

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/1091/2008
Auskunft erteilt:
Frau Voss-Schiffmann / Herr Hülk
Ruf:
492 6122 / 6190
E-Mail:
Huelk@stadt-muenster.de
Datum:
07.01.2009

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 520: Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

27.01.2009	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
05.02.2009	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
10.02.2009	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
11.02.2009	Rat	Entscheidung
11.02.2009	Hauptausschuss	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 520: Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wird um den Hinweis auf das Prozedere im Falle der Entdeckung von Bodendenkmälern ergänzt. (Anlage 1, Punkt 2.1)
 - 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 520 nicht gefolgt:
 - 1.2.1 Den Anregungen, dass der Bebauungsplan Nr. 520 als „Einzelfallentscheidung und Gefälligkeitsplanung“ sowie wegen einer mangelhaften Abwägung gegen die Rechtsgrundsätze verstoße. (Anlage 1, Punkt 1.2)
 - 1.2.2 Den Anregungen, dass kein Bedarf an Büroflächen bestehe und dass die Möglichkeit der Wohnnutzung verhindert werde. (Anlage 1, Punkt 1.3)
 - 1.2.3 Den Anregungen, dass das geplante Gebäude die Stadtsilhouette und das Image Münsters nachhaltig negativ verändere. (Anlage 1, Punkt 1.4.1)
 - 1.2.4 Der Anregung, dass die Hochhausesbebauung unnötig sei, da die auf dem Grundstück geplante Nutzfläche auch in einer III– bis IV-geschossigen Bebauung realisiert werden könne. (Anlage 1, Punkt 1.4.2)
 - 1.2.5 Der Anregung, dass die geplante Bebauung dem Klimaschutz zuwiderlaufe. (Anlage 1, Punkt 1.4.3)

- 1.2.6 Der Anregung, dass der Abwägungsvorgang durch vorhergehende Bindungen an die Wünsche des Vorhabenträgers sachwidrig verkürzt worden sei. (Anlage 1, Punkt 1.5.1)
 - 1.2.7 Der Anregung, dass zum Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen sei. (Anlage 1, Punkt 1.5.2)
 - 1.2.8 Der Anregung, dass die Offenlegung des Bebauungsplanes nicht den Vorschriften des BauGB entsprochen habe. (Anlage 1, Punkt 1.5.3)
 - 1.2.9 Der Anregung, dass beim Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ein befangenes Ratsmitglied mitgewirkt habe. (Anlage 1, Punkt 1.5.4)
 - 1.2.10 Der Anregung, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet nicht aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Baufläche entwickelt sei. (Anlage 1, Punkt 2.2)
2. Der gemäß Beschlussvorschlag 1.1 ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 520: Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GO NW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 520 wird ebenfalls beschlossen.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 520 treten die Bebauungspläne Nr. 204 und Nr. 379 soweit sie vom neuen Bebauungsplan überlagert werden, teilweise außer Kraft.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Frist für den Baubeginn im Grundstückskaufvertrag an die geänderte Fertigstellungsfrist im städtebaulichen Vertrag anzupassen.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Begründung:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 520 hat vom 12.10. bis 13.11.2008 öffentlich ausgelegen. Während der Offenlegung wurden des Bebauungsplanentwurfs wurden insgesamt acht Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben. Davon richteten sich lediglich vier im weitesten Sinne auf die Festsetzungen des Bebauungsplans, die übrigen Stellungnahmen betreffen das Verfahren sowie die vorangegangene Grundstücksausschreibung. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf sind in der Anlage 1 dargestellt. Über die in den Stellungnahmen vorgetragenen Bedenken und Anregungen soll entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1. bis 1.2.10 Beschluss gefasst werden.

2. Die Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 520 werden aufgrund des Beschlussvorschlages 1.1 um einen Hinweis ergänzt. Wegen der Geringfügigkeit dieser Ergänzung ist keine erneute Offenlegung oder eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen erforderlich. Somit kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 520 gefasst werden.

Der Stadt Münster entstehen zur Verwirklichung der Planung keine Kosten und keine Folgekosten.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit der Firma zeb ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen mit folgenden Eckpunkten:

a) Bauvorhaben:

- Realisierung des vorgelegten Projektentwurfes innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Einhaltung der städtebaulichen, stadtgestalterischen und architektonischen Qualitäten des mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt abgestimmten Hochbauentwurfes und Einhaltung ökologischer Baustandards.

Anmerkung: Die Fertigstellungsfrist von fünf Jahren entspricht dem Anliegen des Vorhabenträgers, die Frist der Laufzeit des Mietvertrages bzgl. des jetzigen Standortes Hammer Straße anzupassen. Die Frist ist insgesamt angemessen und üblich. Ursprünglich war allerdings eine kürzere Fertigstellungsfrist vorgesehen. In dem bereits am 04.06./24.07.2008 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag wurde aus diesem Grunde eine kürzere Frist für den Baubeginn (Bauantragstellung 3 Monate nach Rechtskraft B-Plan-Änderung; Baubeginn 6 Monate nach Erteilung Baugenehmigung) vereinbart. Die Verwaltung beabsichtigt, die Frist für den Baubeginn im Grundstückskaufvertrag an die geänderte Fertigstellungsfrist im Städtebaulichen Vertrag anzupassen. Diese ist für die Realisierung des Vorhabens letztlich die maßgebliche Frist.

b) Erschließung:

- verkehrstechnische Erschließung: 2 Erschließungszonen (von der Steinfurter Straße und der Gasselstiege); Ausgestaltung der Erschließungszone von der Steinfurter Straße nur als sog. "rechts-rein/rechts-raus-Fahrbeziehung";
- Erhaltung und Schutz der vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenbereich; Ausnahme davon: Erlaubnis zur Entfernung von insgesamt 5 Bäumen, die der Erschließung im Wege stehen (4 an der Steinfurter Straße und 1 an der Gasselstiege; Entschädigung für die wegfallenden Bäume: Zahlung von insgesamt 18.850,00 € (Berechnung nach sog. "Methode Koch").
- Versetzung von 2 Schaltschränken für die LSA durch die Stadt gegen Kostenerstattung (30.000,00 € Vorausleistung);

c) sonstige Bestimmungen:

- Vereinbarung über analoge Anwendung des § 12 Absätze 5 und 6 Baugesetzbuch; Inhalt: Zustimmungserfordernis der Stadt für den Fall, dass ein Dritter in den Vertrag eintritt, sowie das Recht der Stadt, den Bebauungsplan entschädigungslos aufheben zu können, falls das Bauvorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist realisiert wird.
- Wirksamwerden des Vertrages erst mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

I.V.

gez.

Schultheiß

Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen
2. Begründung
3. Plan (Verkleinerung)
4. textliche Festsetzungen