

## Zusammenfassende Erklärung

### zum Bebauungsplan Nr. 521: Kinderhaus - Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege



#### 1. Verfahrensablauf

|                                                                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) | 06.03.2008        |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)                                                   | 17.06.2008        |
| Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans                                                        | 18.06.2008        |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt                                                       | 27.06.2008        |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                | 23.10.-25.11.2008 |
| Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW                                                                | 07.05.2009        |
| Geänderter Aufstellungsbeschluss des Rates                                                                    | 13.05.2009        |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                            | 22.05.2009        |
| Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschluss und der Offenlegung im Amtsblatt                          | 22.05.2009        |
| Offenlegung des Planentwurfs                                                                                  | 02.06.-02.07.2009 |
| Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss                                             | 30.09.2009        |
| In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt                                                           | 09.10.2009        |

## 2. Planungsziel

Die Wohnbauflächen des Ortsteils Kinderhaus sollen im Westen arrondiert werden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine sensible Ortsrandlage handelt, wurde zunächst ein Gutachterverfahren durchgeführt. Auf dieser Grundlage sollen circa 20 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Der bestehende Gehölzstreifen am Ostrand des Plangebietes soll als prägendes Element weitestgehend erhalten und gesichert werden.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a in der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches erstellt.

Die Umweltprüfung wurde auf Basis vorhandener Daten und auf Grund von Geländeerhebungen durchgeführt. Ferner wurden die Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster August 2008 und
- Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 521; Ing. ges. nts, Münster, September 2008

beauftragt und zur Beurteilung der Umweltauswirkungen herangezogen:

Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich durch die Neuversiegelung landwirtschaftlich genutzter Böden und den Verlust von Teilbereichen einer Hecke an der Gasselstiege.

Der Unterbrechung der Hecke wurde in der Gesamtabwägung aller Belange der Vorzug vor einer umfangreichen Parallelerschließung gegeben.

Die entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter können in erforderlichem Umfang vermieden oder vollständig kompensiert werden. Es entsteht nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Münster eine rechnerische Aufwertung des Geländes.

## 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Münster am 18.06.2008 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerinformation am 17.06.2008 durchgeführt.

Am 25.03.2009 beschloss der Rat der Stadt Münster, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 521: Kinderhaus – Westlich Gasselstiege / Nördlich Wilkinghege dahingehend geändert wird, dass anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nun ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird (Angebotsplan mit städtebaulichem Vertrag). Die Planung dient nun allein der Bereitstellung baureifer Grundstücke und beinhaltet nicht die Realisierung der Bebauung.

- Diese Verfahrensänderung wurde durch eine Stellungnahme kritisiert und in Frage gestellt. Die Verfahrensänderung wurde aber durch die Stadt Münster aufrecht erhalten. Gestützt durch Gerichtsurteile im Zusammenhang mit Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und deren Anforderungen, dass der Vorhabenträger in der Lage (Verfügung über die Grundstücke) und bereit sein muss das Vorhaben selbst zu realisieren. Da die Realisierung – wie für das hier geplante Wohngebiet – durch Dritte erfolgen soll, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht das richtige Instrument zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sondern der Angebotsbebauungsplan.

Weiteren Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 521 wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ebenfalls nicht gefolgt:

- Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird sich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gegenüber dem Städtebaulichen Entwurf verdoppeln und somit sei die Anzahl der ausgewiesenen Besucherstellplätze völlig unzureichend.

Der Investor geht von einer überwiegenden Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern aus, auch wenn Doppelhäuser als Ergänzung möglich sind. Die separat ausgewiesenen Besucherstellplätze beziehen sich auf die geplanten ca. 18 Einfamilienhäuser. Für den Fall einer Abweichung vom zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird mit dem Investor eine entsprechende Regelung getroffen, wonach zusätzliche Besucherstellplätze in Abhängigkeit von den tatsächlich realisierten Wohneinheiten in den Erschließungsstichen zu schaffen sind. Dies wird im Städtebaulichen Vertrag zu der vorliegenden Planung geregelt.

- Das durch zusätzliche Wohneinheiten ein weiterer Bedarf an Kinder-, Jugend- und sonstigen sozialen Einrichtungen und Schulen entstehe.

Aufgrund des geringen potenziellen Anstiegs der Wohneinheiten wären auch hierfür keine Erweiterungen der bestehenden Angebote im Bereich der Kindertagesbetreuung bzw. der Kinder- und Jugendarbeit erforderlich.

- Das durch zusätzliche Wohneinheiten die Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung nicht gewährleistet sei.

Die zusätzliche Ver- und Entsorgung mit Strom und Wasser stellt keine Probleme dar.

Nach der Offenlegung geändert wurde die überbaubare Fläche auf dem Grundstücks Wilkinghege 104 (Flurstücks 536).

- Die Möglichkeit einer Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstücks, verbunden mit der Pflicht zur anteiligen Bereitstellung von Ausgleichsflächen, wurde vom Eigentümer nicht gewünscht.

Da diese Angebotsplanung aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, wurde dem Wunsch entsprochen. Dadurch bestand auch kein Erfordernis mehr für die Zuordnungsfestsetzung (TF Nr. 2.6) für die anteilige Bereitstellung von Ausgleichsflächen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan 521 und die Eingriffsbilanzierung wurden unter Berücksichtigung der geringeren Versiegelungsmöglichkeiten aktualisiert. Im Teilbereich C findet kein Eingriff statt.

Zu zwei Stellungnahmen musste der Rat keinen Beschluss fassen, da sie bereits im Laufe des Verfahrens berücksichtigt wurden.

- Die Stellungnahme, den hinter den Grundstücken Wilkinghege 100, 102 und 104 befindlichen Wassergraben zu erhalten. Da sich dieser nach Aufgabe des nördlichen Baufensters auf dem Grundstück Wilkinghege 104 in einem ausreichenden Abstand zu den überbaubaren Flächen befindet, steht einem Erhalt nichts entgegen.
- Die Anregung, dass die ursprünglich zulässige Zweigeschossigkeit auf dem abschüssigen Gelände zum tiefsten Punkt im Grenzbereich B/C einen zu starken Höhenkontrast bilde, wurde im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt. Der Plan sieht für den Bereich „B“, nordwestlich der Grundstücke Wilkinghege 100, 102 und 104, nur eine zwingend, eingeschossige Bauweise mit steiler Dachneigung vor. Erst weiter nördlich, im Bereich „A“ steigt die Höhe der Gebäude auf zwei Vollgeschosse an. Insofern nimmt die Geschossausweisung auf den südlich angrenzenden Bestand Rücksicht und führt nicht zu einer störenden Überhöhung der Nachbarbebauung.

Da sich die Änderungen auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche nicht auswirkten, war eine erneute Offenlegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich. Die Eigentümer wurden von den beabsichtigten Änderungen unterrichtet. Während dieser eingeschränkten Beteiligung wurden keine weiteren Stellungnahmen abge-

geben. Am 30.09.2009 wurde der Plan vom Rat der Stadt Münster als Satzung beschlossen und trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 16 vom 09.10.2009 in Kraft.

## **5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen fortgeführt worden wäre.

Eine Verbesserung des ökologischen Zustandes des Geländes ohne weitere Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes kommen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Im Hinblick darauf, dass mit der Planung eine Arrondierung des Stadtteils angestrebt wird die an vorhandene Erschließungsstrukturen anknüpft, wurden keine Alternativen zur Lage und der vorliegenden Planung befürwortet.

Weitere Planungsalternativen werden bei Bedarf im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet und geprüft, bzw. sind im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes schon verworfen worden.