

Stellungnahmen

zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327: Zwischen Südpark und Clevornstraße im Bereich östlich Dahlweg / südlich Südpark

1. Stellungnahmen von Behörden und Einrichtungen

Zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 327 wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingereicht.

2. Stellungnahmen von Privatpersonen

Aus der Öffentlichkeit wurden zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 327 von zwei Personen Stellungnahmen abgegeben.

2.1 Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen eingegeben:

2.1.1 Eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt nach Norden und Anfahrt über die Feuerwehrzufahrt zum Erhalt bestehender öffentlicher Stellplätze im Straßenraum sowie Verbesserung der Verkehrssicherheit wäre sinnvoll.

2.1.2 Eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage um 10 bis 15 Meter nach Norden ist zu prüfen, um die Bewohner des Hauses Dahlweg 13 vor den mit dem Vorhaben eintretende Immissionen zu schützen. Dies wird im Rahmen der Sozialadäquanz als sachgerecht empfunden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Konzept sieht zur Verbesserung der Qualität des öffentlichen Verkehrsraums die ausschließliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage vor. Die Anordnung der Tiefgaragenzu- und abfahrt wurde hierzu, unter der Zielsetzung einer möglichst schnellen Abwicklung der Verkehre im Verlauf des Dahlweges und damit einhergehenden Reduzierung von Immissionen auf die bestehenden und zukünftigen Nutzungen, unter Einhaltung der Anforderungen der Garagenverordnung in verschiedenen Varianten geprüft und bewertet. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung über das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH werden mit der gewählten Variante im Einwirkungsbereich der vollständig eingehausten Rampe die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Konzept ist damit abschließend.

Mit einer Verlegung der Zu- und Abfahrt wären darüber hinaus keine wesentlichen Änderungen für die Bewohner des Gebäude Dahlweg 13 verbunden, da die Verkehre auch weiterhin an dem Gebäude vorbeifahren würden. Über die vollständige Einhausung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage entstehen, insbesondere über das Anfahren der PKW,

keine direkten Immissionen an dem Gebäude Dahlweg 13, sondern treten ausschließlich über Schallreflexionen der gegenüberliegenden geschlossenen Blockrandbebauung auf. Reflexionen würden auch bei Umlegung weiterhin entstehen und ebenfalls indirekt auf das Gebäude einwirken.

Kontroll- und Regelungsmaßnahmen der vorhandenen und insbesondere außerhalb des Geltungsbereiches liegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Dahlweges sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Gleichwohl ist mit Errichtung der Zu- und Abfahrt sowie der erforderlichen Schleppkurve der Feuerwehrezufahrt, im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt, der Wegfall von zwei Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum verbunden. Negative Auswirkungen auf den Bestand sind auch mit der Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten (Bestand 35 WE - Vorhaben rd. 55 WE) und dem Entfall von zwei Stellplätzen nicht zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden Situation mit ausschließlich rund 20 Stellplätzen für 35 Wohneinheiten auf dem eigenen Grundstück wird die Stellplatzanzahl (42 Stellplätze) mit Realisierung der Tiefgarage deutlich erhöht. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowie Stellplatzzahlen der Stadt Münster ist der ruhende Verkehr mit Entwicklung des Bauvorhabens vollständig auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die heute oft schwierige Parkraumsituation im Quartier wird durch die Errichtung der Tiefgarage nachweislich entlastet, da derzeit 19 Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können und somit im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

Mit der fachgutachterlichen Prüfung der im Bebauungsplan vorgesehenen Tiefgaragenlösung und ihrer Auswirkungen auf das Umfeld sowie in sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander ist mit der vorliegenden Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 BauGB des Plangebietes gegeben.

Beschlussvorschläge

- Der Anregung, die Tiefgaragenzufahrt in den Bereich der Feuerwehrezufahrt zu verlegen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.1)
- Der Anregung, die Tiefgaragenzufahrt um 10 bis 15 Meter nach Norden zu verlegen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.2).

2.1.3 Der nächstgelegene Immissionsort zur Tiefgaragenein- und ausfahrt liegt im Erdgeschoss des Hauses Dahlweg 13. Der Nachweis zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsorte wurde nicht erbracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Nächstgelegener und über die Immissionen, insbesondere der Anfahrtsgeräusche von PKWs in der Tiefgaragenzu- und abfahrt, beeinflusste Immissionsort, ist die zukünftig der Ausfahrt direkt gegenüberliegende Fassade des Gebäudes Dahlweg 28. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurden für den Immissionsort maximale Beurteilungspegel von 45/31 dB(A) tags/nachts ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden damit deutlich unterschritten und sind mit einer Unterschreitung der zulässigen Richtwerte von mindestens 6 dB(A) als irrelevant einzustufen.

Mit der Richtcharakteristik von Schallausbreitungen treten seitlich der Öffnung (90° zur senkrechten Richtung) um etwa 8 dB(A) geringere Schallpegel auf. Unzulässige Immissionen an der südlich des Vorhabengebäudes anschließenden Fassade des Gebäudes Dahlweg 13 sind nicht gegeben. Eine weitergehende Untersuchung des Immissionsortes ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

- Der Forderung, eine weitere Immissionsprüfung mit zusätzlichen Immissionsorten durchzuführen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.3).

2.1.4 Die Annahme der schalltechnischen Untersuchung von durchschnittlich 5 PKW/h am Tag bildet nicht den „Worst Case“ ab. Die Realität zeigt vielmehr eine unsymmetrische Verteilung mit Maxima am Morgen und späten Nachmittag.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Verkehrsgutachten ist über einen anerkannten Sachverständigen nach den geltenden Regeln fach- und sachgerecht aufgestellt worden. Für die Bewegungshäufigkeit ist nach der Parkplatzlärmstudie, falls keine genauen Zählungen vorliegen, der höchste ermittelte Zählwert anzuwenden. Im Planfall wurde von 4 Bewegungen pro Tag je Tiefgaragenstellplatz (Bewegungshäufigkeit von 0,25) ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Bewegungshäufigkeit von insgesamt 84 Pkw/tags (6 – 22 Uhr) und durchschnittlich rd. 5 Pkw/h. Im Nachtzeitraum von 22 – 6 Uhr verkehren rechnerisch in der ungünstigsten Nachtstunde von 22 – 23 Uhr 2 Pkw.

Im Bundesvergleich schwanken die an Tiefgaragen ermittelten Bewegungshäufigkeiten sehr stark, zeigen jedoch keine signifikanten Unterschiede zwischen Wohnanlagen im städtischen und ländlichen Bereich. Im Tageszeitraum wurde eine durchschnittliche Bewegungshäufigkeit an Tiefgaragen von 0,09 Bewegungen je Stellplatz und Stunde ermittelt. Die maximale Bewegungshäufigkeit betrug an einem Untersuchungsort der bayerischen Parkplatzlärmstudie tags 0,13 Bewegungen je Stellplatz und Stunde. Damit liegt das Ergebnis der hier vorliegenden Immissionsprognose, mit dem Ansatz einer Bewegungshäufigkeit von 0,25 / 4 Bewegungen pro Tag pro Stellplatz, im Sinne einer Worst Case Betrachtung auf der sicheren Seite.

Beschlussvorschlag

- Der Annahme, die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nicht die Realität, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.4).

2.1.5 Die mit dem Schallgutachten getroffenen Annahmen und Aussagen zu Geräuschcharakteristik ohne Impulshaltigkeit und technischen Lösungen und Ausführungen im Ausbau werden nicht über textlichen Festsetzungen gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Planvorhaben ist als Neubauvorhaben entsprechend der geltenden Regelungen nach dem Stand der Technik zu realisieren. Festsetzungen die dem Stand der Technik, auch der Lärminderungstechnik zur Errichtung von Tiefgaragen, entsprechen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

- Der Kritik, dass Festsetzungen zur Lärminderung und Bauausführung fehlen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.5).

2.1.6 Die mit der Planung angesetzten 42 Stellplätze sind bei 55 Wohneinheiten nicht ausreichend. Es sollte ein Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplans ist eine qualitätsvolle Gestaltung und Nutzung der Außenräume und damit verbundene ausschließliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Der Bebauungsplan schließt damit ebenerdige Stellplätze planungsrechtlich aus und grenzt eine Fläche für die Tiefgarage zum erforderlichen Nachweis des Stellplatzbedarfes entsprechend der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzanzahl und verträglichen Einordnung der baulichen Anlage ab. Der Stellplatznachweis ist nach den Stellplatzanforderungen der Stadt Münster (Richtlinie für Kraftfahrzeug-Stellplätze und Fahrradabstellplätze) abschließend über den Bauantrag zum Vorhaben nachzuweisen und kein unmittelbarer Bestandteil des Planungsrechtes.

Mit den Stellplatzanforderungen der Stadt Münster werden differenzierte Stellplatzschlüssel in Bezug auf Wohnungsgrößen, Zentrumsnähe, ÖPNV-Anbindung und Zuschläge für Radverkehr vorgegeben. Dementsprechend sind für das Planvorhaben 42 Stellplätze nachzuweisen.

Beschlussvorschlag

- Der Forderung, pro Wohneinheit einen Stellplatz auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.6).

2.1.7 Die mit Schalltechnischem Gutachten ausgeschlossenen und in ihren Auswirkungen nicht untersuchten gewerblichen Nutzungen sind im vorliegenden Bauleitplan nicht ausgeschlossen. Gewerbliche Nutzungen wie Kanzleien und Praxen sind somit prinzipiell zulässig. Das Gutachten ist anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans vorliegende Konzept sieht die Realisierung von Wohnnutzungen und einer Kindertagespflegeeinrichtung vor, gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sind kein unmittelbarer Gegenstand der Vorhabenplanung. In Anbetracht der planungsrechtlichen Flexibilität und notwendigen Sicherung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten werden gewerbliche Nutzungen, wie Büros, Kanzleien und Praxen jedoch nicht ausgeschlossen. Großflächige und verkehrsintensive Nutzungen sind jedoch mit der geplanten Architektur nicht möglich und somit bereits über die gewerblichen Ansprüche an Raumgrößen und Grundrisse nicht realisierbar.

Es handelt sich bei den angeführten Beispielen um Nutzungen im typisierenden Sinne von Räumen für freie Berufe oder nicht störenden Gewerbebetrieben, die der Gesetzgeber für (ausnahmsweise) gebietstauglich in Allgemeinen Wohngebieten betrachtet.

Hinsichtlich der mit den Nutzungen verbundenen Verkehre ist festzuhalten, dass diese nicht im Plangebiet abgewickelt werden könnten. Die Tiefgaragenstellplätze sind ausschließlich den Wohnnutzungen vorbehalten. Der mit möglichen Nutzungen entstehende Verkehr ist im öffentlichen Straßenraum abzuwickeln.

Eine geordnete städtebaulichen Ordnung und zukunftsorientierte Aufstellung des Bauleitplans ist entsprechend den Zielen des BauGB sowie der BauNVO gegeben.

Beschlussvorschlag

- Der Forderung, die schalltechnischen Untersuchungen auf gewerbliche Nutzungen auszuweiten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.7).

2.1.8 Es entsteht der Eindruck, dass der Artenschutz einen höheren Stellenwert einnimmt als der Schutz der dort lebenden Personen.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (in Kraft getreten am 1.3.2010) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund sind die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem Prüfverfahren unterzogen wird und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt werden. Die im vorliegenden Verfahren benannten Maßnahmen sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Neben den artenschutzrechtlichen Belangen ist mit Aufstellung des Bebauungsplans eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen miteinander in Einklang bringt gemäß § 1 BauGB sicherzustellen. Mit fachgutachterliche Analyse und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen über Verkehrs- und Freizeitlärm auf das Schutzgut Mensch sowohl in den bestehenden als auch den zukünftigen Nutzungen wird diesem Belang entsprochen. Im vorliegenden Verfahren werden die Richtwerte im Ergebnis des Gutachtens deutlich unterschritten. Der Einwand der Bevorzugung des Schutzes der Flora und Fauna vor dem Schutzgut Menschen wird mit Verweis auf die gesetzlichen Richtlinien zur Aufstellung von Planverfahren und der vorliegenden umfassenden Untersuchungen zu Schallimmissionen und Altlasten als unbegründet zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag

- Der Annahme, dass bei der Beurteilung der Umweltbelange eine Benachteiligung des Schutzgutes Mensch stattfindet, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.8).

- 2.2 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden nachstehende Belange vorgetragen und zur weiteren Prüfung angeregt:
- 2.2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl, mögliche Geschossflächenzahl und Geschossigkeit überschreitet das allgemein zulässige Maß der baulichen Nutzung. Im Rahmen einer Ausnahmeregelung sowie die umliegend vorherrschende Geschossigkeit ermöglicht damit eine Massierung der Vorhabens gegenüber der Bestandbebauung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am Maß der baulichen Nutzung der umliegenden gewachsenen Stadtstruktur. Im näheren Umfeld des Vorhabens, entlang des Dahlwegs und der Augustastraße, liegen die Grundflächen- und Geschossflächenzahl aufgrund der teils knappen Grundstückszuschnitte und der III- bis V-geschossigen Bauweise bei bis zu 0,81 (GRZ) und 2,67 (GFZ). Im Durchschnitt aller angrenzenden Grundstücke liegen die Kennwerte, ohne Berücksichtigung versiegelter Außenbereiche, bei 0,53 (GRZ) und 1,79 (GFZ). Tiefgaragen sind im Bereich der Bestandsbebauung ebenfalls nicht vorhanden. Mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Aktivierung eines derzeit mindergenutzten innerstädtischen Grundstückes zu einem hochwertigen Wohnquartier mit vielseitigen Wohnraumangeboten bei gleichzeitiger Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind die besonderen städtebaulichen Gründe nach § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben. Die geringfügige Überschreitung der GRZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,05 bis auf eine Grundflächenzahl von 0,45 und weitere Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO in geringfügigem Ausmaß auf eine Grundflächenzahl von 0,85 führt zu keiner unverträglichen Dichte oder unverträglichen Ausnutzung des Grundstückes im Vergleich zum bestehenden Umfeld. Die bauliche Dichte ist in dem vorliegenden urbanen Zusammenhang insbesondere durch die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage begründet. Diese führen zudem zu einer nachhaltigen und nachweisbaren Entlastung des öffentlichen Straßenraums über den, im Gegensatz zur Bestandssituation, vollständigen Nachweis des erforderlichen Stellplatzbedarfes des Vorhabens in der Tiefgarage. Da es sich um eine vollständig unterirdische, von oben bepflanzen Tiefgarage handelt wird diese nicht wahrnehmbar als Flächenversiegelung in Erscheinung treten.

Gleichwohl wird die nach § 17 Abs. 1 BauGB definierte Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für ein allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Anlehnung an die Bestandbebauung mit einem Wert von 1,76 überschritten. Dies entspricht der im Durchschnitt der angrenzenden Bebauung vorliegenden Geschossflächenzahl von 1,79.

In Aufnahme der wesentlichen städtebaulichen Merkmale (Gebäudehöhe, Straßenrandbebauung, Bebauungsdichte, etc.) und damit einhergehende Abschluss der Blockrandbebauung sowie Definition der nördlichen Raumkante zum Südpark ist eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gegeben, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gemäß BauGB erfüllt. Mit der zielgerichteten Entwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Grundstückes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl für das Vorhaben als auch im Bestand nicht

beeinträchtigt. Unverträglichkeiten gegenüber der Bestandbebauung sind aus der Vorhabenplanung nicht abzuleiten.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass die Überschreitung der Höchstwerte des Maßes der Nutzung durch Maßnahmen ausgeglichen wird durch die gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Die Lage direkt angrenzend an den Südpark bietet im vorliegenden Fall eine solche Kompensation für die leicht erhöhte Dichte auf dem Baugrundstück.

Beschlussvorschlag

- Der Kritik, die Planungen übersteigen das zulässige Maß der baulichen Nutzung, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.9).

2.2.2 Die Fassadengestaltung ist zu überarbeiten, so dass sich das Vorhaben in das Wohnquartier eingliedert und nicht als Störfaktor wirkt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gestaltung des Vorhabens resultiert aus einem Wettbewerbsverfahren, dessen Preisgericht sowohl aus Fachpreisrichtern als auch aus politischen Vertretern bestand. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses bzw. dessen äußerer Erscheinung enthält der vorliegende Bebauungsplan Regelungen in unterschiedlichen Ebenen:

Zum einen enthält der Bebauungsplan gestalterischen Festsetzungen nach § 89 BauO NRW. Die Festsetzung bestimmt die Verwendung ausschließlich eines Hauptmaterials und diesem untergeordneten Materialien zur Gebäudeakzentuierung. Als Hauptmaterial ist ein Verblendmauerwerk festgesetzt.

Zum anderen enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten des geplanten Vorhabens, aus denen sowohl die Grundzüge der Fassadengliederung als auch der Grundton des zu verwendenden Klinkers (helles beige) abzulesen sind. Die Ansichten sind Gegenstand des Planwerks und binden den Vorhabenträger somit hinsichtlich Ihrer grundsätzlichen Aussagen ebenso.

Diese Festlegungen werden abschließend auch noch einmal in den Durchführungsvertrag übernommen. Dem Entwicklungsziel zur Umsetzung eines ablesbaren städtebaulich und architektonischen Gesamtensembles wird damit unter Wahrung der Flexibilität der Ausführungsplanung entsprochen.

Damit kann eine Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sichergestellt werden.

Beschlussvorschlag

- Der Forderung, die Fassadengestaltung zu überarbeiten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.10).

2.2.3 Flachdächer sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden und gliedern sich nicht in das Stadtbild ein.

Stellungnahme der Verwaltung

Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Kubatur und Anordnung der Gebäude sowie der Dachform entsprechen dem über die Fachjury prämierten Wettbe-

werbsentwurf. Das Konzept schafft im Anschluss an eine vorwiegend durch Satteldächer geprägte Blockrandbebauung eine Akzentuierung und einen Abschluss der Bebauung zum Südpark. Die Flachdachgebäude gestalten ein neues urbanes Wohnquartier und bilden einen spannenden Kontrast zum Gebäudebestand, der mit Aufnahme der Trauf- und Firsthöhe der Bestandsbebauung gezielt städtebaulich eingebunden wirkt.

Beschlussvorschlag

- Der Stellungnahme, dass Flachdächer sich nicht in das Wohnquartier einfügen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.11).

2.2.4 Das Angebot bzw. die Anordnung einer Kindertagesstätte im Plangebiet führt zu Verkehrs- und Lärmproblematiken im Quartier und auf dem Dahlweg. Insbesondere die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs ist nicht gutachterlich untersucht und bewertet worden.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit Umsetzung der Planungsziele ist im Gebäude am Dahlweg die Einbindung einer ein-gruppigen Kindertageseinrichtung / Großtagespflege auf einer Fläche von rd. 110 m² geplant. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist diese ohne weitergehende Festsetzung in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

In Anbetracht der Größe und damit einhergehenden geringen Anzahl an Betreuungsplätzen (max. 9 Kinder) ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen über Hol- und Bringverkehre und oder Immissionen über die Einrichtung zu rechnen. Eine gesonderte Untersuchung und Bewertung der Tageseinrichtung ist demnach nicht erforderlich.

Beschlussvorschläge

- Der Stellungnahme, die geplanten Kindertagesstätte und Tagespflegeeinrichtung führen zu erheblichen Lärm- und Verkehrsproblemen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.12).
- Der Forderung, die schalltechnischen Untersuchungen für die geplante Kindertagesstätte und Tagespflegeeinrichtung nachzuholen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.13).

2.2.5 Mit Realisierung des Vorhabens ist der Verlust sämtlicher Bäume und Sträucher auf dem Gelände verbunden, welcher nicht über die Flachdach- und Freiraumbegrünung kompensiert werden kann. Mit den Erfahrungen des Sommers sollte eine Reduzierung der Bebauungsdichte, Erhöhung der Durchgrünung und damit einhergehende Überarbeitung des Konzeptes angestrebt werden. Auch seien alternative Konzepte wie reduzierte Wohnflächen und autoarmes Wohnen mit in die Überlegungen einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet selbst sind keine prägenden und schützenswerten Bäume oder Sträucher vorhanden. Der zum Südpark und zu den südlichen Gartenbereichen aufstehende Baumbestand, außerhalb des Geltungsbereiches, wird mit Umsetzung des Planvorhabens, mit Ausnahme von zwei Kiefern und Buchen, nicht beeinträchtigt. Ein Verlust der wertvollen

Eingrünung ist mit Realisierung der Planung somit nicht verbunden. Gleichwohl wird mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen der Außenbereiche und Dachflächen in Kombination mit dem vollständigen Nachweis des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage eine deutliche Verbesserung der Durchgrünung des Wohnstandortes erzielt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Planung und angesichts der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen auch nicht erforderlich.

Beschlussvorschläge

- Der Forderung, das Konzept zugunsten von mehr Bäumen und weniger Bebauung zu überarbeiten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.14).
- Der Anregung, autoarmes Wohnen auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.15).

2.2.6 Es wird argumentiert, dass sich gegenüber den 19 Bedarfsstellplätzen jetzt die Parksituation angeblich verbessern würde, indem künftig Abstellfläche für 42 PKWs geschaffen wird. Wurde außerdem bedacht, dass durch Wohnungen, die von bis zu 5 Personen bewohnt werden, sicherlich nicht nur ein Parkplatz pro Wohnung benötigt wird? Wer kontrolliert dies? Wie realistisch ist daher die Bewertung des Parkraumbedarfs?

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge des Planverfahrens wurde die Konzeption der Tiefgarage, Fahrradabstellräume und Kellerräume vollständig überarbeitet und optimiert. Mit einer gradlinigen Rampenführung, vollständigen Absenkung der Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche, der Optimierung der Stellplatzanordnung und Kellerräume sowie insbesondere der Vergrößerung der Flächen nach Süden und einer einer Parktasche nach Osten konnte die Stellplatzanzahl erhöht werden. Negative Einflüsse auf die umgebenden Nutzungen sind damit nicht verbunden, die gesetzlichen Maßgaben und insbesondere die Bestimmungen des § 6 BauO NRW werden eingehalten.

Abschließend und rechtsverbindlich ist der Stellplatznachweis über den Bauantrag beizubringen. Dieser wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine nachträgliche Reduzierung von Stellplätzen unter die Forderungen der Stellplatzanordnung ist nicht möglich.

Beschlussvorschlag

- Der Stellungnahme, die Ermittlung des Stellplatzbedarfes sei nicht realistisch, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.16).

2.2.7 Mit Erschließung des Gebietes ist von Beiträgen für einen Ausbau des Kanal- und Versorgungsnetzes im Verlauf des Dahlwegs gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für die umliegenden Eigentümer abzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Ausbau von Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum sowie damit einhergehende Abgaben der bevorteilten Anlieger gemäß § 8 KAG sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl ist der Anschluss des Planvorhabens an die bestehenden

Ver- und Entsorgungsleitungen im Dahlweg mit den vorhandenen Kapazitäten des Netzes im Grundsatz gegeben. Ein Ausbau bzw. eine Modernisierung des öffentlichen Netzes ist demnach nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

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

2.2.8 Die in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführten Bauzeitenregelungen sind verbindlich einzuhalten und zu kontrollieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die mit den Hinweisen zum Bebauungsplan getroffenen konfliktmindernden Maßnahmen zu artenschutzrechtlichen Konflikten und somit zur Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind Bestandteil der Abrissgenehmigung und zwingend einzuhalten. Die Einhaltung der Maßgaben wird über die Fachbehörden der Stadt Münster kontrolliert. Mit Beginn der Abrissarbeiten vor dem benannten Stichtag und damit einhergehenden Lärm- und Störeinträgen ist bei kontinuierlichen Arbeiten ohne längere Pausen eine Wiedernutzung eines ehemaligen Habitats unwahrscheinlich. Ein weitergehender Abriss über den Stichtag hinaus kann somit gewährt werden.

Beschlussvorschlag

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