



Stadtplanungsamt

21.12.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Völlmecke / Herr Geitel

Telefon: 492-6154 /
492-6193

Voellmecke@stadt-
muenster.de /

Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 602: Albachten - Östlich Lindenallee / nördlich Freie Flur [Wohnen]

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

28.01.2021	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
04.02.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
10.02.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
10.02.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 602: Albachten - Östlich Lindenallee / nördlich Freie Flur wird wie folgt Beschluss gefasst:

- 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 602 wird wie folgt geändert:

1.1.1 Die Textlichen Festsetzungen werden um den Punkt 1.1.2 ergänzt: „In den Gebieten WA1 und WA2 sind für Einzelhäuser und für Doppelhäuser maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).“ (Anlage 1, Punkt 2.2).

1.1.2 Der zweite Satz der Textlichen Festsetzungen Nr. 1.4.4 wird gestrichen: "~~Alternativ zu den festgesetzten Garagenflächen können Stellplätze, Garagen oder Carports in der Größe von 3 m Breite und 6 m Länge im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (WA1 und WA2) in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude (Bauwich) bis zur rückwärtigen Baugrenze zugelassen werden.~~" (Anlage 1, Punkt 2.3).

1.1.3 In der Planzeichnung wird im WA1-Gebiet eine als möglicher Stellplatz dargestellte Fläche als Fläche für Garagen festgesetzt.

1.1.4 In der Planzeichnung werden im WA2-Gebiet zwei festgesetzte Flächen für Garagen jeweils an einen anderen Standort versetzt und als Flächen für Carports festgesetzt.

1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 602 nicht gefolgt:

1.2.1 Der Anregung, die Erschließung nicht über die Straße Freie Flur auszuweisen (Anlage 1, Punkt 1.1).

1.2.2 Der Anregung, den bestehenden Radweg geradeaus durch das Plangebiet zu führen (Anlage 1, Punkt 1.2).

1.2.3 Der Anregung, Wohn- und Arbeitsräume in ausreichender Anzahl für Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr auszuweisen (Anlage 1, Punkt 2.1).

1.2.4 Der Anregung, die Anordnung von Nebenanlagen stärker zu reglementieren (Anlage 1, Punkt 2.4b).

1.2.5 Der Anregung, Vorgaben für die Farbgestaltung bei Putz- und Farbanstrichen festzusetzen (Anlage 1, Punkt 2.4c).

1.2.6 Der Anregung, Holzverkleidungen sollten aus heimischen Hölzern errichtet werden (Anlage 1, Punkt 2.4d).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 602: Albachten - Östlich Lindenallee / nördlich Freie Flur wird gemäß §§ 2 und 10 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 602 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zum Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten. Im Zuge der Realisierung der Planung wird mit Kosten von rd. 800.000 € für die Entwässerung, für Beleuchtung rd. 28.000 € sowie rd. 170.000 € für den Straßenbau inkl. der öffentlichen Stellplätze und Radwege gerechnet.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 602 wurde vom Rat der Stadt Münster am 03.07.2019 in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 19.09.2019 statt. Bei dieser Veranstaltung wurden drei Bauungskonzepte, die sich nur in geringem Maße unterschieden haben, vorgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen haben vom 03.08.2020 bis zum 18.09.2020 öffentlich ausgelegen. Neben den jeweiligen Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Stellungnahme gebeten.

Über die eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) soll entsprechend den Beschlussvorschlägen unter 1.1 und 1.2 Beschluss gefasst werden.

Die textlichen Festsetzungen wurden um den Punkt 1.1.2 „maximale Zulässigkeiten von Wohneinheiten“ ergänzt, um die bauliche Eigenart des Siedlungsrandes mit Einfamilienhäusern zu erhalten bzw. weiterzuführen. Die räumliche Prägung des nördlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Albachten soll nicht durch mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern verfremdet werden (Beschlussvorschlag 1.1.1).

Ein Schutz von angrenzenden Gehölzstrukturen ist besonders wichtig. Aus diesem Grund wurde in den textlichen Festsetzungen unter 1.4.4 die Möglichkeit gestrichen, alternativ zu den festgesetzten Garagenflächen im WA1- und WA2-Gebiet diese innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zu platzieren (Beschlussvorschlag 1.1.2).

Zudem wurde unter Hinweis der Punkt Nr. 3.5 mit dem nachfolgenden Satz ergänzt, um den Schutz von angrenzenden Gehölzen zu gewährleisten: „An den Geltungsbereich angrenzende bestehende Gehölze sind nach einschlägigen technischen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP – 4) im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen.“

In diesem Zusammenhang wird im WA1-Gebiet die am südlichen Baufenster zunächst nur als vorgeschlagener Stellplatz dargestellte Fläche als Fläche für Garagen festgesetzt (Beschlussvorschlag 1.1.3).

Für eine Reduzierung der Versiegelung des Grundstücks aufgrund von notwendigen Zufahrten sowie für eine bessere Belichtung der Gebäude sind zwei Garagenstellplätze versetzt worden. Aufgrund der Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche sind die genannten Garagenflächen in Carportflächen geändert worden. Ein Schutz der Autos vor Regen und Frost bleibt weiterhin bestehen. (Beschlussvorschlag 1.1.4). Die Änderungen in Folge der Beschlusspunkte 1.1.3 und 1.1.4 sind in der Anlage 5 ersichtlich.

Eine weitere Ergänzung der Hinweise erfolgt um den Punkt 3.7, der die Nutzung von heimischen Hölzern empfiehlt. Eine während der öffentlichen Auslegung vorgetragene Stellungnahme, die vorschlug, dass Holzverkleidungen aus einheimischen Holz zu errichten sind, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht als Festsetzung definiert werden.

Die Ergänzungen und Änderungen der Festsetzungen erfordern keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Träger öffentlicher Belange. Die von den Änderungen betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Münster, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Somit kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 602 gefasst werden (Beschlussvorschlag 2).

Zielsetzung des Plankonzepts

Die Planungen verfolgen das Ziel, den nordwestlichen Siedlungsbereich mit einer Wohnbebauung zu arrondieren. Das angestrebte städtebauliche Ziel nimmt die Struktur der angrenzenden Bestandsiedlung auf. Im südlichen Bereich wird mit einer Mehrfamilienhausbebauung die bestehende Mehrfamilienhausbebauung ergänzt. Mit den Einzel- und/oder Doppelhäusern im nördlichen Bereich erfolgt ein harmonischer Übergang in die angrenzende freie Landschaft. Zusätzliche soziale Infrastruktureinrichtungen sind durch die Neubebauung nicht notwendig.

Weitere Informationen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 – Stellungnahmen
Anlage 2 – Begründung
Anlage 3 – Textliche Festsetzungen
Anlage 4 – Planverkleinerung
Anlage 5 – Planänderungen - Vergleich