

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0735/2009
Auskunft erteilt:
Herr Hülk
Ruf:
492 61 90
E-Mail:
Huelk@stadt-muenster.de
Datum:
20.11.2009

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514: Haus Lütkenbeck
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

01.12.2009	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
02.12.2009	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
09.12.2009	Hauptausschuss	Vorberatung
09.12.2009	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rechtsauffassung, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 514: Haus Lütkenbeck nicht die Ziele der Raumordnung sowie die Darstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wird nicht gefolgt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 514: Haus Lütkenbeck wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 wird ebenfalls beschlossen.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten und keine Folgekosten entstehen. Es wurden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Begründung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bisher für landwirtschaftliche Zwecke genutzten östlichen Flügel der Gesamtanlage Wasserburg Haus Lütkenbeck (teilweise Baudenkmal) durch einen Neubau zu ersetzen. Dieser Neubau soll die dort bestehende Gebäudesubstanz und max. 12 Wohneinheiten beinhalten. In diesem Zusammenhang sollen weitere dann nicht mehr benötigte Nebengebäude beseitigt werden.

Der wirksame FNP stellt die Plangebietsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Angrenzend sind Waldflächen dargestellt.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das v.g. Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung Münster dargelegt, dass der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei und somit gegen das Anpassungsgebot (§ 1 (4) BauGB) verstoße.

Ferner verstoße der Plan gegen das Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB) da er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei. Aus einer im FNP als Grünfläche –Parkanlage- dargestellten Fläche können in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Grünflächenfestsetzung abgeleitet werden die zu einer Zweckbestimmung mit einer mehr als geringfügigen Bebauung führe.

Aus Sicht der Stadt stellt diese geplante Ersatzbebauung für den östlichen Flügel der Gesamtanlage Wasserburg Haus Lütkenbeck einen außergewöhnlichen Einzel- und Sonderfall dar. Bei der Planung wurden insbesondere die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der Erhaltung des Gebietscharakters sowie die Sicherung der Umwelt in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt und nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander nachvollziehbar berücksichtigt.

Nach Auffassung der Stadt wird bei der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes weder gegen Ziele der Raumordnung noch gegen das Entwicklungsgebot verstoßen. Diese überörtlichen und städtischen Ziele werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da es sich das Vorhaben nicht auf die **raumbedeutsame Planung** auswirken wird oder diese nach Abwägung aller Kriterien beeinträchtigen kann. Ferner wird durch die Planung dem wirksamen Flächennutzungsplan entsprochen und das dort dargestellte Planungsziel unverändert beibehalten und umgesetzt.

- Die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Fall berücksichtigt, da unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes und der bestehenden Versiegelung **keine raumbedeutsame Maßnahme** vorgesehen ist, die die Ziele der Raumordnung unmöglich machen oder beeinträchtigen könnten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ausschließlich der Realisierung eines Gebäudes (als Ersatzbebauung) mit der Hauptnutzung Wohnen (Vorhaben- und Objektbezug; strikte Nutzungsfixierung) dienen. Eine wirksame Änderung des Gebietescharakters ist nicht geplant. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird aus gleichen Gründen nicht tangiert, vielmehr wird den dort dargestellten Planungszielen in vollem Umfang Rechnung getragen.
- Eine aktuell mögliche Baugenehmigung für die Ersatzbebauung auf Grundlage von § 35 BauGB würde bei der Umnutzung der landwirtschaftlichen Bestandsgebäude eine größere Anzahl an Wohneinheiten ermöglichen. Durch die auch quantitative Nutzungsbegrenzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich keine Nutzungsintensivierung gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Status. Durch den Abbruch von weiteren dann nicht mehr benötigten Gebäuden wird ferner der Versiegelungsgrad gegenüber dem heute vorhandenen Status Quo deutlich reduziert.
- Die geplante Ersatzbebauung wird aus Sicht des Denkmalschutzes zu einer **neuinterpretierten Wiederherstellung/Erhaltung** der historisch ursprünglichen Situation der teilweise denkmalgeschützten Gesamtanlage der Wasserburg Haus Lütkenbeck beitragen.

Aus den vorgenannten Gründen sollte der Rechtsauffassung der Bezirksregierung nicht gefolgt werden. (Beschlusspunkt 1)

Während der Offenlegung wurden keine weiteren Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgetragen. Daher soll das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgeführt und abgeschlossen werden. (Beschlusspunkt 2)

I.V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Begründung
2. Plan (verkleinert)