

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0353/2013

Auskunft erteilt:

Herr Krause / Frau Benson

Ruf:

492 61 20 / 493 61 32

E-Mail:

KrauseJ@stadt-muenster.de

Datum:

28.05.2013

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 552: Gremmendorf - Wiegandweg
Kenntnisnahme des Entwurfs

Beratungsfolge

25.06.2013 Bezirksvertretung Münster-Südost

Bericht

04.07.2013 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

**Die Verwaltung beabsichtigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 552 öffentlich auszu-
legen.**

Einbettung in den Konversionsprozess:

Mit Beschluss im Rat am 21.03.2012 (Vorlage V/0111/2012/1) wurde die Verwaltung im Zuge des Konversionsprozesses beauftragt, ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die ca. 800 Wohneinheiten der britischen Stationierungskräfte unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und wohnungsstrategischer Aspekte zu erarbeiten. Die Verwaltung hat dieses *Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster* im Sinne einer städtischen Ziel- und Positionsbestimmung dem Rat am 07.11.2012 zur Beschlussfassung vorgelegt (Vorlage V/0728/2012/1) – im Rat erfolgte eine einhellige Zustimmung zum Zielkonzept.

Für die insgesamt 18 Wohnstandorte der britischen Stationierungskräfte im Stadtgebiet wurden so - standort- und stadtteilstrukturabhängig - die städtebaulichen Ziele (Erhalt, ergänzender Neubau, Abriss/Neubau), der städtebauliche Instrumenteneinsatz (Bebauungsplan, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung/Denkmalschutz, städtebauliche Optimierungsverfahren) sowie sinnvolle Vermarktungsansätze und kommunal wichtige wohnungspolitische Zielsetzungen (Direktvergabe an Investorengemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen, Festpreisangebote, Anteile geförderten Wohnungsbaus) als Leitlinie für die weiteren Planungsschritte formuliert.

Für den Standort *Wiegandweg* sind im Standorte-Entwicklungskonzept der Erhalt des straßenprägenden Bestandes und eine bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich aufgrund der großen Grundstücke in zentraler Lage zum zukünftigen geplanten Zentrum auf der York-Kaserne vorgesehen.

Da die vorhandenen Grundstücke zwischen Wiegandweg und Yorkkaserne (derzeit als Garagenhof und Spielfläche genutzt) aufgrund der noch offenen Perspektivplanung im Rahmen des Be-

bauungsplanes nicht überplant werden, ist ein Stellplatznachweis für die Bestandsgebäude und für die geplanten Neubauten im Plangebiet erforderlich. Der Geltungsbereich ist im Westen durch Teile des Flurstückes Nr. 266 zur Realisierung der Neubauzielrichtung erweitert worden.

Kerninhalte der Planung:

Für die Zielstellungen im Plangebiet des nunmehr zur Offenlegung anstehenden Bebauungsplanes Nr. 552 sind folgende Inhalte wichtig:

- die Charakteristik der baulichen Kubatur der Bestandsgebäude wird im Bestand fixiert – energetische Maßnahmen sind gleichwohl möglich sowie solarenergetische Anlagen aktiv zulässig;
- für die Bestandsgebäude sieht die Bauleitplanung wohnflächenoptimierende Anbauten als bauliches Angebot jeweilig im rückwärtigen Bereich vor, um die Rahmenbedingungen insbesondere für die Zielgruppe der Familien mit Kind/-ern bzw. Mehrgenerationenwohnen zu verbessern – dies jedoch aus städtebaulichen Gründen, aus Dichtegründen und aus Gründen verschiedenartiger Wohnangebote im Plangebiet nur teilträumlich im Bereich der verbleibenden großen und tiefen Grundstücksparzellen;
- ein auf die Struktur der Bestandssiedlung erschließungstechnisch und baulich Bezug ebenso wie Rücksicht nehmendes Neubauangebot in Teilen der rückwärtigen tiefen Gartengrundstücke schafft ergänzende Wohnmöglichkeiten im Quartier (10 freistehende EH) – diese in strukturierter kubischer, den Bestand nicht dominierender Anordnung und Formensprache mit Flachdachausbildung;
- für den Standort ist ein klares Konzept der Stellplatzzuordnung, differenziert nach siedlungs- und nachbarverträglichen Räumen für Garagen oder (Gemeinschafts-) Stellplätzen vorgesehen - beim künftigen Verkauf steht jedem Wohngebäude jeweils ein Stellplatz zur Verfügung – die aktuell gestalterisch prägende Vorfahrtsituation konnte, unabhängig von vermarktungstechnischen Fragen, durch diese Zwänge „mit einer fachlichen Träne im Knopfloch“ nicht konserviert bzw. zur Erschließung der Stellplätze funktional und gestalterisch sinnvoll weitergenutzt werden;
- gestalterische Festsetzungen regeln im Schwerpunkt die Gestaltung der Dachlandschaft (hier sind rückwärtig im Bestand Gauben möglich) sowie die Einheitlichkeit der Materialität und einen einheitlichen Farbrahmen der Hauptbaukörper für Dach und Fassade – diese baulich gestalterischen Festsetzungen für Alt- und Neubauten werden mit Regelungen zu Nebenanlagen und Einfriedigungen (nicht in der „Vorgartenzone“) zur Bewahrung des transparenten Freiraums der Siedlung ergänzt.

Detailliertere Inhalte der Planung sind den Anlagen 2a)-c) (Begründung, Textliche Festsetzungen und Planzeichnung) zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Verfahrensaspekte und fachbehördliche Anregungen im Verfahren:

Mit der Vorlage V/0737/2012 „Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Standorte Briten Wohnungen“ wurde für den aktuell zu beplanenden Standort die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den o.g. Zielsetzungen bereits beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Eine frühzeitige verwaltungsinterne fachliche Abstimmung der Planung und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gem. § 4 (1) BauGB wurden vom 28.03. bis zum 25.04.2013 bereits durchgeführt.

Primär von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde wurden Anregungen zur Planung eingebracht: Vorgeschlagene erhaltenswerte Bäume in den heutigen Gartenbereichen der Siedlung

wurden im Rahmen der städtebaulichen Abwägung trotz durch die Neubauplanung bereits entfallender Grünsubstanz nicht festgesetzt, da diese im rückwärtigen Bereich der Grundstücke liegen und städtebaulich nicht prägend sind.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren angemerkte Veränderungswünsche an der Planung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) konnten in Abwägung zu den städtebaulichen und gestalterischen Zielen teilweise aufgegriffen, jedoch ebenfalls nicht in allen Punkten berücksichtigt werden.

Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger:

Am 20.03.2013 hat die Verwaltung, gemeinsam mit der BImA, die formelle (§ 3 (1) BauGB) und informelle (Informationen zur Vermarktung) Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die Vertreter der Verwaltung erläuterten die städtebauliche Zielsetzung für den Standort; das Konzept der Vermarktung wurde von den Vertretern der BImA vorgestellt.

Diese gemeinsame Informationsveranstaltung für die interessierte Bürgerschaft und die künftigen Nutzer erbrachte im Fazit, dass

- von den anwesenden Bürger/innen die Grundzüge des Bebauungsplan-Vorentwurfes im Großen nicht in Frage gestellt wurden – vereinzelte kritische Anmerkungen bezogen sich sowohl auf eine Liberalisierung der gestalterischen Festsetzungen als auch auf ihre Verschärfung;
- die überwiegende Mehrzahl der Fragen richteten sich an den zu diesem Zeitpunkt bereits laufenden Ablauf der Vermarktungsphase, der Gebotsabgabe und der Zuschlagserteilung (vgl. Anlage 1a zur Vorlage).

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand innerhalb des Zeitraums der Vermarktung (zwischen dem 08.03. und dem 15.04.2013) von Teilen des Wohnstandortes statt. Die interessierten Kaufwilligen konnten ihre Kaufpreisangebote nicht auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abgeben, sondern eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Vorentwurfsstadium. Den Bürgerinnen und Bürgern standen gleichwohl weitestgehende und ausführliche Informationen auf der Internetseite "Konversion" der Stadtplanung Münster einschl. der Vorentwurfsplanung samt Textlicher Festsetzungen sowie ein baugebietsbezogener Info-Flyer (vgl. Anlage 1b) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Verfügung.

In diesen Informationen waren und sind aktive Hinweise auf ggf. eintretende Veränderungen/Planungen im Umfeld des Plangebietes ebenso enthalten wie Hinweise auf eine sorgfältige Prüfung des baulichen und energetischen Zustands des Gebäudes vor Gebotsabgabe.

Kostenaspekte:

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Folgekosten durch die Notwendigkeit der Verlängerung bestehender Kanalleitungen an zwei Punkten im Plangebiet.

Hier finden derzeit die Kostenermittlungen und die Einbringung in die Verhandlungen mit der BImA statt (Ziel der Kosten- und Lastenverrechnungen mit Neubau- und ergänzenden Ausbaupotenzialen für die Eigentümerin).

Weiteres Verfahren:

Die Offenlage des Bebauungsplanes wird in den Monaten September/Oktober 2013, unmittelbar nach den Sommerferien, erfolgen. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist vorbehaltlich der Erkenntnisse und Befassung mit den Anregungen aus der Offenlegung noch in diesem Jahr realistisch.

I.V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- 1 a) Protokoll der Bürgeranhörung
- 1 b) Informations-Flyer (Stand Bürgeranhörung)

- 2 a) Begründung
- 2 b) Textliche Festsetzungen
- 2 c) Planzeichnung (Verkleinerung)