

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0363/2013

Auskunft erteilt:

Herr Krause / Herr Völlmecke

Ruf:

492 61 20 / 492 61 54

E-Mail:

KrauseJ@stadt-muenster.de

Datum:

28.05.2013

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 550: Coerde - Volbachweg / Wesselerweg
Kenntnisnahme des Entwurfs

Beratungsfolge

18.06.2013 Bezirksvertretung Münster-Nord

Bericht

04.07.2013 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 550 öffentlich auszulegen.

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 Wohnstandort *Volbachweg* sind im Standorte-Entwicklungskonzept der Erhalt des baulichen Bestandes und die Sicherung der städtebaulichen Strukturen, insbesondere für den südlichen Teilbereich, vorgesehen.

Kerninhalte der Planung:

Für das so begrenzte Plangebiet des nunmehr zur Offenlegung anstehenden Bebauungsplans Nr. 550 ist der Erhalt des Bestandes und eine weitergehende Gestaltungs- und Erweiterungsfreiheit als bei anderen Wohnsiedlungen der britischen Stationierungskräfte Leitlinie:

- die Charakteristik der baulichen Kubatur der Bestandsgebäude wird im Bestand in den Grundzügen fixiert – energetische Maßnahmen sind gleichwohl möglich sowie solarenergetische Anlagen aktiv zulässig – ergänzend wird der Ausbau des Dachgeschosses durch Ermöglichung maßvoller DREMPELERHÖHUNG und Dachausbauten vor- und rückseitig und bewusst die Erhöhung der Wohnflächen ermöglicht;
- für die Bestandsgebäude sieht die Bauleitplanung darüber hinaus weitere wohnflächenoptimierende Anbauten als bauliches Angebot jeweilig im rückwärtigen Bereich vor, um die Rahmenbedingungen insbesondere für die Zielgruppen von Bau-/Wohngemeinschaften, Mehrgenerationen und sozial- und altersgemischte Gruppen zu verbessern;
- bezogen auf die erfolgten Anregungen, in jeder konkreten Einzelplanung noch einmal die Möglichkeiten ergänzenden neuen Wohnens im Bestand zu prüfen, sieht das Plankonzept ergänzend zu den gebäudebezogenen Wohnflächenenerweiterungen per Anbau und Dachgeschossausbau keine weiteren Nachverdichtungen vor – ein Abriss / Neubau am Hohen Heckenweg wurde nach erneuter Prüfung aus stadtstrukturellen und städtebaulichen Gründen verworfen;
- 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;
- gestalterische Festsetzungen regeln die Basis der Gestaltung der Dachlandschaft sowie die Einheitlichkeit der Materialität und einen einheitlichen Farbrahmen der Hauptbaukörper für Dach und Fassade – diese baulich gestalterischen Festsetzungen 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 Bebauungsplans 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 Abs. 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 Umweltbehörden (Landschaft, Forst) wurden Anregungen zur Planung eingebracht:

- vorgeschlagene erhaltenswerte Bäume in den heutigen Gartenbereichen der Siedlung wurden im Rahmen der städtebaulichen Abwägung trotz durch die Anbauten bereits

entfallender Grünsubstanz nicht festgesetzt, da diese im rückwärtigen Bereich der Grundstücke liegen und städtebaulich nicht prägend sind.

- einem fachlich eingeforderten Schutzabstand des Waldes von 15 m, womit Anbauten der Hauptbaukörper, Garagen und Nebenanlagen, die innerhalb dieser Zone liegen, nicht realisierbar wären, wurde bauleitplanerisch nicht nachgekommen – dies zum einen mit Blick auf die heutige Situation des § 34 BauGB im Status Quo ohne Bebauungsplan, zum anderen auch mit Blick auf den vorgehenden Belang einer angemessenen Wohnraumerweiterung und -versorgung.

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 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 Realisierung geringfügig zu erweiternder öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich Wendehammer des Wesselerwegs (Sicherung der Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug).

Hier finden derzeit die Kostenermittlungen und die Einbringung in die Verhandlungen mit der BImA statt (Ziel der Kosten- und Lastenverrechnungen mit verbesserten Bau-/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 Bebauungsplans ist vorbehaltlich der Erkenntnisse und Befassung mit den Anregungen aus der Offenlegung noch in diesem Jahr realistisch.

Das Einziehungsverfahren für gemäß der Planung nicht mehr benötigte öffentlich gewidmete Verkehrsflächen (Parktaschen/ -streifen im Plangebiet) wurde parallel eingeleitet.

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