

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 473:
Haus Kump – Mecklenbecker Straße / Reiner-Klimke-Weg**

Zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes wurden die nachfolgenden Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Stadtwerke Münster regen an, dass die vorhandene Trafostation an ihrem jetzigen Standort verbleiben soll. Eine Verlagerung in das Hauptgebäude von Haus Kump sei nicht notwendig. Deswegen bitten sie, im Bebauungsplan das Symbol für Elektrizität an den heutigen Standort zu verschieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass zur Stromversorgung des Areals Haus Kump und des nördlich gelegenen Zoogeländes weiterhin eine Trafoanlage benötigt und in das Hauptgebäude Haus Kump verlagert wird.

Aus der Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken, dass die vorhandene Trafostation an ihrem jetzigen Standort verbleibt. Der Vorhabenträger stimmt dieser Absicht, insbesondere aus Gründen der Kostenersparnis zu und sorgt für eine angemessene, den übrigen Gebäuden angepasste, bauliche Umgestaltung der vorhandenen Trafostation. Das Planzeichen für Elektrizität im Bebauungsplan muss von dem bislang geplanten Standort im Hauptgebäude an den vorhandenen Standort verschoben werden und die Begründung entsprechend geändert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Stadtwerke sollte gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1).

2. Ein an der Heimatgeschichte Mecklenbecks sehr interessierter und um den Denkmalwert von Haus Kump sehr bemühter Bürger erläutert seine bisherigen Aktivitäten und bedankt sich für die „intensive Ausarbeitung“ der Planung.

Er stellt Verständnisfragen zu den Inhalten oder Auswirkungen des Bebauungsplanes und regt an,

- 2.1 ob nicht die Verbindung zwischen Haus Kump und dem HBZ nur in Grundpositionen in der Planung abgesteckt werden sollte und
- 2.2 ob nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes das Bodendenkmal und das Baudenkmal (Fachwerkspeicher) beeinträchtigen,
- 2.3 dass die zukünftige Nutzung der Anlage Haus Kump auch für die Öffentlichkeit garantiert sein sollte,
- 2.4 dass Werbeanlagen nicht bis zur Traufkante zulässig sein sollten,
- 2.5 dass der kulturhistorische Hintergrund klarer dargestellt werden müsse,
- 2.6 dass der Modersohnweg im Bebauungsplanverfahren erwähnt werden müsse,

- 2.7** dass eine europaweite Ausschreibung für das Projekt zugunsten des HBZ vermieden werden müsse und dass eine rein kommerzielle Nutzung ausgeschlossen werden müsse.

Es werden dazu ausführliche Aussagen zur Geschichte und Bedeutung von Haus Kump gemacht und die Absicht, hier eine Fortbildungsstätte zu errichten, als mutiges und einmaliges Projekt gelobt.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 2.1** Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein konkretes Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) des HBZ zugrunde. Auf dieses sind die VBP- Inhalte genau abzustimmen. Damit ist eine größtmögliche Bestimmtheit des Vorhabens gewollt und auch gegeben. Eine nur in den Grundpositionen festgesetzte Planung (Angebotsbebauungsplan) wird nicht angestrebt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingebers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- zu 2.2** Die Bebauungsplanfestsetzungen sind in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde entstanden. Zur Frage der Beeinträchtigung des Bau- oder Bodendenkmals ist zu beachten, dass nicht der Bebauungsplan, sondern das Denkmalschutzgesetz Veränderungen an Boden- und Baudenkmalen regelt. Im Bebauungsplan und seiner Begründung wird „nachrichtlich“, also zur Information, dass weitere Regelungen zu beachten sind, auf die Bau- und Bodendenkmale hingewiesen.

Grundsätzlich bedürfen Veränderungen an Bau- und Bodendenkmälern der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde (§ 9 Denkmalschutzgesetz NW). Im Abwägungsprozess der Belange des Denkmalschutzes gegen die Belange der zukünftigen Einrichtung wird – wie in vergleichbaren Fällen – unter Auflagen zugestimmt werden. Das heißt, dem Bauherrn wird in der Baugenehmigung auferlegt, das Bodendenkmal untersuchen und dokumentieren zu lassen.

Weitergehende Aussagen zum Denkmalschutz, als jetzt in der Bebauungsplanbegründung dargestellt, sind deshalb nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingebers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).

- zu 2.3** Insgesamt setzt der Bebauungsplan keine öffentlichen, sondern private Flächen fest, mit der Folge, dass eine öffentliche Nutzung im Allgemeinen ausgeschlossen ist.

Die „Erlebbarmachung“ des Baudenkmals Fachwerkspeicher für die Öffentlichkeit wird dem Denkmalschutzgesetz gemäß und im Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem HBZ in einer für das HBZ vertretbaren Form geregelt. Festsetzungen dazu im Bebauungsplan sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingebers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.3).

- zu 2.4** Werbeanlagen fallen in der Nähe des Baudenkmals unter die Beurteilung des Umgebungsschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz und werden auf ihre

Erlaubnisfähigkeit hin geprüft. Aus diesem Grund bedarf es im Bebauungsplan in Bezug auf den Schutz des Denkmals für die Festsetzungen zu den Werbeanlagen keiner weiteren Einschränkung.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingegers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

zu 2.5 Im Rahmen des Bebauungsplanes führt eine ausführlichere Darstellung der Kulturgeschichte der ursprünglichen Gesamtanlage oder des Speichers von Haus Kump über die, in der Begründung ausgeführten Angaben hinaus, zu weit.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingegers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5).

zu 2.6 Ebenso sind Aussagen über den Modersohnweg im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingegers sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.6).

zu 2.7 Eine europaweite Ausschreibung für das Projekt erfolgt nicht, da für die detaillierte, künftige Nutzungszielsetzung praktisch nur das HBZ für die Realisierung in Betracht kommt. Im Übrigen regelt der VBP- Entwurf nicht die Grundstücksvergabe. Das Vorhaben des HBZ besteht im Wesentlichen in der Realisierung einer Fortbildungs- und Gestaltungsakademie, als Teil ihres Bildungsangebots. Anderweitige kommerzielle Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

3. Der Vorhabenträger bittet um Veränderung der im Einzelnen bezeichneten Arten der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen (und demgemäß in der Begründung) des Bebauungsplanes, da sich die Planung nunmehr konkretisiert habe. Demgemäß sollen folgende Begrifflichkeiten verwendet werden:

„1.1 Art des Vorhabens

Das Vorhaben besteht im Umbau, Abriss, Neubau, und Nutzung von Gebäuden und besteht aus folgenden Einzelvorhaben:

a) Haupthaus:

Abriss und Neubau bzw. Umbau zu einer Fortbildungs- und Gestaltungsakademie,

b) ehemaliges Scheunengebäude:

Abriss des nördlichen Gebäudeteils und Fachwerkneubau mit festgesetzter Hauptfistrichtung in west-östlicher Richtung auf der ausgewiesenen überbaubaren Fläche; Umbau und Sanierung des südlichen Gebäudeteils (Anbau mit festgesetzter Hauptfistrichtung in nord-südlicher Richtung); Ausbau und Nutzung des Gesamtgebäudes als Fortbildungseinrichtung (Fachwerkkompetenzzentrum mit bauphysikalischem Schwerpunkt),

c) Vorhandener Fachwerkspeicher:

Erhaltung nach denkmalrechtlichen Vorgaben und Erlebbarmachen für die Öffentlichkeit durch Maßnahmen laut Vereinbarungen im abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag,

d) ehemaliges Stallgebäude:

Umbau und Umnutzung zu Werkstätten/Unterrichtsräumen und Büros,

e) *Abriss des im nord-östlichen Teil des Plangebietes im VEP dargestellten Wirtschaftsgebäudes (ehemaliger Schweinestall),*

f) *Die Erhaltung und Verkleidung der an dem Wirtschaftsgebäude angebauten Trafostation,*

g) *die Errichtung einer Fahrradabstellanlage sowie einer Einhausung für Abfallcontainer entsprechend Freiflächengestaltungsplan,*

h) *Errichtung einer Stellplatzanlage (im Bereich der Nebennutzungen) mit 134 Stellplätzen sowie Anpflanzungen entsprechend den planerischen Festsetzungen.*

Das Vorhaben beinhaltet ferner die Etablierung folgender Nebennutzungen jeweils in einem der Gebäude Haupthaus, Scheunengebäude, Stallgebäude (Abs. a), b) und d)):

- Einrichtung einer Cafeteria für Lehrgangsteilnehmer und Besucher, die auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann, mit ca. 150 m² Bruttogeschossfläche,*
- Einrichtung einer auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Toilettenanlage,*
- Einrichtung einer Wohnung für Bedienstete der HWK (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebinhaber und / oder -leiter) auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 100 m².“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Da keine städtebaulichen Bedenken bestehen, sollte der Anregung gefolgt werden und die Planung einschließlich der Begründung dementsprechend geändert werden.

Eine erneute Offenlegung ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus stellt der Hinweis Nr. 4.3 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes fest, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden (Durchführungsvertrag).

Beschlussvorschlag:

In der Begründung wird im Kapitel 6.2.1.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte der Absatz **Art der baulichen Nutzung** wie folgt neu gefasst:

„Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben besteht aus:

- einer Fortbildungs- und Gestaltungsakademie mit einem Fachwerkkompetenzzentrum mit bauphysikalischem Schwerpunkt,*
- Werkstätten / Unterrichtsräumen, Büros, einer Cafeteria und einer Wohnung,*
- einer separaten Stellplatzanlage und*

- der Neugestaltung des Bereiches der historischen Gräftenanlage mit erforderlichen Nebenanlagen.

Entsprechend diesen wesentlichen Planungszielen werden das engere Hofgelände, begrenzt durch einen Abstand von 3,0 m zu den Gebäuden und die geplante Stellplatzanlage an der Mecklenbecker Straße im Sinne eines **Sondergebietes (Bildung)** entwickelt.

Die übrige Fläche der Hofanlage wird als **private Grünfläche (Garten- und Gräftenanlage)** festgesetzt.

Zusammen mit der Stellplatzanlage und den dort verbleibenden öffentlichen Grünflächen bilden diese Flächen den Bereich des **Vorhaben- und Erschließungsplanes**.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, innerhalb der mit a) und b) gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Haupthaus und ehemaliges Scheunengebäude) wird als Hauptnutzung **eine Fortbildungs- und Gestaltungsakademie mit einem Fachwerkkompetenzzentrum mit bauphysikalischem Schwerpunkt** mit ca. 1800 m² Bruttogeschossfläche festgesetzt.

Die Handwerkskammer plant diese zum Teil neu gegründeten Bildungseinrichtungen hier einzurichten, weil für diese im bestehenden Bildungszentrum nicht ausreichend Raum zur Verfügung steht und Haus Kump und seine Umgebung den idealen Rahmen für die Ausbildung in kreativen Berufen bildet.

Als weitere Nutzungen – soweit diese in einem Zusammenhang zur ausgeübten Hauptnutzung stehen – sind zulässig:

- innerhalb der mit d) gekennzeichneten überbaubaren Flächen (ehemaliges Stallgebäude) **Werkstätten / Unterrichtsräume und Büros** mit max. ca. 400 m² Bruttogeschossfläche,
- **eine Cafeteria** für Lehrgangsteilnehmer und Besucher, die auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann, mit max. ca. 150 m² Bruttogeschossfläche und
- **eine Wohnung** mit max. ca. 100 m² Bruttogeschossfläche für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (§ 11 (2) BauNVO) (**TF 1.1**).

Damit werden die beabsichtigten Nutzungen im Einzelnen festgesetzt und schließen andere bzw. alternative Nutzungen aus.“

Dementsprechend wird Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

„1.1 Art des Vorhabens

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, innerhalb der mit a) und b) gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Haupthaus und ehemaliges Scheunengebäude) ist als Hauptnutzung **eine Fortbildungs- und Gestaltungsakademie mit einem Fachwerkkompetenzzentrum mit bauphysikalischem Schwerpunkt** mit max. ca. 1800 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Als weitere Nutzungen – soweit diese in einem Zusammenhang zur ausgeübten Hauptnutzung stehen – sind zulässig:

- *innerhalb der mit d) gekennzeichneten überbaubaren Flächen (ehemaliges Stallgebäude) **Werkstätten / Unterrichtsräume und Büros** mit max. ca. 400 m² Bruttogeschossfläche,*
- ***eine Cafeteria** mit max. ca. 150 m² Bruttogeschossfläche und*
- ***eine Wohnung** mit max. ca. 100 m² Bruttogeschossfläche für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (§ 11 (2) BauNVO).“*

Dementsprechend werden die Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt geändert:

Nutzungsfestsetzung für die überbaubare Fläche **a)**:

„Fortbildungs- und Gestaltungsakademie“

Nutzungsfestsetzung für die überbaubare Fläche **b)**:

„Fortbildungs- und Gestaltungsakademie mit einem Fachwerkkompetenzzentrum mit bauphysikalischem Schwerpunkt“

Nutzungsfestsetzung für die überbaubare Fläche **d)**:

„Werkstätten / Unterrichtsräume und Büros“

(Beschlussvorschlag 1.1.2)

4. Der Vorhabenträger beabsichtigt am Standort des verbleibenden Trafos im Nordosten des Planbereiches einen überdachten Standort für Müllcontainer und Fahrradabstellplätze einzurichten. Dieser Bereich soll als weiterer Teilbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entlassen und die Grenze des LSG entsprechend verändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist die Genehmigung der beantragten Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 21 Aaniederung Hohenholte bis Mecklenbeck.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde die Inaussichtstellung einer Teilaufhebung beantragt. Für diesen Antrag hat die Bezirksregierung die Inaussichtstellung der Teilaufhebung erklärt.

Im Rahmen der Offenlegung der Entwürfe zur 18. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 473 Haus Kump – Mecklenbecker Straße / Reiner-Klimke-Weg sowie zeitgleich der Beteiligung der Behörden ergab sich das Erfordernis, dass im Umfeld des bestehenden und auch zukünftig am Standort verbleibenden Trafos im Nordosten des Planbereiches ein überdachter Standort für Müllcontainer und Fahrradabstellplätze errichtet werden soll.

Für die geplante Ausweitung des zukünftig baulich nutzbaren Gebietes ist für diese Teilfläche eine ergänzende Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz erforderlich.

Für die erweiterte Fläche wurde ebenfalls die Inaussichtstellung einer Teilaufhebung beantragt.

Der **Landschaftsbeirat der Stadt Münster** hat in seinen Sitzungen am 28.09.2005 und am 26.11.2008 den Anträgen auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zugestimmt.

Seitens der **Unteren Landschaftsbehörde** der Stadt Münster bestehen gegen beide Teilaufhebungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung keine Bedenken.

Die Stadtverwaltung Münster hat bei der Bezirksregierung Münster auf der Grundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 473 einen Antrag auf Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 21 *Aaniederung Hohenholte bis Mecklenbeck* für die beantragten Flächen gestellt.

Am 16.02.2009 erfolgte die Mitteilung der Bezirksregierung Münster – Höhere Landschaftsbehörde –, dass der Antrag auf Inaussichtstellung einer Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung für den erweiterten baulich genutzten Planbereich nicht weiter verfolgt werde, sondern dass dieser im Zusammenhang mit dem vorliegenden Antrag auf Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung vom 05.02.2009 im Vorfeld des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 473 abgearbeitet wird.

Am 15.05.2009 wurde schließlich die notwendige Verordnung zur Teilaufhebung der Landschaftsschutzverordnung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Münster verkündet. Sie trat eine Woche nach ihrer Verkündung in Kraft.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Eingebers sollte gefolgt werden.

Die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (Beschlussvorschlag 1.1.3).

5. Information der Stadtverwaltung zum Thema „Altlasten auf dem Gelände“

In den 80er Jahren wurde aus Altkabeln hergestelltes Schreddermaterial auf Reitplätzen ausgebracht, um die Reitbedingungen für die Pferde zu verbessern. Bei Untersuchungen der Außenreitflächen auf Haus Kump wurde festgestellt, dass alle Plätze mit Kabelschredderschrott durchsetzt sind.

Die Analysenergebnisse zeigen keine Gefährdung von Menschen und Tieren durch Schwermetalle. Es wurden Belastungen mit polychlorierten Biphenylen (PCB) nachgewiesen, die möglicherweise aus der Mitverarbeitung PCB-haltiger Elektroteile resultieren. Aufgrund dieser Kontaminationen wird die Anlage „Haus Kump“ im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster unter der Nummer 92 geführt.

Polychlorierte Biphenyle (PCB) sind giftige Chlorverbindungen, deren Verwendung inzwischen weltweit verboten wurde.

Um eine orale und inhalative Aufnahme zu unterbinden, wurden als Sofortmaßnahme Nutzungseinschränkungen ausgesprochen. Das Spielen von Kindern auf den belasteten Flächen wurde untersagt. Es wurde angeordnet, den Reitboden regelmäßig feucht zu halten und so eine Staubbildung nachhaltig zu verhindern.

Eine Gefährdung des Grundwassers lässt sich aufgrund der sehr geringen Wasserlöslichkeit der PCB in Verbindung mit der bekannten Untergrundsituation des

Untersuchungsgebietes nicht ableiten. In den durchgeführten Trinkwasseruntersuchungen konnten keine auffälligen Belastungen festgestellt werden.

Da das belastete Bodenmaterial kürzlich abgetragen worden ist, kann auf eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan und FNP verzichtet werden.

Die Schlämme aus dem nordwestlichen Gräfenabschnitt weisen z. T. erhöhte EOX-Belastungen auf. Da auch diese Schlämme zurzeit entfernt werden, kann auf eine Kennzeichnung der Fläche in Bebauungsplan und FNP verzichtet werden.

Des Weiteren wurde die ursprüngliche Gräfte „nördlich des Schweinestalls“ teilweise mit durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe belastetem Boden verfüllt. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Gräfenverlaufs ist Teil des Bauvorhabens der Handwerkskammer Münster. Es ist daher vorgesehen, zum jetzigen Zeitpunkt auf die Sanierung der Fläche durch die Stadt Münster zu verzichten und mit der Handwerkskammer Münster eine Vereinbarung zur Kostenbeteiligung an den Beseitigungsmehraufwendungen im Rahmen der Realisierung der Maßnahme „Bildungseinrichtung“ zu treffen.

Auf eine Kennzeichnung kann daher sowohl im Bebauungsplan als auch im FNP verzichtet werden.

Dieser Text wird in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel 6.7 Altlasten / Altstandorte übernommen und der bisherige Text ersetzt.

Der Umweltbericht ist dementsprechend geändert worden.