spielraum werden kritisiert:

- *Warum werden die Spielflächen auf der Grünen Wiese am Rande des Baugebietes und nicht in diesem integriert geplant? Gerade die freie landwirtschaftliche Nutzung und weite Sicht im Bereich des Grüngürtels ist ein besonderes prägendes Element und sollte nicht weitergehend verbaut werden.*
- *Mit der geplanten Erschließung des Baugebietes geht besonders mit Öffnung der Lauenburgstraße als Erschließungsstraße bestehender wohnungsnaher Spielraum verloren.*

Abwägung:

Mit den neuen Spielflächen wird den städtischen Zielsetzungen zu Spielraumentwicklung und -sicherung sowie dem Schutz und der Aufwertung des Grünzuges Hoppengarten-Edelbach mit der Zielkonzeption Freizeit und Erholung entsprochen. Die weite Sicht im Bereich des Grüngürtels als prägendes Element wird über die Errichtung einer ergänzenden Spielfläche und den damit verbundenen Spielgeräten nicht wesentlich beeinflusst. Dies wird noch dahingehend verstärkt, dass die zukünftige Spielfläche B/C, die die freie Sicht in Richtung Süden verstellen könnte, im direkten nördlichen Anschluss an den über eine dichte Baumgruppe umschlossenen bestehenden Bolzplatz geplant ist.

Die Verortung der Spielbereiche innerhalb bzw. am Rande des übergeordneten Grünzuges verknüpft die neuen Angebote mit dem bestehenden Bolzplatz und ist über den Weg Hoppengarten sowie die neuen Fuß- und Radwegeverbindungen gut aus den neuen sowie alten Wohnbereichen und übergeordnet im Zuge des Grünzuges Hoppengarten-Edelbach erreichbar. Mit Konzentration der unterschiedlichen

Spielkategorien A, B/C sowie des Bolzplatzes werden Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen in engem räumlichen Zusammenhang geplant.

Die übrigen Planbereiche sind der Schaffung von Wohnraum vorbehalten.

Fazit: Mit Realisierung des Plangebietes werden quartiersbezogene und übergeordnete Spielflächen zielorientiert und geordnet mit minimierten Folgewirkungen auf die bestehenden und zukünftigen Wohnnutzungen und den übergeordneten Grünraum geschaffen. Das Spielflächenangebot und dessen Bündelung in seiner bewusst gewählten, sinnvollen Lage im Übergang zum östlich angrenzenden Freiraum stärken die Nutzungs- und Nutzbarkeitsqualitäten auch für das gesamte bereits bestehende Wohnquartier.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen zu Spielflächen wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.22)

C.6.3. Ökologische Konzepte

(Einwender: 44, 112, 142)

Mit Anstieg der Temperaturen und Luftverschmutzung wird angeregt:

- *Dem Anstieg der Immissionen mit Integration von ökologischen Konzepten wie Fassaden- und Dachbegrünung und durch Planung von Frischluftschneisen und Freiflächen entgegenzuwirken.*

Abwägung:

Eine durchgehende Begrünung von Flachdächern sowie die Integration von Fassadenbegrünungen ist aus ökologischen sowie stadtklimatischen Aspekten durchaus positiv zu bewerten und in der zukünftigen Bebauung zu begrüßen, ein entsprechender zustimmender Hinweis zu Dachbegrünungen ist bereits zum Vorentwurf Bestandteil der planungsrechtlichen Hinweise zum Bebauungsplan.

Eine verbindliche und bindende Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen wird in dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebiet wegen den damit verbundenen höheren Aufwendungen für die zukünftigen Bauherren nicht für angemessen gehalten. Die getroffenen zustimmenden Hinweise und damit verbundenen freiwilligen Regelungen werden als ausreichend erachtet.

Die Realisierung vermehrter Grün- und Freiflächen ist deshalb nicht Gegenstand des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Städtebaulichen Konzeptes, da keine Vernetzungsfunktion mit angrenzenden Grün- und Freiflächen im angrenzenden Bebauungszusammenhang besteht. Es ist vielmehr Thema, den Übergang des Quartiers zum westlich angrenzenden Frei- und Frischlufttraum Hoppengarten aufzunehmen, diesem im Übergangsbereich zum Baugebiet mehr Raum zu geben (Festsetzungen öffentliche und private Grünflächen westlich Hoppengarten) sowie über den Kinderspielplatz- sowie den KiTa-Standort auch räumlich aufzuweiten und in das Baugebiet einfließen zu lassen. Die bauliche Struktur sowohl in Höhe als auch in Ausrichtung der Baukörper im Baugebiet lässt eine ausreichende Durchlüftung zu; es erfolgt keine Abriegelung zum östlich angrenzenden Grünzug Hoppengarten. In der Abwägung der Belange wird kein nennenswert dichteres neues städtebauliches Quartier geplant als die vorherrschende bebaute Struktur: Insofern gehen die Belange der Schaffung von Wohnraum und stadtwirtschaftliche Aspekte weiteren Grün- und Freiflächen im Baugebiet vor.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen zur Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen und vermehrten Freiflächen im Plangebiet wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.23)

C.7. Themenkomplex – Hochwasserschutz und Entwässerung

C.7.1. Anstieg der Hochwassergefahr

(Einwender: 1, 2, 4, 7, 10, 11, 13, 19, 20, 21, 23, 25, 36, 41c, 42b, 44, 46d, 47, 50d, 55, 58f, 59, 62, 66, 68, 72b, 79c, 80, 81, 86, 87, 92, 97a, 98, 102, 106, 108, 110, 113, 119b, 126, 127, 131a, 131b, 132, 134, 151, 155)

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Geländeanhebung und geplanten Verdichtung des Baugebietes wird die Steigerung der Hochwassergefahr angenommen:

- *Die mit Realisierung des Baugebietes überplanten landwirtschaftlichen Flächen dienen im Bestand als Retentionsraum. Die Funktion geht mit Überplanung des Gebietes verloren.*
- *Mit der geplanten hohen Verdichtung und damit verbundenen Versiegelung von Flächen sowie der festgesetzten Geländeanhebung zum geplanten Abfluss der Oberflächenwässer des Baugebietes nach Osten ist eine erhöhte Hochwassergefahr für die Bestandgebäude gegeben. Eine vollständige Ableitung des Oberflächenwassers und auch des Abwassers aus dem Gebiet nach Osten wird mit bestehender Topographie und ergänzenden Anhebung des Plangebietes nicht möglich sein und die Belastung für die vorhandene Kanalisation weiter steigen.*
- *Das Recht auf Eigentum wird verletzt. Mit der erhöhten Hochwassergefährdung steigen die Kosten für den Hochwasserschutz und Versicherungen, die alleinig über die Eigentümer zu tragen sind.*
- *Das geplante Regenrückhaltebecken im Bereich des Landschaftsraumes ist nicht ausreichend dimensioniert.*
- *Die Planverfasser und die Grundlagen der Berechnung des Regenrückhaltebeckens sind nicht bekannt.*

Abwägung:

Für das Plangebiet ist im Sinne der ökologischen Behandlung von Oberflächenwasser und des Schutzes vor negativen Einflüssen durch Hochwasserereignisse ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Dies basiert auf dem Grundprinzip des Trennsystems, um das Schmutzwassersystem nicht zusätzlich über das unbelastete Regenwasser zu belasten sowie das Regenwasser in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Mit Kenntnis der vorherrschenden Bodeneigenschaften und des hochanstehenden Grundwasserspiegels bzw. anstehendem Stauwasser ist eine ortsnahe Versickerung auf den Flächen des Plangebietes nicht möglich, so dass ein Regenrückhaltebecken auf den landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebietes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen geplant ist. Das sich bei Regenereignissen aufstauende Wasser wird dort zurückgehalten und nachfolgend gedrosselt und kontrolliert in den Edelbach abgeleitet.

Das wasserrechtliche Verfahren zum Regenrückhaltebecken und zur Einleitung des Regenwassers in den Edelbach wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt, die

Untere Wasserbehörde prüft und genehmigt Berechnungen, Dimensionierung, Gestaltung und landschaftliche Einbindung. Federführend für die Planung des Regenrückhaltebeckens ist das Tiefbauamt der Stadt Münster, das in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung die grundlegenden Berechnungen sowie Dimensionierungen für das Regenrückhaltebecken erstellt hat.

Zur Sicherung des geregelten Regenwasserabflusses und Ableitung in das künftige Regenrückhaltebecken ist neben der neu zu erstellenden Regenwasserkanalisation das gesamte Plangebiet unter Schaffung eines Ostgefälles anzuheben. Die Geländeanhebung ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Entstehende Böschungskanten zu zukünftig tieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß § 86 BauO NRW gestalterisch so anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, dass gemäß Nachbarschaftsgesetz (NachbG NRW) das gesamte auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser auf diesem verbleibt. Das sich in Teilen des Gebietes – insbesondere im Bereich der Straßenanbindungen – ergebende Westgefälle wird über technische Entwässerungslösungen aufgefangen, sodass über die Regenwasserkanalisation dennoch das gesamte Oberflächenwasser nach Osten abgeleitet wird. Damit sind eine vollständige Ableitung des auf dem Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in Richtung Regenrückhaltebecken und der Schutz der Belange der Bestandsbebauung sicher gestellt.

Fazit: Für die Eigentümer der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ergeben sich aus einer Erhöhung des Geländes und aus einer Versiegelung der Flächen im Plangebiet keine zusätzlichen Gefahren für Hochwasser. Vielmehr verbessert ein geregelter Abfluss und Rückhaltung des Wassers die derzeitige Situation. Die Aufnahmekapazitäten und Auswirkungen auf das Umfeld werden abschließend und umfassend über das anstehende wasserrechtliche Verfahren zum Regenrückhaltebecken geprüft.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen zu einer befürchteten Erhöhung der Hochwassergefahr wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.24)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.7.2. Überforderung der bestehenden Kanalisation

(Einwender: 2, 4, 6b, 7, 12, 62, 69, 72b, 77, 87, 110, 119b, 126, 130, 131a, 151, 154)

Zum Anschluss des Baugebietes an die bestehende Kanalisation wird kritisiert bzw. gefordert:

- *Die Kanalisation ist für eine derartige Mehrbelastung nicht ausgerichtet und bereits heute unterdimensioniert. Es sind erhebliche Probleme vorhanden, die mit Errichtung des Wohngebietes zunehmen werden.*
- *Das geplante Regenrückhaltebecken kann die entstehenden Nachteile für die Bestandbebauung nicht ausgleichen.*
- *Anliegerbeiträge für planbedingte Ausbauarbeiten an der bestehenden Kanalisation sind nicht auf die Anlieger umzulegen.*

Abwägung:

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennprinzip, das bedeutet: Anfallendes Oberflächenwasser (Regenwasser) und Schmutzwässer werden getrennt voneinander abgeleitet. Für das Plangebiet ist die Schmutzwasserableitung bis zum Schmutzwasserpumpwerk am Markweg und dortige Einleitung in die bestehende Kanalisation geplant. Mit der städtischen Zielplanung zur Entwicklung des Wohngebietes „Südlich Markweg“ und bereits langjährigen Sicherung der Wohnbauflächen über die vorbereitende Bauleitplanung wurde der zukünftige Anschluss des Baugebietes bereits bei der Bemessung des Pumpwerkes berücksichtigt. Für das Oberflächenwasser wird mit Ziel der Rückhaltung von Niederschlagswasser ein neues Regenrückhaltebecken parallel zum vorliegenden Bauleitplan geplant und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen errichtet (siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“). Es besteht keine Verbindung der Regenwasserkanalisation zur bestehenden Schmutzwasserkanalisation in der Lauenburgstraße oder dem Markweg, eine Nutzung des bestehenden Kanalnetzes ist nur über den Anschluss der Schmutzwasserkanalisation gegeben.

Die Beurteilung der Aufnahmekapazität der bestehenden Kanalisation sowie die erforderlichen Berechnungen für das Plangebiet erfolgten über das Fachamt der Stadt Münster.

Eine Folgewirkung der geplanten und notwendigen Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten der Kanalisation in der Lauenburgstraße und Kösliner Straße aus der Erweiterung des Wohngebietes besteht nicht. Die anstehenden Kanalarbeiten sowie damit einhergehenden Anliegerbeiträge sind uneingeschränkt prüfbar auf die Notwendigkeiten aus der Bestandssituation zurückzuführen.

Beschlussvorschlag:

Den Einwendungen zu einer Überforderung der bestehenden Kanalisation wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.25)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C.8. Sonstiges

C.8.1. Wertminderung der Bestandsgebäude

(Einwender: 15, 18, 20, 32, 33, 47, 52, 53, 62, 73, 78, 79g, 90, 95, 99, 100, 103, 126, 127, 148)

Das Recht auf Eigentum wird verletzt. Mit Realisierung der Planungsziele und einer damit verbundenen negativen Beeinflussung der bestehenden Bebauung (siehe Themenkomplexe C.1 bis C.7) ist eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke und Gebäude verbunden. Was wird zur Werterhaltung unternommen, bietet die Stadt eine Entschädigungszahlung?

Abwägung:

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorliegenden Bauleitplanverfahrens werden die bisherigen Betriebsflächen einer Erwerbsgärtnerei mit Wohnnutzungen unterschiedlicher Wohnformen belegt und damit den politischen Zielsetzungen der Stadt Münster für eine Wohnbaulandentwicklung umfassend und vollständig entsprochen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist das Plangebiet bereits als Wohnbauland gesichert und über das handlungsleitende Baulandprogramm als prioritäres

Entwicklungsziel gesetzt. Eine Entwicklung des Gebietes ist somit bereits seit langem übergeordnetes städtisches Ziel.

Die im Sinne des BauGB für die Abwägung bedeutenden Belange im Sinne des § 1 BauGB - insbesondere der umweltbezogenen Schutzansprüche und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter – sind abschließend fachgutachterlich untersucht, bewertet und im Zuge der Beteiligungsverfahren seitens der Fachämter bestätigt worden. Die Planung ausschließende Faktoren sind nicht bekannt.

Fazit: Mit Aufstellung des Bebauungsplans sowie unter Achtung aller gesetzlichen Vorgaben und umfangreicher gutachterlicher Prüfung ist eine geregelte Entwicklung und Erweiterung des Wohngebietes sichergestellt. Geringfügige Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden können auftreten: Sie sind bei einer Bebauung von Nachbargrundstücken durchaus üblich und müssen entschädigungslos hingenommen werden. Mit Blick auf die deutlich positiven Werte-Entwicklungstrends des münsterschen Grundstücksmarktes insgesamt in den letzten Jahren (Grundstücksmarktberichte; Wertentwicklung von Baugrundstücken und Immobilien) ist eine Minderung der Immobilienwerte gleichwohl wenig wahrscheinlich und nicht zu unterstellen.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen zur Wertminderung der Bestandsgebäude wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.26)

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

C.8.2. Soziale Brennpunkte

(Einwender: 6a, 41e, 51, 102, 137, 139)

Aufgrund der nicht ausreichend großen eingeplanten Flächen zur sozialen Begegnung werden langfristig soziale Schwierigkeiten zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen und Milieus befürchtet, bei massivem Anstieg der Bevölkerungsdichte und Aussparung von öffentlichen Flächen zur Begegnung und als informeller Treffpunkt wird ein gestörtes soziales Miteinander befürchtet.

Abwägung:

Das Konzept sieht für einen derzeit gewerblich genutzten Standort zwischen einem bestehenden Wohngebiet und einem übergeordneten Grünzug die Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnnutzung nach Maßgabe des § 17 BauNVO vor. Mit Einhaltung und in Teilen sogar Unterschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,2 wird eine maßvolle Wohnbebauung ermöglicht. Mit den darüber hinaus festgesetzten öffentlichen Grünflächen und dem zentralen Quartiersplatz sind Flächen zur Begegnung und nachbarschaftlichen Kommunikation vorgesehen.

Eine Gefahr der Bildung eines sozialen Brennpunktes wird mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht gesehen. Die unabhängig von städtebaulichen Dichtefragen per flankierendem Städtebaulichen Vertrag und Eigenvermarktungsbindung der Stadt Münster selbst zum Tragen kommenden Ziele der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMünster) entsprechen im angespannten Wohnungsmarkt der Stadt dem Grundauftrag des Baugesetzbuches (§1 (5) und (6) Nr. 2. BauGB). Sie begünstigen im vorliegenden Fall einen Wohnungsmix und Wohnangebote im Plangebiet für alle Einkommensschichten.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen zur befürchteten Entstehung eines sozialen Brennpunkts wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.27)

C.8.3. Geplantes Flüchtlingswohnen

(Einwender: 81, 89, 94, 95, 97c, 98, 131b, 134, 148)

Der Standort bzw. die Konzeption des geplanten Flüchtlingswohnens wird kritisiert:

- *Die Konzentration des geplanten Flüchtlingswohnens auf einen Wohnblock bzw. einen Bereich innerhalb der zukünftigen Bebauung (WA 18) ist integrativ nicht sinnvoll und kann zu sozialen Problemen führen. Ein dezentrales System der Integration von Flüchtlingen über das gesamte Wohngebiet ist unter dem Gesichtspunkt des in Kontakttretens mit Bewohnern des Stadtviertels zielführender.*

Zur Integration der Flüchtlinge im Plangebiet wird angemerkt:

- *Sollte zu den bestehenden Flüchtlingseinrichtungen am Hoppengarten und am Hohen Heckenweg eine weitere Einrichtung gebaut werden, wäre eine Integration im Viertel nicht mehr möglich. Das Viertel könnte die zusätzlichen Flüchtlinge nicht mehr verkraften, sodass eine Gleichverteilung im gesamten Stadtgebiet angestrebt werden sollte.*

Abwägung:

Das innerhalb des Entwurfs zum Bebauungsplan auf den Flächen des Baugebietes WA 18 verzeichnete geplante Flüchtlingswohnen (Hinweis) stellt transparent den beabsichtigten und sinnvollen Standort zur Integration einer Flüchtlingseinrichtung dar. Dies entspricht dem seit Jahren mit guten Erfahrungen praktizierten Konzept der dezentralen und integrativen Einordnung von Wohneinheiten in bestehende und neue Wohngebiete, welches hiermit zielführend weitergeführt wird und Beschlusslage des Rates der Stadt darstellt..

Die beschriebenen und kritisierten Problematiken werden erfahrungsgestützt angesichts der seit Jahren verfolgten und im Vergleich zu anderen Kommunen bewusst vorbildlich integrativen münsterschen Flüchtlingsunterbringungs politik nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Kritik an Standort bzw. Konzeption des geplanten Flüchtlingswohnens wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.28)

C.8.4. Marode Verkehrsflächen

(Einwender: 56)

Die bestehenden Verkehrsflächen sind in schlechtem Zustand. Ist eine Instandsetzung mit Umsetzung des Plangebietes geplant.

Abwägung:

Der vorliegende Bebauungsplan trifft ausschließlich Aussagen und Festsetzungen für den Geltungsbereich. Ein Ausbau bzw. eine Instandsetzung bestehender Verkehrsflächen ist mit Ausnahme der in den Geltungsbereich aufgenommen

Teilbereiche des Markweges und der Lauenburgstraße nicht Gegenstand der Planung. Kanalsanierungsbedingte Erneuerungen in den außerhalb des Plangebietes gelegenen Bereichen Kösliner Straße und Lauenburgstraße sind unabhängig von den Baugebietsplanungen bereits in der Umsetzung bzw. abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme zu maroden Verkehrsflächen wird nicht entsprochen.

(Beschlussvorschlag 1.2.29)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C.8.5. Beeinträchtigung der Gesundheit

(Einwender: 4, 34, 41b, 74, 81)

Minderung der Lebensqualität, Wohnqualität sowie Gesundheitsschädigung über die steigenden Immissionen in Verbindung mit den Auswirkungen über die verdichtete Bebauung.

Abwägung:

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Luftreinhalteplan Münster vom 01. Juli 2014 für den innerstädtischen Bereich ausgewiesenen Umweltzone. Es liegt somit keine lufthygienisch kritische Belastungssituation mit Grenzwertüberschreitungen vor. Diese Einschätzung wird auch über ein Grobscreening des Umweltamtes der Stadt Münster bestätigt, wonach eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 40 µg/m³ Luft für Stickstoffdioxid (NO₂) im Jahresmittel und für Feinstaub (PM₁₀) mit einer maximal zulässigen Anzahl von Tagen (35) pro Jahr mit Tagesmittelwerten > 50 µg/m³ Luft für den Bereich nicht zu erwarten ist.

Im Hinblick auf die bestehende Hackschnitzelheizanlage der nordöstlichen Hofstelle östlich der Remise zum Grünzug Hoppengarten und das Heranrücken der geplanten Wohngebäude an den Schornstein der Heizanlage sind bei regelkonformen Betrieb der Anlage unter Anwendung der 1. BImSchV "Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen" § 19, mit Stellungnahme des Fachamtes der Stadt Münster, keine erheblichen Belästigungen zu erwarten.

Neben der lufthygienischen Situation wurden die lärmtechnischen Auswirkungen der Erschließung des Plangebietes auf die Bestandssituation sowie die bestehenden Immissionen auf das Plangebiet im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend und abschließend gutachterlich untersucht. Im Ergebnis sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten (siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.4.1. „Zunahme der Immissionen“).

Fazit: Mit Bestätigung der Einhaltung der gesetzlichen Orientierungs- und Grenzwerte sind gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Eine Minderung der Lebensqualität, Wohnqualität sowie Gesundheitsschädigung über die steigenden Immissionen in Verbindung mit den Auswirkungen über die verdichtete Bebauung wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Den Stellungnahmen zu einer Minderung der Lebensqualität, Wohnqualität sowie Gesundheitsschädigung über die steigenden Immissionen in Verbindung mit den Auswirkungen über die verdichtete Bebauung wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.30)

TEIL II – Einzelabwägung

Die nachfolgend aufgeführten 20 Stellungnahmen sind mit den im Folgenden getroffenen Einzelabwägungen zu den Abwägungsinhalten in die Gesamtabwägung eingestellt:

- Stellungnahmen vor Offenlage: 5, 9
- Fristgerecht eingereichte Stellungnahmen zur Offenlage: 31, 39a, 39b, 40, 41d, 45, 57, 68, 86, 96, 119a, 131c, 135, 138a, 138b, 140, 146, 150

5. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

Im Sonderbaufeld 1 „Wohnanlage Servicewohnen“ ist dem östlichen Mehrfamilienhaus (3 Voll- und ein Staffelgeschoss), das auch Gemeinschaftsraum und Seniorencafé umfasst, südlich des "Quartiersplatz" vorgelagert. Auf dem Platz, der sich auch zur benachbarten Kita öffnet, ist lebendiges Treiben erwünscht und zu erwarten. Das führt bei der gegebenen Anordnung zu Störungen in den Wohnungen der Obergeschosse. Die Abfolge: öffentlicher Raum - halböffentlicher- halb-privater Raum - privater Raum - intimer Raum ist nicht konsequent eingehalten.

Vorgeschlagen wird, das Gebäude nach Süden zu verschieben, sodass südlich des Gebäudes ein Grünstreifen / eine ruhige Zone verbleibt, und den Quartiersplatz nördlich des Gebäudes anzuordnen. Dadurch wird es möglich, den Zugang zum Gebäude (zu den Privatwohnungen wie zu den Gemeinschaftsräumen direkt vom Platz aus zu organisieren, den benachbarten Fuß- und Radweg auf den Platz zu führen, in den Platz einzubeziehen.

Im Sonderbaufeld 2 "Wohngruppen" gilt das Vorgesagte sinngemäß: Die Gebäudegruppe öffnet sich in einem Winkel nach Süd-West. Dadurch werden die besonnten, für Wohnräume, Balkone, Loggien, Terrassen prädestinierten Fassaden verkürzt, die benachteiligten Nord- und Ostfassaden vergrößert. Vorgeschlagen wird, einen sich nach Nord-Osten öffnenden Winkel zu bilden, der als (halböffentlicher) Zugangspatz die Bewohner und Besucher zusammenführt. Die Erschließungsflächen innerhalb des Gebäudes (Flure, Laubengänge) können dadurch sparsamer ausgebildet werden. Ein (quartiersoffener) Gemeinschaftsraum kann diesem Hof zugeordnet sein. Die Süd- und Westseite des Gebäudes bleiben als private Zonen ungestört. Gemeinschaftsgärten sind im Westen weiterhin möglich.

Im Sonderbaufeld 3 "Generationenwohnen" gilt das Gleiche. Das beigefügte Beispiel, Bremer Stadtmusikanten" demonstriert, wie sich die privaten Zonen Balkone, Loggien, Terrassen auf der Süd- und Westseite des Gebäudes drängeln und gegenseitig stören, andererseits die Hauszugänge auf der Nord- und Ostseite auseinander gezogen, getrennt, isoliert sind. Die Wohngruppe Delstrup scheint als Modell für ein gemeinschaftliches Wohnen besser geeignet zu sein.

Abwägung:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wurden das städtebauliche Konzept sowie die Festsetzungen zum Bebauungsplan insbesondere für die im Vorentwurf des Bebauungsplans als Sonderbaufelder dargestellten Gebäudekomplexe angepasst. Dabei wurden auch die Ausrichtungen der Gebäude im Baugebiet WA₆, WA₇ und WA₁₈ verändert. Der Quartiersplatz wurde nach Norden hin vergrößert und die beiden westlich

angrenzenden Gebäude mit einer vom Quartiersplatz abgewandten Winkelformation angeordnet. Die getroffenen Änderungen entsprechen den Ergebnissen des Prüf- und Änderungsantrages der Politik an die Verwaltung sowie in Teilen den vorgebrachten Anregungen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wurde in Teilen mit Entwurf des Bebauungsplans gefolgt. Den weitergehenden Anregungen zur Veränderung der Gebäudeausrichtung wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.31)

9. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

- a) *Nach den Presseverlautbarungen soll die verkehrstechnische Erschließung zwar primär über eine Verlängerung der Lauenburgstraße sowie über den Markweg erfolgen. Es sind aber bisher keine Maßnahmen angesprochen, um den Durchgangsverkehr durch die südliche Ausfahrt vom Hoppengarten und sodann durch den Greifswaldweg auf die Stettiner Straße zu unterbinden. Beim Hoppengarten handelt es sich um einen befestigten einspurigen Feldweg in einem Naherholungsgebiet, der für den Durchgangsverkehr gesperrt ist. Nur der südliche Abschnitt ist bis zur Flüchtlingsanlage auf ca. 350 Meter als zweispurige Straße ausgebaut. Beim Greifswaldweg handelt es sich um eine einspurig befahrbare Straße, die ursprünglich nur ein kleines reines Wohngebiet erschließen sollte. Offensichtlich soll das neue Baugebiet unvorstellbaren 1.000 neuen Bewohnern Platz bieten. Es ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Bewohner, aber auch Eltern, die ihre Kinder zur geplanten Kindertagesstätte bringen, die Zuwegung durch den Greifswaldweg und dann über den gesperrten Feldweg Hoppengarten wählen werden.*
- b) *Die Verkehrssituation am Greifswaldweg ist durch den äußerst regen, Tag und Nacht stattfindenden Besuchs- und Lieferverkehr von und zur Flüchtlingsunterkunft Hoppengarten sowie durch den Berufs- und Schleichverkehr von Sudmühle und Handorf durch den Hoppengarten oder den Schleusenweg und anschließend durch den Greifswaldweg unerträglich. Weder der Hoppengarten noch der Greifswaldweg sind dem jetzigen Verkehrsaufkommen gewachsen. Durch das geplante Baugebiet wäre die Situation nicht mehr zu verantworten. Hinzu kommt, dass zahlreiche Pendler aus Handorf, Sudmühle und auch Greven Verkehrsstauungen auf dem Schiffahrter Damm vermeiden wollen und daher durch den Hoppengarten und / oder den Schleusenweg, sodann durch den Greifswaldweg und die Stettiner Straße in die Stadt oder auf die Ringe fahren.*
- c) *Aus diesem Grund ist es dringend notwendig und wird hiermit gefordert, dass sowohl der Schleusenweg als auch der Feldweg Hoppengarten Pfähle erhalten, die den Verkehr beschränken und Durchgangsverkehr ausschließen. Es kann sich um übliche Absperrpfähle handeln, die für die Feuerwehr mit einem üblichen Schlüssel aus der Fahrbahn herausgenommen werden können. Diese Lösung ist kostengünstig.*

Das Aufstellen eines Verkehrszeichens wäre nicht ausreichend. Es reicht bereits jetzt nicht aus um den Pendlerverkehr wirksam zu unterbinden. Denn bereits jetzt

stehen am Hoppengarten und auch am Markweg Schilder, die den Durchfahrtsverkehr eigentlich untersagen sollen, aber völlig wirkungslos sind und noch nicht einmal ansatzweise überwacht werden.

Die Pfähle müssten am Feldweg Hoppengarten im südlichen Bereich am nördlichen Ende der Flüchtlingsunterkunft und in etwa gleicher Höhe auch auf dem Schleusenweg angebracht werden. Der nördlich angrenzende Nachbar am Hoppengarten, Familie Stadtbäumer, könnte die neugeschaffene Zuwegung über die Verlängerung der Lauenburgstraße nutzen. Die Anlieger des Bereiches Schleusenweg könnten die Zuwegung nach Norden zum Schiffahrter Damm über den Markweg nutzen – wie es für die Kleingartenanlage heute schon Auflage ist – und / oder ebenfalls das Recht erhalten, die Absperrpfähle im Schleusenweg mit einem Schlüssel zu entfernen, und dann über den südlichen Bereich des Hoppengartens und den Greifswaldweg in die Stadt zu fahren. (...)

Abwägung:

- zu a) Der im Sinne eines Wirtschaftsweges ausgebaute Weg Hoppengarten soll mit Realisierung der Planungsziele seinen bisherigen Charakter beibehalten und ist nicht für eine Erschließung des Wohngebietes vorgesehen. Die Anbindung erfolgt ausschließlich über die in der Begründung benannten und über die gutachterlich geprüften Anbindungspunkte an den Markweg sowie in Verlängerung der Lauenburgstraße. Die untergeordneten Anbindungen der über den Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen an den Hoppengarten dienen ausschließlich der Fuß- und Radwegeverbindung und sind für den motorisierten Verkehr gesperrt. Obwohl üblicherweise verkehrsregelnde Maßnahmen erst nachfolgend zur Bauleitplanung getroffen werden, stellt der Bebauungsplan, zur Verdeutlichung der Nichtanbindung an den Hoppengarten für den motorisierten Verkehr, bereits als Hinweis die Planung von Sperrpfählen dar.
- zu b/c) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre / Ausweichverkehre“.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Anregung wird bereits teilweise entsprochen. Den weitergehenden Anregungen zur Unterbindung des Durchgangsverkehrs auf der Straße Hoppengarten wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.32)
- zu b/c) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre / Ausweichverkehre“
(Beschlussvorschlag 1.2.12) wird verwiesen:
Den Anregungen zur Reduzierung der Verkehrsströme auf den bestehenden Straßen bzw. zur Verhinderung von Schleichverkehren wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

31. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

- a) *„Wie an vielen Stellen in Münster fehlt ein tragfähiges Verkehrskonzept. Es ist nicht hinnehmbar, dass ein neues Wohnviertel durch ein altes Wohngebiet erschlossen wird, dessen Wohnqualität dort sinkt. Aber das hat in Münster ja Tradition. Das eingeforderte Verkehrsgutachten spottet jeder Beschreibung. Der Ersteller aus dem Ruhrgebiet hat sich weder die Straßenbreite, noch die Kreuzungen, noch die Parkraumsituation im alten Wohnviertel angesehen. Der gesamte Bereich der Stettiner Straße mit ihren Nebenstraßen ist in den Verkehrsspitzenzeiten schon jetzt eine Zumutung für alle Anlieger, da überhaupt kein Begegnungsverkehr möglich ist. Die Ausfahrt des Markwegs zum Schiffahrter Damm ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr erlaubt und als „normale“ Straße auch extrem unübersichtlich u. für alle Verkehrsteilnehmer gefährdend. Das alles ist m.E. nur möglich, weil das Ordnungsamt in MS mit Ausnahme der Innenstadt untätig ist.“*
- b) *„Warum in Münster momentan offensichtlich nur Architekten – oder sollte es nur einer sein? – eine Chance haben, die für das Stadtbild in vielen Straßen unüblichen u. die Gesamtsicht störenden Flachdächer bei der Wohnbebauung errichten (vgl. auch Piusallee), sollte die Stadt einmal erklären. Vielleicht bedarf es hierzu auch einer vorangehenden internen Recherche, um hier die Hintergründe aufzufinden.“*

Abwägung:

- zu a) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.1. „Übergeordnetes Verkehrskonzept“, Pkt. C.3.2. „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“, Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre / Ausweichverkehre“, Pkt. C.3.4. „Parkdruck und alternative Mobilitätskonzepte“, Pkt. C.3.5. „Mängel des Verkehrsgutachtens“ und Pkt. C.3.6. „Verkehrssicherheit“.
- zu b) Die vorgetragene Meinungsäußerung und Behauptung stellt eine unbegründete nicht zu belegende These dar und wird zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.1. „Übergeordnetes Verkehrskonzept“ (Beschlussvorschlag 1.2.10) wird verwiesen:

Der Stellungnahme, es fehle an einer Einbindung in ein übergeordnetes Verkehrskonzept und es sei ein Ausbau der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur erforderlich, wird nicht gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.2 „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“ (Beschlussvorschlag 1.2.11) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen, die eine Überlastung der bestehenden Verkehrswege prognostizieren und die damit verbundenen Folgen kritisieren, wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre / Ausweichverkehre“ (Beschlussvorschlag 1.2.12) wird verwiesen:

Den Anregungen zur Reduzierung der Verkehrsströme auf den bestehenden Straßen bzw. zur Verhinderung von Schleichverkehren wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.4. „Parkdruck und alternative Mobilitätskonzepte“ (Beschlussvorschlag 1.2.13) wird verwiesen:

Der Anregung des Stellplatznachweises wurde mit Vorentwurf des Bebauungsplans bereits entsprochen. Den weitergehenden Anregungen zu alternativen Mobilitätskonzepten wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.5. „Mängel des Verkehrsgutachtens“ (Beschlussvorschlag 1.2.14) wird verwiesen:

Den zum Verkehrsgutachten vorgebrachten Kritiken wird nicht gefolgt.

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.6. „Verkehrssicherheit“ (Beschlussvorschlag 1.2.15) wird verwiesen:

Der Stellungnahme, mit der Realisierung der Planung werde eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit einhergehen, wird nicht gefolgt. Die angeregten Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die spätere Berücksichtigung im Rahmen verkehrsregelnder Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen.

zu b) Die Anregungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

39a. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„Als Viertel-Imker (...) lege ich Wert darauf, dass im geplanten Grünstreifen entlang dieses Wege nicht „Rasen“, sondern Wiesen als Wildblumenwiesen geschaffen werden, weil die übrigen reichen Ackersäume im Gebiet durch die Bebauung verloren gehen. Die Anpflanzung mit Obstbäumen sollte Obstsorten verwenden, die in unterschiedlicher zeitlichen Abständen blühen. Auch sollte die übrige Anpflanzung durch Hecken und Bäume mit Insekten-freundlichen, früh- und spätblühenden Sorten erfolgen (...).“

Abwägung:

Die Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünstreifen sowie den angrenzenden bestehenden öffentlichen Grünflächen fällt in den Aufgabenbereich der Stadt Münster. Mit derzeitigem Planungsstand ist eine lockere Bepflanzung aus einer durchgängigen offenen Wiesenfläche mit punktuell angelegten Gehölzen vorgesehen. Eine Pflanzplanung liegt dem Bebauungsplan nicht zu Grunde und ist darüber hinaus nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese wird im weiteren Verfahren über das Fachamt der Stadt Münster mit Achtung und Sicherung umweltrelevanter Belange mit dem Ziel zum Schutz und Aufwertung des Grünzuges Hoppengarten-Edelbach erstellt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

39b. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„Der vorliegende Bauungsplan-Entwurf und seine Begründung enthalten Darstellungen und Erläuterungen, die z. T. untereinander widersprüchlich sind.“

- a) *„Baufenster WA 11 am Weg „Hoppengarten“ Dachformen – Für die Bebauung am neuen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sollen lt. Begründung zum Bauungsplan allgemein geneigte Dachformen festgesetzt werden (z. B. an der südlichen Grenze und nach Westen zur bestehenden Bebauung an der Lauenburgstraße und allerdings auch zur bestehenden Bebauung an den östlichen Seitenstraßen der Stettiner Straße?). Dieses ist erkennbar am nordöstlichen Rand (südlich der bestehenden Gärtnerei Schräder) Ecke Markweg Hoppengarten nicht erfolgt. Da hier offensichtlich im Anschluss nach Osten seitens der Stadt MS keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen ist (zu erhaltendes Landschaftsschutzgebiet „Edelbach – Hoppengarten“), ist die Darstellung entsprechend in steil geneigte (35° bis 45°) Dachformen (als Satteldach, Pultdach o. ä.) zu ändern. Ein landschafts- und ortstypischer Ortsrand mit geneigten Dachformen ist auch hier aufgrund anerkannt städtebaulicher Regeln der Baukultur anzustreben [siehe hierzu: Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Landschafts- und Baupflege (Hrsg.): Bauen am Ortsrand ländlicher Gemeinden. In: Mitteilungen zur Baupflege, Heft 36. Münster, 1998]. Dass es auch andere, nicht typische Architekturformen (sprich: Flachdächer) überall an Münsters Orts- und Stadträndern gibt – wie vom Stadtplanungsamt vertreten – ist nicht ausschlaggebend sowie letztlich fragwürdig – und keine reine Geschmackssache, über die man herzlich streiten kann – sondern ein klares Bekenntnis gegenüber der, durch landwirtschaftliche Anwesen geprägten, umgebenden Kulturlandschaft. Ein gestalterisches Kontrastieren ist deshalb hier nicht zu vertreten wie auf Seite 21 der Begründung behauptet wird (siehe auch unter Dachflächenmaterialien und -farben). Demgegenüber werden im Bauungsplan in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den beiden Hofstellen Pohlmann und Schräder ebenfalls geneigte Dachformen dargestellt und festgesetzt, obwohl keine der baulichen Anlagen unter Denkmalschutz steht. Stattdessen sind die ehemaligen Hofgebäude (Stall- und Betriebsgebäude) z. T. überplant oder gar – zwar unter Bestandsschutz – planungsrechtlich nicht gesichert und werden künftig als mögliche gestalterische Bindungen fortfallen. Hierzu siehe auch Begründung Pkt. 4. Räumliche Strukturen*

Die ehemaligen Hofstellen Pohlmann und Schräder werden als „prägend“ bezeichnet. Wenn diese nicht nur „räumlich bestimmend“ neben den Glashäusern in der heute vorgefundenen, nahezu ausgeräumten Ackerfläche sind, ist es unverständlich, dass die Scheunen- und Stallgebäude, die angeblich das Bild einer prägenden Hofstelle ausmachen, nicht planungsrechtlich abgesichert werden. Wenn nun von den beiden Hofstellen eine besondere zu erhaltende Wirkung ausgehen sollte, ist zudem unverständlich, dass diese von mehrgeschossigen Gebäuden flankiert werden und nicht selbst als dominante, weil angeblich „prägende“ Gebäude innerhalb einer maßvoll gestalteten Umgebung bestehen bleiben.“

- b) *„Bebauung Baufenster WA 11 – Hinzu kommt, dass die neu geplante Bebauung im Nordosten des Baugebietes einschließlich der Kindertagesstätte (mit Geschosshzahlen von 2 bis 3 Geschossen!) teilweise „mit einer Gebäudeecke“*

sehr nah an den Weg „Hoppengarten“ mit seinem knapp geplanten Begleitgrün-Streifen von nur ca. 10 m (als „Puffer“ zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet) heranrückt, so dass dieser öffentliche Freibereich eher zur optischen Vergrößerung der anliegenden privaten Grundstücke dient, als dass das private Grün auf die Nachbarschaft des Begleitgrün-Streifens und zum öffentlichen Grün des Landschaftsschutzgebietes im Umkehrschluss irgendeine Wirkung als Freiraum entfalten kann. Diese Ausweisung betrifft daher sehr stark sowohl die optische Wirkung als auch insbesondere den angestrebten bzw. beizubehaltenden Erholungswert des Grünbereichs beidseitig des Weges „Hoppengarten“ für die Allgemeinheit. Daher wäre eine Anordnung der geplanten Gebäude parallel zum Weg „Hoppengarten“ und damit eine maßvolle Höhenentwicklung sowie ein deutlicher Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze eher geeignet, dass die privaten Grünflächen in den öffentlichen Erholungsraum hineinwirken und als Teil der Landschaft begriffen werden können. Die 2-geschossige Bebauung ist daher entsprechend zu drehen oder auch konsequent zurückzunehmen.“

- c) „zu Textliche Festsetzungen Pkt. 2.5 Fassadenmaterialien und -farben (bzw. Begründung Nr. 6.2.5) – Es wird „Klinker“ festgesetzt, wobei Klinker eine besondere, durch den Brand stark gesinterte Form eines orts- und landschaftsüblichen Mauer-Ziegelsteins ist. Zu Farben der Fassadenmaterialien wird überhaupt keine Aussage getroffen und dadurch alles offen gehalten, ob nun Putz weiß, gelb oder zementgrau ausgeführt wird bzw. „Klinker“ oder Ziegelsteine in natur-rot, rot-bunt, braun oder anthrazit verwendet werden.

Am neuen Ortsrand ist ein einheitliches Gesamtbild anzustreben, das im baulichen Detail durchaus seine Individualität erhalten kann. „Auf eine weitergehende Detaillierung gestalterischer Festsetzungen wird verzichtet, um ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit für den einzelnen Bauherrn zu bewahren“ (Begründung Seite 22). Diese generelle Haltung kann hier nicht gelten. Denn eine „weitergehende gestalterische Detaillierung“ betrifft vielmehr die bauliche Ausführung des Mauerwerks, ob durch Rollschichten, Gesimse oder Lisenen sowie Absetzen in Putz. Hinzu kommt, dass in ähnlichen zusammenhängenden Baugebieten weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen worden sind.“

- d) „zu Textliche Festsetzungen Pkt. 2.6 Dachbegrünung, jedoch keine Aussagen zu Dachdeckungs-Materialien und –Farben - Ebenfalls fehlen völlig Material- und Farbangaben zur Deckung von geneigten Dächern, ob nun Betonsteine oder Tonpfannen, während z. B. die Dachbegrünung von Flachdächern zugelassen wird. Aus baukultureller Sicht kann am Übergang zur freien Landschaft auf derartige gestalterische Festsetzungen nicht verzichtet werden, um somit ein „kunterbuntes“ Bild am Ortsrand zu vermeiden. Es sollte auf ortsübliche naturrote Farb-Töne verwiesen und vor allem andere untypische Farben (schwarz, blau, violett oder grün etc.) ausgeschlossen werden. Demgegenüber sind zur Eingrünung und Einfriedigung der Grundstücke weitreichend detaillierte Festsetzungen getroffen worden.“
- e) „Zu Pkt. 6. Umweltverträglichkeits-Untersuchung – Für das Baugebiet ist zwar eine umfangreiche Umweltverträglichkeits-Untersuchung durchgeführt worden, die allerdings mit dem Hinweis auf die derzeitige Überbauung mit Gewächshäusern und die Darstellung und Festsetzung im früheren Bebauungsplan Nr. 286 für den Bau von weiteren Glashäusern die unmittelbare Betroffenheit des Gebietes relativiert wird (siehe Punkt 6.6.5 "Ausgleichsflächen" der Begründung: „Aufgrund des bestehenden Planungsrechts des

Bebauungsplans Nr. 286, mit großzügig bemessenen bebaubaren Flächen für Gewächshäuser, ergibt sich im Abgleich mit der Planungssituation des Bauungsplans 569 eine positive Eingriffsbilanz und somit kein Ausgleichsbedarf!). Die Darstellungen dieses früheren Baubauungsplans von 1985 (!) in der Vergangenheit nicht vollständig in Anspruch genommen und z. T. einige Glashäuser in der Zwischenzeit beseitigt worden. Damit sind dessen mögliche Festsetzungen nach 30 Jahren verwirkt und können keine Entschädigungsansprüche seitens der Grundeigentümer hervorrufen. Der Verzicht auf eine solche weitergehende Untersuchung ist nicht gerechtfertigt zumal, da in dem Gebiet zahlreiche Biotope vorhanden sind:

- Entwässerungs-Gräben mit Schilf und Wasserbinsen,
- Ackerrandstreifen ("Säume") mit Klette und Kuckucksblume usw. sowie
- Ansätze von Feldgehölzen als Spontanvegetation von Hartriegel, Weide, Birken etc. sowie Hecken von Hainbuche etc. (südöstlich vom Hof Pohlmann) – teilweise am 17. Februar 2016 „auf den Stock“ gesetzt – sowie
- eine ca. 30-jährige Eiche am südlichen Rand des Gebietes.
- Eine stattliche Hainbuchen-Hecke am Markweg sowie eine Erlenreihe am Graben zum Weg „Hoppengarten (Hof Schräder) sind zudem ebenfalls nicht erfasst, sondern liegen innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgeboten (?).

Es ist unverständlich, dass demgegenüber die Eiche am Weg „Hoppengarten“ (Hof Schräder), die erheblich durch Ruß und Abgase der Heizungsanlage (übrigens erfolgt die Beheizung mit nachwachsenden Rohstoffen!) stark beschädigt ist, erfasst und als „erhaltenswerter Baum“ dargestellt worden ist. Ein anderer dargestellter Baum ist entweder nicht mehr existent oder müsste auf die Erlenreihe (s.o.) oder auf eine Eiche unmittelbar südlich des „Teiches“ bezogen werden. Die Darstellungen sollten daher aus der Örtlichkeit abgeleitet sein sowie differenzierter nach Erhalt und Planung von Gehölzen und Bäumen getroffen werden. Das sollte eine Festsetzung von „erhaltenswerten Bäumen“ sowie „erhaltenswerten Anpflanzungen“ mit einer verlässlichen Verortung schon leisten. Dem Einwender ist darüber hinaus durchaus bekannt, dass weitgehend den überdüngten Ackerflächen und den durch Glashäuser überbauten Bereichen kein hoher ökologischer Wert beizumessen ist. Dennoch ist ein Verzicht auf eine weitergehende Untersuchung zur Umweltverträglichkeit mit ihren verschiedenen Aspekten nicht gerechtfertigt.“

- f) „Ausgleichsflächen“ – Der Stadt Münster als „Umwelthauptstadt“ stände es zudem gut zu Gesicht, die notwendigen Ausgleichsflächen zu erfassen und zu bemessen, weil der Landschaftsplan ursprünglich einen Abstandstreifen von 30,0 m zum Weg „Hoppengarten“ dargestellt hat, von dem jetzt nur noch 10,0 m verbleiben. Hier setzt sich die Stadt Münster über die früheren Festsetzungen einfach durch Aufhebung des rechtskräftigen Landschaftsplans für das Baugebiet hinweg, während die früheren Festsetzungen des Bauungsplans weiter als „vollzogene Versiegelung“ gelten sollen (!?). Dieser Begründung liegt demzufolge ein innerer Widerspruch zugrunde, der im Bauungsplan-Verfahren unzureichend aufgelöst wird.

Demzufolge sind auch notwendige Ausgleichsflächen für die künftige Versiegelung durch Gebäude, Stellflächen, Straßen und Wege zu ermitteln und innerhalb des Gebietes oder an dessen Rand – und nicht andernorts – zu

schaffen. Inwieweit der geplante Grünstreifen am Weg „Hoppengarten“ ausreicht und als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, ist nachzuweisen.

Die „positive Ausgleichsflächenbilanz“ ist demzufolge neu durchzuführen. Es wird unzutreffend mit der Ausweisung im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 286 begründet, warum darauf verzichtet worden ist, nicht aber, weil es innerhalb und am Rand des Gebietes überhaupt keine tragfähigen Mitteilungen gibt.“

- g) *„Es fehlen darüber hinaus in der Umweltverträglichkeits-Untersuchung völlig die notwendigen Hinweise zur historischen Kulturlandschaft (Kulturgüter und Mensch) im Betrachtungsraum.*

Historische Kulturlandschaft -Die historische Kulturlandschaft wird bestimmt durch Punkt-, Linien- und Flächeninformationen im gesamten Bereich des Weges „Hoppengarten“. Die Betrachtung kann sich auf den engeren Bereich des Bebauungsplans beschränken, sondern sollte weiter gefasst werden auf das Gebiet um den Bereich des Weges „Hoppengarten“ zwischen der Bahnlinie Münster - Hamburg bzw. dem Schiffahrter Damm im Osten und dem Hohen Heckenweg im Westen.

Als bedeutende LINIENINFORMATION ist der Weg „Hoppengarten“ zu sehen, der in seinem leicht verschwindenden Verlauf zwar nicht unmittelbar von dem Bebauungsplan betroffen wird. Dieser Weg ist aber der ursprüngliche historische Weg von der Stadt Münster bzw. der St. Mauritz-Freiheit nach Osnabrück über die heutige Dieckstraße (Weg zu Haus Dieck) und den heutigen Weg „Hoppengarten“ innerhalb der Altgemeinde St. Mauritz (erst 1903 zur Stadt Münster) anzusehen [DOBELMANN, Seite 65: in: St. Mauritz – Münster in Westfalen – Neun Jahrhunderte. Münster, 1970]. Es ist in der Regel festzustellen, dass Wege – um feuchten, nassen Stellen auszuweichen – über höher liegendes Gelände geführt worden sind.

Erst später folgte die Wegeführung der Warendorfer Straße und dem Schiffahrter Damm an der heutigen „Danziger Freiheit“.

Des Weiteren ist als PUNKT- und FLÄCHENINFORMATION das Haus Dieck, am Standort, Greifswaldweg 33 a anzusehen (seit 1829 in Besitz der Familie Zurmühlen) [DOBELMANN, Seite 35 in: St. Mauritz, Münster, 1970]. Dieser ehemalige Gräftenhof südlich des Bebauungsplan-Gebietes ist ein für die Stadtgeschichte Münsters bedeutsamer Flächen-Standort sowie inzwischen eingetragenes Boden- und Baudenkmal (mit einem – notwendigerweise anzustrebenden – Umgebungsschutz für die Alleinstellung der baulichen Anlage innerhalb der Kulturlandschaft). Es ist vermutlich davon auszugehen, dass die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung dieses Hauses ursprünglich zu diesem Adelssitz gehört haben und an die benachbarten Höfe und Kotten verpachtet worden sind.

Als weitere PUNKTINFORMATIONEN können darüber hinaus die Hofstellen, die im Gebiet ihre Standorte hatten, herangezogen werden. Als Hofstellen im engeren und weiteren Gebiet der Bauerschaft Kemper im Nordosten der Stadt Münster sind zahlreiche Hofstellen und kleinere Kötterstellen nachzuweisen (im Vergleich der Preußischen Aufnahme – Uraufnahme – 1841 mit der Königlich Preußischen Landesaufnahme – Neuaufnahme -1897 und heutigen topographischen Karten) [LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG (Hrsg.): Münster und seine Landschaft. Münster, 1993. Seite 17 und 19, sowie auch: DOBELMANN, Werner: Münster - St. Mauritz - Ursprung und Werdegang eines Stadtgebietes und seines Vorlandes. Münster, 1970 Abb. 14 - Karte von LeCoq,

1805; HILL: TK25 History, Blatt 4011 Münster und STADT MÜNSTER, Vermessungs- und Katasteramt: Karte Stadt Münster und ihre Umgegend, 1884]

- Fröhling / heute Schröder, Hoppengarten 6 (Wohnteil erhalten, Stallteil abgebrochen und durch Wohnhaus ersetzt),
- Niehoff / Rumphorst Kotten, Stettiner Straße/ Kolbergstraße (abgebrochen und durch Neubauten ersetzt),
- Kracht, Markweg 20 (abgebrochen und um 2010 durch Neubauten ersetzt),
- Bröcker, Weg „Hoppengarten“, heute am Standort des Ballspielplatzes / Wäldchen (um 1945 abgebrochen),
- Frommet / Frommelt / Brüning / Becker, Weg „Hoppengarten“ 69 (um 1985 durchbaut, jedoch weitgehend erneuert),
- Kaffiel, Weg „Hoppengarten“, ehern. Standort östlich der Eichengruppe (1945 zerstört),
- Bücken / Helmer, ehem. Standort Thomas-Morus-Weg / Stettiner Straße (abgebrochen und um 1985 durch Neubauten ersetzt),
- Wilmsen / heute Böckelmann, Markweg 78 (Vorgängergebäude um 1945 zerstört, Neubau um 1950 als traditionelles Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Bestand erhalten) sowie
- Dorsel / heute Meckmann-Dorsel, Markweg 100 (Ersatz-Neubau als traditionelles Wohn- und Wirtschaftsgebäude um 1890 im Bestand erhalten).

Erst später sind hinzugekommen:

- Pohlmann, Markweg 38 (Neubau um 1930) sowie
- Schröder, Markweg 60 (Neubau um 1960).

Als weiteres FLÄCHENINFORMATION der historischen Kulturlandschaft ist festzustellen die historische Blockflur am Standort des Bebauungsplans, die ablesbar erst später (also vor 1828) unterteilt worden sein muss, gegenüber einigen wenigen Streifenfluren in der näheren Nachbarschaft [LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG (Hrsg.): Münster und seine Landschaft 793 - 1993, Münster, 1993. Abb. 15, Seite 26].

Die Gewannen-Bezeichnungen geben hier Hinweise auf die Nutzungen der landwirtschaftlichen Flächen - hier die Endsilbe „-kamp“ als Ackerfläche (lat.: „campus“ = Feld) bereits um 1828 [LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE, Geographische Kommission für Westfalen (Hrsg.) Abb. 15. Siehe bei: PAPE, Heinz: Der Stadtkreis Münster um 1828 aufgrund des Urkatasters. Münster, 1954 sowie Übersichtskarte des STADTKREISES MÜNSTER (WESTF.) nach dem Bestand der Katasteraufnahme von 1828. Maßstab 1:10.000- angefertigt und bearbeitet von Heinz Pape, 1952 - 1953]:

- nördlich des heutigen Markwegs: „Nienkamp“ und „Hangenkamp“,
- östlich des Markwegs und des Weges „Hoppengarten“: „Strotmannskamp“, „Wachtkamp“, „Wacht“ mit Unterteilungen in „achtern“ und „vörnste“ und „Teigelkamp“ sowie
- südlich davon: „Markkamp“ mit Unterteilungen in „nächster“, „bei Brüning“, „mittelster“ und „vörnste“, „Moorkamp“ „Krottenkamp“ mit Unterteilungen in „mittelste“ und „vörnste“ sowie weiterhin „Busch“, „Jesuitenkamp“, „Buschkamp“, „Baumhaffs Kamp“, „Klaverkamp“ sowie

- darüber hinaus südlich von Haus Dieck: „achter Huskamp“, „Hoppenkamp“, „Kleines Kämpken“, Kerkkamp“, „Teigelkamp“ und „Großer Kleykamp“ („Haugenkamp“).

Die Fläche westlich des Hofes Frommelt / Brüning / Bürger, am Standort Weg „Hoppengarten“ 69, wird dort übrigens als „Garten“ bezeichnet und entspricht der heutigen Nutzung. Darüber hinaus werden die Flächen auf den Inseln inmitten der Gräfte von Haus Dieck mit „Baumhoff“, „Bleiche“ und „am Hoff“ benannt.

Es wird außerhalb des Verfahrens angeregt, die Bezeichnungen der einzelnen Gewannen für die Straßenbezeichnungen im neuen Baugebiet zu verwenden, da sie heute weiterhin den Bezug zur historischen Kulturlandschaft herstellen können (wie auch z. B. „Meerwiese“ im Stadtteil Coerde).

Blockfluren sind im Übrigen ein Hinweis auf den jahrhundertlangen Besitz von Einzelhofstellen oder Ministerial-Häusern (wie z. B. das Haus Dieck), die das Land von dem Vorbesitzer, der St. Mauritz-Pfarrgemeinde, übertragen bekommen haben, und demzufolge ein deutlicher Hinweis auf eine alte Landnutzung. Die Flächen waren – zwischenzeitlich aufgeteilt – an die benachbarten kleineren Höfe und Kotten (Brink- oder Markkötter) verpachtet, ehe die Stadt Münster einen Teil der Flächen aufgekauft hat mit dem Ziel, hier den „Stadtteilpark Hoppengarten“ (vergleichbar mit dem „Nordpark“ bei Haus Wienburg im Westen) einzurichten. Bei den örtlich vorgefundenen Bodenverhältnissen ist hier in der Regel das Land mit Heidekraut (aus der nahen Mauritzheide) als Unterstreue in den Stallungen oder mit Gras-Soden (aus den Überschwemmungsbereichen des nahen Gewässers „Edelbach“) geplaggt worden (ehe erst später im 20. Jahrhundert Kunstdünger ausgestreut wurde), um bessere Erträge zu erwirtschaften. Dieses deutet sich im Bereich durch höher liegende, durch die Bearbeitung mit Pflug gewölbte Flächen („Wölbacker“) und niedrige, weil abgetragene bzw. ausgekofferte, Flächen an. Diese können zudem auch von einer Entnahme von lehmigem Ton herrühren, aus dem der gelb-graue Mauerziegel für die Bauernhäuser in der Umgebung im 19. Jahrhundert gebrannt worden ist (in Nachbarschaft zur Ziegelei am „Pötterhoek“). Anmerkung: Der Umwelt-Gutachter weist wohl auf die Plaggenesch-Flächen im unmittelbaren Gebiet hin, ohne diesen allerdings einen ökologischen oder gar volkskundlichen Wert zuzuschreiben.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen im Bebauungsplan-Gebiet wurden erst später (ab 1950) durch Gärtnereien intensiv bewirtschaftet. Die zahlreichen Informationen der historischen Kulturlandschaft werden daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund der fehlenden Untersuchungen betroffen, insbesondere durch das geplante Regenrückhaltebecken (siehe dort) auf dem heute noch ablesbaren Wölbacker der ehemaligen Plaggeneschflächen: Im Raum zwischen dem Schiffahrter Damm und dem Max-Clemens-Kanal berühren sich Formen des städtisch beeinflussten ACKERRINGS mit solchen des BÄUERLICHEN RINGES, der ja an dieser Stelle von der stadtwärts zurückspringenden (ehemaligen, jetzt Gemarkungsgrenze) Kreisgrenze so gut wie kaum noch erfasst wird. Ihm gehören nur die von Norden her in das Untersuchungsgebiet hineinragenden Fluren der Güter Nevinghoff und Hacklenburg an. In der großzügigen Aufteilung des Besitzes und den zum Teil unregelmäßig begrenzten Blockparzellen zeigen sie den gleichen Typ wie die nördlich und südlich der Gievenbecker Reihe und der westlich der Geist gelegenen großen Einzelhöfe. Weiter gehören zum bäuerlichen Gebiet die Gräfenhöfe Schnorrenburg und das Haus Dieck. In der gedrängten Anordnung des Gesamtbesitzes und den geradlinig begrenzten, ineinander geschachtelten

kleinen bis mittelgroßen Blockparzellen (im Weiteren auch „Blockgewürfel“ genannt; siehe Abb. 18) gleichen sie den östlich der Gievenbecker Reihe gelegenen Einzelhöfen und dem Gut Graef. Die weiteren in diesem Gebiet vorhandenen kleineren Betriebe können in zwei Gruppen geteilt werden, die sich deutlich in der Lage der Hofstellen sowie in der Größe und Verteilung des Besitzes unterscheiden.

Die fünf östlichen Kötter nehmen eine Sonderstellung ein. Die bisher betrachteten Kötterstellen waren dadurch charakterisiert, dass sie am Rande einer gemeinen Mark, bzw. randlich zu einem Großgrundbesitz lagen. Der Besitz bzw. das ihnen zugewiesene Pachtland war nur wenige Morgen groß, entstammte zum Teil den Allmenden und legte sich in zwei bis drei kleinen Blockparzellen unmittelbar um die Hofstelle. Im vorliegenden Fall liegen die Höfe zwar auch am Rande einer gemeinen Mark, der Mauritzheide, schließen sich aber lagemäßig zu einer Siedlungsgruppe zusammen. Die Größe der Wirtschaftseinheiten liegt zwischen 62 und 99 Morgen und übersteigt somit das übliche Maß um ein Vielfaches. Die Wirtschaftsflächen konzentrieren sich nicht, und das ist bemerkenswert, ausschließlich um die Hofstelle, sondern umfassen hofnahe Parzellen, Teile ehemaligen Gemeinheitslandes und andere ebenfalls nicht in Hofnähe befindliche Parzellen. Südlich der Höfegruppe erstreckt sich längs der Westseite des Schiffahrter Damms eine Flur, die den Namen „Teigelesch“ trägt. Hier haben drei der fünf Kötter je eine Parzelle in noch erkennbarem Streifengemenge liegen. Demgegenüber bestehen die westlich gelegenen Betriebe (gemeint ist offensichtlich die heutige Höfegruppe westlich des Schiffahrter Damms und der östlich gelegenen „Mauritzheide“ im Bereich des heutigen Markwegs – Hartmann (Witte siehe Teigeler), Meckmann-Dorsel (Dossel), Böckelmann (Wilmsen), (Pötter) und Niehues (Aldensehl); aus einer bis mehreren kleinen, geradlinig begrenzten, vielfach kurzstreifigen Blockparzellen. Diese bilden in jedem Falle einen geschlossenen, meist geradlinig begrenzten Komplex. Der Hofraum in Form einer kleinen rechteckigen oder quadratischen Parzelle ist als von einer größeren abgetrennt erkennbar und liegt in der Nähe eines vorbeiführenden Weges.

In der ganzen Anlage zeigen diese Anwesen ein Bild wie die wenigen übrigen in den städtisch beeinflussten Ackerring eingestreuten Wirtschaftseinheiten. Die erstgenannten Kötter können schon für das 15. Jahrhundert nachgewiesen werden, wogegen die letzteren erst im 18. und 19. Jahrhundert erscheinen. Bemerkenswert ist ferner, dass in diesem Raum der Kampvordesbeke-Hof, einer der Münsterschen Haupthöfe, gelegen haben soll und zwar auf dem „Buerdiecks(-dings)-Kamp“, 400m südlich des Hauses Dieck.

Die Urkunden nennen für dieses Gebiet vier weitere Höfe, die im 14. Jahrhundert wüst wurden. Es sind dies die Höfe des Kleihove, Marke, Twacht und Woort. Auf die ehemalige Existenz dieser Hofstellen weisen noch die Parzellennamen „Kleihove“. „Markkamp“ (Fläche südlich des heutigen Markweges), „(T)Wachtkamp“ (Fläche östlich des Weges „Hoppengarten“) und der „Woortkötter“ hin (dto.). Schließ/ich finden sich in diesem Gebiet zahlreiche Einzelparzellen verschiedener münsterscher Eigentümer“ [siehe PAPE, Heinz: Die Kulturlandschaft des Stadtkreises Münster um 1828. Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Geographische Kommission (Hrsg.). Münster, 1956. Seite 31 ff sowie dgl.: Übersichtskarte des Stadtkreises Münster/ Westfalen - nach dem Bestand der Katasteraufnahme 1828. Münster, 1952 / 1953].“

- h) „Verkehrsaufkommen“ – Aufgrund des Verkehrsgutachtens wird die Verträglichkeit des künftigen Verkehrsaufkommens bescheinigt. Diese

"Beschönigungs- und Beschwichtigungspolitik" des Stadtplanungsamtes ist mir hinlänglich von der Auseinandersetzung mit dem Baugebiet "Nördlich der Hacklenburg" im Jahr 2000 bekannt. Dort sollten ebenfalls 250 WE entstehen, die über die schmale Straße "Hacklenburg" erschlossen werden sollten. Diese Verkehrsmenge wurde als ebenfalls "verträglich" eingestuft mit der Folge, dass heute die 3-fache Menge an Kfz die Straße benutzt. Ergebnis ist, dass sich insbesondere zu Stoßzeiten der Verkehr an der Einmündung in den Hohen Heckenweg staut und über Tag dort manchmal kein Rein- oder Rauskommen möglich ist. Grund dafür ist zum Einen, dass fast jedes Haus eine Einliegerwohnung hat oder zusätzlich über einen Zweitwagen verfügt. Man muss sich einmal einen Eindruck nach Feierabend oder am Wochenende verschaffen, wenn die Straße im Baugebiet allseitig mit Fahrzeugen zugestellt ist. Hinzu kommt noch, dass inzwischen auch erwachsene Kinder einen eigenen Pkw haben. Zusätzlich dazu ist der Besucherverkehr zugrunde zu legen.

Zum Anderen ist zu erwarten, dass die heutigen verkehrsberuhigende Einbauten und Parkierungen leicht aufgegeben werden können, um ausreichend Platz auf den Straßenflächen zu erreichen. Das bedeutet aber letzten Endes, dass der Druck für Parkplätze im Quartier zunimmt und vermutlich Mehrfahrten von Parkplatz Suchenden verursacht oder auch Forderungen nach Schaffung von mehr Parkplätzen innerhalb der vorhandenen Grün- und Freiflächen aufkommen lässt, welche die Siedlung aus den 50er Jahren auszeichnen. Wie Sie sich erinnern, hat allein die Nutzung der Dachräume von Mehrfamilienhäusern dort bereits zur Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen auf den Wiesenflächen geführt. Daher ist nachzufragen:

- Von welchen Straßenquerschnitten geht der Verkehrsgutachter eigentlich aus? Die einseitig zugesperrten oder zwischen den Bordsteinen ?

- Wie soll künftig das Tempo-30-Konzept innerhalb des Quartiers aufrecht erhalten werden, von dem jeder weiß, dass diese Geschwindigkeit oder auch weniger ohnehin nicht eingehalten wird, erst recht, wenn Einbauten und Schikanen keine Verringerung der Geschwindigkeit mehr unterstützen.

- Werden also künftig wieder Engstellen wie "Nasen" und "Freiburger Kegel" entfernt und nur noch Längsparken an den dafür vorgesehenen Standorten zugelassen?"

- i) „Bodenverhältnisse – Der Bereich gehört nach den naturräumlichen Voraussetzungen zur „Handorfer Sandplatte" (Ostmünsterland), wo trockene, überwiegend anlehmige Sandböden mit meist basenarmen Braunerden vorherrschen (vergleiche auch den Begriff „Mauritzheide" östlich des Schiffahrter Damms). Demgegenüber liegt südlich davon die „Wolbecker Ebene", die dem Kernmünsterland mit ihren Kleiböden zugerechnet wird [LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG: Münster und seine Landschaft. Münster, 1993. Seite 4 ff]. Die Örtlichkeit hat tiefgründige Lehm- und Mergelschichten, die wenig wasserdurchlässig sind und bei stärkeren Regenfällen das Wasser auf den Flächen stehen lassen. Dadurch ist auch mit hochstehendem, oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Über die Versickerung und Verbleib dieses oberflächennahen Grundwassers macht der Bebauungsplan bzw. der Umweltgutachter keine Aussagen.“
- j) „Geländemorphologie – Laut Begründung zum Bebauungsplan wird das Gelände, die natürliche Morphologie, in der vorgefundenen Form (Gefälle nach Westen) "umgedreht", um die anfallenden Oberflächenwässer dem Edelbach zuzuführen. Die entstehende „Kante" im Gelände gegenüber der bestehenden

Siedlung der Stettiner Straße und ihren Nebenstraßen ist zu vermeiden. Stattdessen sind die Höhenunterschiede im Gebiet selbst zu schaffen und entsprechend zu modellieren. Wie aus den vorgefundenen Höhen-Verhältnissen der Umwelt-Gutachter auf ein West-Ost-Gefälle kommt, ist teilweise nicht nachvollziehbar, denn bereits in der Deutschen Grundkarte sind die Höhenlinien im Gelände durchgehend mit 57,0 m, einzelne „Inseln“ auf den Acker- und Weideflächen im Bereich des Weges „Hoppengarten“ sogar mit 57,5 m, dargestellt (DGK5). Einzelne Höhenpunkte im Gebiet sind dort:

- Markweg (Mitte) zwischen Stettiner Straße und Weg „Hoppengarten“: 56,9 m
- Einmündung Ecke Markweg I Weg „Hoppengarten“: 55,7 m
- Weg (Mitte) zwischen Lauenburgstraße/Weg „Hoppengarten“: 56,9 m,
- Einmündung Ecke Küstrinweg I Stettiner Straße: 57,8 m,
- Einmündung Ecke Greifswaldweg I Stettiner Straße: 57,1 m sowie
- Knick des Weges „Hoppengarten“ (ehern. Heerde-Kolleg): 57,4 m“

- k) *„Regenrückhaltebecken – Das geplante notwendige Regenrückhaltebecken ist nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden, obwohl die dortigen Festsetzungen diese Notwendigkeit hervorrufen. Das dargestellte Bauwerk – im Übrigen ohne genaue Höhenangaben – liegt nicht innerhalb der Plangebietsabgrenzung, stellt aber einen erheblichen Eingriff in die überkommene Kulturlandschaft dar. Die Nutzung im früheren Bebauungsplan Nr. 286 ist nicht festgesetzt worden, weil seinerzeit dafür keine Notwendigkeit bestanden hat. Es wird daher dringend vorgeschlagen, die Fläche für das Regenrückhaltebecken in das Verfahren mit einzubinden, zumal dieses technische Bauwerk maßnahmenbedingt ist. Somit bekäme es eine notwendige planungsrechtliche Absicherung (vergleiche auch Spielbereichsfläche östlich des Weges „Hoppengarten“). Daraus folgt auch eine Ausgleichsnotwendigkeit, die dort in der Nachbarschaft zum Standort unmittelbar umgesetzt werden kann.*

Der gewählte Standort ist zudem - weil in Nachbarschaft der höchsten Erhebung (57,5 m) gelegen – nicht schlüssig aus der vorhandenen Höhenlage des Geländes gefunden worden. Stattdessen ist der Standort in der Niederungsfläche des Edelbachs (Ton- und/oder Plaggen-Entnahme) zu suchen und durch entstehenden Bodenaushub aus den Siedlungsflächen zu gestalten. Eine Eingrünung bzw. Einzäunung ist zudem am geplanten Standort aufgrund der historischen Ackerstruktur (Plaggen-Esch und Wölbacker) unverträglich und nicht ausgleichbar. Der Standort unmittelbar am Spielplatz ist schließlich auch deshalb zu überdenken, da trotz Einfriedigung des Regenrückhaltebeckens ein Interesse bei den Kindern und Jugendlichen besteht, den Bereich aufzusuchen, erst recht auch, wenn Bälle über die Gitter und Eingrünungen geschossen werden.“

- l) *„Flächennutzungsplan - Im Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung sind die Parzellen der Flur 123 Nr. 570 bis 573 aufzunehmen sowie der Plan in seinen Darstellungen „Wohnbaufläche“ entsprechend zu ändern bzw. zu erweitern. Die bisherige Antwort aus dem Stadtplanungsamt der Stadt Münster, der Plan könne nicht parzellenscharf sein, ist nicht stichhaltig, weil drei (3) erkennbare Privatgrundstücke als „Negativ-Ecke“ oder „Zwickel“ bisher ausgeklammert sind. Zeichnerisch wäre die „volle“ Ecke wohl einfacher darzustellen gewesen. Auch eine spätere „Verbesserung“ im Zuge eines allgemeinen Änderungsverfahrens ist nicht zu rechtfertigen.*

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, kann auf die dahingehende Änderung wohl nicht verzichtet werden. Zudem enthält der vorliegende Bebauungsplan bereits Festsetzungen und Darstellungen über die betreffenden Grundstücke.“

Abwägung:

- zu a) Die bestehenden Wirtschaftsgebäude des Hofes Schröder können ohne Einschränkungen auf unabsehbare Zeit weiter genutzt werden. Im Falle eines Abganges der Gebäude und Neubebauung sollen allerdings angemessene Abstände zu den über den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen an der Westseite der Straße Hoppengarten eingehalten werden.

Mit Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung der Gebäude sind keine von der Begründung abweichenden Belange verbunden. Die Wirtschaftsgebäude bleiben innerhalb des Bestandschutzes in ihrer derzeitigen Nutzung bestehen und können ohne Einschränkung genutzt werden. Sollten Umnutzungen der vorhandenen Gebäude beabsichtigt werden, käme die Erteilung einer Befreiung in Betracht, insbesondere dann, wenn die bestehende Bausubstanz weitgehend erhalten bleibt und weiterverwendet werden soll.

Die insbesondere von der Hofstelle Schröder ausgehende Prägung mit direktem Anschluss an den Grünzug Hoppengarten bleibt bestehen. Die Umbauung bzw. Umrahmung der Hofstelle über eine andersartige Bebauung kontrastiert den Hof und stärkt die Wahrnehmung.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.2. „Themenkomplex – Allgemeine städtebauliche Belange / alternative Planungen“.

- zu b) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.2. „Allgemeine städtebauliche Belange / Alternative Planungen“, Pkt. C.6.1. „Überplanung von Freiflächen“.

- zu c/d) Eine weitergehende Konkretisierung der gestalterischen Festsetzungen von Fassaden- und Dachmaterialien sowie -farben ist unabhängig von den in anderen Planverfahren getroffenen Regelungen nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und im Umfeld einer weitestgehend heterogenen Bebauung auch nicht aus dem Umfeld ableitbar. Es ist Zielsetzung der Stadt Münster, mit den getroffen gestalterischen Festsetzungen eine gewisse Vielfalt an Gebäudetypen und Möglichkeiten der Baugestaltung für die zukünftigen Bauherren anzubieten. Die zitierten und zum Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen werden beibehalten.

- zu e) Die Inhalte des Umweltberichtes sowie darin bewerteten Auswirkungen des Planvorhabens wurden umfassend und abschließend gutachterlich erfasst und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in die Abwägung eingestellt. Die als zu erhaltende Bäume festgesetzten Standorte sind mit dem Fachamt der Stadt Münster abgestimmt. Das Gutachten sowie die Planunterlagen wurden über die Beteiligungsverfahren durch die Fachämter der Stadt Münster geprüft und in den Ergebnissen als Abwägungsgrundlage uneingeschränkt bestätigt. Der Einwand, der Grundstückseigentümer habe 30 Jahre lang den Bebauungsplan nicht vollständig ausgenutzt und könne bei einer Planänderung keine Entschädigungsansprüche geltend machen, ist für den Umweltbericht irrelevant. Auch wenn Entschädigungsansprüche bei Änderung der Planung nicht bestehen (vgl. § 42 Abs. 2 BauGB) so muss doch beim Umweltbericht berücksichtigt

werden, welcher Eingriff schon aufgrund des bisher bestehenden Bebauungsplans möglich war.

Eine Infragestellung der gutachterlichen Aussagen ist nicht begründet oder in Zweifel zu setzen.

- zu f) Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz bei der Aufstellung eines Bauleitplans und der darin definierten Vermeidung und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes richtet sich nach den Vorgaben des bestehenden Planungsrechts (hier: Bebauungsplan Nr. 286).

Die Zielsetzungen des Landschaftsplans – Ergänzung des Landschaftsraumes; Ausschluss des direkten Anschlusses von privaten Grundstücksflächen an den den Landschaftsraum querenden Wirtschaftsweg „Hoppengarten“ – werden im Bebauungsplan über die Festsetzung eines mindestens 10 m breiten Grünstreifens vollständig umgesetzt. Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist als Bestandteil des Umweltberichtes über die Beteiligungsverfahren durch die Fachämter der Stadt Münster geprüft und bestätigt.

- zu g) Die Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter Mensch und Kulturlandschaft wurde in den Kapiteln 8.4.1 Mensch und 8.4.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter bereits mit Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt. Die getroffenen Aussagen sowie insbesondere der Untersuchungsraum sind mit den Fachämtern vorabgestimmt und wurden weitergehend als Bestandteil des Umweltberichtes über die Beteiligungsverfahren durch die Fachämter der Stadt Münster. Die umfangreichen und interessanten kulturhistorischen Darlegungen des Einwenders werden dankend zur Kenntnis genommen. Ein Bedarf für die Änderung des Bebauungsplans ist daraus nicht erkennbar. Insbesondere bleibt der historisch bedeutsame Weg Hoppengarten erhalten und steht weiterhin Fußgängern und Radfahrern zu Verfügung.

Eine Infragestellung der gutachterlichen Aussagen ist nicht begründet.

- zu h) Die Behauptung einer Beschönigungs- und Beschwichtigungspolitik ist nicht nachvollziehbar. Die Stadt Münster verfügt über ein umfassendes Verkehrsmodell mit aktuellem umfassendem Grundlagen- und Analysematerial. Damit sind aktuelle und fachlich belastbare Verkehrsbewertungen – insbesondere auch für kleinräumige Verkehrsuntersuchungen – möglich, die im Zuge des Verkehrsgutachtens zur Verkehrsabwicklung im Plangebiet konkretisiert wurden. Die mögliche Abwicklung der Mehrverkehre über die bestehenden Straßen mit bestehendem Ausbau und Verkehrsregelungen wird demnach bestätigt (siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.3. „Themenkomplex – Verkehr“).

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Konzeptes ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz planungsrechtlich gesichert (vergleiche Textliche Festsetzung 1.8). Darüber hinaus wird das Abstellen eines zweiten Pkw auf der Zu- und Abfahrt auf dem eigenen Grundstück geduldet. Somit stehen faktisch für einen Großteil der Wohneinheiten zwei Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung. Nach BauO NRW sind für weitere Wohneinheiten wie zum Beispiel Einliegerwohnungen, die notwendigen nachzuweisenden Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Können diese nicht nachgewiesen werden, ist die Errichtung einer Einliegerwohnung nicht genehmigungsfähig. Verkehrsregelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Festsetzungen

für Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches können darüber hinaus prinzipiell nicht getroffen werden.

- zu i) In Hinblick auf die ökologische Behandlung des Regenwassers und die Rückführung des unbelasteten Wassers in den Wasserkreislauf, sowie insbesondere als Speicher bei Starkregenereignissen ist das Thema Wasserwirtschaft umfangreich mit Aufstellung des Bebauungsplans behandelt worden und die Errichtung des zentralen Regenrückhaltebeckens mit Realisierung der Baumaßnahmen verbunden. Eine ortsnahe Versickerung des Oberflächenwassers ist mit den vorliegenden Bodenverhältnissen sowie dem hoch anstehenden Grund- bzw. Stauwasser nicht möglich (siehe Kapitel 8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht der Begründung; im speziellen Kapitel 8.4.4 Wasser).

Eine weitergehende Prüfung des Baugrundes sowie des jeweiligen konkreten Grundwasserstandes erfolgt im Zuge der Baugrunduntersuchung zu den einzelnen Bauvorhaben.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, C.1.9. „Baugrundgutachten“ und C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“.

- zu j) Mit der geplanten festgesetzten Geländeanhebung wird der Oberflächenabfluss in Richtung Osten bzw. die vollständige Aufnahme und Abführung in das Regenrückhaltebecken gewährleistet. Zur Gewährleistung des Abflusses sowie einer ordentlichen Überdeckung des zukünftigen Kanalnetzes ist ein Höhenversprung zwischen den Grundstücken der Bestandsbebauung und den neuen Wohngrundstücken im Westen des Plangebietes nicht vollkommen auszuschließen. Zur Gestaltung des entstehenden Höhenversprungs trifft der Bebauungsplan entsprechende Vorgaben. Darüber hinaus wird mit dem Nachbarschaftsrecht der Verbleib des anfallenden Oberflächenwassers und die geregelte Abführung auf dem eigenen Grundstück abschließend geregelt.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“.

- zu k) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“.

Die Dimensionierung, Ausformung, Gestaltung, Eingrünung und Absicherung sowie etwaige Eingriffe in die Landschaft des geplanten Regenrückhaltebeckens sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sie erfolgt parallel zur Aufstellung über ein wasserrechtliches Verfahren bzw. die landschaftsplanerische Planung zum Regenrückhaltebecken.

Eine ergänzende Sicherung der Flächen über den vorliegenden Bauleitplan ist nicht erforderlich. Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.2.2011 - 1 c 10277/11 -, Rn. 35.

- zu l) Die Wohnbaufläche des Bebauungsplans Nr. 569 geht nur unwesentlich über die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (W) hinaus. Dies stellt nicht infrage, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern, wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Stellungnahme, dass die Festsetzungen im Baufenster WA₁₁ der von der Hofstelle ausgehenden prägenden Wirkung in diesem Bereich nicht gerecht werden, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.33)
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu b) Der Anregung, die geplante Bebauung im Baugebiet WA₁₁ zu drehen und in der Höhe zu reduzieren, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.34)
- zu c/d) Den Anregungen zur weitergehenden Konkretisierung der gestalterischen Festsetzungen von Fassaden- und Dachmaterialien sowie -farben wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.35)
- zu e) Der Infragestellung der Inhalte des Umweltberichts sowie der darin bewerteten Auswirkungen des Planvorhabens wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.36)
- zu f) Der Anregung, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu überprüfen, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.37)
- zu g) Der Kritik, dass die Schutzgüter Mensch und Kulturlandschaft nicht ausreichend betrachtet und bewertet worden seien, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.38)
Die Anregungen sind mit Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage bereits Bestandteil der Untersuchung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu h) Der Infragestellung der Verträglichkeit des zukünftigen Verkehrsaufkommens und dem damit verbundenen Vorwurf einer Beschönigungs- und Beschwichtigungspolitik wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.39)
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu i) Der Stellungnahme, es werde keine Aussage über Versickerung und Verbleib des oberflächennahen Grundwassers getroffen, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.40)
Der Anregung wurde in Teilen zum Entwurf des Bebauungsplans gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu j) Der Anregung, auf die geplante festgesetzte Geländeanhebung zu verzichten, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.41)
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu k) Der Anregung, das geplante Regenrückhaltebecken in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, den Standort zu überdenken und auf eine Eingrünung und Einzäunung zu verzichten, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.42)

zu l) Der Anregung, im Bereich der Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 123, Flurstücke 570-573 den Flächennutzungsplan parallel zu ändern, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.43)

40. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„in dem aktuell vorliegenden Bebauungsplan Nr. 589 ist die Wege-Parzelle Nr. 573 aus der Planfläche ausgegrenzt. Dies bedeutet eine Benachteiligung der Grundflächen 570 und 571 in ihren Zugangsmöglichkeiten gegenüber der bisherigen Situation. Darüber hinaus gehört die Wegfläche 573 gleichteilig zum Eigentum der Grundflächen 570 und 571, wobei dem Eigentümer von Grundstück 572 ein eingetragenes Nutzungsrecht zusteht.

Im Sinne eines Bestandsschutzes und unabhängig von der Planung eines neuen Zugangswegs an der Nordgrenze der Grundflächen 570 und 571 bitte ich um Integration der Wegfläche 573 in die Eingrenzung des Bebauungsplans.“

Abwägung:

Das dem Bebauungsplans zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Erschließung der künftigen Bebauung der Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 123, Flurstücke Nr. 570 und 571 gleich den westlich anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen von der neuen Planstraße aus Richtung Norden vor. Eine verkehrliche Erschließung von Süden über das Flurstück Nr. 573 und Festsetzung als private oder öffentliche Erschließungsfläche ist auch wegen der Vermeidung von zusätzlichen Verkehren auf dem Weg Hoppengarten nicht Gegenstand der Planung. Die Anfahrbarkeit der Gärten im Sinne der Bestandsnutzung sowie Erschließung der Baugrundstücke bleibt uneingeschränkt gegeben.

Einer Aufnahme der Wegefläche Flurstück Nr. 573 und Aufweitung des Geltungsbereichs wird nicht entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Grundstück Gemarkung Münster, Flur 123, Flurstück 573 aufzuweiten, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.44)

41d. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„(...) Die geplante Architektur die für einen Großteil der zu bebauenden Fläche angedacht ist fügt sich meiner Meinung nach als absoluter Fremdkörper in das Gesamterscheinungsbild des Viertels ein. Viertelstruktur und somit auch identitätsstiftende Wirkung von Architektur wird hier völlig ausgeblendet: Modern, gesichtslos, anonym – möchte die Stadt Münster in dieser Form dazu beitragen, dass das Bild einer Stadt austauschbar wird? Stichwort „lebenswerteste Stadt der Welt?“ Ich

fordere Sie auf eine Gestaltungssatzung zu entwickeln innerhalb derer die Baukörper der sie umgebenden Baustruktur angepasst werden.“

Abwägung:

Die Umsetzung der städtebaulich-, stadtgestalterischen Absichten hinsichtlich der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sowie der zugehörigen Freiflächen wird durch textliche Festsetzungen auf Grundlage des § 86 BauO NRW gesteuert. Im Zuge einer möglichst vielseitigen und Vermeidung einer vereinheitlichten Architektursprache im Baugebiet wird auf eine weitergehende Detailierung gestalterischer Festsetzungen verzichtet, um ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit für den einzelnen Bauherrn zu bewahren. Eine darüber hinaus steuernde Gestaltungssatzung wird für das vorliegende Bauleitplanverfahren als nicht zielführend erachtet.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.2. „Themenkomplex – Allgemeine städtebauliche Belange / alternative Planung“.

Beschlussvorschlag:

Auf die Beschlussvorschläge zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.1. „Viertelidentität“ (Beschlussvorschläge 1.2.4 und 1.2.5) wird verwiesen:

Den Kritikpunkten zu einer fehlenden Berücksichtigung der Viertelidentität wird nicht gefolgt.

Der Anregung, eine Gestaltungssatzung aufzustellen, wird nicht gefolgt.

45. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„Wir sind Eigentümer des Eckgrundstücks Hoher Heckenweg 132 / Markweg 2 und 4. (...) Teilflächen des Grundstücks Hoher Heckenweg 132 / Markweg 2 sind seit 1983 an ein Discountgeschäft „NETTO-Markt“ vermietet. Der Lieferantenzugang zu diesem Geschäft befindet sich im Eingangsbereich des Grundstücks Markweg 2 unmittelbar am Kreuzungsbereich Markweg / Hoher Heckenweg. Zu Gunsten der Lieferantenfahrzeuge ist in diesem Bereich ein zeitlich befristetes Halteverbot am Markweg offiziell eingerichtet. Eine Anliefermöglichkeit für das Ladengeschäft besteht an anderer Stelle nicht.

Im Falle der umfangreichen Bebauung des Markweggeländes wird sich absehbar ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ergeben. Uns ist wichtig zu wissen, ob geplant ist, das Verkehrsaufkommen ausschließlich über den verhältnismäßig schmalen Markweg abzuwickeln oder ob weitere Zufahrtmöglichkeiten für die Anwohner des neuen Baugebiets eingeplant sind. Dabei kommt es uns besonders darauf an, dass hinsichtlich der Anliefermöglichkeit für das Ladengeschäft gegenüber dem gegenwärtigen Zustand künftig keine Hindernisse eintreten werden. Es wäre wünschenswert, dass durch die Einrichtung weiterer Anfahrmöglichkeiten für das neue Baugebiet, die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zu befürchtenden Geräusch- und Schadstoffemissionen für unsere Wohnungsanmieter am Markweg eingeschränkt werden könnte.“

Abwägung:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anbindungspunkte, sowohl an den Markweg als auch in Verlängerung der Lauenburgstraße und ist in den planbedingten Auswirkungen über den entstehenden Mehrverkehr ausführlich und abschließend

gutachterlich untersucht worden. Im Ergebnis ist der Verkehr über das bestehende Verkehrsnetz und innerhalb der bestehenden Verkehrsregelungen sowie bei bestehenden Regelungen des Anlieferverkehrs abzubilden. Ein Einfluss des Planvorhabens und damit verbundene Einschränkungen für den Lebensmittelmarkt sind nicht gegeben. Das neue Baugebiet durch die Kaufkraft seiner Bewohnerinnen und Bewohner sowie die räumliche Nähe dürfte zudem tendenziell auch eine nachhaltige Stärkung des bestehenden Einzelhandelsstandortes bewirken.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.3. „Themenkomplex – Verkehr“ und Pkt. C.4.1. „Zunahme der Immissionen“.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Plankonzept entspricht der Anregung. Ein Beschluss erübrigt sich. Die Hinweise in Bezug auf den Einzelhandelsstandort werden zur Kenntnis genommen.

57. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„In der aktuellen Version des Bebauungsplans Nr. 589 liegt die Parzelle Nr. 573 außerhalb der Plangrenze. Dadurch befürchte ich eine Einschränkung des Zugangs zu den Parzellen 570 und 571 (...). Die Parzelle 573 gehört jeweils zur Hälfte zum Eigentum der Parzellen 570 und 571. Der Eigentümer von Parzelle 572 hat ein Nutzungsrecht. Deshalb möchte ich Sie bitten, auch Parzelle 573 mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

Abwägung:

Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil II – Einzelabwägung“, Einzelabwägung zur Stellungnahme Nr. 40.

Beschlussvorschlag:

Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil II – Einzelabwägung“, Abwägung zur Stellungnahme Nr. 40 (Beschlussvorschlag 1.2.44) wird verwiesen:

Der Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Grundstück Gemarkung Münster, Flur 123, Flurstück 573 aufzuweiten, wird nicht gefolgt.

68. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„Ich bin Eigentümer der Hofstelle Markweg 100 und der angrenzenden und am Markweg gegenüberliegenden Flächen. Ich betreibe mit meiner Ehefrau auf meinem landwirtschaftlichen Betrieb eine Pensionspferdehaltung mit rund 30 Pensionspferden.“

- a) *„(...) Der Markweg wird, sowohl in der Bauphase als auch nach Fertigstellung heftig durch Bau- bzw. Anwohner- und Besucherverkehr frequentiert werden. Wir nutzen die Flächen auf der stadtauswärtigen Seite des Markwegs zur Beweidung, Futtergewinnung und die Reiter als Bewegungsfläche für die Pferde. Wir fragen uns, wie diese Nutzung, die für unseren Betrieb existentiell ist, gewährleistet wird, wenn der Verkehr stark zunimmt. Gibt es hierzu Planungen*

der Stadt die ggf. auch auf der Bürgerversammlung nicht erörtert wurden? Sind bauliche Maßnahmen geplant? Wir bitten um einen Ortstermin, um Maßnahmen zur Verkehrssicherung für uns zu erörtern.“

- b) „Wir befinden uns mitten in der Grünzone der Stadt, die der Naherholung dienen soll. Sowohl die Fahrbahnbreite als auch die Beschaffenheit lassen derartige Verkehre nicht zu. Durch Durchgangsverkehr wäre uns die wirtschaftliche Nutzung unserer Flächen faktisch unmöglich. Gerade das Anbieten der Ganzjahresweide stellt in stadtnaher Lage ein Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerb mit anderen Betrieben für uns dar.“
- c) „Weiterhin ist unser Sohn Schüler der ersten Klasse der Thomas-Morus-Schule. Sein Schulweg führt über den Markweg, durch das Baugebiet, über die Lauenburgstraße und Stettiner Straße. Wir machen uns um die in unseren Augen unzureichende Verkehrsplanung große Sorgen.“
- d) „Unser weiteres Anliegen ist die Entwässerungssituation. Wenn es im höher gelegenen Bereich Schröder eine große versiegelte Fläche gibt befürchten wir, dass unser tiefer gelegenes Areal möglicherweise regelmäßig überflutet wird. Ich halte das geplante Regenrückhaltebecken für unzureichend.“
- e) „Wir regen an, die Situation vor Ort persönlich zu besprechen.“

Abwägung:

zu a/b) Mit der geplanten Erschließung des Gebietes und dem Erhalt der bestehenden Verkehrsregelung sowie Ausbaus der Verkehrsfläche für den östlichen Abschnitt des Markweges wird die Bestandssituation für den angesprochenen Betrieb nicht verändert. Der wirtschaftliche Betrieb ist somit über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht beeinflusst.

Weitergehende siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.2. „Bestehende und zukünftige Verkehrsbelastung“ und Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre / Ausweichverkehre“.

zu c) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.6. „Verkehrssicherheit“.

zu d) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“.

Beschlussvorschlag:

zu a/b) Der Stellungnahme, der wirtschaftliche Betrieb einer angrenzenden Pensionspferdehaltung werde durch die vorliegende Planung gefährdet, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.45)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu c) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.6. „Verkehrssicherheit“ (Beschlussvorschlag 1.2.15) wird verwiesen:

Der Stellungnahme, mit der Realisierung der Planung werde eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit einhergehen, wird nicht gefolgt.

zu d) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“ (Beschlussvorschlag 1.2.24) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen zu einer befürchteten Erhöhung der Hochwassergefahr wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu e) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

86. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

a) *„Entwässerung des neuen Baugebiets – In den Bürgeranhörungen wurde durch Anwesende deutlich darauf hingewiesen, dass bereits ohne die für das neue Baugebiet vorgesehene Verdichtung schon erhebliche Probleme mit der Entwässerung bestehen – und dies ohne Berücksichtigung der Ereignisse des Sommers 2014. Vor dem Hintergrund diverser Berichterstattungen über Entwässerungsprobleme in Neubaugebieten allgemein stellt sich mir die Frage, wie und von wem die Dimensionierung des aufgezeigten Rückhaltebeckens berechnet worden ist und wie dieses in der Praxis tatsächlich auch funktionieren soll. Dem offengelegten Bebauungsplan ist nunmehr zu entnehmen, dass eine deutliche Verschlechterung für die bestehende Altbebauung und insbesondere für unser Grundstück entstehen wird. Entgegen den Aussagen in den Bürgeranhörungen, dass die Entwässerung des Oberflächenwassers in Richtung des neu zu erstellenden Rückhaltebeckens im Bereich Hoppengarten erfolgen wird, ist aufgrund der in dem Bebauungsplan enthaltenen Höhe-/Messpunkte festzustellen, dass – betrachtet aus Richtung Stettiner Straße in Richtung Hoppengarten – zunächst eine Anhebung des (Straßen-) Niveaus innerhalb des geplanten Neubaugebietes auf 58,17 Meter vorgesehen ist. Dies ist gegenüber dem auf unserem Grundstück ausgewiesenen Wert in Höhe von 56,35 Metern eine Anhebung des Niveaus um 1,82 Meter(!). Dies bedeutet, dass*

a. das Oberflächenwasser dem natürlichen Lauf folgend eben gerade nicht in Richtung vorgesehenem neuem Rückhaltebecken am Hoppengarten, sondern in unsere Grundstücksbereiche abfließen wird,

b. die Fließgeschwindigkeit gegenüber dem Ist-Zustand zudem noch deutlich erhöht werden wird.

Darüber hinaus wird in der textlichen Festsetzung unter 2.1 ausgewiesen:

„zu angrenzenden, tieferliegenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der Höhenunterschied an der maßgeblichen Grundstücksgrenze durch Betonelemente, Natursteingabionen oder Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) auszugleichen.“

Im Klartext bedeutet dies, dass dem Oberflächenwasser die Abflussmöglichkeit auch hier in Richtung unseres Grundstücks ermöglicht wird.

Durch die vorgesehene nachbarschaftliche Bebauung- und hier nicht nur durch die ausgewiesenen Mehrfamilienhäuser, sondern auch durch die optional vorgesehene(n) Tiefgarage(n), die auch außerhalb der durch bauliche Anlagen überbauten Bereiche zugelassen sein sollen und der damit einhergehenden Versiegelungen von Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe unseres Grundstücks potenziert sich das Überflutungsrisiko für unser Grundstück. Diese Gefahr besteht nicht nur bei Ereignissen, wie sie im Juli 2014 sich in Münster ereigneten, sondern auch bereits bei Starkregen, wie sie zunehmend aufgrund der Klimaveränderungen prognostiziert werden.

Gerade auch nach den zuletzt im Juli 2014 gemachten Erfahrungen werden wir uns mit einer Planung in dieser Form auf keinen Fall einverstanden erklären bzw. diese ohne gerichtliche Überprüfung hinnehmen. Hier bedarf es einer deutlichen Nachbesserung – zum Beispiel durch entsprechende Betonwannen, deren Höhe dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser in jedem Fall auf dem Baugebiet verbleibt und dort entsorgt wird/werden kann. Anderweitigen Vorschlägen Ihrerseits, die das aufgezeigte Risiko realistisch beseitigen, stehen wir diskussionsbereit gegenüber.“

- b) „Verkehrs-/Lärmbelästigung – Allein schon aufgrund der von Ihnen selbst in den oben genannten Veranstaltungen gegebenen Hinweise auf die fehlenden Kapazitäten für die Erweiterung und Anpassung der im Umfeld des geplanten Neubaugebietes liegenden Verkehrswege auf die sich aufgrund des vorgesehenen Bebauungsplans ergebenden verkehrlichen Anforderungen verbietet sich eine Bebauung mit einer derart hohen Verdichtung. Nicht nur der dadurch generierte Park-/ Suchverkehr, sondern auch die durch die geplanten vier bis fünf neuen Kitagruppen am östlichen Rand des Neubaugebiets entstehenden zusätzlichen Verkehre werden gerade zu den üblichen „Stoßzeiten“ schon nach der heutigen Erfahrung zu einer nicht hinnehmbaren und vor allen Dingen dauerhaften Belastung für die hier Wohnenden führen. Nach dem Verlauf der Diskussion kann man sich des Eindrucks allerdings kaum erwehren, dass das Wohngebiet dem "try and error" überlassen werden soll.

Insoweit ist auch die Verkehrsuntersuchung, lt. Gutachten im Auftrag des Bauträgers (!) erstellt, wenig brauchbar, da hier eine mehr als 7%ige Abweichung bei der Anzahl der zugrunde gelegten Mehrfamilienhäuser zwischen Verkehrsgutachten und Begründung zum Bebauungsplan festzustellen ist. Welcher Wert ist zutreffend? Auffallend sind unabhängig davon auch die Aufnahmen von leeren Straßen!? Zudem wurde die Einmündung Markweg / Hoher Heckenweg begutachtet in einer Situation, als dort auf der rechten Seite eine Baustelle eingerichtet war und auf der linken Seite ein absolutes Halteverbot bestand.

Außerdem wird bei den Gutachten von der Einhaltung der vorgegebenen Höchstgeschwindigkeiten ausgegangen – es ist tagtäglich zu beobachten, dass es sich dabei um realitätsfremde Prämisse handelt. Unabhängig von den vorgenannten Punkten stellt sich noch die Frage,

a. nach welchen Kriterien der 19.03.2015 (wurde in der Anhörung vom Gutachter als Tag der Verkehrserhebung benannt) als Tag für die Verkehrsanalyse ausgesucht wurde und was dieses Datum befähigt, eine generelle und/oder überhaupt qualifizierte Aussage für das begutachtete Gebiet zuzulassen?

b. warum lediglich eine einzige Verkehrsbeobachtung durchgeführt worden ist?

Vor diesem Hintergrund bleiben unsere vorgenannten Einwendungen wegen der zu erwartenden Verkehrsbeeinträchtigung aufrecht erhalten. Bezüglich der künftigen Verkehrsführung besteht offensichtlich ein Interessenkonflikt zwischen den Anwohnern des geplanten Neubaugebiets. Als Anwohner des Markwegs sind wir ganz entschieden gegen den Durchstich zum Schiffahrter Damm, da die heute schon trotz „Anliegerstraße“ gegebene verkehrliche Situation des Durchgangsverkehrs vom Hohen Heckenweg zum Schiffahrter Damm und umgekehrt sich deutlich verschärfen würde. Insoweit sehen wir die Möglichkeit eines Ringverkehrs, der zumindest Durchgangsverkehr erst gar nicht weiter aufkommen lässt. Angeregt wird, zur Reduzierung der Geschwindigkeit zudem den Markweg zu einer Fahrradstraße (mit untergeordnetem Autoverkehr)

festzulegen. Dies auch deshalb, weil schon heute entsprechende Hinweisschilder (Hauptverkehrsradwege) für den Fahrradverkehr - vor nicht allzu langer Zeit neu angebracht – auf die Durchfahrt z.B. nach Handorf, Sudmühle, etc. weisen. Zumindest aber sollte ein deutlicher Hinweis – z.B. durch auf die Fahrbahn angebrachte Markierungen – das Bewusstsein der Verkehrsteilnehmer für das Vorhandensein einer Tempo-30-Zone aktualisieren.

Das Immissionsschutz-Gutachten geht unter Punkt 5.3.1 Unterpunkt 2 davon aus, dass die im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) für Allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerte von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten werden. Die sich daraus ergebende Konsequenz ist lt. Gutachten, den Schallschutz durch passive Maßnahmen am Gebäude, z.B. in Form von Schallschutzfenstern in Kombination mit Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, sicherzustellen. Entsprechend dem Schall-/Lärmschutz an Flughäfen wird hier gefordert, eine entsprechende Auflage für die/den Bauträger für passiven Schallschutz zugunsten (zumindest) unseres Grundstücks festzulegen.“

- c) „Alternative Planungen – In den Bürgeranhörungen hätte man den Eindruck gewinnen können, dass hier eine Allianz zwischen Bauträger, Architekten und Stadtplanung zugunsten des Bauträgers und zulasten der heutigen Anwohner entstanden ist. Nicht nur deshalb stellt sich hier die Frage, ob
- Alternativen/alternative Planer in Erwägung gezogen wurden? Die Aussage in 8.7. geht über eine schlichte Behauptung nicht hinaus.
 - der Auftrag für die Planung des Baugebiets nach Durchführung eine Ausschreibungsverfahrens vergeben wurde? Wenn nein, warum nicht?
 - eine Kopie eines etwaigen Vertrages zwischen Stadt und Bauträger über das geplante Bauvorhaben uns zur Verfügung gestellt wird?
 - an sich originäre Tätigkeiten der Stadt im Rahmen des unter c) genannten Vertrages auf den Bauträger übertragen wurden?“
- d) „Sonstiges - Es fehlen
- Feststellungen / Gutachten / Stellungnahmen zum erwarteten Windströmungsverhalten nach Erstellen des Neubaugebietes. Die Verengung aufgrund der entstehenden Häuserschluchten und der damit einhergehenden höheren Windgeschwindigkeiten bedarf gerade vor dem Hintergrund der zunehmenden Anzahl an „stürmischen Tagen“ der Ermittlung der Auswirkungen gerade auch für und auf den Altbestand.
 - Festlegungen für Sicherungsmaßnahmen für den Altbestand – z.B. Absicherung des Geländes während der Bauphase zugunsten des Altbestandes und Maßnahmen zur Verhinderung von Gebäudeschäden durch u.a. Einsatz von Maschinen und / oder Erd-/ Dammarbelten auf dem Gelände des Neubaugebiets.
- Ausdrücklich behalten wir uns vor, weitere Einwendungen geltend zu machen, falls und soweit die Bebauungsplanung erneut verändert werden sollte.“

Abwägung:

- zu a) Die seitens des Einwenders angeführte Höhendifferenz bezieht sich einerseits auf die im Bebauungsplan angegebene Bestandshöhe des Grundstückes westlich angrenzend an das Baugebiet WA₁ und andererseits auf den Scheitelpunkt der Planstraße nördlich des Baugebiets WA₁₉. Von diesem Scheitelpunkt aus nimmt die Höhe der geplanten Straße auf einen, entlang des Baugebiets WA₁ gemittelten Wert von ca. 57,00 m über NHN ab. Insofern liegt

zwischen bestehender und geplanter Bebauung eine reale Differenz von rd. 0,60 m vor.

Hinsichtlich der Steigerung der Abflussgeschwindigkeit des anfallenden Oberflächenwassers und darüber angeführten Erhöhung der Gefährdung der Bestandgebäude siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“.

- zu b) Siehe „C Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.1.8. „Gutachten“, Kapitel C.3. „Themenkomplex – Verkehr“, Kapitel C.4. „Themenkomplex – Schall- und Luftschadstoffimmissionen“.
- zu c) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.1.2. „Themenkomplex – Allgemeine Belange zu Planverfahren und Gutachten“, Pkt. C.1.6. „Anträge unter Hinweis auf das IFG NRW“, Pkt. C.1.7. „Alternative Planungen“.
- zu d) Das vorliegende Planverfahren entspricht in vollem Umfang den Erfordernissen des BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Notwendige Gutachten und deren Umfang sind abschließend mit den Fachämtern abgestimmt und im Zuge der Beteiligungsschritte umfassend geprüft und bestätigt.

Eine ergänzende Windströmungsprüfung ist mit Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung eines bestehenden Wohngebiets nicht erforderlich. Unter Achtung der gesetzlichen Maßgaben des BauGB sowie der BauNVO können städtebauliche Missstände ausgeschlossen werden. Die Festlegung von Sicherungsmaßnahmen für den Altbestand im Zuge der Entwicklung des Baugebiets ist Gegenstand des Baustellenmanagements und nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Auffassung, dass sich durch die Planung das Überflutungsrisiko für die benachbarte Bestandsbebauung erhöhe, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.46)
- zu b) Der Stellungnahme zu Verkehrs- und Lärmbelästigungen und der damit verbundenen Kritik an den Gutachten wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.47)
- zu c) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu d) Der Kritik, dass kein Gutachten zum geänderten Windströmungsverhalten erstellt wurde, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.48)

96. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

(...) Festsetzung einer Pflicht zum Nachweis oder Ablöse einer wirklich realistischen Anzahl von PKW Stellflächen (> 1,5 PKW/WE).

Realisierung attraktiver Verkehrsangebote wie Förderung von Carsharing durch Reservierung mehrere Stellplätze für entsprechende Fahrzeuge Erstellung und Umsetzung eines Konzeptes für attraktive, d.h. sichere MIV-ärmer Radwegverbindungen, insbesondere für die Schülerverkehre Richtung Thomas-Morus-Schule, aber auch zur Innenstadt. Schaffung einer attraktiven Rad-/Fußweg-Verbindung in der Verlängerung des Hoppengartens Richtung Hacklenburg, Edelbach, Coerde. Erstellung und Umsetzung eines Konzeptes für attraktive d.h. sichere Fußwegverbindungen im Viertel, insbesondere für die Schülerverkehre. Schaffung einer Fahrradstraße "Stettiner Straße" mit gleichzeitiger Umsetzung aktiver Maßnahmen zur Reduktion des MIV. Realisierung einer weiteren Möglichkeit, den Hohen Heckenweg zu queren: Hier fehlt insbesondere für Grundschüler die Möglichkeit, sicher den Hohen Heckenweg zu queren. Die stark befahrene Straße zerschneidet das Wohnviertel in zwei völlig getrennte Teile. Die nächste Möglichkeit für Grundschüler, den Hohen Heckenweg eigenständig zu überqueren, ist an der Kreuzung Kösliner Straße (-entfernung von der Hacklenburg bis zur Kösliner Straße: 650 Meter!!!). Sperrung des Markweges zwischen Hoppengarten und Schiffahrter Damm.“

Abwägung:

Das Baukonzept bezieht bestehende oder auch angestrebte Wegebeziehungen durch Abstimmung mit Konzepten zu Freiflächenplanung sowie Verkehrsplanung mit ein. Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) können ausschließlich Flächen bestimmter Zweckbestimmung festgesetzt werden, über welche zum Beispiel auch das innerhalb des vorliegenden Bauleitplans geplante Fuß- und Radwegenetz gesichert wird. Die zukünftige Detailierung des Ausbaus der jeweiligen Verkehrsflächen erfolgt in der nachfolgenden Ausbauplanung. Darüber hinausgehend sind verkehrsregelnde Maßnahmen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sie erfolgen, soweit erforderlich ebenfalls zu einem nachträglichen Zeitpunkt.

Festsetzungen von verkehrsregelnden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans können ohnehin nicht getroffen werden. Sie könnten zwar parallel zur Bauleitplanung vorgesehen oder vertraglich vereinbart werden, jedoch sollen auch für diese Bereiche konkrete verkehrsregelnde Maßnahmen allenfalls nach Realisierung der Planung auf der Grundlage der dann auftretenden Belastungen entschieden werden.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.3 „Themenkomplex – Verkehr“.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wurde bereits mit Entwurf zum Bebauungsplan in Teilen entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

119a. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

- a) *„Eingangsbemerkung: Bürgerinformation oder Bürgerbeteiligung? Zum geplanten Baugebiet fanden drei Bürgerversammlungen statt, innerhalb derer die Bürger einerseits Informationen von Stadtplanung und Politik (sowie auf den ersten beiden Versammlungen von dem vom Investor beauftragten Architekten) erhielten und andererseits aufgefordert waren, sich durch ihre Anregungen an der Planung zu beteiligen. Ein Quantum Ungeschick seitens der Ausrichter führte dazu, dass besonders die erste dieser drei Versammlungen durch viele Anwohner nicht als ihre Einbeziehung in die Planung verstanden werden konnte,*

sondern als pure Informations- und Reklame- oder Verkaufs-Veranstaltung hinsichtlich eines bereits detailliert durchgeplanten und festgezurrtten Projekts. Der verantwortliche Stadtplaner Herr Krause sprach denn auch treffend immer wieder von "frühzeitiger Bürgerinformation" anstatt von "frühzeitiger Bürgerbeteiligung". Dass Münster Wohnungen benötigt und dass auch an dieser Stelle Wohnraum entstehen soll, hat kein einziger Bürger bei einer der drei anberaumten Versammlungen angezweifelt. Den interessierten Bürgern ging und geht es darum, wie man das Bauprojekt so umsetzen kann, dass alle im Viertel, die Anwohner wie auch die Bewohner des neuen Quartiers, gut werden zusammenleben können. Ein gutes Beispiel dafür, wie sinnvoll ein solcher Kontakt zwischen Stadtplanung, Politik und Bürgern ist, ist sicher das Thema Entwässerung. Auf besorgte Nachfragen von Anwohnern hin wurde die Entwässerungssituation nicht nur für das neue Baugebiet, sondern auch für die anliegenden Straßen noch einmal durch das Tiefbauamt geprüft und tatsächlich ein Handlungsbedarf festgestellt, der ohne diese Nachfrage vorerst unentdeckt geblieben wäre. Dass das Engagement von ortskundigen und interessierten Bürgern für eine gute Stadtplanung sinnvoll ist, zeigt sich schon an diesem einen Beispiel recht deutlich, und das entgegen den Unkenrufen etwa von Universitäts-Rektorin Nelles beim Neujahrsempfang der Stadt oder von SPD-Ratsfrau Winkel bei der dritten Bürgerversammlung. "Mund halten" ist in einer Demokratie kein guter Rat an die Bürger."

- b) „Grünflächen: Frischluftkorridor erhalten – Ich fordere Sie nachdrücklich auf, jetzt schon alles Notwendige zu tun, damit der Frischluftkorridor am Hoppengarten nicht eines Tages doch noch bebaut wird. Innerhalb des Rumphorstviertels gibt es (außer einem kleinen Zipfelchen auf einem Platz in der Vivaldistraße) überhaupt keine öffentlichen Grünflächen. Historisch lässt sich das leicht erklären. Jeder Stadtplaner konnte immer sagen: "Sie haben doch die Felder gleich in der Nähe; da brauchen Sie keinen Park." Aber das Stadtviertel hat sich ausgedehnt, und dabei wurde die Notwendigkeit der Schaffung von öffentlichen Grünflächen nie berücksichtigt. Selbst der jetzt geplante Grünstreifen längs dem Weg Hoppengarten ist in dieser Hinsicht verräterisch. Ich habe nach einer der Bürgerversammlungen Frau Stadtplanerin Nadarevic gefragt, ob dieser Streifen nicht eigentlich nur dem Zweck diene, späteren Stadtplanern eine Verbreiterung der Straße und damit die Bebauung auch des Frischluftkorridors zu erleichtern. Sie sagte achselzuckend, natürlich wisse man nicht, in welcher Situation Stadtplaner in fünfzig Jahren stehen werden und dass man diesen natürlich alle Optionen offenhalten möchte. Ich als Anwohnerin möchte nicht, dass den Stadtplanern in fünfzig Jahren alle Optionen offen stehen. Tun Sie alles, um eine eventuelle künftige Bebauung des Frischluftkorridors zu verhindern. Müssen Sie ihn dazu zum Park deklarieren? Denken Sie sich etwas aus! Sie tragen Verantwortung auch dafür, wie die Stadt in fünfzig Jahren aussieht.“

Grünflächen neu schaffen – Ich fordere Sie auf, innerhalb des Stadtviertels Rumphorst öffentliche Grünflächen zu schaffen. Es ist unmittelbar einsichtig, dass das natürlich dort leichter ist, wo noch nicht gebaut wurde. Widmen Sie einen Teil des Neubaugebiets um zu einem öffentlichen grünen Park. Das bisherige Fehlen öffentlicher Grünflächen im Stadtviertel Rumphorst fällt einem Betrachter nur deshalb nicht gleich auf, weil vor allem die Mehrfamilienhäuser geschmackvoll angeordnet und von großzügigen, nach außen hin offenen, Grünflächen umgeben sind. Das ist vor allem der guten Planung und Bewirtschaftung durch den Wohnungsverein geschuldet, der nicht der Politik einer Abschottung zum öffentlichen Raum hin folgt (die ja leider bei hochpreisigen Mehrfamilienhäusern wie der Bebauung des Geländes des

Franziskanerklosters an der Goldstraße nicht nur üblich ist, sondern sogar zu Werbezwecken angepriesen wird).

Grünflächen: Versiegelung verringern – Mehr Grünfläche bedeutet automatisch weniger Versiegelung. Jeder nicht versiegelte Quadratmeter ist ein kleiner Beitrag zum Hochwasserschutz. Als Anliegerin des Neubaugebiets von beiden Seiten (Wohnung in der Lauenburgstraße, Garten im KGV Hoppengarten) ist das für mich von besonderer Bedeutung.

Grünflächen für ein einladendes Neubaugebiet – Sorgen Sie bitte durch Grünflächen für einen großzügigeren und ansprechenderen Gesamteindruck des Neubaugebiets. Ich werde das geplante Neubaugebiet auf dem Weg zu meinem Garten (im KGV Hoppengarten) sehr oft mit dem Fahrrad durchqueren. Für mich wäre es von großem Nachteil, durch ein komplett zugepflastertes Stück enge Welt fahren zu müssen, nur um zu meinem Garten zu gelangen. Diesen Nachteil hätten übrigens sehr viele weitere Anwohner des Viertels, die im Bereich Hoppengarten spazieren gehen. Genau durch die neue Siedlung verläuft auch eine wichtige Radverbindung von der nördlichen Innenstadt zur Schleuse und damit Richtung Handorf.

- c) *Außenfläche der Kindertagesstätte – Eine Anregung meinerseits auf der ersten Bürgerversammlung scheint auf den ersten Blick umgesetzt worden zu sein (wobei ich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die einzige war, der diese Fehlplanung aufgefallen war): Der Grünstreifen längs des Weges Hoppengarten ist im Bebauungsplan durchgehend vorgesehen und wird nicht mehr wie im Vorentwurf durch das Außengelände der Kindertagesstätte unterbrochen. Mein damit verbundener Vorschlag, die gesamte Kita mitsamt ihrem Außengelände zu verschieben, fand aber offenbar kein Gehör, so dass vom Außengelände der Kita einfach der entsprechende Abschnitt des Grünstreifens abgeschnitten wurde. Dass diese Einbuße in Quadratmetern recht klein ausfällt (von 1292,7 m² im Vorentwurf auf 1270 m² im Bebauungsplan), liegt nur daran, dass im Bebauungsplan auch kleine seitliche Flächen, die im Vorentwurf gar nicht näher definiert waren, als Außenbereich deklariert werden. Die Hauptspielfläche dagegen ist erheblich geschrumpft und für einen großen Kindergarten schon auf den ersten Blick zu klein. Es reicht der Vergleich mit der nahe gelegenen Kita Rumphorst am Markweg: Im Luftbild sieht man deutlich, dass das Außengelände der Kita Rumphorst deutlich größer ist als das Gebäude selbst. So sollte es sein. Brauchen die Kinder der neuen Kita weniger Platz zum Spielen im besonders geschützten Kita-Außenbereich? Es versteht sich von selbst, dass auch die Kita-Kinder den angrenzenden großen öffentlichen Spielplatz werden nutzen können, der Personalaufwand zur Beaufsichtigung wird dort aber ungleich höher ausfallen. Prüfen Sie bitte noch einmal den Bedarf an Außengelände der geplanten Kita. An diesem Beispiel zeigen sich die Nachteile einer Planung, die nur auf die maximale Nutzung auch des allerletzten Quadratmillimeters (und somit auf Enge) anstatt auf wohlverstandene Großzügigkeit setzt: Sobald ein berechtigtes Anliegen erhört wird, wird es im Gegenzug an anderer Stelle noch enger. Ich möchte betonen, dass ich mit meiner Anregung zum Grünstreifen (die ich nach wie vor für sinnvoll halte) in keiner Weise dazu beitragen möchte, Kindern ihre Spielfläche wegzunehmen!*
- d) *Günstige Mietwohnungen und mehr sozialer Wohnungsbau – Günstige Mietwohnungen (gerade auch größere für Familien) werden in Münster dringend gebraucht. Achten Sie bei der weiteren Planung dringend darauf, dass viele günstige Mietwohnungen mit und ohne Wohnberechtigungsschein entstehen. In meiner Straße, der Lauenburgstraße, gibt es eine gute Mischung schon optisch*

recht unterschiedlicher Menschen. Das nachbarschaftliche Miteinander klappt dabei hervorragend. Das liegt vor allem daran, dass der Wohnungsverein eine große Erfahrung und ein großes Geschick im Umgang mit Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Herkunft und unterschiedlichen Bildungsstands hat. Ich möchte anregen, mehr als die inzwischen verbindlichen 30 Prozent der Wohnungen zu geförderten Wohnungen zu machen. Sie müssen einen solchen erhöhten Prozentsatz aber verbindlich vorgeben, sonst passiert es Ihnen wie bei dem Neubaugebiet am Bohlweg, dass von den nur als "förderfähig" deklarierten Wohnungen keine einzige als Sozialwohnung gebaut wird. Dabei ist ein Mehr an Sozialwohnungen sicher auch in Hinblick auf zu erwartende weitere Flüchtlinge aus Kriegsgebieten sinnvoll. Wenn diese Wohnungen kompetent bewirtschaftet werden, klappt das Miteinander sicher genauso gut wie bei uns in der Lauenburgstraße. Hilfreich für ein gutes Miteinander ist die Vermeidung einer beengenden und klotzigen Bebauung, die bei den Bewohnern Stress auslösen kann. Bauen Sie auch und gerade Sozialwohnungen großzügiger, hübscher, einladender als im Bebauungsplan vorgesehen.

Sozialwohnungen altengerecht bauen – Im Neubaugebiet sollen viele Sozialwohnungen entstehen, und das ist gut so. Bei der derzeitigen Rentenentwicklung muss man davon ausgehen, dass mittel- bis langfristig sehr viele Rentner Sozialwohnungen benötigen werden. Planen Sie bitte Sozialwohnungen so, dass sie auch für alte Menschen geeignet sind. Gute Planung von Sozialwohnungen kann eine große Ersparnis öffentlicher Gelder bedeuten, wenn es älteren Menschen ermöglicht wird, zu Hause zu wohnen anstatt in ein teures Heim umziehen zu müssen.

- e) *Entwässerung – Ich bin Anliegerin des geplanten Neubaugebiets von West wie Ost, einerseits als Bewohnerin der Lauenburgstraße, andererseits als Mitpächterin von Garten Nr. 14 im KGV Hoppengarten. Herr Stadtplaner Krause hat auf der dritten Bürgerversammlung anschaulich gemacht, dass sowohl das Oberflächenwasser (auf der Straße) als auch das in die Regenwasserkanalisation abfließende Wasser nach Osten hin ablaufen soll. Dadurch wurde mir ein Problem bewusst, dass ich mir zuvor so nicht gestellt hatte: Was ist mit unserer Kleingartenanlage? Ich möchte Sie bitten, unabhängig prüfen zu lassen, inwiefern das Oberflächenwasser, das Wasser der Kanalisationen und das geplante Regenrückhaltebecken unsere Kleingartenanlage beeinträchtigen könnte. Diese Prüfung sollte als mögliche Szenarien die Belastung einerseits beim "normalen" Münsteraner Regen und andererseits auch bei besonderen Wetterereignissen durchrechnen.*

Ich habe den Eindruck, dass insgesamt zu viel Bodenversiegelung geplant ist. Sie werden meine persönliche Betroffenheit verstehen: In die eine Richtung wird möglicherweise mein Keller überschwemmt, in die andere Richtung mein Garten.

- f) *Zahl der Geschosse der zu errichtenden Gebäude – Ich begrüße, dass Sie die Anregungen einiger Mitbürger, insbesondere einiger Anwohner am Markweg, aufgegriffen haben und sowohl zum Markweg als auch zum Hoppengarten die Zahl der Geschosse der geplanten Gebäude in einigen Fällen reduziert haben. Leider haben Sie das zu Lasten des unmittelbar an die Lauenburgstraße angrenzenden Gebiets getan, wo die Bebauung jetzt noch wuchtiger geplant wird als im Vorentwurf. Hier sieht man wieder, wie Sie Probleme nur hin- und herschieben anstatt sie zu lösen. Reduzieren Sie die Zahl der Geschosse insgesamt, auch zur Lauenburgstraße hin. Damit reduzieren Sie auch die Zahl der Wohneinheiten und mildern viele der hier vorgetragenen Probleme.*

- g) *Optik der Gebäude: Dächer – Als unmittelbare Anwohnerin habe ich ein Interesse an einer ästhetisch ansprechenden Bebauung. In den vorgestellten Plänen scheinen ästhetische Aspekte aber überhaupt keine Rolle zu spielen. In dem Wahn, jeden möglichen Kubikzentimeter Wohnraum maximal zu nutzen wurden im Vorentwurf lauter eckige und abweisend wirkende Gebäudeplanungen vorgestellt. Mich störte vor allem das Fehlen von Dächern. Es waren gar keine Dächer im herkömmlichen Sinn, also Satteldächer, geplant, sondern nur flach oder gestuft abgeschnittene Bauklötze. Bei uns im Viertel haben fast alle Häuser Satteldächer, auch die Mehrfamilienhäuser. Im Bebauungsplan sind nun für einige Gebäude Satteldächer vorgesehen. Ich begrüße, dass Sie diese Anregung von Mitbürgern aufgegriffen haben. Es handelt sich aber nur um einige wenige Gebäude. Im Gesamteindruck werden die geschilderten Bauklötze überwiegen. Bitte überdenken Sie die Optik der Gebäude und planen Sie die Häuser mit richtigen Dächern.*
- h) *Anordnung der Gebäude – Wenn Gebäude streng schachbrettartig angeordnet sind, um den vorhandenen Platz maximal nutzen zu können, wirken sie besonders klobig, wuchtig, abweisend. Variieren Sie die Anordnung der Gebäude. Beispiele für schräg angeordnete Mehrfamilienhäuser gibt es ganz in der Nähe auf der Stettiner Straße. Sie wirken nicht so wuchtig. Der Blick kann anders schweifen als bei einer nur am rechten Winkel orientierten Bebauung.*
- Ausrichtung fast aller Gärten nach Süden – Meiner Ansicht nach ist es ein Fehler, (fast) alle Gärten der geplanten Häuschen nach Süden hin auszurichten. Immer wenn man vor einem Haus steht, steht man gleichzeitig hinter einem anderen Haus. Das ist antikommunikativ und antiorganisch. Eine solche Ausrichtung fördert die Tendenz der Hausbesitzer, ihr Grundstück zur Straße hin durch hässliche Zäune abzuschotten anstatt der Straße eine freundliche Vorderseite, vielleicht sogar mit einem Vorgarten, zu präsentieren. In der Stettiner Straße gibt es leider ein Negativbeispiel ähnlich verkorkster Stadtplanung, die Sie bitte nicht noch nachahmen sollten: Auf der Ostseite der Stettiner Straße zwischen Lauenburgstraße und Markweg sieht man von der Straße aus nur hässliche Zäune anstatt hübscher Vorgärten, weil die Vorderseite der Häuser zur Stichstraße hin zeigt und die Hausbesitzer ihre Grundstücke zur Stettiner Straße hin abschotten. Das finde nicht nur ich nicht schön. Planen sie die Ausrichtung der Häuser besser, organischer.*
- i) *Quartiersplatz: Abtrennung zu Straßen und Wegen – Ich freue mich, dass Ihnen aufgefallen ist, dass der im Vorentwurf ausgewiesene Quartiersplatz schlicht zu klein war, um diesen Namen zu verdienen. Leider ist er immer noch recht klein, auf jeden Fall kleiner als er im Bebauungsplan auf den ersten Blick wirkt, wenn man nämlich übersieht, dass er von drei Seiten von Straßen und Wegen umgeben ist. Sie haben den Platz als verkehrsberuhigt ausgewiesen und in diese Verkehrsberuhigung die Straße und den Fahrradweg an dieser Stelle einbezogen. Ich finde es gut, wenn Sie die Straße und den Fahrradweg an dieser Stelle ausbremsen. Ich rate aber dringend dazu, den Bereich der Straßen und Wege vom Bereich des Platzes deutlich zu trennen, sonst kurven auf dem ganzen Platz Autos herum, und die Kita-Mamas können sich von dem vor der dort erhofften Bäckerei in der Sonne zu genießenden Latte Macchiato verabschieden. Dieses Bild von den Kaffee schlürfenden Kita-Mamas hatte Herr Architekt Kryz auf der ersten Bürgerversammlung trefflich ausgemalt.*
- Quartiersplatz im Schatten – Die im Bebauungsplan gewählte Stelle passt nur bedingt zu der von Herrn Kryz entworfenen Idee einer netten Bäckerei mit Café und Tischen auf dem Platz, da der Platz von allen Seiten von klotzigen hohen*

Gebäuden umgeben werden soll und vermutlich über weite Teile des Tages im Schatten liegen wird.

Quartiersplatz kein Parkplatz – Sorgen Sie dafür, dass der Quartiersplatz nicht zum Parkplatz wird. Er sollte überhaupt nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden können. Sonst ist das vom Architekten gepriesene Bild des kleinen Platzes als Ort der Geselligkeit von vornherein hinfällig.

Quartiersplatz: angrenzenden Straßenverkehr ausbremsen – Die im Bebauungsplan für den Quartiersplatz gewählte Stelle scheint mir nicht günstig, da er zu zwei Seiten sehr dicht am Straßengeschehen liegt. Wenn Sie den Straßenverkehr hier wie im Bebauungsplan dargestellt durch Verkehrsberuhigung deutlich abbremsen, könnten Sie diesem Nachteil entgegenwirken. Eine deutliche Abbremsung an dieser Stelle ist auch geboten, weil gleich gegenüber der Eingang zur Kita liegt. Parkplätze für die Kita. Da hier zwei Kitas in unmittelbarer Nähe liegen werden, ist davon auszugehen, dass viele Kinder, die weiter weg wohnen, jeden Tag geholt und gebracht werden. Wo sollen die Kita Eltern vom Hol- und Bringdienst ihre PKWs parken? Doch wohl nicht auf dem angepriesenen Quartiersplatz! Planen Sie genügend Parkplätze für die Kita. Erfahrungsgemäß können Kita-Eltern ihre Kinder nicht (wie häufig vor Schulen) durch einen kurzen Halt holen und bringen. Sie brauchen Zeit in der Kita für den Garderobenwechsel und die Verabschiedung sowie für Gespräche mit den Erzieherinnen. Die auf der süd-westlichen Seite ausgewiesenen 11 Stellplätze plus 2 längsseitige Stellplätze vor der Kita können doch unmöglich ausreichen. Berechnen Sie realistisch den Bedarf an Parkplätzen für die Kita. Planen Sie auch Fahrradparkplätze für die Kita.

- j) *Überdachter Versammlungsort – Ein überdachter Treffpunkt ist in Ihren Plänen nicht vorgesehen. Die einzige Versammlungsmöglichkeit im Rumphorstviertel bleibt demnach die Thomas-Morus Kirche. Ich möchte hiermit monieren, dass die Stadt im ganzen Viertel keinerlei Versammlungsort zur Verfügung stellt. Die Meerwiese ist zu weit, um mal eben schnell dorthin zu kommen, zumal für ältere Mitbürger, die ja laut den Aussagen in der ersten Bürgerversammlung explizit angesprochen werden sollten, hierherzuziehen.*
- k) *Infrastruktur: Vorschlag Minishuttlebus – Sie planen keinerlei Anbindung an den Busverkehr, weil Sie wissen, dass die Straßen diese Zusatzbelastung nicht auch noch verkraften könnten. Das stimmt natürlich. Aber Sie können die Bewohner des neuen Quartiers doch nicht so einfach im Regen stehen lassen. Hier wird die sträfliche Nachlässigkeit, mit der das ganze Projekt geplant wurde, sehr deutlich. Das Problem, das Sie noch lösen müssen, ist die Teilhabe der älteren Menschen oder der Menschen mit eingeschränkten Bewegungsmöglichkeiten am sozialen Geschehen (oder schlicht der Gang zum Arzt), wenn die nächste Bushaltestelle in drei mögliche Richtungen zu den Haltestellen Rumphorstweg, Braseweg und Hacklenburg jeweils 700 bis 800 Meter entfernt liegt. Eine finanziell wie verkehrstechnisch machbare Lösung könnte ein Minishuttlebus zur Innenstadt sein, der zwar nach Fahrplan, aber nur wenige Male am Tag fährt.*
- l) *Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten – An Einkaufsmöglichkeiten gibt es im ganzen Viertel nur zwei Bäckereien und den kleinen Netto, der natürlich schon wegen des Platzmangels nur ein reduziertes Angebot bereithalten kann. Da können Sie wahrlich nicht argumentieren, man sei ja im Grunde innerstädtisch und möge sich über Verdichtung nicht beklagen. In der Innenstadt gibt es eine funktionierende Infrastruktur mit Bussen und Einkaufsmöglichkeiten und allem*

anderen, was es in einer typischen Wohngegend wie dem gesamten Rumphorstviertel nur begrenzt gibt.

- m) *Kraftwagen-Verkehr: Zahl der neuen Mitbürger senken – Ich plädiere dafür, die Wohnfläche und damit die Einwohnerzahl und in Folge dessen die Zahl der PKWs im Neubaugebiet zu senken. Das Neubaugebiet soll laut Bebauungsplan, für den Kraftverkehr nur über die Straßen Markweg und Lauenburgstraße erreichbar sein. Ich erwarte für mich eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität in der Lauenburgstraße, wenn diese für viele PKWs zur Durchgangsstraße wird. Es geht um Lärm, um Schadstoffe und um die Unruhe und Gefahr, die der stärkere Straßenverkehr allgemein mit sich bringt. Dabei spreche ich nicht nur von den 1000 neuen Mitbürgern mitsamt ihren PKWs. Es ist zu erwarten, dass zusätzlich auch Anwohner nördlich des Markwegs die neue Durchfahrtsmöglichkeit Richtung Hoher Heckenweg nutzen werden. Das führt zu einer zu großen Belastung der Lauenburgstraße. Mir ist klar, dass es keine Alternativen zur Erschließung über Markweg und Lauenburgstraße gibt. Eine Straßenanbindung an den Schiffahrter Damm halte ich für eine ganz schlechte Idee, da so nur noch mehr Durchgangsverkehr angelockt würde. Ich betone, dass ich es für unerlässlich halte, den Frischluftkorridor Hoppengarten nicht durch Straßenverkehr zu durchbrechen, sondern ihn vielmehr zu schützen.*

Kraftwagen-Verkehr: Ausfahrten Richtung Hoher Heckenweg – Bitte sorgen Sie dafür, dass PKW-Fahrer auch vom Markweg und von der Sibeliusstraße aus gefahrlos Richtung Innenstadt in die Straße Hoher Heckenweg abbiegen können. Auf der dritten Bürgerversammlung wurde deutlich, dass viele PKW-Fahrer regelrecht Angst davor haben, aus dem Markweg oder aus der Sibeliusstraße Richtung Innenstadt nach links abzubiegen. Sie nehmen den Umweg über die Stettiner Straße und die Kösliner Straße in Kauf, um dort die Ampel nutzen zu können. Ich selbst habe viele PKWs beobachtet, die aus den Wohnvierteln nördlich des Markwegs kommend genau diesen Weg nutzen, und das mitunter bei munterer Geschwindigkeit. Das ist jetzt schon eine ungeheure Belastung für das nördlichste Stück der Stettiner Straße (zwischen Lauenburgstraße und Markweg) und für die Kösliner Straße. Natürlich würden 1000 neue Anwohner dieses Problem potenzieren. Bauen Sie Ampeln oder werden Sie anderweitig aktiv. Ihre Aufgabe ist es, den PKW-Fahrern den kürzesten Weg aus ihrem Wohnviertel heraus bis in die nächste Hauptstraße (hier Hoher Heckenweg) gefahrlos zu ermöglichen.

Kraftwagen-Verkehr: diagonale Barriere errichten – Ich wiederhole meinen bereits in der zweiten Bürgerversammlung geäußerten Vorschlag, den Verkehrsfluss im Neubaugebiet durch eine diagonale Barriere so zu steuern, dass zwar den meisten PKW-Fahrern des Neubaugebiets der Weg durch die Lauenburgstraße offen steht, dass aber kein zusätzlicher Durchfahrtsverkehr durch die Anwohner nördlich des Markwegs begünstigt wird. Diese Barriere sollte die einzige Kreuzung (nördlich vom Quartiersplatz) von Nordwest nach Südost absperren. Man könnte einen ähnlichen Effekt auch durch eine nördlicher gelegene Barriere auf der rechten der beiden zum Markweg führenden Straßen erreichen.

- n) *Durchlässigkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer: Küstrinweg – Im Bebauungsplan finden sich als Einlässe in das Neubaugebiet zusätzlich zu Markweg und Lauenburgstraße auch einige Fuß- und Radwege. Zum Hoppengarten hin scheinen mir die drei geplanten Fuß- und Radwege ausreichend. Zum Markweg gibt es überhaupt keinen öffentlichen Fuß- und Radweg. Da werden sich alle Verkehrsteilnehmer auf den beiden Straßen*

tummeln müssen, was ich nicht für vorteilhaft halte. Fuß- und Radwege sind Richtung Westen, also in Richtung Stettiner Straße, besonders wichtig, da sich hier die Siedlung zum Rumphorstviertel hin öffnen sollte. Ich begrüße sehr, dass die von Mitbürgern in den Versammlungen geäußerte Anregung aufgegriffen wurde, vom Küstrinweg einen Fuß- und Radweg in das Neubaugebiet zu führen. Machen Sie das unbedingt! Im Süden ist die Anbindung an die Stettiner Straße also nach dem neuen Bebauungsplan prima.

Durchlässigkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer: Fuß- und Radweg verlängern – Nördlich führt nur die Lauenburgstraße auf die Stettiner Straße, denn der Fuß- und Radweg, der die Siedlung durchzieht, soll offenbar in die Lauenburgstraße münden und so im allgemeinen Straßenverkehr enden. Das halte ich für eine schlechte Idee. Ein Radweg muss immer eine Abkürzung sein, einen Vorteil gegenüber der Straße bieten, sonst wird er nicht genutzt. Dass der Weg jetzt viel befahren wird, liegt natürlich daran, dass er der einzige und somit kürzeste Weg ist (da die Lauenburgstraße noch eine Sackgasse ist). Verlängern Sie also bitte den Fuß- und Radweg geradeaus bis zur Stettiner Straße. Durchlässigkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer nördlich der Lauenburgstraße: Selbst wenn Sie den Fuß- und Radweg verlängern, fehlt noch eine weitere nördlichere Verbindung zur Stettiner Straße. Mir ist klar, dass es hier um Privatgrund geht. Aber wie konnte man nur so stumpf planen und an dieser Stelle nicht schon vor Jahrzehnten einen Weg in die damals schon angedachte künftige Siedlung vorsehen? Das ist mir völlig schleierhaft. Daher werte ich das Argument mit dem Privatgrund als nicht tragbar. Schaffen Sie also bitte eine weitere Fuß- und Rad-Verbindung (oder alternativ nur ein Fußpättchen) zur Stettiner Straße nördlich der Lauenburgstraße. Ich erläutere die Notwendigkeit in einem Beispiel: Stellen Sie sich vor, eine Bewohnerin des Neubaugebiets will ihre Nachbarin auf der anderen Seite des Gartens besuchen, der aber nur von der Stettiner Straße aus erreichbar ist. Nach dem Bebauungsplan muss sie aus ihrem Haus kommend nach links auf die geplante Straße einbiegen, nach 100m links in den Markweg und nach 80 m noch einmal links in die Stettiner Straße einbiegen, nach weiteren 100m noch einmal links in die Stichstraße einbiegen und findet nach 60 m das Haus der Freundin. Alternativ kann sie auch den Weg über die Lauenburgstraße wählen. Dabei muss sie aber sogar zunächst eine Strecke weit von ihrem Ziel weg in die entgegengesetzte Richtung laufen; um nach langem Spaziergang und vielen Rechtskurven ihr Ziel zu erreichen. Wenn die beiden gut befreundet sind, darf sie vielleicht auch über den Zaun klettern. Diese Möglichkeit haben die Bewohner anderer benachbarter Häuser aber natürlich nicht. Mir scheint dies ein Beispiel schlechter Planung, das es zu korrigieren gilt.

- o) Stettiner Straße Fahrradstraße – Machen Sie die Stettiner Straße zur Fahrradstraße und verbieten Sie die Nutzung als Durchgangsstraße für Kraftverkehr. Ihr Verkehrskonzept halte ich insgesamt zwar für schlecht, mildern könnte man die negativen Aspekte aber durch die von politischer Seite bereits angedachte Umwidmung der Stettiner Straße zur Fahrradstraße. Durch die Fahrrad-Anbindung am Küstrinweg stünde den Bewohnern des neuen Viertels eine zusätzliche gute Radverbindung, Richtung Innenstadt zur Verfügung. So gute Radverbindungen könnten Anreize schaffen und den PKW-Verkehr senken. Die Stettiner Straße wäre als Fahrradstraße für Schulkinder sicherer, natürlich auch für die Schulkinder aus dem Neubaugebiet. Auch das Problem der LKWs, die den Netto beliefern und sich danach durch Stettiner Straße und Kösliner Straße quetschen, würde sich erledigen, weil sie einfach nicht mehr durchfahren dürften. Auch die PKW-Fahrer aus dem Wohnviertel nördlich des Markwegs

müssten dann entweder über die Sibeliusstraße oder über den Markweg wegfahren.

Abwägung:

- zu a) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.1.1. „Beteiligung der Öffentlichkeit und Transparenz der Planung“, Pkt. C.1.3. „Verantwortung der Gemeinde“, C.7.2. „Überforderung der bestehenden Kanalisation“. Es ist nicht direkt ersichtlich, welcher Handlungsbedarf hinsichtlich des Entwässerungskonzeptes angesprochen wird. Die Planung wurde im Zuge des Verfahrens weitergehend für das Plangebiet konkretisiert, der übergeordnete Anschluss des Gebietes ist und war jedoch seit Beginn der Planung über das umliegende Kanalisationsnetz gewährleistet. Die anstehenden Sanierungsarbeiten der Schmutzwasserkanalisation der Lauenburgstraße und Kösliner Straße sind unabhängig von der Erschließung des Gebietes geplant und auch erforderlich.
- zu b) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.6. „Themenkomplex – Öffentliche Frei- und Grünflächen“.
- zu c) Der mit städtischen Zielsetzungen für Kindertagesstätten geforderte Spielflächenbedarf von 1.200 m² wird auch mit den benannten Anpassungen uneingeschränkt nachgewiesen. Ein Bebauungsplan setzt zudem nur die planungsrechtlichen Belange fest. Die dargestellten überbaubaren Flächen spiegeln dabei nicht zwingend die spätere Gebäudekubatur wieder. Gebäude können hinter den Festsetzungen der Baugrenzen zurückbleiben. Mit Entwurf der Kindertagesstätte und ihrer Außenanlagen im Zuge der Hochbauplanung wird auch mit Verringerung der Gartentiefe gegenüber dem Vorentwurf eine entsprechende Spielfläche für die zukünftigen Kindergartenkinder herzustellen sein. Des Weiteren sind insbesondere die nach § 6 BauO NRW formulierten Abstandflächen einzuhalten.
- zu d) Der Anmerkung wird bereits mit Übereinkommen der Stadt und des Investors in Zuge der Rahmenvereinbarung in Umsetzung der politischen Zielsetzungen der Stadt Münster für eine sozialgerechte Bodennutzung entsprochen. Der Investor verpflichtet sich mit den vertraglichen Regelungen bei Errichtung des neuen Wohnquartiers für die Mehrfamilienhäuser einen Anteil von 30 % geförderten sowie zusätzlich 30 % förderfähigen Wohnraum gemäß den Förderrichtlinien zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Neben den Zusagen des Investors hat die Stadt für ihre Flächenanteile einen Anteil von 60 % geförderten Wohnungen beschlossen. Darüber hinaus werden die städtischen Grundstücke für Einfamilienhäuser grundsätzlich nach den Vergaberichtlinien der Stadt Münster vergeben.

Eine weitergehende Konkretisierung von Wohnungsgrößen und Grundrissen, neben den Bestimmungen der Förderrichtlinien, ist nicht Gegenstand des Planungsrechtes. Das Bauordnungsrecht gewährleistet allerdings, dass in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit einem Rollstuhl zugänglich sein (vgl. § 49 Abs. 2 BauO NRW).

Insofern ist mit den getroffenen und vertraglich vereinbarten und gesicherten Maßgaben eine gezielte und sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

- zu e) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.7. „Themenkomplex – Hochwasserschutz und Entwässerung“.
- zu f) Der städtebauliche Entwurf wurde umfassend im Zuge der Beantwortung des politischen Prüf- und Änderungsantrages (Änderungsantrag zur Vorlage V/0750/2015) geprüft und entsprechend den politischen Zielsetzungen angepasst und abschließend mit Beschluss zur Offenlage in der vorliegenden Variante beschlossen. Weitergehende Reduzierungen der Geschossigkeiten sind städtebaulich nicht notwendig und aus Gründen der Entwicklung eines weiteren Wohnraumangebotes auch nicht gewünscht.
- Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, C.2.2. „Gebot der Rücksichtnahme“.
- zu g) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.1. „Viertelidentität“.
- zu h) Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude in dem dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept orientiert sich sinnhaft an den Ausrichtungen der westlich und nördlich angrenzenden Wohnquartiere sowie an der „offenen“ Beziehung zum östlich angrenzenden Freiraum: Dies führt, auch unter stadtklimatischen und gebäudeenergetischen Gesichtspunkten, zu einer vorteilhaften überwiegenden Südorientierung der Gebäude.
- Die Anregung, hier einen anderen, organischeren, ggf. stärker hof- und gemeinschaftsorientierteren städtebaulichen Ansatz zu wählen, entspricht insofern nicht den bisherigen Prägungen. Ein solcher Entwurfsansatz ist nicht falsch, der Rat hat sich jedoch bereits in der Einleitung des Verfahrens für einen anderen, ebenfalls überzeugenden und nachvollziehbaren städtebaulichen Entwurfsansatz entschieden, bei dem kommunikative Aspekte der künftigen Bewohnerinnen und Bewohnen nicht zu kurz kommen.
- Weitergehend sind bereits mit Vorentwurf des Bebauungsplans Festsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen worden, die die Gestaltung der Grundstückseinfriedung in einem Quartiersbild verträglich und über den Bebauungsplan „nur“ möglichen Rahmen festsetzen.
- zu i) Das Planungsrecht trifft keine Aussagen zur zukünftigen freiraumplanerischen Gestaltung des Quartiersplatzes sondern sichert diesen nur in seinen grundsätzlichen Ausmaßen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung/-Quartiersplatz“.
- Vorgesehen ist eine einheitliche und auch verkehrsberuhigende Gestaltung des Platzes mit einem hohen Aufenthaltswert unter Einschluss der vom Markweg zur Lauenburgstraße verlaufenden Erschließungsstraße. Die freiraumplanerische Gestaltung der gesamten Fläche sowie eines möglichen Angebotes einer Bäckerei und/ oder Cafés wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgearbeitet werden.
- zu j) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.2. „Soziale Infrastruktur“.
- zu k) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.3. „Öffentlicher Personennahverkehr“.
- zu l) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.1. „Nah- und Grundversorgung“.

- zu m) Eine diagonale Barriere im Plangebiet und damit Unterbindung des Durchfahrtverkehrs über die neue Erschließungsstraße vom Markweg in Richtung Lauenburgstraße, ist nicht Gegenstand der Planung. In fachgutachterlicher Planung von Anbindungsalternativen wurde auch in Bezug auf die angesprochene Alternative keine Verbesserung, sondern Verkehrsfluss hindernde und vermehrte Verkehrsbewegungen auf dem Markweg und der Stettiner Straße prognostiziert. Eine Sperrung der neuen Erschließungsstraße würde somit keinen positiven, sondern eher einen negativen Effekt auf die Bestandssituation ausüben. Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.2. „Gebot der Rücksichtnahme“, Pkt. C.2.3. „Planen am Maximum“, Kapitel C.3. „Themenkomplex – Verkehr“, Kapitel C.4. „Themenkomplex – Schall- und Luftschadstoffimmissionen“, C.8.5. „Beeinträchtigung der Gesundheit“.
- zu n) Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht mehrere neue Wegeverbindungen aus Westen vom bestehenden Wohngebiet an den übergeordneten Grünzug Hoppengarten-Edelbach vor und verbessert somit die Erreichbarkeit des öffentlichen Grünraums sowie der Spielflächenangebote gegenüber der Bestandssituation. Weitergehende Wegeverbindungen sind mit der schwierigen Anbindung – Privatgrundstücke die teils mit Garagen oder Stellplätzen bebaut bzw. belegt sind – an die westlichen Stichstraßen der Stettiner Straße nicht sinnvoll. Mögliche Wegeverbindungen würden derzeitige Privatgrundstücke überplanen, die in Teilen über Garagen oder den Wohneinheiten zugeordnete Stellplätze belegt sind. Ein derartiger Eingriff ist in Hinblick auf den Kosten-Nutzen Aspekt nicht zielführend und wird mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht verfolgt.
- zu o) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.7. „Verbesserung des Verkehrsablaufs“.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu b) Den Anregungen wurde mit Entwurf des Bebauungsplans in Teilen entsprochen.
Den weitergehenden Anregungen zur Festsetzung von Grünflächen wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.49)
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu c) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu d) Den Anregungen wurde in Teilen bereits gefolgt.
Den weitergehenden Anregungen zur Erhöhung des Anteils der geförderten Wohnungen wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.50)
- zu e) Der Anregung, prüfen zu lassen, inwiefern das Oberflächenwasser, das Wasser der Kanalisationen und das geplante Regenrückhaltebecken die Kleigartenanlage Hoppengarten beeinträchtigen könnten, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.51)
- zu f) Der Anregung zu weitergehenden Reduzierungen der Geschossigkeiten wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.52)

- zu g) Der Anregung, im Plangebiet eine Satteldachbebauung festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.53)

- zu h) Der Anregung, die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Gärten zu ändern, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.54)

- zu i) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- zu j) Der Anregung, im Plangebiet einen überdachten Versammlungsort vorzusehen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.55)

- zu k) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.3. „Öffentlicher Personennahverkehr“ (Beschlussvorschlag 1.2.20) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen zu einer unzureichenden Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Nahverkehr und der damit verbundenen Anregung einer Umlegung des Buslinienverlaufs in das Plangebiet hinein oder alternativer Mobilitätskonzepte wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- zu l) Auf den Beschlussvorschlag zu Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.1. „Nah- und Grundversorgung“ (Beschlussvorschlag 1.2.18) wird verwiesen:

Den Stellungnahmen zu einer unzureichenden Nah- und Grundversorgung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung von gebietsversorgenden Einzelhandelsgeschäften ist im festgesetzten Wohngebiet bereits jetzt allgemein zulässig.

- zu m) Den angeregten Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Verlagerung des Pkw-Verkehrs durch Senkung der Wohnfläche im Plangebiet, Ausbau der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur außerhalb des Plangebiets und Errichtung einer diagonalen Barriere zur Unterbindung des Durchfahrtverkehrs im Plangebiet wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.56)

- zu n) Den Anregungen zu weitergehenden Fuß- und Radwegeverbindungen wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.57)

- zu o) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

131c. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„(...) Begründung zum Bebauungsplan- Altlasten/Altstandorte steht: Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.“

Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden und Standorte ehemaliger Gärtnereien können mit Pestiziden verunreinigt sein und damit Altlastenverdachtsflächen darstellen. Hier können bei Benutzungen über mehrere Jahrzehnte größere Mengen in den Boden gelangen und dort angereichert werden. In früheren Jahren waren sie sogar nur schwer oder gar nicht abbaubar und somit ist vorstellbar, dass in einigen Bereichen der Gärtnerei eine hohe Belastung vorliegt. Ähnliches gilt für die Belastung durch Düngemittel. Wir wohnen hier seit bald 28 Jahren und wissen, dass in dieser langen Zeit beispielsweise regelmäßig mit Gülle gedüngt und auch andere Substanzen verteilt wurden. Es ist also möglich, dass Bodenkontaminationen existieren. Wurden Bodenproben entnommen? Auch dürften die Gewächshäuser ein Problem darstellen, zumindest was ihre Betonböden und ihre Wärmedämmung angeht. Auch in Gärtnereien wurden lange Zeit asbesthaltige Dämmmaterialien eingesetzt. Was geschieht beim Abriss (giftiger Staub)? Was geschieht bei der Räumung des Geländes? Wer ist dafür verantwortlich? Wohin wird beim Aushub der möglicherweise schadstoffbelastete Boden verbracht? Wie wird verhindert, dass Teile davon auf die Nachbargrundstücke gelangen? In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Kindertagesstätte, des Weiteren sind auf dem Plangebiet selbst eine weitere Kindertagesstätte und zwei Spielplätze geplant. Hier besteht ein großes Gefahrenpotential durch direkten Kontakt mit kontaminiertem Boden. Wir fordern die Stadt Münster auf sicherzustellen, dass bei der Entwicklung des Plangebietes zu Wohnbauland eine Gefährdung durch Altlasten für jetzige und zukünftige Anwohner sowie für das umliegende Gebiet ausgeschlossen ist und schlagen eine Untersuchung zu möglichen Schadstoffbelastungen durch ein unabhängiges Institut vor. (...)

Abwägung:

Die in der Begründung des Bebauungsplans mit Stand zur Offenlage vorgetragenen Aussagen zu den Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen konnten im Sommer 2016 mit Vorlage eines Altlastengutachtens aus dem Jahre 2011 nicht aufrechterhalten werden.

Mit diesem neuen Kenntnisstand wurde das Bauleitplanverfahren vorläufig unterbrochen, um die mit dem Gutachten aufgezeigten Altlasten bzw. Verdachtsflächen erneut und abschließend zu untersuchen. Die Ergebnisse des neuen Gutachtens der GEOscan Consulting GmbH wurden weitergehend in Sanierungskonzepten zu den einzelnen Teilflächen zusammengefasst und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Zur erneuten Offenlegung wurde der aktuelle Stand der Altlastensanierung in die Begründung eingearbeitet und in den Bebauungsplan unter Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis zum Sanierungskonzept und zur Aufnahme desselben in die Abbruch- und Baugenehmigungen aufgenommen.

In Umsetzung der Sanierungskonzepte ist unter gutachterlicher Begleitung eine fach- und sachgerechte Beseitigung und Entsorgung der Altlasten sichergestellt. Über die Dokumentation zu der jeweiligen Sanierungsfläche und -tätigkeit sind die Arbeiten abschließend und nachvollziehbar dargelegt und für jedermann einsehbar.

Mit erneuter Untersuchung der Flächen und Sanierung der Teilbereiche sowie durch die mit der Abbruchgenehmigung erteilten Auflagen bezüglich einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung, des Umgangs mit Gefahrstoffen und der Dokumentation der Arbeiten ist eine weitergehende Gefährdung Dritter auszuschließen.

Nachdem die Sanierung inzwischen vollständig erfolgt ist, ist eine Aufnahme des Sanierungskonzepts in die Abbruch- und Baugenehmigungen nicht mehr notwendig. Der textliche Hinweis 3.4 wird zum Satzungsbeschluss entsprechend modifiziert.

Mit Abschluss des Städtebaulichen Vertrages sowie mit dem unter Punkt 3.4 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführten Hinweis wird die Investorin

bzw. werden zukünftige Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, bei Bodeneingriffen eine besondere Sorgfalt an den Tag zu legen. Sollte verunreinigtes Erdreich angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um die weiteren bodenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

(Siehe auch „E. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB“, Abwägung zu Stellungnahme Nr. 4, Punkt c).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wurde entsprochen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

135. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

a) *Vorbemerkung: Unser Grundstück grenzt direkt an den westlichen Teil des geplanten Baugebietes an (WA₂₁) und liegt im Bebauungsplan 286. Wir sind enttäuscht, dass die bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen nun bebaut und damit der stadtnahen Nahrungsmittelproduktion für immer entzogen werden. Außerdem grenzt das Baugebiet direkt an einen für die Belüftung der Stadt wichtigen Grünzug. Nach unserer Meinung gibt es im Stadtgebiet durchaus besser geeignete Flächen, um nachhaltig sinnvoll Wohnraum zu schaffen.*

b) *Anregung 1: Wir schlagen vor, die Geschosshöhen im westlichen Bereich des Baugebietes (WA₂₁) auf ein Geschoss + Dachgeschoss als Satteldach zu begrenzen.*

Begründung: Durch die festgesetzte Bauhöhe von zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss kommt es zu einer Beschattung und damit Wertminderung unseres Grundstückes. Dahingegen wurden wir vom Bauamt gezwungen, bei der Errichtung einer Gaube unbedingt darauf zu achten, dass das Dachgeschoss nicht wie ein Vollgeschoss wirkt (4 Reihen Dachpfannen bis zur Fensterunterkante statt 3). Wenn nun 10 Meter weiter ein Vollgeschoss mehr zulässig ist, empfinden wir das als Benachteiligung.

c) *Anregung 2: Wir schlagen vor, im neuen Baugebiet nur 200 Wohneinheiten zu errichten, um die Infrastruktur wie Verkehrswege, Parkflächen, Stromnetz, Wasserzuleitungen, Abwasserkanäle, Einkaufsmöglichkeiten usw. nicht zu stark zu belasten.*

d) *Anregung 3: Wir schlagen vor, an der Kreuzung Stettiner Straße / Lauenburgstraße einen Zebrastreifen einzurichten, um vor allem den Grundschulkindern einen gesicherten Schulweg schon während der Bauphase zu ermöglichen.*

e) *Anregung 4: Wir schlagen vor, im Bereich Lauenburgstraße und Kösliner Straße die Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn einzuschränken.*

Begründung: Wenn die gesamte Straßenbreite zur Verfügung steht, ist Begegnungsverkehr ohne Zwischenstopps möglich. Der Autoverkehr kann besser fließen und es wird weniger Kraftstoff verbraucht und Abgase freigesetzt, wenn Wartezeiten sowie das Abbremsen und Anfahren entfallen. Das wäre aus Klimaschutzgründen und für den Lärmschutz sinnvoll. Das Argument, dann würde zu schnell gefahren, ist nach unserer Einschätzung nicht stichhaltig.

- f) *Anregung 5: Wir regen an, am Quartiersplatz im Erdgeschoss eines Hauses Platz für eine Bäckerei / Konditorei vorzusehen, um den Quartiersplatz als Treffpunkt aufzuwerten und das Wohngebiet attraktiver zu machen.*
- g) *Anregung 6: Wir schlagen vor, im Baugebiet einheitlich eine Klinkerbauweise vorzugeben, damit sich die Häuser in die vorhandene Bebauung einfügen.*
- h) *Anregung 7: In der Artenschutzrechtlichen Prüfung vermissen wir bei den Säugetieren die Feldhasen. Wir konnten jedes Jahr 3-5 Paare mit Jungtieren beobachten. Wir regen an, das Gutachten daraufhin zu konkretisieren.*

Abwägung:

- zu a) Die Umwandlung der bisher erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen ist bereits seit den 1990er Jahren Ziel der Stadt und wurde in den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt manifestiert. Im Zuge der betrieblichen Nutzungen als Erwerbsgärtnerei waren die Areale südlich Markweg im Übrigen großflächig mit Gewächshäusern bestanden und bebaut.

Die Angrenzung des Baugebietes an einen für die Belüftung der Stadt wichtigen Grünzug ist hier von Bedeutung (vgl. Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grünflächen westlich Hoppengarten, Festsetzung offener Baustrukturen zum östlich angrenzenden Grünraum), in Anbetracht der bereits bestehenden östlichen Grenzen des bestehenden Siedlungsraums jedoch verträglich. Der Belang der Schaffung von (innenstadtnahem) Wohnraum geht insofern dem der (bereits seit längerem teil- bzw. in Gänze aufgegebenen) erwerbsgärtnerischen Nutzung des Plangebiets oder dem Belang einer Freihaltung als Frischluftschneise vor.

- zu b) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.1. „Viertelidentität“. Bezüglich Beschattung und Wertminderung ist zu ergänzen, dass das Abstandflächenrecht der Bauordnung NRW unzumutbare Verschattungen und Wertminderungen ausschließt und zumutbare Verschattungen bei einer Bebauung von Nachbargrundstücken regelmäßig auftreten und entschädigungslos hinzunehmen sind.

- zu c) Die Verträglichkeit der geplanten Wohneinheiten ist in Bezug auf die Verkehrsabwicklung, das Parkflächenangebot, Ver- und Entsorgung sowie vorhandene Nah- und Grundversorgung ausführlich gutachterlich untersucht und über die Fachämter abschließend geprüft und bestätigt worden.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.2. „Gebot der Rücksichtnahme“.

- zu d) Verkehrsregelungen sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens, darüber hinaus liegt der über die Anregung beeinflusste Knotenpunkt außerhalb des Geltungsbereiches und damit möglicher planungsrechtlicher Festsetzungen. Ein Beschluss zur Einrichtung kann jederzeit abseits des Verfahrens getroffen werden.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.6. „Verkehrssicherheit“.

- zu e) Grundsätzlich sind verkehrliche Regelungen nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Abseits des Planungsrechtes ist eine Rücknahme von bestehenden Stellplätzen auf den Straßen Markweg, Stettiner Straße, Lauenburgstraße und Kösliner Straße, die über das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Verkehrsgutachten in ihrer Funktion geprüft wurden, seitens

der Stadt Münster nicht vorgesehen und mit Ergebnis des Gutachtens auch nicht erforderlich.

- zu f) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.5.2. „Soziale Infrastruktur“.
- zu g) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.1. „Viertelidentität“.
- zu h) Der Feldhase zählt nicht zu den gefährdeten, planungsrelevanten Arten und ist somit innerhalb der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht zu betrachten. Mit Entwicklung des Planvorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf die Feldhasen-Population zu erwarten, mit dem östlich anschließenden übergeordneten Grünzug Hoppengarten ist ein Ausweichquartier in direktem Anschluss vorhanden. Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.1.8. „Gutachten“.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Anregung, hier keinen Wohnraum bzw. an anderer Stelle im Stadtgebiet zu schaffen, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.58)
- zu b) Der Anregung, die Geschosshöhen im westlichen Bereich des Baugebiets WA₂₁ auf ein Geschoss + Dachgeschoss als Satteldach zu begrenzen, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.59)
- zu c) Der Anregung, im neuen Baugebiet nur 200 Wohneinheiten zu errichten, um die Infrastruktur nicht zu stark zu belasten, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.60)
- zu d) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu e) Der Anregung, im Bereich Lauenburgstraße und Kösliner Straße die Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn einzuschränken, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.61)
- zu f) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu g) Der Anregung, im Baugebiet einheitlich eine Klinkerbauweise vorzugeben, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.62)
- zu h) Der Anregung, innerhalb der Artenschutzrechtlichen Prüfung auch den Feldhasen zu betrachten, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.2.63)

138a. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„Meine Familie und ich bewirtschaften den landwirtschaftlichen Betrieb am Markweg 78, der mit etwa 200 m Abstand östlich an das geplante Wohngebiet angrenzt. Die am Hoppengarten gelegenen Ackerflächen, Flur 124, Flurstück 6 und 9, befinden sich im Eigentum der (...) und sind von mir gepachtet. Sie dienen direkt der Bewirtschaftung des Betriebes. Sie liegen östlich des Hoppengartens, zwischen ehem. Heerdekolleg und dem jetzigen Bolzplatz. Die Zuwegung mit landwirtschaftlichen Maschinen erfolgt vom Markweg aus kommend über den Hoppengarten. Das Flurstück Nr. 6 ist über einen kurzen Wirtschaftsweg, der unmittelbar hinter dem jetzigen Bolzplatz vom Hoppengarten südöstlich abzweigt zu erreichen, die Zufahrt des Flurstück 9 erfolgt ebenfalls vom Hoppengarten aus, etwa 140 m weiter hinter der Zuwegung des vorgenannten Flurstücks. Aus der Entwurfsplanung ist erkennbar, dass der Wirtschaftsweg Hoppengarten in dem Bereich des Bolzplatzes von einem Spielplatz überplant ist und offenbar sodann keinen Charakter als durchgängiger Wirtschaftsweg mehr innehat. Der Plan einer spielplatzvernetzenden Gestaltung ist gut, ich bitte zu Bedenken und um Berücksichtigung, dass die Notwendigkeit des Erhaltes des Hoppengartens als Wirtschaftsweg aufgrund der vorgenannten Nutzung der landwirtschaftlichen Anliegerflächen besteht.

Es wird angeregt, einen ausreichend befestigten und breiten Trassenverlauf des Wirtschaftsweges Hoppengarten im Bereich der links und rechts des Weges avisierten Spielplatzbereiche A und B/C zu erhalten und eine Regeldurchfahrbarkeit gegebenenfalls durch Sperrpfosten einzuschränken.“

Abwägung:

Der bestehende Wirtschaftsweg Hoppengarten wird in seinem Verlauf und dem bestehenden Ausbau vollständig erhalten, eine Veränderung ist mit den Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplans in Aufnahme der bestehenden Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 286 nicht verbunden. Darüber hinaus gehende verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Uneingeschränkt der Festsetzungen bleibt die Erreichbarkeit der benannten Flurstücke ohne Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb erhalten.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Der Anregung wird bereits mit Entwurf des Bebauungsplans gefolgt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

138b. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„Die Oberflächenentwässerung des neuen Baugebietes soll über ein neu zu erstellendes Regenrückhaltebecken erfolgen, welches auf einer bisher von mir von der Stadt Münster gepachteten Fläche errichtet werden soll. Dieses Regenrückhaltebecken liegt etwa zwischen dem neuen Baugebiet und unserer Hofstelle. Von dort soll das Oberflächenwasser dann kontrolliert über einen Zuleitungsgraben in den Edelbach laufen. Das Konzept ist nach diesseitiger Auffassung grundsätzlich gut, auch wenn es unabhängig von Niederschlagsmengen besser wäre, Höhenreserven im Sinne eines kontrollierten Abflusses nicht unnötig früh zu verschenken, wozu sich vorliegend prinzipiell eine temporäre Speicherung des Oberflächenwassers zunächst auf dem sowieso höher gelegenen Gelände des neuen Baugebietes selbst empfiehlt und nicht schon nahe einer Senke und des im weiteren Verlaufes nur mit geringem Gefälle in Richtung Coerde verlaufenden Edelbaches, zumal hierdurch auch die angrenzenden

Flächen aufgrund eines ihrerseits gehemmten Wasserabgabevermögens feuchter bleiben. Unsere Hofstelle liegt aufgrund der topographischen Gegebenheiten in einer Art Senke, wobei auch die unmittelbar umgebenden Flächen auch nass bzw. staunass sind und sie ist zudem unmittelbar dreiseitig von Gräben umgeben, dieses ist südlich der Zulauf des neuen Rückhaltebeckens zum Edelbach, östlich der Edelbach und nördlich das schlauchartige Regenrückhaltebecken des bereits bestehenden Baugebietes "Markweg Nord". Das neue Baugebiet liegt etwa 2 m höher als unsere Hofstelle.

Aus den Erfahrungen der letzten Jahre (das Hochwasser aus Juli 2014 ausgenommen) ist bei mittleren Starkregeneignissen (40 bis 100 l/24 h) die Pufferauslastung des vorhandenen schlauchartigen Regenrückhaltebeckens des vorhandenen Baugebietes "Markweg Nord" durch den Zulauf aus diesem Wohngebiet nicht nennenswert frequentiert, im Gegenteil es entsteht teilweise ein Rückstau aufgrund der Schwellwirkung des nördlich an der Markwegbrücke gelegenen Regenrückhaltebeckens am Edelbach, auch durch die Zuflussmengen aus Richtung des Schiffahrter Damms. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, nicht das gesamte Oberflächenwasser des neu geplanten Baugebietes Markweg Süd über das neu vorgesehene Regenrückhaltebecken östlich vom Hoppengarten zu führen und dann dem Edelbach zuzuleiten, sondern die Oberflächenentwässerung eines ca. 50 bis 60 m breiten Streifens des Neubaugebietes, welcher direkt an südlicher Seite parallel zum Markweg angrenzt, dem bereits vorhandenen schlauchartigen Regenrückhaltebecken des bestehenden Baugebietes Markweg Nord entsprechend der sich anbietenden topographischen Gegebenheiten zuzuführen, um somit insgesamt die Oberflächenentwässerung durch das Neubaugebiet unter Berücksichtigung der Bestandsituation bestmöglich zu kombinieren.

Hierbei sei auch in Zusammenhang auf die vorherigen Ausführungen darauf hingewiesen, dass sich die Zustände stauender Nässe im Bereich der Hofstelle Markweg 78 bzw. im Umfeld der Flächen aus Flur 124 verschlechtert haben, als im Rahmen der Entstehung des Baugebietes Markweg Nord der zwischen den Hausnummern 59/60 und Markweg 78/100 vormals unmittelbar nordseitig neben dem Markweg verlaufende Entwässerungsgraben (in den Edelbach mündend) etwa 10 bis 15 m weiter parallel nach Norden verlegt wurde, bzw. in das langgestreckte Regenrückhaltebecken integriert worden ist. Offenbar wurde hierdurch in einigen Bereichen eine natürliche gewachsene oder drainageartige flächige Entwässerung beeinträchtigt.

Dieses erfordert unabhängig von dem neu vorgesehenen Regenrückhaltebecken, aufgrund der hier vorhandenen geringen Gefällereserven im Fließbereich des Edelbaches, zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser im baulichen Verdichtungsbereich möglichst entstehungsnah zu puffern, bzw. vorhandene Aufnahmereserven des in auch den Edelbach mündenden Regenrückhaltebeckens (vom Markweg Nord) besser auszuschöpfen oder dort auszuweiten.“

Abwägung:

Die Anregungen zum Konzept der Oberflächenentwässerung, zur ökologischen Behandlung des Regenwassers über Rückhaltung und Ableitung in den Edelbach betreffen das wasserrechtliche Verfahren zum Regenrückhaltebecken und nicht das Bauleitplanverfahren. Das abschließende Entwässerungskonzept sowie die Gestaltung und Dimensionierung der Rückhaltung wird abseits des Bebauungsplans über das Fachamt der Stadt Münster geplant.

Eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücken und / oder ergänzende technische Lösungen der Rückhaltung, z.B. über Staukanäle, neben dem geplanten Regenrückhaltebecken sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und den

damit verbundenen hohen Aufwendungen nicht Gegenstand der Entwässerungsplanung.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

140. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

- a) (...) Die (...) ist Eigentümerin des im Grundbuch von Münster Blatt 19140 laufende Nummern 15 und 16 eigetragenen Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 124 Flurstücke 6 und 9 (...) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 569 ist nun vorgesehen, das künftige Baugebiet verkehrlich an den Markweg und an die Lauenburgstraße anzubinden. Die jetzt vorhandene öffentliche Straße Hoppengarten ist zurzeit eine Durchgangsstraße, die den Greifswaldweg im Süden mit dem Markweg im Norden verbindet. Entsprechend der vorliegenden Planung wird zukünftig eine Durchfahrbarkeit mit dem KFZ unterbunden. Laut Planung soll der Hoppengarten zukünftig auf einer Länge von ca. 100 m zugunsten eines Spielplatzbereichs (Spielplatzbereich A) vor dem Markweg enden und zu einer Sackgasse werden. Dies würde in Zukunft die Anbindung unserer Flurstücke Nr. 6 und Nr. 9 der Flur 124 an den Markweg verhindern.

Unsere Grundstücke werden seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Frühere und heutige Pächter benutzten schon immer die Straße Hoppengarten, um mit ihren Fuhrwerken vom Markweg zu unseren Grundstücken, Entfernung ca. 400 m, zu gelangen. Bei der Straße Hoppengarten handelt es sich um eine öffentliche Straße. Jedenfalls darf dies angenommen werden weil dies dann zulässig ist, wenn eine Straßen- oder Wegefläche seit »Menschengedenken«, unter konkludentem Verhalten des Eigentümers von jedermann als öffentliche Straße genutzt wird (OVG NRW, Urt. v. 19.06.2000, s. o.). Denn über die rechtsgeschäftlichen, gesetzlichen und behördlichen Entstehungstatbestände hinaus, kann im Einzelfall auch ein gewohnheitsrechtliches Nutzungsrecht aufgrund des Rechtsinstituts der „Unvordenklichen Verjährung“ entstehen.

Wird aber ein Weg oder eine Straße seit „unvordenklicher Zeit“ von jedermann wie ein öffentlicher Weg benutzt, so hat das streitige Straßengrundstück den Charakter eines öffentlichen Weges im Rechtssinne, die eine öffentlich-rechtliche Nutzungsberechtigung zum Gehen und Fahren für jedermann gibt. (Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 7. Aufl. 2014, § 1018 BGB, Rn. 57). Der vorliegende Bebauungsplan verletzt dieses Recht der Widerspruchsführerin erheblich. Die geplante Veränderung führt zudem dazu, dass unser Pächter zwar das Flurstück Nr. 6 durch einen unseres Erachtens unzumutbaren Umweg von 2 km über den Schleusenweg erreichen kann, die Zuwegung zu unserem Flurstück Nr. 9 entfiere dabei gänzlich. Die Bauplanung verletzt uns in unserem Grundrecht aus Art. 14 GG auf freien Zugang zum Eigentum und auf unsere Eigentumsnutzung insgesamt. Diese dramatische Verschlechterung der Erschließungssituation ist nicht zwingend. Die Straße Hoppengarten könnte so bestehen bleiben. Ein zu schaffender Bolzplatz könnte

auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes entstehen, wobei der vorgesehene Spielplatz bestehen bleiben könnte.

- b) *Des Weiteren werden wir in unseren Rechten verletzt, weil mit der vorliegenden Bebauungsplanung die jetzt vorhandene Anbindung auch an den Schiffahrter Damm zerstört würde. Nach den Festlegungen des Bebauungsplans ist eine übergeordnete Anbindung des Markweges an den Schiffahrter Damm nicht vorgesehen. Dabei ist doch gerade die Anbindung an den Schiffahrter Damm, als eine Hauptverkehrsachse Münsters, von großer Bedeutung und verkürzt in wünschenswertem Maße die Zufahrt zum und vom Baugebiet.*

Abwägung:

- zu a) Der bestehende Wirtschaftsweg Hoppengarten wird in seinem Verlauf und dem bestehenden Ausbau vollständig erhalten, eine Veränderung ist mit den Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplans nicht verbunden. Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der benannten Flurstücke bleibt ohne Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb bestehen.

Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil II – Einzelabwägung“, Abwägung zu Stellungnahme Nr. 138 a.

- zu b) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre / Ausweichverkehre“.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Anregung wird bereits mit Entwurf des Bebauungsplans gefolgt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- zu b) Der Anregung, das Baugebiet verkehrlich über den Markweg an den Schiffahrter Damm anzubinden, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.64)

146. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

- a) *(...) durch die Realisierung der (...) vorgesehenen massiven Wohnbebauung wird die lt. BPlan. 286 dem Grünzug Hoppengarten-Edelbach planerisch zugewiesene Funktion als „Frischluftschneise“ für das innerstädtische Ostviertel erheblich reduziert und beeinträchtigt und sollte unter diesem Gesichtspunkt kritisch überprüft werden.*
- b) *Die Erschließung des neuen Baugebietes über die Stettiner Straße führt zu einer weiteren Belastung dieser Straße, die zu den täglichen Stoßzeiten aufgrund der darüber angebundene Einrichtungen, wie Thomas-Morus-Kirche, -Kita, -Schule und -Turnhalle, schon bis zur Kapazitätsgrenze belastet ist. Anderslautende Verkehrsgutachten sind unrealistisch und für Anlieger nicht nachvollziehbar. Vor der Realisierung eines bereits in den Bürgeranhörungen geforderten zweispurigen Ausbau des Markweges bis zur Anbindung an den Schiffahrter Damm ist wg. der o.g. Belastung der Stettiner Straße von der hohen Verdichtung des Baugebietes abzusehen und maximal die Hälfte der z.Zt. vorgesehenen Wohneinheiten zu planen.*

- c) *Durch eine Pressemitteilung in den WN vom 26.02.2016 wurde bekannt, dass südlich des BPlan-Gebietes 569 im Grünzug Hoppengarten-Edelbach, BPlan 286, auf ca. 6000 qm ein "Grabeland" o.ä., mit ca. 120 Parzellen für Privatpersonen eingerichtet werden und ab April 2016 betrieben werden soll. Diese Angaben wurden telef. in der 9. KW 2016 vom Bauordnungsamt bestätigt. Der Zugang zu der Anlage soll vom Küstrinweg aus erfolgen, wo auch lt. Betreiber reichlich Parkmöglichkeiten! vorhanden sein sollen. Sollte dieses Vorhaben, entgegen der z.Zt. festgesetzten Nutzung als Öffentliche Grünfläche und im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche, realisiert werden, was aus u.g. Gründen nicht zu begrüßen ist, wird die Stettiner Straße den aufkommenden Ziel- und Quellverkehr gar nicht mehr aufnehmen können.*

Abwägung:

- zu a) Entgegen den Anmerkungen wird der im Umweltkataster der Stadt Münster ausgewiesene Belüftungskorridor aus Richtung Handorf und über den Grünzug Hoppengarten-Edelbach in Richtung Innenstadt verlaufend nicht über das vorliegende Bauleitplanverfahren beeinflusst. Die Frischluftzufuhr für die Innenstadt kann weitergehend ungehindert in das Stadtgebiet strömen, eine kritische Überprüfung ist nicht notwendig.

Weitergehend siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.6.1. „Überplanung von Freiflächen“.

- zu b) Siehe „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.3. „Themenkomplex – Verkehr“ und Pkt. C.2.2. „Gebot der Rücksichtnahme“.
- zu c) Die auf der landwirtschaftlichen Fläche südlich des Bebauungsplans Nr. 569 „Südlich Markweg“ beantragte Grabelandnutzung ist unabhängig von den Entwicklungszielen des Baugebietes zu beurteilen. Mögliche Auswirkungen auf die umliegenden Stadtstrukturen sind mit dem vorliegenden Antrag abschließend zu prüfen.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Grabelandes auf das Umfeld im speziellen in Bezug auf den Nachweis einer verträglichen verkehrlichen Einbindung und Einordnung des ruhenden Verkehrs am beantragten Standort, sind im Einzelnen im Zuge des Antrages zum Grabeland abschließend zu klären und über den Antragssteller nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Anregung, angesichts der Realisierung der vorliegenden Planung die Funktion des Grünzugs Hoppengarten-Edelbach als Frischluftschneise kritisch zu überprüfen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.65)

- zu b) Der Stellungnahme, aufgrund einer unzureichenden Erschließung des neuen Baugebiets solle maximal die Hälfte der vorgesehenen Wohneinheiten geplant werden, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.66)

- zu c) Der Stellungnahme, die südlich des Bebauungsplans Nr. 569 „Südlich Markweg“ beantragte Grabelandnutzung stehe dem Planvorhaben entgegen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.67)

150. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

Bei Einsicht in den Bebauungsplanentwurf 569 "Südlich Markweg" ist uns jedoch aufgefallen, dass im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes die vorhandenen Nebengebäude der gärtnerischen Hofstelle städtebaulich nicht überplant wurden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein bereits erschlossenes Baugrundstück – direkt am Markweg- nicht im Maßstab des Neubaugebietes mit eingebunden wurde, um später auf den Flächen der bereits vorhandenen Nebengebäude attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Nutzungen zu schaffen, den Münster so dringend braucht.

Abwägung:

Siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“, Kapitel B.6 „Stadt Münster – Amt 67“, zu Abwägung B.6.1 b und „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil II – Einzelabwägung“, Abwägung zur Stellungnahme Nr. 39 b, sowie weitergehend „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Kapitel C.2. „Themenkomplex – Allgemeine städtebauliche Belange / Alternative Planungen“.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die vorhandenen Nebengebäude der Hofstelle im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans städtebaulich zu überplanen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2.68)

D. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 10 Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen enthalten folgende Anregungen:

D.1. Bezirksregierung Münster – Dezernat 33

Keine Bedenken.

D.2. HWK – Handwerkskammer Münster

Es werden keine Anregungen vorgetragen.

D.3. IHK Nord Westfalen

Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

D.4. Polizeipräsidium Münster

Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken.

D.5. LWL – Archäologie für Westfalen

Inhalt:

„Meine Stellungnahme vom 19.06.2015, Gr/ti/M 376/15 B hat weiterhin Bestand.“

Abwägung:

Den vorgetragenen Belangen wurden bereits mit Vorentwurf des Bebauungsplans abschließend entsprochen. Die ergänzenden Hinweise zur Zugänglichkeit des Grundstücks sowie Ankündigung des Baubeginns wurden ergänzend nach der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Verfahren mit dem Erschließungsträger kommuniziert. Weitergehend siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.3. „LWL – Archäologie für Westfalen“ Pkt. a-c.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wurde in Teilen mit Vorentwurf des Bebauungsplans entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

D.6. Stadt Münster - Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (67)

D.6.1. Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken.

D.6.2. Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

Keine Bedenken.

D.6.3. Untere Wasserbehörde / Gewässerbenutzungen / Anlagen an Gewässern

Keine Bedenken.

D.7. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Dem Vorhaben stehen gemäß § 35 (2) und (3) BauGB keine öffentliche landwirtschaftliche Belange entgegen.

D.8. münsterNetz GmbH

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden getroffen:

- a) *„im räumlichen Geltungsbereich des (...) Bebauungsplanes befinden sich vorhandene Versorgungsleitungen und Kabel der münsterNetz GmbH (...). Zur Information über deren genauen Verlauf wurden Ihnen bereits Bestandspläne übermittelt.“*
- b) *„Gasversorgung ausgeschlossen: Wir bitten die Aussagen in der Begründung auf Seite 31 zu möglichen Versorgung des Gebietes dahingehend zu korrigieren, dass die Aussage, dass das Gasnetz für das Wohngebiet neu erschlossen wird nicht zutrifft. (...) nicht vorhaben unser Gasnetz an der Stelle zu erweitern, da unsere Kapazitäten dort nicht ausreichend sind.“*
- c) *„Fernwärmevorranggebiet: Der Bereich liegt direkt an einer Fernwärmeleitung der Westfälischen Fernwärmeversorgung GmbH in einem sogenannten Vorranggebiet für Fernwärme. Diese hat im Startgespräch eine Versorgung, bei entsprechend großflächigem Einsatz (annähernd 100-Prozent) der Fernwärme im Baugebiet, zugesagt. (...)“*
- d) *„Stromversorgung: Für die Netzplanung der Stromversorgung ist die Bekanntgabe eines definierten Standortes für mindestens eine Ortsnetzstation sehr wichtig. Wir bitten Sie einen solchen mit in ihre Planung aufzunehmen und im Bebauungsplan Nr. 569 dementsprechend zu ergänzen. Ohne eine Ortsnetzstation können wir keine Versorgung mit Elektrizität garantieren.“*
- e) *„Wasserversorgung: Das vorhandene Wassernetz ist ausreichend dimensioniert und kann zur Versorgung des neuen Wohngebietes erweitert werden.“*

Stellungnahme Stadt Münster:

- zu a) Siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. a.
- zu b) Siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. b sowie „F. erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme F.6 „münsterNetz GmbH“ Pkt. a.
- zu c) Die Abstimmungen zur Versorgung des Gebietes mit Fernwärmeleitungen werden derzeit seitens des Erschließungsträgers mit dem Versorger abgestimmt. Ein abschließendes Ergebnis der Ausbauplanung und Erschließung liegt bis heute noch nicht vor. Weitergehend siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. a.
- zu d) Siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. d. Weitergehende Abstimmungen zu Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Bedarfe, Standort des bzw. der Transformatoren werden derzeit im Zuge der Ausbauplanung abseits des Bauleitplanverfahrens getroffen.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Auf den Beschlussvorschlag zu „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“, B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. a wird verwiesen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu b) Auf den Beschlussvorschlag zu „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“, B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. b wird verwiesen:
Der Hinweis der Kapazitäten des Gasnetzes wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in diesem Punkt redaktionell angepasst, indem die Aufzählung von Versorgungsarten um die Nennung / Aufführung der Gasversorgung reduziert wird. Eine Beschlussfassung ist zur Änderung der Begründung nicht erforderlich.
- zu c) Auf den Beschlussvorschlag zu „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“, B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. c wird verwiesen: Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu d) Auf den Beschlussvorschlag zu „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“, B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. d wird verwiesen: Der Anregung, eine oder ggf. zwei Standorte für Trafostationen im Plangebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.3.1)
- zu e) Auf den Beschlussvorschlag zu „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“, B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. e wird verwiesen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

D.9. Beirat für Klimaschutz

Inhalt:

Folgende Anregungen, Hinweise und Empfehlungen werden getroffen

- a) *„Der Beirat für Klimaschutz bezieht sich auf seine am 5.11.2015 vom Stadtplanungsamt im Rahmen eines Prüfauftrags erbetene Ersteinschätzung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 569 und stellt fest, dass die in dieser Ersteinschätzung ausgesprochenen Hinweise und Empfehlungen bei der Überarbeitung des Entwurfs in der nun offengelegten Form unberücksichtigt geblieben sind.“*
- b) *„Wir empfehlen daher noch einmal dringend, (...) dass im Interesse einer möglichst verdichteten Bebauung auf freistehende Einfamilienhäuser vollständig verzichtet wird;“*
- c) *„Wir empfehlen daher noch einmal dringend, (...) dass eine extensive, mit der Installation von Photovoltaik- und/ oder Solarthermieanlagen verträgliche Begrünung von Flachdächern über zweckentsprechende vertragliche oder sonstige Regelungen für das gesamte Areal verbindlich festgelegt wird;“*
- d) *„Wir empfehlen daher noch einmal dringend, (...) dass die für städtische Gebäude gültigen Gebäudeleitlinien sowie die beim Verkauf städtischer Baugrundstücke vorgegebenen Gebäudestandards in gleicher Weise durch zweckentsprechende vertragliche oder sonstige Regelungen für die von einem Investor vermarkteten Grundstücke festgeschrieben werden;“*

- e) *„Wir empfehlen daher noch einmal dringend, (...) dass bei Häusern mit Wohnflächen von 120 qm und mehr durch nachträglich mit geringem Aufwand in zwei Wohneinheiten teilbare Grundrisse den zukünftigen demographischen Veränderungen innerhalb des Viertels Rechnung getragen wird;“*
- f) *„Wir empfehlen daher noch einmal dringend, (...) dass die Erschließung – bis auf die durchgehende Straßenführung zwischen Markweg und Lauenburgstraße – durch deutlich kleinere Stichstraßen erfolgt;“*
- g) *„Wir empfehlen daher noch einmal dringend, (...) dass sämtliche Straßen durch wirksame gestalterische bzw. verkehrstechnische Maßnahmen als Aufenthaltsräume gleichberechtigt für Fußgänger, Fahrradfahrer und motorisierte Fahrzeuge gestaltet und ausgewiesen werden;“*
- h) *„Wir empfehlen daher noch einmal dringend, (...) dass Carsharing-Plätze vorgesehen werden.“*

Stellungnahme Stadt Münster:

- zu b) Mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept soll eine vielfältige, dem Umfeld angepasste und zur freien Landschaft maßstäbliche Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Bei Verzicht auf freistehende Einfamilienhäuser würde insbesondere das vielfältige Wohnraumangebot reduziert werden.

Mit dem Prüfergebnis der Verwaltung über den Auftrag des ASSVW vom 29.10.2015 wurde diesbezüglich bereits die Empfehlung der Beibehaltung der angebotsausgewogenen, bedarfsgerechten und bestandsquartiers- und freiraumvermittelnden städtebaulichen Konzeption seitens der Verwaltung an die Politik ausgesprochen. Dieser Empfehlung wurde mit Beschluss der Offenlage gefolgt.

- zu c) Eine durchgehende Begrünung von Flachdächern ist aus ökologischen sowie stadtklimatischen Aspekten durchaus positiv zu bewerten und in der zukünftigen Bebauung zu begrüßen, ein entsprechender zustimmender Hinweis ist bereits mit Vorentwurf Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine verbindliche und bindende Festsetzung von Dachbegrünungen wird in dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebiet und den damit verbundenen höheren Aufwendungen für die zukünftigen Bauherren für nicht erforderlich gehalten. Die getroffenen zustimmenden Hinweise und damit verbundenen freiwilligen Regelungen werden als ausreichend erachtet.

- zu d) Die Sicherung der gültigen Gebäudeleitlinien ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Abseits des Planungsrechtes werden die per Ratsbeschluss aufgestellten städtischen energetischen Anforderungen an den Wohnungsneubau über den städtebaulichen Vertrag auf öffentlich-rechtlicher Ebene als Bestandteil zum Bebauungsplan für den Investor verpflichtend gesichert.

- zu e) Eine Festsetzung einer Grundrissflexibilität von Einfamilienhäusern ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und abseits der grundsätzlichen Möglichkeit des zukünftigen Umbaus von Einfamilienhäusern nicht über die Steuerungselemente des Bauleitplans oder des städtebaulichen Vertrages möglich. Die Grundrissgestaltung unterliegt dem Willen des zukünftigen Bauherrn und ist nicht über Festsetzungen zu beeinflussen.

Abseits der getroffenen Anregung ist die Anzahl von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt um eine überverträgliche Wohndichte zu vermeiden.

- zu f) Die über den Bebauungsplan aufgezeigten und gesicherten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die zur Erschließung der Wohngrundstücke dienenden privaten Erschließungsflächen entsprechen den Regelquerschnitten der RaSt06 sowie der Stadt Münster für Wohnstraßen sowie den Erfordernissen einer geregelten Anfahbarkeit der Grundstücke und eines gesicherten Verkehrsablaufs. Eine Reduzierung der Querschnitte wird unter Anwendung der Regelquerschnitte und verkehrstechnischen Erfordernisse im Plangebiet nicht gesehen.
- zu g) Verkehrsregelungen bzw. Klassifizierungen von Verkehrswegen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese werden im weiteren Planungsverfahren im Zuge der Ausbauplanung geplant und nach entsprechendem Ausbau deklariert.
- zu h) Die Integration von Car-Sharing-Standorten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Mit Anzeige des Interesses einer Betreiberschaft ist die Anordnung von Car-Sharing-Standorten unter Entfall von ungebundenen öffentlichen Stellplätzen im Rahmen der Ausbauplanung zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu b) Der Anregung, auf freistehende Einfamilienhäuser vollständig zu verzichten, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.3.2)
- zu c) Der Anregung, eine Begrünung von Flachdächern verbindlich festzulegen, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.3.3)
- zu d) Der Anregung, die städtischen Gebäudeleitlinien und -standards auch für die von einem Investor vermarkteten Grundstücke festzuschreiben, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.3.4)
- zu e) Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu f) Der Anregung, dass die Erschließung durch kleinere Stichstraßen erfolgen solle, wird nicht gefolgt.
(Beschlussvorschlag 1.3.5)
- zu g) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu h) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

D.10. Deutsche Telekom Technik GmbH

Inhalt:

„Ich verweise auf meine (...) Stellungnahme vom 02.07.2015 an die Stadt Münster, zu Hd. Frau Nadarevic.“

Abwägung:

Siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.8 „Deutsche Telekom Technik GmbH“ Pkt. a-c.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Stellungnahmen zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 569: „Südlich Markweg“

E. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sind insgesamt 7 Stellungnahmen von Bürgern/ Bürgerinnen eingegangen.

Von den 7 Stellungnahmen wurden in Teilen mehrere Stellungnahmen von dem/ derselben Bürger/ Bürgerin eingereicht. Letztlich gaben 6 Bürger/ Bürgerinnen ihre Stellungnahme ab. Hat ein Einwender mehrere Stellungnahmen zur erneuten Offenlage abgegeben, sind diese in Abhängigkeit des Abgabezeitraums mit gleicher Nummer aber einer ergänzenden alphabetischen Nummerierung versehen (z. B. 6a-b).

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt in Form einer Einzelabwägung der einzelnen wörtlich wiedergegebenen Aspekte. Mit Bekanntmachung der erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass nur zu den gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung geänderten Teilen der Planung Stellungnahmen abgegeben werden können. Für bereits vorgetragene Inhalte der erneuten Stellungnahme wird in der Einzelabwägung auf die Abwägung zur Offenlage (Kapitel D) verwiesen.

1. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:

„(...) im Zuge der Erschließung der Neubausiedlung "Markweg Süd" sollten bspw. die Stadtwerke Leerrohre zur Anbindung an Glasfaserleitungen zeitgleich mit Strom- und Wasserleitungen verlegen. Eventuell könnten diese sich überlegen, selber auch Leitungen zu verlegen und an Telekommunikationsunternehmen zu vermieten.

Es wäre entsetzlich unzeitgemäß, wenn der Markweg nicht an Glasfaser angebunden werden würde. Es ist davon auszugehen, dass auf längere Sicht dort keine Sanierungen notwendig sind, die die Möglichkeit zum nachträglichen Einbau von Glasfaserwegen ermöglichen würden.

Das derzeit von der Telekom favorisierte Vectoring ist nur eine Krücke. Ein Neubaugebiet sollte nicht primär mit Krücke geplant werden. Mein Vorschlag zur Ergänzung des B-Plans ist daher folgender: Der B-Plan-Aufsteller verpflichtet den Erschließer der Straßen Leerrohre für Glasfaserleitungen bis zur Hauswand zu verlegen.“

Abwägung:

Die Herstellung von Versorgungsarten und/oder bestimmten Leitungssystemen ist nicht Gegenstand der Festsetzungs- und Regelungsinhalte der Bauleitplanung.

Der Ausbau der Infrastruktur erfolgt in Abstimmung der Planungsbeteiligten in einer koordinierten Erschließung.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

2. Bürger/in

Inhalt:

Folgender Hinweis wird vorgetragen:

„Auf Spaziergängen durch das zukünftige Baugebiet südlich Markweg habe ich in letzter Zeit mehrfach einen Feldhamster im Bereich Flur 123 identifizieren können. (...). Ich weise Sie darauf hin, dass der Bauherr nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen darf (...) und bitte um eine entsprechende Berücksichtigung.“

Abwägung:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB sind mit der Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens die Belange des Umweltschutzes und damit verbunden Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter) und insbesondere planungsrelevante Arten gutachterlich vollumfänglich zu untersuchen. Die in diesem Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführte Artenschutzprüfung Stufe 1 kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept keine artenschutzrechtlich begründeten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen. Der Feldhamster bevorzugt als Lebensraum struktur- und artenreiche Ackerlandschaften mit einem tiefen Grundwasserspiegel zur Errichtung seines Baus. Mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld und der Jahrzehnte langen gewerblichen Nutzung des Plangebietes sowie mit dem vorherrschenden Grundwasserspiegel, entspricht der Landschaftsbereich nicht dem natürlichen Lebensraum des Feldhamsters. Ein Vorkommen konnte nicht nachgewiesen werden. Dies wird auch über den natürlichen und über das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW nachgewiesenen Verbreitungsraum des Feldhamsters bekräftigt (siehe Säugetieratlas NRW – <http://www.saeugeratlas-nrw.lwl.org>). Eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 ist und war zum Verfahren nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme, dass die Planung gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoße, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.71).

3. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise werden vorgetragen:

a) *„Terminierung der Offenlegung*

Bedenken erhebe ich gegenüber der Terminierung der Offenlegung über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel, wobei die Frist gem. BauGB von 1 Monat- einschließlich des 2. Weihnachtsfeiertags- wohl eingehalten worden ist, jedoch in einen Zeitraum fällt, in dem die Bürger wegen anderer, privater Belange (Weihnachtsfeiertage, Jahreswechsel, Winterurlaub etc.) verhindert sind.“

b) *„Inhalt der Offenlegung*

Dem Vernehmen nach (Amtsblatt Nr. 24 vom 9. Dezember 2017- Spalte 2) geht es bei der erneuten Offenlegung um die Erweiterung der Begründung und der Textlichen Festsetzungen vor allem wegen der Bodenverunreinigungen und - Sanierungen im Baugebiet, die durch die Vorgänger-Nutzung eines Gärtnereibetriebes entstanden sind.

Unerklärlicherweise sind jedoch ausschließlich in den "Textlichen Festsetzungen" weitergehende textliche- und nicht nur redaktionelle- Änderungen und Ergänzungen in „Rot“ enthalten, die angeblich bereits durch eine "eingeschränkte Beteiligung" mit den Trägern öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit vorab abgestimmt worden sind (Amtsblatt Nr. 24 vom 9. Dezember 2016, Seite 215- Spalte 1). Es ist in den Unterlagen überhaupt nicht erkenntlich, mit wem die Abstimmungen erfolgt sind und worum es bei dieser "eingeschränkten Beteiligung" eigentlich gegangen ist sowie zu welchen Änderungen und Ergänzungen diese Abstimmungen letztlich geführt haben?"

c) *„Änderung und Ergänzung der übrigen Textlichen Festsetzungen*

Nr. 1.4 - Die neue Regelung von 0,6 bzw. 0,8 GRZ (Grundflächenzahl) ist unverständlich, da in der Planzeichnung des Bebauungsplans z.B. (stellvertretend für andere gleichartige Festsetzungen) für das Baugebiet W18 eine GRZ von 0,4 angegeben ist. Dagegen bestehen erhebliche Bedenken in Hinblick auf die angestrebte bzw. anzustrebende Wohnqualität bei einer weiteren Verdichtung in der Fläche durch eine weitere Überbauung der Freiflächen.“

d) *„Änderung und Ergänzung der übrigen Textlichen Festsetzungen*

Nr. 1.7 - Aus der getroffenen Regelung zur Bauhöhe (BH) geht hervor, dass (stellvertretend für andere gleichartige Festsetzungen) z.B. im Gebiet W18 bei einer Höhe des Erdgeschosses von mind. 0,30 m eine Bauhöhe von 13,00 m (Flachdach, sonst Firsthöhe bei geneigtem Dach) zulässig ist. Bei einer angenommenen durchschnittlichen max. Geschosshöhe von 3,0 m (eher eigentlich in der Regel 2,75 m) verbleiben hierbei 0,70 m (eigentlich aber 1,70 m) für Sockelgeschoss und Attika Aufbauten. Damit wird die Höhe der bestehenden Nachbarbebauung deutlich überschritten und führt dort zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der gewünschten Wohnqualität. Genaue Maßangaben der betroffenen Nachbar-Bebauung an der Lauenburger Straße fehlen im Übrigen, während die vorhandenen Geländehöhen über NN in der Katastergrundlage eingetragen sind.

Die Bauhöhe der geplanten Bebauung erhält ihren Bezugspunkt auf der neuen Geländehöhe und überschreitet schon dadurch die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung um mind. 0,70 m (bezogen auf das bestehende Gelände). Dieses führt zu einer weiteren Beeinträchtigung der Wohnqualität im Bestand.“

e) *„Begründung zum geänderten Entwurf zum Bebauungsplan (STAND: geänderter Entwurf zur erneuten Offenlegung - 21. Oktober 2016)*

Aus der vorliegenden, offensichtlich geänderten Begründung (anderes- aktuelles Datum und Inhaltsverzeichnis) gehen überhaupt nicht die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen hervor. Dieser offensichtliche Mangel erschwert die Lesbarkeit zu mal, da im neuen Offenlegungsverfahren nur die neuen Gesichtspunkte maßgeblich für das Verfahren eingebracht werden können. Dieses ist unzumutbar und deshalb verfahrenswidrig!“

f) *„Begründung zu 8.4.3 Boden (Seite 67)*

„Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen durch die flächenmäßig durchgeführten landwirtschaftlichen und gärtnerischen Arbeiten. Insbesondere durch das Überbauen mit Gewächshäusern erfolgten starke Eingriffe in den Boden. Natürlich gewachsene Bodenstrukturen und auch die der Plaggenesche sind dadurch deutlich gestört.“

Nach aktueller Kenntnis der Abbrucharbeiten der Gewächshäuser von Anfang Dezember 2016 bis Anfang Januar 2017 sind die Gründungen der baulichen Anlagen, die im Raster als einzelne Punktfundamente nur bis max. 0,80 m Frosttiefe in unterschiedlichen Abständen ausgeführt worden sind, zu erkennen gewesen. Seitliche Streifen-Fundamente der Gewächshäuser haben eine geringfügige Tiefe aufgewiesen. Darüber hinaus sind an der nun freiliegenden Oberfläche humose Bodenaufträge (angeblich ohne Schadstoffe!) festzustellen. Von einer flächenmäßigen, massiven "Störung der Bodenverhältnisse" (ehemaliger Plaggenesch) kann daher zweifellos nicht ausgegangen werden. Die Morphologie des Geländes ist im Übrigen trotz gründlicher Räumung des Geländes ablesbar erhalten geblieben. Der Umweltbeitrag ist um diese Gesichtspunkte zu überarbeiten (siehe auch meine diesbezüglichen Anregungen und Bedenken vom 2. März 2016).“

g) *„Planzeichnung des Bebauungsplans*

Die vorliegende Planzeichnung enthält kein Datum des gegenwärtigen Planungsstandes, außer zur Katastergrundlage mit "Oktober 2015".

Dieser Mangel ist nicht unerheblich und daher für die Rechtmäßigkeit des erneuten Offenlegungsverfahrens äußerst fragwürdig.“

h) *„Vor diesem gesamten Hintergrund (Punkt a - g dieser Stellungnahme) ist die Offenlage zu wiederholen.“*

Abwägung:

zu a) Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde nach den Regelungen des § 4 a Abs. 3 BauGB ordnungsgemäß am 09.12.2016 bekannt gemacht und mit einer Frist von einem Monat vom 19.12.2016 bis einschließlich 19.01.2017 durchgeführt. Dabei wurde mit dem Wissen um die Überschneidung der Beteiligung mit den Feiertagen auf die Möglichkeit der angemessenen Verkürzung der Auslegungsdauer verzichtet um allen Bürgern die Möglichkeit der Stellungnahme zu bieten. Mit Ende der Frist am 19.01.2017 bestand die Gelegenheit innerhalb von zweieinhalb Wochen nach den Feiertagen eine Stellungnahme einzureichen. Mit politischem Beschluss und Aufstellung des Bebauungsplans sowie Abwägung der Anregungen und Bedenken zum Bauleitplan ist die Aufstellung eines sach- und fachgerechten Bauleitplans gegeben. Vor dem benannten Hintergrund werden die Bedenken hinsichtlich des Beteiligungszeitraums nicht geteilt.

zu b/e) Entsprechend den Vorgaben der Rechtsprechung wurden zur erneuten Offenlage die Teile der Planung, die seit der ersten Offenlage geändert wurden und zu denen in der erneuten Offenlage Stellung genommen werden kann, kenntlich gemacht.

In den Festsetzungen 1.6 und 1.7 konnte der Verweis auf einen gesonderten Deckenhöhenplan entfallen, da die in der Planzeichnung eingetragenen geplanten Höhenangaben realisiert werden. In der Festsetzung 1.17 wird die Art der Bepflanzung einer kleineren festgesetzten privaten Grünfläche nicht mehr „in Abstimmung mit dem Grünflächenamt“ vorgesehen, sondern konkret festgesetzt. In der Festsetzung 2.3 wird die Höhe der blickdurchlässigen Einfriedigungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen auf 1,60 m begrenzt. Alle anderen Änderungen dienen ausschließlich zur Beseitigung von Unbestimmtheiten in der jeweiligen Festsetzung oder im Verhältnis zweier Festsetzungen untereinander. Vorstehende Änderungen haben keine Auswirkungen auf Eigentümer außerhalb des Plangebietes, sodass für diese Änderungen eine eingeschränkte Beteiligung

der Öffentlichkeit, begrenzt auf alle Eigentümer im Plangebiet, durchgeführt wurde. Von den beteiligten Eigentümern sind keine Stellungnahmen hierzu eingegangen.

Da wegen der aufgetretenen Altlastenfragen eine nochmalige Offenlage erfolgen musste, und zwar ohne Beschränkung auf bestimmte Betroffene, konnte der Öffentlichkeit auch Gelegenheit gegeben werden, noch zu den vorgenommenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen Stellungnahmen abzugeben. Damit ist sichergestellt, dass jedermann zu allen Änderungen der Planung Stellungnahmen abgeben konnte.

- zu c) Es trifft zu, dass im Baugebiet WA18 in der Planzeichnung eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist. Eine so festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anrechnung von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Unterbauungen um 50 % überschritten werden, hier also bis zu einem Maß von 0,6. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können im Bebauungsplan hierzu abweichende Bestimmungen getroffen werden; davon war schon in der bisherigen Fassung der Festsetzung 1.4 Gebrauch gemacht, indem eine Überschreitung bis 0,8 zum Nachweis von Stellplätzen in einer Tiefgarage für das WA14 ermöglicht wurde. Mit der Neufassung der Festsetzung wird lediglich klargestellt, dass eine Überschreitung der GRZ bis zum Wert von 0,6 durch eigene Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen erfolgen darf und eine Überschreitung bis 0,8 durch Nachweis von Stellplätzen für das WA14.

Aufgrund der Einwendung ist allerdings aufgefallen, dass in der Neufassung der textlichen Festsetzung 1.4 versehentlich die Worte „in einer Tiefgarage“ nicht mehr enthalten sind. Eine Verdichtung bis 0,8 durch oberirdische Stellplätze ist nicht gewollt. In Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer werden zum Satzungsbeschluss die Worte wieder eingefügt. Im Ergebnis wird mit dieser Festsetzung die Errichtung einer großflächigen Tiefgarage zur Reduzierung der ebenerdigen Stellplatzflächen gefördert. Damit freigehaltene Flächen können zu nutzbaren privaten Freibereichen gestaltet werden und zu einer besseren Wohnqualität führen.

Durch die Ergänzung der Festsetzung um die Worte „in einer Tiefgarage“ wird den vorgetragenen Bedenken Rechnung getragen.

- zu d) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entsprechen den notwendigen Anforderungen an eine moderne und zeitgemäße Architektur und bieten einen Anpassungsspielraum für die zukünftigen Bauherren. Die Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe in Bezug auf die Gestaltung der Raumhöhen und Dachneigung bei Gebäuden mit Satteldach bleibt hierbei dem späteren Bauherrn überlassen. Hiermit wird eine Individualisierung der zukünftigen Gebäude unter Achtung einer maximalen Höhenentwicklung und Einpassung in das bestehende Umfeld sichergestellt.

Mit einer Höhe von beispielsweise 12,85 m für das bestehende dreigeschossige Gebäude mit Satteldach „Lauenburgstraße 15“ sowie 11,45 m für das bestehende zweigeschossige Gebäude mit Satteldach „Lauenburgstraße 7h“, in direktem westlichen Anschluss an das Plangebiet, gliedert sich das neue Wohngebiet verträglich in die Bestandsstruktur ein. Dem Bestand gegenüber unangepasste Gebäudekubaturen sind mit den Festsetzungen nicht verbunden.

Das mit der Stellungnahme beispielhaft aufgeführte Baugebiet WA18 entspricht zudem nicht dem Regelfall der maximalen Gebäudehöhe innerhalb des Wohngebietes „südlich Markweg“. Über die Festsetzung wird die Betonung der

besonderen stadträumlichen Situation um den neuen Quartiersplatz sowie mit der geringfügig größeren Bauhöhe (+ 0,50 m), gegenüber den vergleichbaren Baufeldern WA6, WA12 und WA17, die Integration einer gewerblichen Nutzung (z. B. Bäcker, Café) im Erdgeschoss der Gebäude mit den notwendigen Grundrissanforderungen optimal entsprochen. Mit der angepassten Höhe können sowohl die technischen Anlagen als auch großzügigere Raumhöhen für Geschäfte realisiert werden. Im Übrigen sind im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhen Maximalhöhen. Inwieweit diese Höhen ausgenutzt werden können, hängt davon ab, ob auch die Baugrenzen voll ausgenutzt werden. Denn die Verpflichtung, die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandflächen einzuhalten, bleibt unberührt. Das Abstandflächenrecht sichert in ausreichendem Maße das Interesse der Nachbarn an Belichtung, Belüftung und Sozialabstand. Im Interesse der Schaffung von möglichst viel Wohnraum wird abwägend hingenommen, dass neu entstehende Gebäude bis auf die notwendigen Abstandflächen an die Nachbargrenzen heranrücken können.

Weitergehend siehe auch „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.2.1. „Viertelidentität“ und Pkt. C.2.2. „Gebot der Rücksichtnahme“.

- zu f) Mit Eingriff in das natürliche Bodengefüge des Plaggenesch über die ehemals aufstehenden betrieblichen Anlagen sowie die Jahrzehnte lange gewerblich/landwirtschaftliche Nutzung der Flächen über den Gartenbaubetrieb ist eine relevante Störung des Bodengefüges vorhanden. Die natürliche Entwicklung des Bodens war mit der Nutzung der Flächen mit Stellungnahme des Gutachters nicht mehr gegeben.
- zu g) Die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches sowie der Planzeichenverordnung stellen keine Anforderung an die Datierung der Planunterlagen. Neben der klaren Einordnung als „Vorentwurf“ zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, „Entwurf“ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Endfassung zum Satzungsbeschluss ist keine weitere Kennzeichnung notwendig und wird über die Stadt Münster nicht vorgenommen. Der zum Satzungsbeschluss vorliegende Planungsstand wird später durch den Ausfertigungsvermerk des Bürgermeisters dauerhaft auf der Urkunde dokumentiert. Ein Mangel des Bauleitplanverfahrens ist hieraus nicht abzuleiten.
- zu h) Die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches sehen mit der sach- und fachgerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander neben den bereits getätigten Beteiligungsverfahren nach § 3, § 4 und § 4 a BauGB keine weitergehenden Beteiligungsschritte vor. Mit politischem Beschluss und Aufstellung des Bebauungsplans sowie Abwägung der Anregungen und Bedenken zum Bauleitplan ist die Aufstellung eines sach- und fachgerechten Bauleitplans gegeben.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Die Bedenken gegenüber der Terminierung der erneuten öffentlichen Auslegung werden nicht geteilt (Beschlussvorschlag 1.2.72).
- zu b/e) Der Stellungnahme zu Planungsfehlern hinsichtlich der Darstellungsform der offengelegten Planunterlagen wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.73).
- zu c) Die textliche Festsetzung 1.4 wird um die Worte „in einer Tiefgarage“ ergänzt (Beschlussvorschlag 1.1.1).

- zu d) Der Kritik an einer gegenüber den Bestandsgebäuden als unverträglich und überproportional angesehenen Gebäudehöhe und der damit verbundenen Forderung nach einer Anpassung der Höhenfestsetzungen wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.74).
- zu f) Der Anregung, den Umweltbeitrag hinsichtlich der Bodenverhältnisse zu überarbeiten, wird nicht entsprochen. (Beschlussvorschlag 1.2.75). Die Hinweise zu Morphologie werden zur Kenntnis genommen.
- zu g) Der Stellungnahme zu Planungsfehlern hinsichtlich der Bezeichnung/ Datierung der Planunterlagen wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.76).
- zu h) Der Anregung, die Offenlegung zu wiederholen, wird nicht entsprochen (Beschlussvorschlag 1.2.77).

4. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise werden vorgetragen:

- a) *„In der Begründung zum Bebauungsplan vom 07.10.2015 heißt es auf Seite 41 unter Punkt 6.8 Thema Altlasten/Altstandorte: Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen. Eine Entwicklung des Plangebietes zu Wohnbauland ist somit uneingeschränkt möglich.*

Bei der Begründung zum Bebauungsplan vom 28.01.2016 findet sich dieser Text auf Seite 40 unter Punkt 6.8 wortgleich. Im geänderten Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan vom 21.10.2016 zur erneuten Offenlegung steht auf den Seiten 42/43 unter Punkt 6.8 Altlasten/ Altstandorte: Im Zuge der weiteren Projektvorbereitung und Erstellung des Abbruchartrages für die betrieblichen Aufbauten (Gewächshäuser) wurde vom Alteeigentümer ein Gutachten aus dem Jahr 2011 vorgelegt. (...) Dieses Gutachten und die damit verbundenen Erkenntnisse hinsichtlich des Heizöltankschadens waren zur Zeit der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Zumindest die Kenntnisse über die Bodenverunreinigungen hätten Ihnen aber vorliegen müssen. Bei dem hier zitierten Gutachten handelt es sich um die "Orientierenden Bodenuntersuchungen auf den Kulturflächen und im Bereich eines ehemaligen Heizöltanks der Gärtnerei Schröder, Markweg 60, 48147 Münster, erstellt von der Firma Geoscan Consulting GmbH mit Datum vom 25.11.2011.

In diesem Gutachten findet sich auf Seite 3 unter Punkt 1. Veranlassung und Aufgabenstellung unter anderem: Die Fa. Schröder beabsichtigte in 2008 die Betriebsstätte am Markweg aufzugeben und den Betrieb an einem neuen Standort fortzuführen. Für die innerstädtischen Flächen am Markweg bestand seinerzeit ein Kaufinteresse der Stadt Münster.

Im Zuge einer Begehung mit dem Auftraggeber und einem Vertreter der Stadt Münster am 17.03.2008 wurde das gesamte Areal in Augenschein genommen. Sowohl die Feldarbeiten zur Beprobung der Kulturflächen als auch die Arbeiten zur Untersuchung des Bodens im Bereich des ehemaligen Heizöllagerortes fanden im Mai 2008 statt.

Die Beauftragung zu dieser Untersuchung erfolgte am 20.03.2008.

Ich bitte höflich um Beantwortung der Frage, wie und wo der Vertreter der Stadt Münster die gemeinsame Begehung und die daraus gewonnenen Erkenntnisse

dokumentiert hat. Wer war damals der dafür Verantwortliche? Was ist mit seiner Dokumentation geschehen? Immerhin wurden die Verunreinigungen schon zum damaligen Zeitpunkt für so gravierend gehalten, dass eine Beprobung des Bodens erforderlich wurde, - und die Stadt Münster war an einem Erwerb des Areals ernsthaft interessiert. Es ist deshalb eher unwahrscheinlich, dass derartige Informationen einfach in der Schublade verschwinden. Sie müssen also vorhanden sein.

Auf Seite 5 des Gutachtens findet sich folgender Absatz: Im Vorfeld der Feldarbeiten wurden Art und Umfang der notwendigen Arbeiten zur Untersuchung der Kulturlflächen sowie die bei den Untersuchungen zu berücksichtigenden chemischen Parameter mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Umweltamt der Stadt Münster) abgestimmt.

Daher müssen auch beim Umweltamt der Stadt Münster Unterlagen über diesen Vorgang aus dem Jahr 2008 existieren.

Vor diesem Hintergrund erscheinen mir die in den Begründungen zum Bebauungsplan unter Punkt 6.8 geäußerten Aussagen bedenklich, wenn nicht sogar irreführend. Ich bitte höflich um Stellungnahme.“

- b) „Im Gutachten der Firma GeoScan Consulting GmbH findet sich als Anhang 8 ein Schreiben an die Gärtnerei Schröder mit Datum vom 18. März 2008. Es handelt sich dabei um Forderungen bzw. Richtlinien zum Rückbau der Gewächshäuser, hier hauptsächlich wegen der mit Asbest und PKA belasteten Kitverglasungen.

Einen Hinweis auf diese einzuhaltenden Richtlinien gibt es auch in der Begründung zum Bebauungsplan vom Oktober 2016 nicht, die Problematik wird nicht benannt, neue, auf jüngeren Erkenntnissen beruhende Richtlinien scheint es nicht zu geben.

Beim bereits erfolgten Abbau der Gewächshäuser war das Gelände zum Hoppengarten hin nicht durch Zäune abgesichert, es fehlte auch das Hinweisschild "Betreten verboten". So konnten sich Spaziergänger vor allen Dingen an den Wochenenden ungehindert auf dem Gelände aufhalten, ebenso spielende Kinder. Lediglich ein an einem Flatterband aufgehängtes Warnschild vor Asbest sollte die Menschen an einem Weitergehen hindern.

Auch die Separierung der anfallenden Materialien wurde offensichtlich nicht eingehalten. Über einige Wochen war das gesamte Gelände übersät mit Bauschutt jeglicher Art, eine weitere Kontaminierung des Bodens ist also denkbar und eine Beprobung wäre zu veranlassen.“

- c) „Die Auswahl der beprobten Flächen in den neuen Untersuchungen scheint mir für ein so große Areal, das als Wohngebiet dienen soll, nicht ausreichend zu sein. Auch wenn ein großer Teil überbaut wird, so ist doch damit zu rechnen, dass zumindest bei den Einfamilienhäusern ein Teil des Gartens als Nutzfläche Verwendung finden wird. Möglicherweise werden hier zukünftig auch Obst und Gemüse angebaut werden.

Laut Gutachten der Firma GeoScan Consulting GmbH aus dem Jahr 2011 wurden im Jahre 2008 acht Flächen einer Bodenuntersuchung unterzogen (siehe auch Anlage 2), wobei lediglich der Beprobungsbereich 5 eine geringfügige Erhöhung der Glykophosphatwerte aufwies.

Im August 2016 erhielt die Firma den Auftrag, lediglich die drei Flächen BB Bolzplatz, BB Abzweig und BB Kompost auf Beeinträchtigungen der Bodengüte zu untersuchen. Für die in der Begründung zum Bebauungsplan geäußerten

Mitteilungen, es seien auch Bereiche der ehemaligen Gewächshäuser erneut beprobt worden, finden sich in den öffentlich ausgelegten Gutachten (...) keinerlei Hinweise. Es sind auch keine Ergebnisse dieser Bodenproben veröffentlicht.

Die Tatsache, dass im Jahr 2008 bis auf eine Ausnahme keinerlei umweltrelevanten (grenzwertüberschreitende) Verunreinigungen des Bodens durch Pflanzenschutzmittel bzw. deren Abbauprodukte vorlagen, berechtigt meiner Meinung nach nicht zu der Annahme, dass dies acht Jahre später immer noch so ist. Schließlich wurde das Areal bis zum Jahr 2015 einschließlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen sollten erneut beprobt und die Ergebnisse erneut ausgewertet werden. Liegen hier tatsächlich neue Erkenntnisse vor, so sind sie meiner Meinung nach auch zu veröffentlichen.

Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen. Ich beantrage außerdem Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahmen.

Mit Hinweis auf die dargelegten Gründe behalte ich mir vor, Klage zu erheben.“

Abwägung

- zu a) Im Frühjahr 2008 haben verschiedene Begehungen der Fläche mit einem Vertreter der Umweltbehörde, Vertretern des Amtes für Immobilienmanagement und Herrn Frenz vom Büro GeoScan stattgefunden. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere Bauschadstoffe, die beim Abbruch der Gewächshäuser zu berücksichtigen sind, betrachtet. Diesbezüglich liegen dem Umweltamt der Stadt Münster entsprechende Analysen vor. Da die Stadt Münster mit der Familie Schröder jedoch keine Einigung über die Verlagerung der Gärtnerei erzielen konnte und auch noch keinerlei Bauleitplanverfahren eingeleitet war, wurden noch ausstehende Gutachten nicht eingefordert und der Stadt Münster daher auch nicht vorgelegt. Informationen über Verunreinigungen des Bodens waren der Stadt Münster somit bis zum benannten Zeitpunkt nicht bekannt.

Die im Gutachten getroffenen Aussagen sind missverständlich: Im Rahmen der Begehungen mit städtischen Vertretern wurde weder eine Verunreinigung des Bodens festgestellt, noch wurde die Stadt Münster im Anschluss der Untersuchungen über mögliche Verunreinigungen im Bereich des ehemaligen Heizöllagerortes aufgeklärt.

Die in der Begründung vom 21.10.2016 getroffenen Aussagen entsprechen demnach in vollem Umfang dem geschilderten Kenntnisstand der Planungsbeteiligten.

- zu b) Ordnungsrechtlich notwendige Maßnahmen beim Abbruch von Bestandsgebäuden sind nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen. Das mit dem Abbruch-/Rückbauantrag eingereichte sowie die neuen Altlastengutachten sind Grundlage für die über das Fachamt der Stadt Münster erteilte Abbruchgenehmigung für die betrieblichen Anlagen. Die damit verbundenen notwendigen Maßnahmen wurden vollständig über die ausführende Firma und das begleitende Gutachterbüro beachtet und sind bzw. werden in Dokumentationen zu den Sanierungsbereichen festgehalten. Die Dokumentationen können mit Abschluss der Arbeiten von jedermann eingesehen werden.

Stellungnahme des Gutachters:

„Im Zeitraum Ende 10/2016 bis Ende 01/2017 wurden auf dem Gelände der ehemaligen Erwerbsgärtnerei Schröder von der Firma Wolters, Saerbeck eine Scheune und fünf Gewächshäuser bzw. Gewächshauskomplexe unter gutachterlicher Begleitung rückgebaut / abgebrochen. Mit gutachterlicher Stellungnahme Nr. 01 zur Bauschadstofferkennung (Fundstellenkataster) der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH vom 08.07.2016 war der Fensterkitt teilweise asbesthaltig und deutlich mit PAK-belastet. (Erläuterung des Verfassers: PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) m Zuge der umfangreichen Rückbau- und Abbrucharbeiten wurde der Asbest- und PAK-haltige Fensterkitt unter Beachtung der erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen händisch separiert und zur Entsorgung separat in Big-Bags verpackt. Auch die anderen im Vorfeld festgestellten Abfälle wurden separiert und ordnungsgemäß entsorgt.

Die bereits vorliegende „vorläufige“ Entsorgungsbilanz der Firma Wolters, Saerbeck mit Stand 25.01.2017 kann eingesehen werden. Sobald alle Entsorgungsunterlagen (z.B. Begleitscheine, Wiegenoten etc.) vorliegen, werden die Rückbau- und Abbruchmaßnahmen vom unterzeichnenden Sachverständigen detaillierter zusammenfassend dokumentiert.“

- zu c) Die fallbezogenen und ergänzenden Sondierungen und Untersuchungen innerhalb des Geltungsbereiches wurden in Bezug auf die Ergebnisse des Altlastengutachtens aus dem Jahr 2011 in enger Abstimmung des Gutachters mit dem Auftraggeber und der Umweltbehörde der Stadt Münster getroffen. Mit den Ergebnissen des Gutachtens aus dem Jahr 2011 wurde eine weitergehende flächendeckende Untersuchung aus fachgutachterlicher Sicht als nicht notwendig erachtet. Über die ergänzenden Untersuchungen aus dem Jahr 2016 und damit aufgestellten Sanierungskonzepten für die Teilbereiche wurde dieses Vorgehen bestätigt. Von einer erhöhten Belastung der Flächen über die ehemalige Nutzung als die in 2011 dokumentierten Ergebnisse ist nicht auszugehen.

Vor dem Hintergrund der zukünftigen schützenswerten Nutzungen werden mit Sanierung der lokalisierten Altlasten auch weniger bzw. gering belastete Böden im Bereich der zukünftig schützenswerten Nutzungen vorsorglich saniert. Mit Abschluss des Städtebaulichen Vertrages sowie mit dem unter Punkt 3.4 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführten Hinweis wird die Investorin bzw. werden zukünftige Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, bei Bodeneingriffen eine besondere Sorgfalt an den Tag zu legen. Sollte verunreinigtes Erdreich angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um die weiteren bodenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

(Siehe auch „C. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB“, „Teil II – Einzelabwägung“, Abwägung zur Stellungnahme Nr. 131 c).

Beschlussvorschlag

- zu a) Die Kritik an den getroffenen Aussagen zum Wissensstand der Verwaltung wird zurückgewiesen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
- zu b) Die Kritik wird nicht geteilt. Der Anregung, anlässlich der erfolgten Rückbau- und Abbrucharbeiten eine Beprobung des Bodens zu veranlassen, wird nicht entsprochen (Beschlussvorschlag 1.2.78).
- zu c) Der Stellungnahme, im Bereich der Gärtnerei sei von einer weitergehenden erhöhten Gefährdung durch Altlasten auszugehen und dem damit verbundenen Vorschlag, ergänzende Untersuchungen zu möglichen Schadstoffbelastungen durchführen zu lassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.79).

5. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise werden vorgetragen:

a) *„Entwässerung des Baugebiets*

Die in dem Bebauungsplan vorgesehene Anhebung des Geländes unter Achtung eines Ostgefälles führt auch in diesem Bebauungsplan aufgrund der sich dadurch ergebenden Entstehung eines Gegengefälles in Richtung Westen zur Schaffung einer für mich nicht hinnehmbaren Gefährdungssituation für mein Grundstück. Insoweit verweise ich auch auf meine vorherige Stellungnahme. Die nicht näher spezifizierte technische Lösung, aber insbesondere die in dem Bebauungsplan vorgesehene Abgrenzung durch Betonelemente, Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern) oder Natursteingabionen ist kein ernsthaftes Hindernis für das Oberflächenwasser, sodass nicht sichergestellt ist, dass die Entwässerung – gerade in Starkregensituationen – auf dem jeweiligen Grundstück auch tatsächlich zum Tragen kommt.

Interessant ist der Hinweis in dem Bebauungsplan, dass der Verbleib des gesamten Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen zudem über die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes NRW abschließend geregelt ist. Unabhängig davon, dass sich die Naturgewalten kaum von juristischen Regelungen des Landes NRW beeindrucken lassen werden, wird hier zu der bereits geschilderten Gefährdungssituation zusätzlich ein Prozess- und damit finanzielles Risiko den Nachbarn des Baugebietes aufgebürdet. Nach dem Motto: schau'n wir mal – wenn's nicht klappt, können die Nachbarn ja klagen.“

b) *„Es ist nicht nachvollziehbar, dass es sich bei der Abweichung vom Flächennutzungsplan (Seite 9 des Entwurfs) um eine unwesentliche Erweiterung handelt. Insofern wird die Rechtsauffassung bestritten, dass der vorliegende Bebauungsplan Nummer 569 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.“*

c) *„Soweit durch den Bebauungsplan Nummer 569 vorgesehen ist, in bereits rechtskräftige Bebauungspläne einzugreifen - siehe Position 3.1.2. - wird insoweit Bestandsschutz geltend gemacht.“*

d) *„Die vorgesehenen Maßnahmen an der Straße "Markweg" im Rahmen dieses Bebauungsplans werden sehr deutlich die Funktion als Anliegerstraße beeinträchtigen. Eine zunehmende Nutzung als Durchgangsstraße "Schiffahrter Damm – Hoher Heckenweg" ist schon heute festzustellen und wird sich aufgrund des dann neuen (breiteren) „Angebotes" weiter als solche etablieren.*

Gegenmaßnahmen der Verwaltung sind schon in der Vergangenheit nicht vorgenommen worden und werden auch künftig nicht ernsthaft zu erwarten sein, so dass es schon jetzt des Widerspruchs bedarf.“

e) *„Es wird der Rechtsauffassung widersprochen, dass kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für mein Grundstück besteht, da gerade auch durch gewinnorientierte Investitionen auf dem Gelände des Baugebiets – wie gutachterlich für diesen Bereich festgestellt – die Nachtruhe beeinträchtigende Immissionen verursacht und damit Beeinträchtigungen auch für mein unmittelbar angrenzendes Grundstück hervorgerufen werden. Den Ausführungen des Gutachters widerspreche ich zudem auch schon allein aufgrund der durch das vorgesehene Baugebiet bedingten verkehrlichen Auswirkungen, die in dieser Form zum Zeitpunkt des Baus/Kaufs meines Hauses nicht vorhersehbar waren.*

Zudem bestehen auch nach Errichtung der vorgesehenen Gebäude keine die Schallimmissionen absorbierenden Hindernisse, so dass mein Gebäude mit einem neu erstellten Objekt im Bereich des Baugebiets gleich zu behandeln ist.“

- f) *„Es wird der Auffassung widersprochen, dass mit der Erschließung des Neubaugebietes keine wesentliche Veränderung wegen des Verkehrslärms zu erwarten ist. Dies widerspricht schon nach der Lebenserfahrung dem festgestellten zu erwartenden Kfz-Zuwachs.“*
- g) *„Da sich dieses Baugebiet inmitten einer Bestandsbebauung entwickeln soll, ist es mehr als verwunderlich, dass nach Auffassung der Verwaltung »bei besonders störungsrelevanten Arbeiten die Einhaltung von Ruhe- und Nachtzeiten beachtet werden sollte«. (U.a. auch ein Beispiel dafür, wie mit den berechtigten Interessen der Bürger seitens der Stadtverwaltung umgegangen wird). Es wird hier ausdrücklich gefordert, dass der Bebauungsplan aufgrund der zu erwartenden mehrjährigen Beeinträchtigung eine deutliche Festlegung der Ruhezeiten und ein Verbot der Arbeiten zur Nachtzeit ausweist! Die hier vorgesehene Regelung beinhaltet schon die Gefahr einer Körperverletzung aufgrund der zu erwartenden, mehrjährigen Beeinträchtigung der Nachtruhe/Schlafentzug.“*
- h) *„Soweit bereits hier erforderlich wird wegen der Beeinträchtigungen und des damit einhergehenden Wegfalls der erholsamen Nutzung meines Grundstücks eine Entschädigungsleistung geltend gemacht. Darüber hinaus werden Leistungen aufgrund der zusätzlichen Aufwendungen für Reinigung (zum Beispiel für die Fenster, etc.) beansprucht.“*

Abwägung

- zu a) Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“.
- zu b) Mit Stellungnahme der Bezirksregierung Münster und Vortrag keiner Anregungen und Bedenken wird die in der Begründung beschriebene rechtmäßige Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster bestätigt. Die mit dem Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziele für den Geltungsbereich zu Wohnbauland werden mit vorliegendem Verfahren umgesetzt.
- zu c) Die Bebauungspläne Nr. 286 „Hoppengarten - zwischen Hoher Heckenweg und Schiffahrter Damm“ und Nr. 395 „Nördlich des Markweges“ bleiben außerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 569 rechtskräftig. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 569 werden ausschließlich die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen durch den neuen Rechtsstand ersetzt. Der Bestandsschutz für die im Geltungsbereich bestehenden Gebäude, welche mit einer gültigen Baugenehmigung errichtet worden sind, bleibt hiervon ebenfalls unberührt. Die Anwendung von Bestandsschutz auf Gebäude außerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 569 ist nicht erforderlich.

Sollte die Stellungnahme so zu verstehen sein, dass auf eine Überplanung von Teilbereichen bestehender Bebauungspläne gänzlich verzichtet werden soll, so ist dies mit Blick auf die mit dem Bebauungsplan Nr. 569 verfolgten Planungsziele abzulehnen.
- zu d) Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre/ Ausweichverkehre“.

- zu e/f) Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.4.1. „Zunahme der Immissionen“ und Pkt. C.4.2. „Schallschutzmaßnahmen“.
- zu g) Der Bebauungsplan enthält keinen Hinweis zur Bauzeitenregelung bzw. Einhaltung von Ruhe- und Nachtzeiten. Darüber hinaus sind derartige Bestimmungen auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
- Entsprechende Regelungen werden in nachstehenden Genehmigungen zum Abriss, Rückbau, Erschließung und Bautätigkeiten sowie dem Baustellenmanagement getroffen.
- zu h) Siehe „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.8.1. „Wertminderung der Bestandsgebäude“.

Beschlussvorschlag

- zu a) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.7.1. „Anstieg der Hochwassergefahr“ (Beschlussvorschlag 1.2.24) wird verwiesen:
- Den Stellungnahmen zu einer befürchteten Erhöhung der Hochwassergefahr wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu b) Der Stellungnahme, der Bebauungsplan sei nicht rechtmäßig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.80).
- zu c) Der Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete Gebäude bleibt unberührt.
- Sollte mit der Stellungnahme angeregt worden sein, mit dem Bebauungsplan Nr. 569 nicht in bereits rechtskräftige Bebauungspläne einzugreifen, so wird ihr nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.81).
- zu d) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I- Allgemeine Abwägung“, Pkt C.3.3. „Rechtswidrige Schleichverkehre/Ausweichverkehre“ (Beschlussvorschlag 1.2.12) wird verwiesen:
- Den Anregungen zur Reduzierung der Verkehrsströme auf den bestehenden Straßen bzw. zur Verhinderung von Schleichverkehren wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- zu e/f) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.4.2. „Schallschutzmaßnahmen“ (Beschlussvorschlag 1.2.17) wird verwiesen:
- Der Forderung nach Aufweitung der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen auf Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets wird nicht gefolgt.
- zu g) Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.
- zu h) Auf den Beschlussvorschlag zu „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C.8.1 „Wertminderung des Bestandsgebäudes“ (Beschlussvorschlag 1.2.26) wird verwiesen:
- Den Stellungnahmen zur Wertminderung der Bestandsgebäude wird nicht gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6a. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise werden vorgetragen:

- a) *„Am äußersten Rand des neu geplanten Baugebietes ist ein Spielplatz geplant. Die Entfernung der geplanten MFH am Markweg zu diesem beträgt mehr als 400 m. Das ist eindeutig zu weit! Viele Städte haben bereits Satzungen über die Beschaffung und Größe von Spielplätzen beschlossen. In der Satzung der Stadt Soest heißt es beispielsweise: "Die Spielplätze sind so anzulegen, dass sie besonnt, windgeschützt und von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind, ... Spielplätze sollen nicht mehr als 100m von den zugehörigen Wohnungen entfernt sein." Auch in vielen anderen Städten sind nicht ohne Grund ähnliche Richtlinien zu finden.*

Es ist nicht nachvollziehbar, das bei derzeit geplanten 15 MFH nur ein Spielplatz (abgesehen von dem Bolzplatz) und dieser dann auch noch am äußersten Rand des Baugebietes entstehen soll. Kinder brauchen Bewegungsmöglichkeiten und die Spielplätze müssen für alle gut erreichbar sein. Hierzu noch einmal aus der Satzung der Stadt Soest: "Die Größe des nutzbaren Spielplatzes muss mindestens 25 qm betragen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße des nutzbaren Spielplatzes für jede weitere Wohnung um je 5 qm." Auch hier würden sich ganz andere Anforderungen an die Gesamtgröße der Spielplätze ergeben.

Über die Qualität des Spielplatzes werden in der Offenlegung keine Angaben gemacht: Ein Spielplatz wie der am Elisabeth-Selbert-Weg wird kaum genutzt, weil er viel zu unattraktiv für Kinder gestaltet ist. Hingegen wird der Spielplatz an der Weserstraße auf Grund seiner erheblich interessanteren Geräte, seiner ausgiebigen Grünfläche und seiner guten Lage sehr viel intensiver frequentiert.

- b) *Auf den Internetseiten der Stadt Münster heißt es zu dem Thema Spielplatz-Ideen: "Vorschläge von Kindern, Jugendlichen und Eltern zur Planungen von neuen und zu sanierenden Spielplätzen sind ausdrücklich erwünscht. Um deren Vorstellungen zu erfahren, organisiert das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien zeitnah vor Ort Ideenbörsen." Wann, wo und wie wird diese Ideenbörse stattfinden? Werden Vorschläge auch wirklich umgesetzt?*

Abwägung

- zu a) Die im Bebauungsplan festgesetzten und mit Spielbereich A und B/C sowie Bolzplatz benannten Spielflächen entsprechen in den dargestellten Flächen den über die Stadt Münster formulierten Anforderungen an Spielbereiche für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche in Bezug auf die mit der Entwicklung des Baugebietes entstehenden Bedarfe. Eine qualitative Aussage über den Spielwert der zukünftigen Bereiche wird über den Bebauungsplan nicht getroffen. Mit dem stetigen Wandel an Angeboten und Anforderungen an Spielgeräten ist dieses mit der langfristigen Rechtskraft eines Bebauungsplans auch nicht sinnvoll (siehe auch „Teil I – Allgemeine Abwägung“, Pkt. C. 6.2. „Spielflächen“).

Über die öffentlichen Spielbereiche hinaus sind, soweit bauordnungsrechtlich erforderlich, Spielbereiche für Kleinkinder auf den privaten Mehrfamilienhausgrundstücken vorzusehen. In Kombination der privaten und öffentlichen Spielbereiche wird zukünftig ein gutes Spielraumangebot vorhanden sein.

- zu b) Die Ideenbörse wird über das Jugendamt der Stadt Münster in Kooperation mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit für jeden neu anzulegenden sowie zu sanierenden Spielplatz veranstaltet. Mit Stellungnahme des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit werden hierzu in der Regel ein Jahr vor Fertigstellung der Spielplatzflächen Kinder, Jugendliche und

Eltern eingeladen um gemeinsam den Spielwert und dessen Umsetzung auf dem Spielbereich zu entwickeln und Ideen zu diskutieren.

Die Terminierung und Auslobung der Ideenbörse ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern wird eigenständig über das Fachamt ausgelobt.

Beschlussvorschlag

- zu a) Der Kritik an der Verortung und Größe der Spielbereiche und der Auffassung, es sei eine weitergehende Konkretisierung der Flächen notwendig, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.82).
- zu b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

6b. Bürger/in

Inhalt:

Folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise werden vorgetragen:

„Aufgrund der gegenwärtigen Kanalisationsarbeiten an der Lauenburgstraße und der Kösliner Straße kommt es bereits jetzt zu einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch vielzählige LKW. Auch am Markweg ist das Verkehrsaufkommen dementsprechend massiv erhöht, weil am südlichen Markweg ein Baustofflager für die vorgenannten Bauarbeiten errichtet wurde. Zudem fahren bereits sehr viele LKW im Zuge der Abbrucharbeiten der Gärtnereigebäude über den Markweg. Bereits jetzt kommt es dabei häufig zu brenzligen Situationen im Straßenverkehr.

Hierzu nur ein paar Beispiele:

- Als unsere Tochter vor ein paar Tagen morgens mit dem Fahrrad aus unserer Hofeinfahrt rechts auf den Markweg abbog um sich auf den Weg zur Schule zu machen, näherte sich aus einiger Entfernung ein LKW von links. Mit überhöhter Geschwindigkeit fuhr dieser dann erheblich zu dicht auf das Fahrrad unserer Tochter auf. In Höhe Joseph-Hayden-Straße begann der LKW-Fahrer zu überholen und brettete auf der linken Straßenseite an unserer Tochter und an der Stettiner Straße, in die unsere Tochter einbiegen musste, vorbei (...).*
- Eine befreundete Mutter wurde kürzlich, als sie verkehrsgerecht mit dem Fahrrad auf der Stettiner Straße fuhr, von einem LKW leicht touchiert (danach mokierte sich der LKW-Fahrer über diese).*
- Mir fällt mir immer wieder auf, dass LKW-Fahrer während der Fahrt mit dem Handy telefonieren.*

Der Markweg, die Lauenburgstraße, Kösliner Straße und Stettiner Straße sind Wohnstraßen. Selbst bei angemessenem Verkehrsverhalten der LKW-Fahrer stellt das massive Verkehrsaufkommen durch LKW während der Bauzeit und auch schon jetzt, während der Kanalisationsarbeiten, eine erhebliche Gefahr dar, die unbedingt zu vermeiden ist.

In den offengelegten Unterlagen zur Bebauung am südlichen Markweg gibt es keinerlei Hinweise auf geplante Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit im Straßenverkehr, vor allem der Sicherheit der Kinder, während der Bauzeit. Was ist bislang geplant?

Es ist zwingend erforderlich, während der Bauphase eine Möglichkeit zu schaffen, den massiven Baustellenverkehr nicht über den ‚Hoher Heckenweg‘ sondern über den Schiffahrter Damm zu führen. Die umliegenden Wohnstraßen im Viertel müssen möglichst sicher bleiben, um Verkehrsunfälle zu vermeiden.

Abwägung

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Hintergrund eines im Rahmen der Kenntnisnahme zur erneuten Offenlegung eingebrachten Prüfauftrages von CDU und Grünen, der die Verwaltung unter anderem zur Prüfung der Abwicklung des Baustellenverkehrs in Richtung Schiffahrter Damm anhält, hat sich die Verwaltung gleichwohl mit Optionen zur Entlastung der bestehenden Erschließungsstraßen in Richtung Hoher Heckenweg auseinandergesetzt.

Zur Abwicklung der Baustellenverkehre stand hierzu zunächst die Prüfung der Nutzung des verlängerten Markweges zum Schiffahrter Damm im Zweirichtungsverkehr für den Baustellenverkehr, die Prüfung der Nutzung des verlängerten Markweges zum Schiffahrter Damm im Einrichtungsverkehr für den Baustellenverkehr sowie die Prüfung der Realisierbarkeit einer alternativen, temporären Baustraßentrasse Richtung Norden und Nordosten mit Anschluss an den Schiffahrter Damm im Fokus.

Im Gesamtfazit sind alle geprüften Lösungen zur Abwicklung der Baustellenverkehre in Anbindung an den Schiffahrter Damm kritisch zu bewerten. In der Konsequenz bedeutet dies die notwendige Abwicklung der Baustellenverkehre zum/vom Hohen Heckenweg über Markweg und Kösliner Straße/Lauenburgstraße. Obwohl die bereits begonnenen, nicht maßnahmebedingten Kanalsanierungsmaßnahmen an Lauenburgstraße und Kösliner Straße erst mit Beginn des 2. Quartal 2018 abgeschlossen sein werden, sodass diese (zweite) Verkehrsanbindung zum Hohen Heckenweg für die Abwicklung der Baustellenverkehre in den ersten ca. 9 Monaten der Baugebietserschließung nicht zur Verfügung steht, bewegen sich die Belastungszahlen mit LKW-Fahrten zur Herstellung der öffentlichen Erschließung des Neubaugebietes vom/zum Hohen Heckenweg im objektiv verträglichen und verkehrlich bewältigbaren Rahmen (in den Hauptbelastungsmonaten von Erschließungsphase I durchschnittlich 16 LKW-Fahrten pro Werktag (Montag-Freitag) und in den Hauptbelastungsmonaten von Erschließungsphase II durchschnittlich 20 LKW-Fahrten pro Werktag (Montag-Freitag), je zum/vom Hohen Heckenweg). Diese Option ist daher aus Sicht der Verwaltung zu bevorzugen.

Um die Belastung primär für den Markweg bis April 2018 soweit als vertretbar begrenzend zu steuern verpflichtet sich die Investorin als Erschließungsträgerin u.a. im Städtebaulichen Vertrag, unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ein von einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro oder einer entsprechend qualifizierten Fachfirma erstelltes Baustellenlogistikkonzept vorzulegen, im Einvernehmen mit der Stadt Münster abzustimmen, zur Grundlage der Ausschreibung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zu machen und in den Erschließungsphasen konsequent anzuhalten und umzusetzen.

Die detaillierte Auseinandersetzung der Verwaltung mit der Abwicklung des Baustellenverkehrs ist der Begründung zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Qualitative Anforderungen an die Erarbeitung, Abstimmung und Umsetzung eines Baustellenlogistikkonzeptes werden für die Erschließungsträgerin verpflichtend im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Anregung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich.

F. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurden 6 Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen enthalten folgende Anregungen:

F.1. Bezirksregierung Münster - Dezernat 33

Keine Bedenken.

F.2. IHK Nord Westfalen

Keine Anregungen noch Bedenken.

F.3. Deutsche Telekom GmbH

Inhalt:

Es werden keine grundsätzlich Einwände vorgetragen. Zur Sicherung der Verlegung der Telekommunikationsleitungen werden folgende Hinweise getroffen:

- a) *„Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründen das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.*

Wir beantragen daher dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger aufzuerlegen, die dingliche Sicherung gemäß der nachstehenden Eintragungsbewilligung durchzuführen. (...).“

- b) *„Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau (...) aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.“*

- c) *„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Abwägung:

zu a-c) Siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.8 „Deutsche Telekom Technik GmbH“ Pkt. a-c.

Beschlussvorschlag:

zu a-c) Auf die Beschlussvorschläge zu B.8 „Deutsche Telekom Technik GmbH“, zu a-c wird verwiesen:

Die Anregung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

F.4. LWL - Archäologie für Westfalen

Inhalt:

„Meine Stellungnahme vom 19.06.2015, Gr/Ti/M 376/15 B (Anmerkung: siehe B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.3. „LWL – Archäologie für Westfalen“ Pkt. a-c), hat weiterhin Bestand.“

Abwägung:

Siehe „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.3. „LWL – Archäologie für Westfalen“ Pkt. a-c und „D. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme D.5. „LWL - Archäologie für Westfalen“.

Beschlussvorschlag:

zu a-c) Auf die Beschlussvorschläge zu D.5 „LWL – Archäologie für Westfalen“, wird verwiesen:

Den Anregungen wurde in Teilen mit Vorentwurf des Bebauungsplans entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

F.5. HWK - Handwerkskammer Münster

Keine Anregungen

F.6. münsterNetz GmbH

Inhalt:

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Mit Verweis auf die bereits getroffenen Stellungnahmen werden folgende Hinweise und Forderungen vorgetragen.

- a) *„... keine Gasversorgung im Baugebiet. Mehrfach haben wir Sie gebeten dies auch im Bebauungsplan zu formulieren. (...)“*
- b) *„(...) Es wurde seit dem Startgespräch ebenfalls ein Standort für eine Trafostation gefordert. Dazu hat es zahlreiche Abstimmungen zwischen der Stadt Münster und uns gegeben, bis einschließlich am 09.08.2016 es zu einer Einigung gekommen ist. Auch dieser Punkt wurde nicht mit aufgenommen. (...) Wir bestehen darauf, dass diese Punkte mit aufgenommen werden. (...)“*

Abwägung:

- zu a) Die in der Begründung getroffene Aufzählung von Versorgungsarten, ohne Bindungscharakter für den zukünftigen Versorgungsträger (siehe auch „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.5. „münsterNetz GmbH“ Pkt. b sowie „D. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme D.8 „münsterNetz GmbH“ Pkt. a), wird um die Nennung/ Aufführung der Gasversorgung reduziert.
- zu b) Mit der parallel zum Verfahren (nach Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) getroffenen einvernehmlichen Einigung der Planungsbeteiligten vom 09.08.2016 auf einen rd. 40 m² großen Standort im südlichen Bereich des Baugebietes WA19 sind die Abstimmungen zu notwendigen Bedarfen sowie einem zukünftigen Standort für einen Transformator abschließend geführt worden. Das Grundstück ist mit Festlegung vom 09.08.2016 bereits Gegenstand der weitergehenden Planungen und

Planungsprozesse (z. B.: Umlegungsverfahren, Grundstücksbildung, Ausbauplanung).

Neben der grundsätzlichen Möglichkeit der Errichtung einer Trafostation innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“ Abwägung zur Stellungnahme B.5. „münsterNetz GmbH“ Pkt. d) und dem bereits abgestimmten und gebildeten Grundstück ist eine zusätzliche Sicherung über den Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich und wird mit Stand der Planung nicht getroffen.

Beschlussvorschlag:

- zu a) Auf den Beschlussvorschlag zu „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“, B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. b wird verwiesen:

Der Hinweis der Kapazitäten des Gasnetzes wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in diesem Punkt redaktionell angepasst, indem die Aufzählung von Versorgungsarten um die Nennung / Aufführung der Gasversorgung reduziert wird. Eine Beschlussfassung ist zur Änderung der Begründung nicht erforderlich.

- zu b) Auf den Beschlussvorschlag zu „B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“, B.5 „münsterNetz GmbH“ Pkt. d wird verwiesen: Der Anregung, eine oder ggf. zwei Standorte für Trafostationen im Plangebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.3.1)