

## Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

**V/0271/2009**

Auskunft erteilt:

Frau Philipp / Herr Husmann

Ruf:

492 61 21 / 492 61 94

E-Mail:

Philipp@stadt-muenster.de

Datum:

22.04.2009

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 522 : Östlich Auf der Horst / Südlich Bohlweg  
Kenntnisnahme des Entwurfes

Beratungsfolge

05.05.2009 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

07.05.2009 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

### **Bericht:**

Es ist beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 522: Östlich Auf der Horst / Südlich Bohlweg öffentlich auszulegen.

Der Bereich des geplanten Wohnquartiers wurde bisher auf privatem Grundstück als Sportfläche durch Vereine und Schulen genutzt und ist entsprechend im Flächennutzungsplan als Sportplatz dargestellt. Er liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, für den kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht.

Mit dem vorliegenden Entwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die seitens eines Investors beabsichtigte Errichtung von ca. 80 Wohneinheiten im Einfamilien- und im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine an gesamtstädtischen Zielen orientierte und geordnete Maßnahme der Innenentwicklung ermöglichen. Grundlage des Planungskonzeptes ist das Ergebnis eines Wettbewerbes, der im August 2008 entschieden wurde und dessen Ergebnis den politischen Gremien im September 2008 vorgestellt wurde.

Die planungsrechtliche Beurteilung der potenziellen Konfliktsituation zum angrenzenden Gewerbegebiet erlaubt es, den im Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereiches des Bebauungsplans um die gewerblichen Flächen (Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 127: Niedersachsenring / Kaiser-Wilhelm-Ring) zurückzunehmen. Ein vorliegendes Immissionsgutachten zeigt auf, das keine relevanten, planerisch nicht zu bewältigenden Beeinträchtigungen durch heranrückendes Wohnen an die gemischten Nutzungen auf den Nachbargrundstücken entstehen. Die Lärmeinwirkungen können – nach erforderlicher Einhausung der Anlieferrampe auf dem östlich angrenzenden Grundstück - durch passive Maßnahmen an den Neubauten auf die zulässigen Richtwerte beschränkt werden.

Bei der Errichtung neuer Wohnstandorte sind Angebote für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die stadtteilbezogen nachgefragt sind. Der Investor zeigt sich gegenüber der Integration besonderer Wohnmodelle zum Beispiel für ältere Menschen (analog Projekt „Villa Vera“) und Alleinste-

hender (zurzeit Gespräche mit den Beginen) sehr aufgeschlossen. Eine Verpflichtung, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu schaffen, möchte er nicht eingehen. Mangels eines rechtlich belastbaren gesamtstädtischen Zielkonzepts, öffentlich geförderte Wohnungen auch durch private Investoren zu schaffen, kann seitens der Stadt die Herstellung (noch) nicht zwingend eingefordert werden. Mit der vorliegenden Planung sollen aber soziale Gesichtspunkte einfließen; unter anderem sollen zwei Reihenhauszeilen durch einen kirchlichen Träger an den Markt gebracht werden.

Wegen des geplanten Ausbaus eines Längsparkstreifens an der Ostseite der Straße Auf der Horst wird nachträglich der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegte Geltungsbereich erweitert. Der Bebauungsplan Nr. 184: Auf der Horst / Bohlweg / Piusallee wird in diesem Teilbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 522 ersetzt. Der hierzu notwendige geänderte Aufstellungsbeschluss wird in den zuständigen politischen Gremien parallel beraten (siehe Vorlage Nr. V/0280/2009).

Da es sich bei diesem Aufstellungsverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird er gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Entsprechend kann auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich des Umweltberichts verzichtet werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden für den Planbereich gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Oktober 2008. Im November 2008 wurde eine frühzeitige Bürgerinformation durchgeführt.

Die Offenlegung des Planentwurfs soll im Juni 2009 erfolgen.

Die durch die Planung entstehenden Kosten sind maßnahmebedingt und somit vom Verursacher zu tragen. Zwischen Stadt und Investor wird vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Nähere Einzelheiten zur Planung können den Anlagen und der Vorlage zum geänderten Aufstellungsbeschluss (V/0280/2009) entnommen werden.

i. V.

gez.  
Schultheiß  
Stadtdirektor

#### **Anlagen:**

1. Protokoll der Bürgerinformation
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung