

## Stellungnahmen

### zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 602: Albachten - Östlich Lindenallee / nördlich Freie Flur

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/1025/2020

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 602 gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die folgenden Stellungnahmen abgegeben:

#### A Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

##### 1. Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 im Rahmen der Bürgeranhörung am 19.09.2019

###### 1.1. Privatpersonen

Es wird angeregt, die Erschließung des Plangebiets nicht über die Straße *Freie Flur*, sondern direkt über die *Lindenallee* oder über Privatstraßen von Norden auszuweisen. Die Situation auf der *Freien Flur* sei durch Parken entlang der Straße sehr beengt, sie wäre dadurch nur einspurig zu befahren und unter Umständen für Rettungsfahrzeuge überhaupt nicht zugänglich

###### Stellungnahme der Verwaltung

Eine zusätzliche Anbindung an die *Lindenallee* ergibt ein zu enges Aufeinanderfolgen von Zu- bzw. Abfahrten auf der überörtlichen Verbindungsstraße *Lindenallee*. Es besteht das verkehrliche Ziel, einen Mindestabstand von 100 Metern zwischen zwei Zufahrten einzuhalten. Bei einer direkten Zufahrt von der *Lindenallee* wäre dies nicht einzuhalten und die Gefahr von Unfällen wäre erhöht.

Die Erschließung eines Wohngebietes mit zukünftig mehreren Einzelgrundstücken erfolgt über Öffentliche Verkehrsflächen, die u.a. Wege für die Entsorgung sicherstellen. Eine Anbindung über Privatstraßen von Norden ist hier nicht möglich, da es sich um ein Privatgrundstück handelt.

###### Beschlussvorschlag

Der Anregung, die Erschließung nicht über die Straße *Freie Flur* auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1).

###### 1.2 Privatpersonen

Es wird angeregt, dass ein durchgehender Radweg von Ost nach West durch das Plangebiet angelegt werden sollte. In der momentanen Situation müsse zweimal scharf abgelenkt werden, das wäre zu gefährlich.

###### Stellungnahme der Verwaltung

Ein durchgehender Radweg von Ost nach West würde das Plangebiet in der Form zerschneiden, dass eine bauliche Entwicklung sehr erschwert bzw. die bauliche Nutzung des

kompletten Gebietes unmöglich macht. Die bestehende Radwegführung erfolgt über Bereiche mit sehr wenig PKW-Verkehr und ist räumlich ausreichend bemessen und einsehbar, so dass der bisher genutzte und weiterhin zu nutzende Wegeverlauf vertreten werden kann.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung, den bestehenden Radweg geradeaus durch das Plangebiet zu führen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).

## **2. Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom 03.08. bis 18.09.2020**

### **2.1 Privatperson vom 07.08.2020**

Es wird angeregt, den Bebauungsplan in der Form zu ändern, dass in dem Gebiet eine ausreichende Anzahl von Flächen für Wohnen und/oder Arbeiten für Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr festgesetzt wird.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das gesamte Plangebiet dient dem Wohnen. Der § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermächtigt die Gemeinden, für bestimmte Personengruppen, die objektiv eine besondere Art von Wohnungen benötigen, Bauflächen mittels Bebauungsplanfestsetzung zu "reservieren". Der besondere Wohnbedarf muss jedoch (ausschließlich) in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zu Ausdruck kommen. Als Personengruppen mit einem spezifischen Wohnbedarf gelten zum Beispiel alte und behinderte Menschen, deren besonderer Wohnbedarf etwa in einem ebenerdigen Wohnungszugang oder einem Aufzug sowie in der rollstuhlgerechten Ausgestaltung der Wohnung besteht (barrierefreies Bauen). Auch wenn sich Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr als Personenkreis eindeutig abgrenzen lassen, kann ihnen kein besonderer Wohnbedarf über Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zugesprochen werden. Auf das Anliegen sollte ggf. im Rahmen der Grundstücksvergabe durch die Stadt eingegangen werden.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung, Wohn- und Arbeitsräume in ausreichender Anzahl für Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).

### **2.2 Privatpersonen vom 09.09.2020**

Es wird angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaus auf maximal 2 WE zu beschränken.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der nördliche Siedlungsrand des Stadtteils Albachten wird geprägt durch bestehende Einfamilienhäuser. Dieser bauliche Charakter von Einfamilienhäusern entlang dem Plangebietsrand soll nicht durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert werden, so dass eine Einschränkung der Wohneinheitenanzahl siedlungsstrukturell sinnvoll ist. Eine Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) erhält die bauliche Eigenart des Siedlungsrandes von Albachten. In dem Einfamilienhausbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass die Anzahl der Wohneinheiten sich auf die Bauweise beziehen

soll. Von daher wird empfohlen, auf Grundlage der Anregung die Anzahl der maximalen Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus auf 2 WE zu beschränken.

### **Beschlussvorschlag**

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).“ (Beschlussvorschlag 1.1.1).

## **2.3 Privatpersonen vom 17.09.2020**

Es wird angeregt, mit Hilfe von Festsetzungen im Bebauungsplan die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende private Baumhecke zu schützen. Zwei Möglichkeiten werden dafür vorgeschlagen:

- Erhaltungsgebot nach § 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB
- Erweiterung von Punkt 3.5 der textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt: „Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Baumreihe im Süden des Planungsgrundstücks sowie die Baumreihe des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes sind nach einschlägigen technischen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP – 4) im Zuge der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nicht dazu führen, dass bestehende Gehölzbestände im angrenzenden Außenbereich negativ durch die Neubebauungen beeinträchtigt werden. Ein Erhaltungsgebot kann jedoch nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt werden. Auf schützenden Maßnahmen kann im Bebauungsplan hingewiesen sowie Bebauungen in direkter Nähe der angrenzenden Gehölze ausgeschlossen werden.

Unter *Hinweise* wird der Punkt 3.5 insofern ergänzt, als dass angrenzende Gehölze im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen sind.

Ferner soll die bisherige Textliche Festsetzung Nr. 1.4.4 geändert werden. Im Plangebiet sind Carports, Garagen und Stellplätze zukünftig nur noch innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Der zweite Satz der Festsetzung, der bisher eine Errichtung eines Stellplatzes oder Garage im Bauwuch als Ersatzstandort von der festgesetzten Garagenfläche vorsah, 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 (Bauwuch) bis zur rückwärtigen Baugrenze zugelassen werden.~~

### **Beschlussvorschläge**

Der zweite Satz der Textlichen Festsetzungen Nr. 1.4.4 wird gestrichen (Beschlussvorschlag 1.1.2).

## 2.4 Privatperson vom 18.09.2020 und 19.09.2020

- a) Es wird angeregt, umfassend zu überprüfen, ob das Plangebiet in Bezug des Entwässerungsschutzes mit Einbezug der umliegenden Bebauung genehmigungsfähig ist. „Ein mildern der Auswirkungen von Starkregenereignissen, (die zukünftig noch öfter vorkommen sollen), reicht nicht wenn es nur für das Planungsgebiet gilt und nicht für die sich anschließende Altbebauung (vorhandene Bebauung) der Straßen "Zur Wiese/Freie Flur". Daher erwarten wir eine umfassende Überprüfung inwieweit das Plangebiet ohne zusätzliche Maßnahmen genehmigungsfähig ist.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Rahmen der Entwässerungsplanung für das neue Baugebiets wurde das betreffende Kanalnetz überprüft. Dazu gehören auch die Straßen Zur Wiese und Freie Flur. Die neue Kanalisation wird in einer ausreichenden Dimension geplant, sodass eine Verschärfung des Überflutungsrisikos in dem Siedlungsbereich Zur Wiese/Freie Flur ausgeschlossen werden kann. Sichergestellt wird dies durch Stauraumkanäle innerhalb des Plangebiets. Um diesen Kanälen ausreichend Platz im Untergrund zu bieten, muss das Gebiet durch Geländeaufschüttungen erhöht werden.

Durch die öffentliche Kanalisation ist es nicht möglich, einen vollständigen Schutz gegen extreme Niederschlagsereignisse zu gewährleisten. Daher ist es nötig den Objektschutz auf dem Grundstück zu gewährleisten. Das Amt für Mobilität und Tiefbau bietet dazu Beratungen an.

Der Anregung, umfassende Überprüfung der Entwässerung des Siedlungsbereiches, ist bereits im Vorfeld durchgeführt worden und das Ergebnis ist bereits in die Entwurfsplanung eingeflossen, so dass sich ein Beschlussvorschlag erübrigt.

### **Beschlussvorschlag**

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- b) „Nebenanlagen bei den Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freist. Ein- und Zweifamilienhäusern nur im Verbund mit der Garage/dem Carport zu genehmigen und auf 3 m x 2 m = 6 qm zu begrenzen. Sozusagen ein Raum "hinter dem Carport" für Fahrräder, Rasenmäher und Kleinwerkzeug. Da insbesondere die Dachbegrünung von separat stehenden Nebenanlagen schlecht zu überprüfen ist und wieder gesonderte Zuwegungen angelegt werden.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es soll den zukünftigen Grundstückseigentümern bzw. den Nutzern eine gewisse Flexibilität in der Gartengestaltung/-nutzung gegeben werden, so dass eine zwingende Vorgabe, an welcher Stelle die Nebenanlagen zu errichten sind, nicht erfolgen soll. Die vorgeschlagene Größe von 6 qm für die Nebenanlage ist für die Unterbringung von Fahrrädern, Gartenutensilien, Kleinwerkzeugen, usw. zu knapp bemessen. Die festgesetzte maximale Größe von 10 qm ist in der heutigen Zeit, in der Keller u.a. aus Kostengründen häufig bei Neubauten nicht mehr errichtet werden, erforderlich.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung, die Anordnung von Nebenanlagen stärker zu reglementieren, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.4).

- c) „Es sollte auch für die Putz- und Farbanstriche Vorgaben der Farbe geben: z.B. Hell/creme mit gelblichen und rötlichen Absetzungen.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Vorgabe der Farbe in der Fassadengestaltung lässt sich, insbesondere im WA2- und WA3-Gebiet, städtebaulich und planungsrechtlich nicht herleiten. Es bestehen keine einheitlichen Farbenmuster in der baulichen Umgebung, so dass weder eine Verknüpfung hergeleitet werden kann noch ein stadtgestalterischer Bruch in diesem Siedlungsbereich entstehen würde. Den zukünftigen Eigentümern sollen in der Gestaltung ihrer Fassade keine Farben aufgezwungen werden.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung, Vorgaben für die Farbgestaltung bei Putz- und Farbanstrichen festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.5).

- d) „Holzverkleidungen sollten aus einheimischen Holz sein, denn klimafreundlich sind Importe aus Südamerika, Norwegen oder dem Ostblock aufgrund der Transportwege nicht.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Verwendung von einheimischen Hölzern kann aufgrund der Regelungstiefe nicht auf bauleitplanerischer Ebene geregelt werden. Die Verpflichtung für umweltfreundliche Baustoffe ist bisher bei der Vermarktung von Einfamilienhausgrundstücken nicht auferlegt worden. Der klimafreundliche Ansatz der Anregung wird jedoch unterstützt, so dass unter *Hinweise* mit dem neuen Punkt 3.7 die Nutzung von einheimischen Hölzern empfohlen wird.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung, Holzverkleidungen sollten aus heimischen Hölzern errichtet werden, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.6).

- e) „Dachaufbauten sollten nicht Länger sein als 1,50 m wie auch im Baugebiet Oberort vorgegeben, zwei aneinandergebaute (Doppelhäuser) sind sonst bei 4 m und das bis in den Spitzboden hinein ist schon sehr wuchtig (zu sehen Zur Wiese 15/17 in Albachten- Gartenseite).“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die bestehenden Festsetzungen zu den Dachgauben setzen bereits eine Unterordnung der Dachgauben gegenüber der Dachform Satteldach im WA1-Gebiet fest. Bei der Errichtung von zwei Dachgauben ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten, so dass die in der Anregung genannte 4 m breite Dachgaube nicht zulässig ist.

### **Beschlussvorschlag**

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- f) „Dachterrassen sollten in Doppelhäusern/Reihenhäusern nicht zugelassen werden. ...“

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Flachdachflächen sind komplett extensiv zu begrünen. Dies schließt in der Regel die Nutzung der Dachfläche als Dachterrasse aus, so dass dieser Punkt der Anregung bereits umgesetzt wurde.

**Beschlussvorschlag**

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- g) „Einfriedungen in blickdurchlässiger Form dürfen im Nachhinein auch nicht mit hindurchgezogenen Kunststoffstreifenblickdicht gemacht werden.“

**Stellungnahme der Verwaltung**

Einfriedungen, beispielsweise in Form von Zäunen, u. ä., sind in blickdurchlässiger Form zu errichten. Eine nachträgliche Verblendung durch Sichtschutzstreifen widerspricht der städtebaulichen Festsetzung, so dass dieser Punkt der Anregung bereits umgesetzt wurde.

**Beschlussvorschlag**

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

**B    Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**3.    Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 04.11. bis 20.12.2018**

- 3.1    Bezirksregierung Münster vom 06.11.2019
- 3.2    MünsterNETZ vom 15.11.2019
- 3.3    Thyssengas vom 15.11.2019
- 3.4    LWL - Archäologie für Westfalen vom 26.11.2019
- 3.5    Gelsenwasser vom 04.12.2019
- 3.6    IHK NRW vom 06.12.2019
- 3.7    Unter Naturschutzbehörde vom 11.12.2019
- 3.8    Untere Wasserbehörde vom 11.12.2019
- 3.9    Untere Immissionsschutzbehörde vom 11.12.2019
- 3.10    Handwerkskammer Münster vom 18.12.2019
- 3.11    Untere Denkmalbehörde – Baudenkmalpflege – vom 20.12.2019
- 3.12    Untere Denkmalbehörde – Bodendenkmalpflege – vom 28.01.2020

Bei den Anregungen 3.1. bis 3.12 besteht kein Abwägungserfordernis.

**4.    Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 03.08. bis 18.09.2019**

- 4.1    LWL - Archäologie für Westfalen vom 06.08.2020
- 4.2    MünsterNETZ vom 19.08.2020
- 4.3    Handwerkskammer Münster vom 10.09.2020
- 4.4    IHK NRW vom 14.09.2020

Bei den Anregungen 4.1. bis 4.4 besteht kein Abwägungserfordernis.