

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0555/2006/1
Auskunft erteilt:
Herr Winter / Herr Hülk
Ruf:
492 6130 / 6190
E-Mail:
HuelkG@stadt-muenster.de
Datum:
10.08.2006

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 492: Handorf - Drei Eichen / Dorbaumstraße / Lützowstraße
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

17.08.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
23.08.2006	Hauptausschuss	Vorberatung
23.08.2006	Rat	Entscheidung

Die Vorlage wird wie folgt (fett) ergänzt:

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 492: Handorf – Drei Eichen / Dorbaumstraße / Lützowstraße wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A 3 wird der südliche Rand der geplanten Aufforstung als Wallhecke ausgebildet und es wird ein entsprechender Ersatzaufforstungsantrag gestellt (Anlage 1, Punkt 1).
 - 1.1.2 Die maximal zulässige Dachneigung auf der Baufläche für den geplanten Lebensmitteleinzelhandel wird von 15° auf 22° erhöht (Anlage 1, Punkt 2).
 - 1.1.3 Die entlang der verlängerten Hobbeltstraße geplante Lärmschutzwand im Bereich der Gebäude Lammerbach 14 – 22 wird von der Grundstücksgrenze in den geplanten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und geplantem Fuß- und Radweg der Hobbeltstraße hineinverlegt. Ihre Höhe wird von 3,60 m auf 2,10 m reduziert (Anlage 1, Punkt 5).
 - 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 492 nicht gefolgt:

1.2.1 Der Anregung, vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen für das Baugebiet „Drei Eichen“ die verkehrstechnische Erschließung über die Hobbeltstraße sicherzustellen (Anlage 1, Punkt 3).

1.2.2 Dem Einwand gegen die textliche Festsetzung zur Höhenbegrenzung der Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen auf max. 1,20 m (Anlage 1, Punkt 4).

2. Der gemäß den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.3 geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 492: Handorf – Drei Eichen / Dorbaumstraße / Lützowstraße wird gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 492 wird ebenfalls beschlossen.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 492 treten die Bebauungspläne Handorf 1: Dorbaum, Nr. 354: Handorf – Hobbeltstraße / Dorbaumstraße / Lützowstraße (ehem. Panzerstraße) und Nr. 363: Handorf – Sport- und Kleingartenanlagen Wiggerbusch / Hobbeltstraße, soweit sie vom neuen Bebauungsplan überlagert werden, teilweise außer Kraft.

Kosten/Folgekosten

Durch die vorstehenden Beschlussvorschläge entstehen keine zusätzlichen Kosten und keine weiteren Folgekosten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 492 beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Vorhabenträger übernehmen den sich aus der Planung ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend den Durchführungsverträgen.

Für die Kindertageseinrichtung und die Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit unter einem Dach entstehen der Stadt für die nicht maßnahmenbedingten Anteile Kosten in Höhe von 873.000 €.

Die Kosten für die Verlängerung der Hobbeltstraße werden zurzeit auf ca. 2,3 Mio. € geschätzt, hierzu werden Zuschüsse des Landes (GVFG) in Höhe von 1,97 Mio. € erwartet.

Begründung:

1. Der Rat der Stadt Münster hat am 15.02.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 492 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 06.03.2006 bis zum 06.04.2006 öffentlich ausgelegen. Zur Offenlegung wurden die in der Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen vorgetragen, über die entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.2.2 Beschluss gefasst werden soll.
2. Die gemäß den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.3 vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes berühren nicht die Grundzüge der Planung und entsprechen den Wünschen der Eingaber. Daher ist weder eine erneute Offenlegung noch eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 492 kann somit gemäß Beschlussvorschlag 2 als Satzung beschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 492 überplant teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Handorf 1: Dorbaum, Nr. 354: Handorf – Hobbeltstraße / Dorbaumstraße / Lützowstraße (ehem. Panzerstraße) und Nr. 363: Handorf – Sport- und Kleingartenanlagen Wiggerbusch / Hobbeltstraße. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes treten diese

Pläne, soweit sie von dem neuen Plan überlagert werden, teilweise außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

3. Das Bebauungsplangebiet Handorf „Drei Eichen“ ist hinsichtlich Durchführung bzw. Herstellung und Finanzierung der Maßnahmen in drei Teile zergliedert:

I.) Durchführungsvertrag mit Alteigentümer

Ca. 37.000 qm der Netto-Baulandfläche (im nördlichen Teil des Plangebietes) sind im Eigentum des Alteigentümers verblieben. Mit ihm wurde ein Durchführungsvertrag hinsichtlich der Realisierung der Bauvorhaben auf dieser Teilfläche unter Einhaltung ökologischer Standards geschlossen. Die Baugrundstücke werden vom Eigentümer vermarktet.

II.) Durchführungsvertrag mit der Wohn + Stadtbau GmbH

Ein Großteil des Plangebietes wurde von der Wohn + Stadtbau erworben (70.000 qm Netto-Baulandfläche, die auch von Wohn + Stadtbau vermarktet werden). Mit der Wohn + Stadtbau wurde ebenfalls ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der neben der Realisierungsverpflichtung gem. § 12 BauGB unter Einhaltung ökologischer Standards folgende Eckpunkte enthält:

1.) Erschließung (öffentliche und private Erschließungsanlagen)

- Entwässerungsanlagen
- öffentl. und priv. Straßen
- öffentl. Grün einschl. Ballspielplatz und Spielgeräte

Herstellung und Finanzierung: Wohn + Stadtbau

Ausnahme: GVFG-Maßnahme: Finanzierung Stadt mit Zuschüssen des Landes (siehe Ziff. III.);

2.) Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit unter einem Dach (Fertigstellung 31.08.2008):

Herstellung: Wohn + Stadtbau

**Finanzierung: Stadt: Investitionszuschuss 873.000,00 € in 3 Raten
(für die nicht maßnahmenbedingten Anteile);
Im übrigen Wohn + Stadtbau**

3.) landschaftspflegerische Maßnahmen als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft:

Innerhalb und außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Herstellung und Finanzierung: Wohn + Stadtbau

III.) GVFG-Maßnahme

Ein Teil der Erschließungsmaßnahmen (Kreisel, Verlängerung Hobbeltstr.) ist Gegenstand einer GVFG-Maßnahme, die in Trägerschaft der Stadt durchgeführt wird. Die GVFG-Mittel sind beantragt.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigelegten Anlagen und der Vorlage zum abschließenden Beschluss der 10. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes (V/0533/2006) entnommen werden.

I. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

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