

Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0274/2006

Auskunft erteilt:

Frau Voss-Schiffmann/Herr Husmann

Ruf:

492 61 22 / 492 61 94

E-Mail:

HusmannN@stadt-muenster.de

Datum:

12.04.2006

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 501: Westlich Prins-Claus-Kaserne (Grevener Straße / Gasselstiege)
Kenntnisnahme des Entwurfes

Beratungsfolge

02.05.2006 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

11.05.2006 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 501: Westlich Prins-Claus-Kaserne (Grevener Straße / Gasselstiege) öffentlich auszulegen.

Die für militärische Zwecke nicht mehr benötigte westliche Teilfläche der ehemaligen Nelson-Kaserne soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Wohnbaufläche entwickelt werden. Das vom neuen Eigentümer der Fläche geplante Vorhaben umfasst im südlichen und westlichen Teil die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten in Form von 2-geschossigen Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern sowie im östlichen Teil ca. 50-70 Wohneinheiten in verdichteter 3-geschossiger Reihenhaushaus- oder Geschossbauweise und eine Seniorenwohnanlage, ferner den Bau der Erschließungs- und Lärmschutzanlagen. Die Haupteerschließung soll von der Kreuzung Grevener Straße / Meßkamp aus über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen, an die die einzelnen Grundstücke entweder direkt oder durch private Stich- bzw. Ringstraßen angebunden sind.

Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Münster am 21.09.2005 gefasst. In der Bürgeranhörung am 29.09.2005 wurden keine Anregungen oder Änderungswünsche geäußert. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte im Februar 2006. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Planänderungen; die von den Fachämtern und Trägern öffentlicher Belange angeregten Ergänzungen wurden aufeinander abgestimmt und weitestgehend berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen verschiedene Wohnformen zu; dazu gehören neben naturnahem Wohnen für junge Familien mit Kindern auch Angebote für kleinere Haushalte und Senioren. Im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Seniorenwohnanlage sollen auch Wohnungen für jüdische Migranten vorgesehen werden, die zurzeit im Lindenhof untergebracht sind; die hierzu notwendigen Regelungen zwischen Vorhabenträger und Stadt werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Der gestalterische Anspruch an das Baugebiet im städtebaulichen Zusammenhang und in der unmittelbaren Nachbarschaft zum offenen Landschaftsraum wird durch Bebauungs- und Hochbauplanung aus einer Hand erfüllt; die Planung der einzelnen Gebäude ist so weit vorangeschritten, dass das Vorhaben sowohl durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch durch aussagefähige Darstellungen der Gebäude positiv definiert ist. Städtebaulichen Qualitäten wie Ortsrandgestaltung, Abstufung der Höhen und Dichte zwischen Grevener Straße und Gasselstiege sowie wirtschaftliche

Erschließung werden im Bebauungsplan durch geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert. Durch weitgehende Südausrichtung der Grundstücke ist die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie gegeben.

Gegenüber den Sport- und Freizeitanlagen in der Nachbarschaft des Plangebiets enthält der Bebauungsplan aktive Lärmschutzmaßnahmen, die durch textliche Festsetzungen zur Gebäudeausrüstung ergänzt werden. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zur Information für künftige Nutzer einen Hinweis, der auf die Lärmquellen in der Nachbarschaft des Plangebietes aufmerksam macht. Im Ergebnis der Abwägung zwischen den Belangen der angrenzenden Nutzungen, für die auch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen waren, der damit verbundenen Lärmvorbelastung und der städtebaulichen Zielrichtung kann die geplante Wohnnutzung als verträglich angesehen werden.

Auf Hinweis des STUA und der IHK wurden die Belange des benachbarten Gewerbebetriebs Gasselstiege 178 noch genauer betrachtet. Das im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche, zurzeit Lärm und Staub emittierende Schüttgutlager soll auf Wunsch der Eigentümerin kurzfristig aufgegeben werden. Dies ist durch eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Eigentümerin und dem Vorhabenträger, die der Verwaltung vorliegt, hinreichend belegt. Die geeignete öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzungsänderung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages erfolgen. Damit ist die bestehende Gemengelage aufgelöst; Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Möglichkeit einer verkehrstechnischen Anbindung des umzunutzenden Bereichs ist bei der Planung der Haupteerschließung im Plangebiet berücksichtigt worden; eine Genehmigung von Wohnnutzung könnte dort ggfs. nach § 34 BauGB erfolgen.

Die im Rahmen einer Ersteinschätzung genannten potenziellen Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet wurden durch die bisherigen Untersuchungen nur teilweise bestätigt. Allerdings konnten die Kartierarbeiten jahreszeitlich bedingt noch nicht abgeschlossen werden; eine endgültige gutachterliche Stellungnahme wird daher im weiteren Verfahren erfolgen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch davon auszugehen, dass zwar voraussichtlich artenschutzrechtliche Maßnahmen zu berücksichtigen sind, die Planung aber generell mit den einschlägigen Schutzvorschriften vereinbar ist. Ein Aufschub des gesamten Bebauungsplanverfahrens erscheint deshalb nicht gerechtfertigt. Der Abschlussbericht zum Schutzgut Tiere soll daher – sobald er jahreszeitlich bedingt vorliegt – als Ergänzung in den Umweltbericht eingefügt werden. Der Vorhabenträger ist darüber informiert, dass bei wider Erwarten eintretenden wesentlichen Änderungen des Erkenntnisstandes ggfs. eine erneute Offenlegung erforderlich werden kann.

Die Bodensituation im Plangebiet wird durch vollständige Altlastensanierung qualitativ erheblich verbessert. Quantitativ wird durch die Planung der Versiegelungsgrad, bezogen auf das Plangebiet selbst, in gewissem Umfang erhöht. Diese Erhöhung muss zwar in der notwendigen Detailbetrachtung des Umweltberichts als nachteilige Auswirkung der Planung konstatiert werden. Dieser kleinräumige Eingriff wird jedoch durch die positiven Umweltauswirkungen der Innenentwicklung und Umnutzung von innerstädtischen Brachflächen (Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB) weit überwogen.

Der Vorhabenträger übernimmt den sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes soll vor den Sommerferien erfolgen.

Nähere Einzelheiten zum Bebauungsplanentwurf können den Anlagen entnommen werden.

I. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Bürgeranhörung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Plan (verkleinert)