

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0776/2006

Auskunft erteilt:

Frau Voss-Schiffmann /
Herr Husmann

Ruf:

492 61 22 / 492 61 94

E-Mail:

HusmannN@stadt-muenster.de

Datum:

02.10.2006

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 481: Cheruskerring / Kanalstraße / Promenade / Nordstraße / Wichernstraße
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

31.10.2006	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
02.11.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
08.11.2006	Hauptausschuss	Vorberatung
08.11.2006	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 481: Cheruskerring / Kanalstraße / Promenade / Nordstraße / Wichernstraße wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Auf dem Grundstück Kanalstraße 47 wird im Bereich des rückwärtigen Anbaus die Baugrenze um 3 m nach Süden verschoben (Anlage 1, Punkt 2).
 - 1.1.2 Beim Gebäudekomplex Wichernstraße 8 (EVK) wird ein bisher als Denkmal gekennzeichnetes Gebäude korrigiert in „Erhaltenswertes Gebäude“ und zusätzlich ein weiteres Baudenkmal nachrichtlich dargestellt (Anlage 1, Punkt 5.1).
 - 1.1.3 Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Kreuzschule zu dem städtischen Grundstück Hoyastraße 8 wird geändert (Anlage 1, Punkt 5.2).
 - 1.1.4 Im Bereich der Grundstücke Dürerstraße 28 sowie Nordstraße 47 / 49 wird die festgesetzte Verkehrsfläche auf das notwendige Maß zurückgenommen (Anlage 1, Punkt 5.3).
 - 1.1.5 Die Gebäude Rudolf-von-Langen-Straße 37 und Coerdestraße 3f werden in ihrem Bestand durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gesichert (Anlage 1, Punkt 5.4).

- 1.1.6 Das rückwärtige Wohnhaus Ferdinandstraße 10 a wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bestand gesichert. Das Baufenster um das rückwärtige Nebengebäude auf dem Grundstück Ferdinandstraße 8 wird entfernt (Anlage 1, Punkt 5.5).
- 1.1.7 In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen aufgenommen (Anlage 1, Punkt 5.6).
- 1.1.8 Die Naturdenkmale im Plangebiet werden nachrichtlich dargestellt (Anlage 1, Punkt 5.7).
- 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 481 nicht gefolgt:
 - 1.2.1 Dem Einwand gegen die durch die Planung bewirkte Änderung des Nutzungsrechtes auf dem Grundstück südlich Cheruskerring 68 b (Anlage 1, Punkt 1.1).
 - 1.2.2 Der Anregung, auf dem Grundstück Coerdestraße 34 a eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.2).
 - 1.2.3 Der Anregung, im Blockinnenbereich östlich des Hauses Dürerstraße 30 ein Baufenster festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.3).
 - 1.2.4 Der Anregung, auf der rückwärtigen Fläche des Grundstücks Rudolf-von-Langen-Straße 15 eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.4).
 - 1.2.5 Der Anregung, im Bereich des im rückwärtigen Teil des Grundstücks Ferdinandstraße 4 bestehenden Nebengebäudes ein Baufenster festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.5).
 - 1.2.6 Der Anregung, das Baufenster auf dem Grundstück Zurhornstraße 13 um 3 m nach Süden zu erweitern (Anlage 1, Punkt 3).
 - 1.2.7 Dem Vorschlag, den Weg zwischen den Gebäuden Coerdestraße 25 und 27 für den öffentlichen Verkehr zu widmen (Anlage 1, Punkt 4).
2. Der gemäß den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.8 geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 481: Cheruskerring / Kanalstraße / Promenade / Nordstraße / Wichernstraße wird gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ebenfalls beschlossen.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 481 tritt der Bebauungsplan Nr. 49: Dürerstraße zwischen Kampstraße und Coerdestraße außer Kraft. Die Bebauungspläne Nr. 71: Nordstraße und Nr. 94: Cheruskerring / Friesenring treten, soweit sie vom neuen Bebauungsplan überlagert werden, teilweise außer Kraft.

Kosten/Folgekosten

Im Fall des Grundstücks Coerdestraße 34 a (s. Beschlusspunkt 1.2.2) sind Entschädigungsansprüche nicht grundsätzlich auszuschließen; sie bestehen jedoch nur, wenn der Eigentümer auch bereit und in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben zu verwirklichen. Hieran

bestehen berechnete Zweifel, da trotz erteilter Baugenehmigung drei Jahre lang nicht gebaut wurde. Sollte der Eigentümer seine Bereitschaft und Möglichkeiten dennoch belegen können, würde sich die Höhe einer Entschädigung nach dem Wertverlust des Grundstücks bemessen, der sich aus der Aufhebung der zulässigen Nutzung ergibt.

Gegenstand der Baugenehmigung auf dem ca. 430 qm großen Grundstück waren – nach Abbruch der bestehenden Garagen – ein Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen und einer Wohnfläche von ca. 360 qm; damit hatte das Grundstück einen Wert von etwa 350.000 Euro. Durch den Bebauungsplan wird das Grundstück zu untergeordnetem Bauland, das zwar durch eine Tiefgarage unterbaubar, im Wesentlichen jedoch als private Grünfläche nutzbar ist; deren Wert liegt bei etwa 20 % des früheren Baulandwertes. Im Falle des Vorliegens der oben genannten Voraussetzungen ergibt sich somit eine potentielle Entschädigungssumme von rund 280.000 Euro.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwürfe für das Kreuzviertel vom 22.05. bis zum 22.06.2006 wurden zum Bebauungsplan Nr. 479 keine sowie zu den Plänen Nr. 480 und 481 insgesamt zehn Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu elf verschiedenen Grundstücken in den Plangebieten abgegeben. Davon richten sich lediglich fünf Anregungen auf die Zulassung neuer Bebauungsmöglichkeiten in Blockinnenbereichen und vier auf großzügigere Festsetzungen im Blockrand. Eine der Stellungnahmen fordert dagegen für zwei Grundstücke eine restriktivere Planung und generell einen weitergehenden Schutz der „grünen Lungen“; eine weitere betrifft eine Wegeparzelle.

Angesichts der Vielzahl der von der Planung betroffenen Grundstücke – die beplante Fläche beträgt insgesamt ca. 66 ha – ist damit ein denkbar knapper Rücklauf, zudem mit einer geringen Zahl an negativen Stellungnahmen, zu verzeichnen. Dies mag als Bestätigung dafür gelten, dass der breite Konsens über die Planungsziele in der Bürgerschaft des Kreuzviertels, der schon in den zwei Bürgeranhörungen vom Herbst 2005 zum Ausdruck kam, offenbar auch im Fortschritt der Bebauungsplanverfahren Bestand hat.

Die Verwaltung hat daher keine Veranlassung gesehen, in Einzelfällen nunmehr angeregte konkrete Bebauungsmöglichkeiten, soweit sie Hinterlandgrundstücke betreffen, anders zu bewerten als nach den im Verfahren bisher geltenden und die Zielerreichung sicherstellenden Kriterien. Im Gegenteil wäre es unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten sehr problematisch, in Einzelfällen von dem bisher konsequent umgesetzten Planungsprinzip abzuweichen (für Bebauungsplan Nr. 481 s. Beschlusspunkte 1.2.1 – 1.2.5). Lediglich im Bereich der Blockrandbebauung wird in zwei Fällen empfohlen, den eingegangenen Anregungen zu einer geringfügigen Umformung der festgesetzten Baufenster zu folgen, da hierdurch die Planungsziele oder andere Belange nicht berührt sind (für Bebauungsplan Nr. 481 s. Beschlusspunkt 1.1.1).

Die im vereinfachten Verfahren parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit eingeholten Stellungnahmen der Fachämter haben in einigen wenigen Einzelfällen zu einer redaktionellen Anpassung von Festsetzungen an die örtlichen Verhältnisse (z.B. Abgrenzung der Fläche für Gemeinbedarf im Bereich eines Schulhofes) sowie zu einem ergänzenden Hinweis bei den textlichen Festsetzungen geführt (für Bebauungsplan Nr. 481 s. Beschlusspunkte 1.1.2 – 1.1.8). Diese Detailkorrekturen lassen keine veränderten Planungsauswirkungen erwarten. Die Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Wegen der Geringfügigkeit der Planmodifikationen ist keine erneute Offenlegung erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 481 kann somit gemäß Beschlussvorschlag 2 als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 481 überplant den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49: Dürrerstraße zwischen Kampfstraße und Coerdestraße. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungs-

planes tritt dieser Plan außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 71: Nordstraße wird durch die beiden neuen Bebauungspläne Nr. 480 und 481 überlagert und tritt bei Rechtskraft der neuen Pläne ebenfalls außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 94: Cheruskerring / Friesenring wird vom Bebauungsplan Nr. 481 geringfügig überlagert und tritt bei dessen Rechtskraft somit teilweise außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen sowie den Vorlagen zu den beiden anderen neuen Bebauungsplänen für das Kreuzviertel Nr. 479 (V/0774/2006) und Nr. 480 (V/0775/2006) entnommen werden.

I. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

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