

Stellungnahmen

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

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/1025/2020/1

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).

1.3 Privatperson (Ergänzung)

Es wird angemerkt, dass es auf der schmalen Straße keinen Bürgersteig, nur einen Fahrstreifen gibt. Die schmale Straße sei im momentanen Zustand bei Eis und Schnee für ältere Menschen nicht begehbar. Sie merkt an, dass die schmale Straße bereits 1971 gebaut worden ist und bittet, den Zustand der Straße zu ändern.

Notiz im Protokoll: Die Verwaltung wird diese Anregung prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die schmale Straße liegt außerhalb des Plangebiets. Die Anregung bezieht sich allgemein auf den Zustand der Straße, unabhängig von dem sich nun daran anschließenden geplanten Wohngebiet. Im Zuge der Neuentwicklung in diesem Siedlungsbereich wird jedoch der Zustand und die Funktion der Straße Freie Flur untersucht. Eine sichere Wegführung aller Verkehrsteilnehmer soll zukünftig sichergestellt werden.

Beschlussvorschlag

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

1.4 Privatperson (Ergänzung)

Auf die Antwort zum geplanten Stellplatzschlüssel erwidert eine Person, dass die Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit zu wenig sei. Es wird der Bau von Tiefgaragen angeregt, da sonst die Wohngebiete durch parkende Autos zugestellt würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Münster je Wohneinheit ein offener, ebenerdiger Stellplatz ausgewiesen. Die vorgegebene Anzahl an Besucherstellplätze können innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung einer Tiefgarage kann im WA3-Gebiet, in dem Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, die Grundfläche für die Errichtung von Tiefgaragen bis 0,8 erhöht werden, wenn sie für den Stellplatzbedarf erforderlich ist. Unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Stellplatzsatzung mit dem Ziel die Verkehrswende einzuleiten, sollen auf den privaten Ein- und Doppelhausgrundstücken keine Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, außerhalb der WA3-Gebiete Flächen für Tiefgaragen auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.11).

1.5 Privatperson (Ergänzung)

Es wurde nach der Stromversorgung für Elektro-Autos gefragt.

Notiz im Protokoll: Herr Völlmecke antwortet, dass das Amt für Mobilität und Tiefbau ein Konzept für öffentliche Ladestationen für Elektro-Autos erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Stellungnahme der Verwaltung

Bislang sind Elektro-Ladesäulen für neue Wohngebiete (auf öffentlicher Fläche) nicht zwingend vorgesehen und werden somit auch nicht „standardmäßig“ umgesetzt. Allerdings erhalten neue Wohngebiete / Wohnquartiere Mobilitätskonzepte, die an die jeweiligen Voraussetzungen vor Ort angepasst sind. Diese könnten möglicherweise zukünftig auch die Schaffung von Ladeinfrastruktur beinhalten. Dabei ist zu beachten, dass 65 bis 80 Prozent der Ladevorgänge ohnehin im privaten Raum – also auf dem eigenen Grundstück bzw. in der Garage des Nutzers und somit im nichtöffentlichen Raum – stattfinden.

Die Stadt Münster betreibt Elektro-Ladesäulen nicht selbst, sondern genehmigt diese lediglich bzw. schafft die notwendigen (infrastrukturellen) Rahmenbedingungen an geeigneten Standorten. Darüber hinaus muss in den konkreten Einzelfällen ein (Strom-) Anbieter gefunden werden, der den Invest tätigt und die Ladesäule aufstellt sowie anschließend betreibt. Dies können die Stadtwerke sein, es gibt jedoch auch private Anbieter.

Eine Ladesäule nachträglich zu installieren, ist zumeist kein Problem, da eine große Anzahl der Kfz-Stellplätze im Straßenraum potenziell auch für das Aufstellen einer Ladesäule geeignet sind. Die notwendigen Stromleitungen liegen häufig ohnehin „unter der Straße“. Explizite Voraussetzungen müssen folglich in den Planungsprozessen nicht zwingend berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag

Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

1.6 Privatperson (Ergänzung)

Eine Person regt an, bei der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auch Wohnungen für ältere Menschen zu bedenken. Das Plangebiet liege in einer attraktiven Lage am Nahversorgungszentrum, das andere Neubaugebiet Albachten-Ost sei zu weit davon entfernt.

Notiz im Protokoll: Herr Völlmecke antwortet, dass der Bedarf an Wohnformen momentan ermittelt wird, dieser Hinweis jedoch als Anregung aufgenommen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Jahr 2014 wurde vom Rat das Handlungskonzept Wohnen sowie das Modell zur sozial gerechten Bodennutzung in Münster beschlossen. Beide Programmen haben insbesondere die Zielrichtung barrierefreies und selbstbestimmtes Wohnen für Behinderte und ältere Menschen zu gewährleisten. Im Plangebiet wird in den Mehrfamilienhäusern auf der städtischen Fläche gemäß dem Modell zur sozial gerechten Bodennutzung mind. 60 % geförderter Wohnraum errichtet. Dadurch entsteht unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnbedürfnisse in diesem Siedlungsbereich entsprechender bezahlbarer Wohnraum. Mit der Anwendung der o.g. politisch beschlossenen und seit Jahren funktionierenden Programmen

wird gewährleistet, dass den Wohnbedürfnissen, insbesondere von Familien und von älteren Menschen, in Neubaugebieten Rechnung getragen wird, d.h. dass Wohnungen für ältere Menschen in jedem Wohngebiet bedacht werden. Zusätzliche Festsetzungen, auch unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße, sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, Altenwohnungen festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.12).

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.

2.5 Privatperson vom 17.07.2020 (Ergänzung)

„Ich beziehe mich auf meine Anregungen zum Bebauungsplan 572- Albachten-Ost - Offenlegung des Entwurfs 64 /mein Schreiben vom 17.07.2020 und möchte wie auch im Schreiben vom 17.07.2020 gefordert, eine Anwendung meiner Anregungen zum Entwurf des v.g. Bebauungsplan auf sämtliche in der Planung befindliche und zukünftige Baugebiete in Münster, somit auch auf das Baugebiet Albachten - östl. Lindenallee/ nördlich Freie Flur (Entwurf des Bebauungsplans Nr. 602).“

In dem o.g. Schreiben werden folgende Punkte angeregt:

- a) Im Hinblick auf das Klimaanpassungskonzept Münsters sei es unverständlich, „warum Stellplätze sowie Stellplatzanlagen, Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen sowie Hauszugänge per „Ausnahme“ (1.6.3 der textlichen Festsetzungen) nach wie vor versiegelt angelegt werden können. Mittlerweile sind auf dem Markt genügend versickerungsfähige Pflastersteine erhältlich, sowie Rasengittersteine die zumindest einen gewissen Durchlassgrad haben. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Regenwasser von den genannten Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden soll.“

Die Verwendung von versickerungsfähigen Material sollte auch für Terrassen und Wegeflächen in Gärten gelten sowie „... eine vorzugebende der Grundstücksgröße verhältnismäßig angepasste Fläche nicht übersteigen. (...) Eine genaue Ausgestaltung sollte in die Hände des Amtes für Umwelt und Naturschutz gelegt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Im überplanten Bereich herrschen staunasse Böden (gem. Bodenkarte des Umweltkaters Pseudogley) vor. Eine generelle Versickerung des anfallenden Niederschlags-

wassers, beispielsweise durch versickerungsfähige Pflastersteine, ist aufgrund der vorherrschenden staunassen Böden nicht zu empfehlen. Bei Verwendung von wasser-durchlässigen Materialien ergibt sich ein erhöhter bautechnischer Aufwand, da ggfs. das Erdplanum oder der Unterbau z.B. durch Querneigungen, Drainagen geregelt zu entwässern sind. Die fachlich zuständigen Ämter und Behörden (Amt für Grünflächen, Umweltschutz und Nachhaltigkeit; Amt für Mobilität und Tiefbau; Untere Wasserbe-hörde) empfehlen, das Oberflächenwasser von Stellplätzen und deren Zufahrten in die Kanalisation einzuleiten.

Eine absolute Begrenzung der Terrassenflächen und Wege ist in den textlichen Festsetzungen bereits durch

- die sogen. GRZ 2 (die gem. § 19 Abs.4 BauNVO Nebenanlagen über das für Wohngebäude zulässige Obermaß hinaus von 0,4 nur um 0,2 zulässt)
- die räumliche Beschränkung auf überbaubare Flächen, Vorgartenbereiche, seitlichen Bauwiche und mit „St“ gekennzeichneten Flächen

sichergestellt.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, weitere Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Flächen und Wege zu treffen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.7).

- b) Die Gestaltung privater Gärten solle über Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegeben werden. So wird angeregt, „(...) dass Rasenflächen in den Textlichen Festsetzungen auf 60 % der nicht befestigten, nicht bebauten, Flächen begrenzt werden und der verbleibende Anteil mit einheimischen, mehrjährigen, Standort passenden, insektenfreundlichen, blühenden (keine gefüllten Blüten) Stauden und Kräutern sowie kleinwüchsigen heimischen blühenden (keine gefüllten Blüten) nicht immergrünen Gehölzen bepflanzt und unterhalten wird. Zur Überprüfbarkeit rege ich an, eine weitgehend zusammenhängende Fläche einzufordern.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird in der Weise gefolgt, dass in den Festsetzungen Ziffer 1.5.3 festgesetzt wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen sind. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen und so zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen o. ä. ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Detailliertere Vorgaben, wie die max. prozentuale Größe der Rasenfläche sowie ausschließlich insektenfreundliche Gewächse, werden für unvollziehbar gehalten, da eine Überprüfung der Einhaltung praktisch nicht realisierbar ist.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Gartenflächen zu treffen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.8).

- c) „Angesicht der Tatsache, dass auch verhältnismäßig kleine Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit kleinem Grundstück heutzutage mit zwei Wohneinheiten versehen werden, was dazu führt, dass der 2. Stellplatz im „Vorgarten“ angesiedelt wird, (was genauso umweltschädlich ist wie ein „Schottervorgarten“) rege ich an, keine 2. Wohneinheit in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern zuzulassen, wenn die Grundstücksgröße im Seitenbereich zum Nachbargrundstück keine zwei nebeneinander liegenden Stellplätze zulässt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Textlichen Festsetzungen sollen um den Punkt 1.1.2 ergänzt werden: „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). Damit soll einerseits eine Begrenzung der Wohneinheiten in den Gebäuden am Siedlungsrand erreicht werden und andererseits den Bauherrn eine gewisse Flexibilität für z.B. Mehrgenerationenwohnen ermöglichen.

Zusätzliche Versiegelungen durch weitere Stellplätze werden bereits durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen, so dass ein zusätzlicher 2. Stellplatz im Vorgarten unzulässig ist.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, in den Einzel- und Doppelhäusern keine zweite Wohneinheit zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.9).

- d) „Zukünftige Hauseigentümer sollten durch die Textlichen Festsetzungen überprüfbare Vorgaben an die Hand gegeben werden. Umweltschutz (Artenvielfalt) sowie Klimaschutz als Inhalt des bekannten Paragraphen „Eigentum verpflichtet“ sollten vorgeschrieben werden und nicht nur empfohlen, angesichts des dramatischen Artensterbens und Klimawandels.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt – eindeutig definierte – textliche Festsetzungen, die dem Umwelt- und Klimaschutz dienen:

- eng gefasste überbaubare Flächen für eine sparsame Inanspruchnahme von Böden
- Begrenzung des Versiegelungsgrades für die Bebauung und die zusätzlichen Nebenanlagen
- Beschränkung der maximalen Versiegelung durch Tiefgaragen
- Überschreitungsmöglichkeit der Bauhöhen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Nebenanlagen /Gebäude sind mit begrünten Dächern auszuführen
- Stellplätze sind nur in festgesetzten Flächen zulässig – keine weitere Versiegelung
- bei Sammelcarports sind die Dächer zu begrünen
- Pflanzgebote für heimische Sträucher und Bäume

- nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch anzulegen
- Flachdächer sind generell zu begrünen
- generelle Zulässigkeit von Photovoltaik-/Solaranlagen

Beschlussvorschlag

Der Anregung, durch weitere Festsetzungen den Eigentümern Maßnahmen zum Umweltschutz sowie Klimaschutz aufzuerlegen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.10).

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.