

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0354/2013

Auskunft erteilt:

Herr Krause / Frau Benson /
Herr Völlmecke

Ruf:

492 61 20 / 492 61 32 / 492 61 54

E-Mail:

KrauseJ@stadt-muenster.de

Datum:

03.06.2013

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 556: Angelmannde - Schlesienstraße / Ostpreußenstraße
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. 556 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 Streitkräfte im Stadtgebiet wurden so – standort- und strukturabhängig – die städtebaulichen Ziele (Erhalt, ergänzender Neubau, Abriss/Neubau), der städtebauliche Instrumenteneinsatz (z.B. Bebauungsplan, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung / Denkmalschutz) sowie sinnvolle Vermarktungsansätze und kommunal wichtige wohnungspolitische Zielsetzungen (z.B. Direktvergabe an Investorengemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen, Festpreisangebote, Anteile geförderten Wohnungsbaus) als Leitlinie für die weiteren Planungsschritte formuliert.

Für den Standort *Schlesienstraße / Ostpreußenstraße* sind im Standorte-Entwicklungskonzept für den Teilbereich zwischen Albersloher Weg und Schlesienstraße ein Abriss und Neubau mit der Zielrichtung ‚Mehrfamilienhausbau‘ beabsichtigt: Diese unabhängig von der bereits begonnenen Vermarktungsphase der zu erhaltenden ehemaligen Britenwohnsiedlung erst mittelfristig anstehende Planung ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens (separates Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt).

Kerninhalte der Planung:

Für das so begrenzte Plangebiet des nunmehr zur Offenlegung anstehenden Bebauungsplans Nr. 556 ist der Erhalt des Bestandes und die Sicherung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesamtstruktur die klare Leitlinie:

- die zentrale, siedlungsprägende Frei- und Grünfläche, wird gesichert und optimiert – um deren Eingangsbereiche gestalterisch zu verbessern und eine ausreichend breite öffentliche Zuwegung zu gewährleisten, ist ein Abriss des vorhandenen Garagenhofes im Osten und eine Einziehung der öffentlichen Parktasche im Westen des Plangebietes vorgesehen;
- die bauliche 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. 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 ein städtebaulich harmonisch eingepasstes Neubaufeld (2 DHH) im Nordwesten vor;
- 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 Gestaltung der Dachhaut, eine Einheitlichkeit der Materialität und einen einheitlichen Farbraum der Hauptbaukörper – diese baulich gestalterischen Festsetzungen werden durch Regelungen zu Nebenanlagen und Einfriedigungen (nicht in der „Vorgartenzone“) zur Bewahrung des transparenten Freiraums der Siedlung ergänzt.
- siedlungsprägende Bäume werden als erhaltenswert festgesetzt.

Detailliertere Inhalte 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 bereits beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a 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 Umwelt-, Wasser und Forstbehörde/n wurden Anregungen zur Planung eingebracht:

- vorgeschlagene erhaltenswerte Bäume im Bereich unmittelbar nördlich der öffentlichen Grünfläche und ein Baum im nordwestlichen Kurvenbereich der Siedlung wurden im Rahmen der städtebaulichen Abwägung festgesetzt – weitere angeregte Grünstrukturen jedoch nicht,

da diese für die Siedlung städtebaulich nicht ausreichend prägend sind und die Zumutbarkeit dieser Festsetzung für diese privaten Grundstücke nicht gesehen wird;

- bezüglich des im Westen an das Plangebiet angrenzenden Bachlaufes wurde, um dessen in Privateigentum befindlichen Böschungs- und Uferbereich vor baulichen Eingriffen und Versiegelung zu schützen, ein Bereich, der von Nebenanlagen frei zu halten ist, verbreitert und an die Böschungsoberkante gelegt – flächig noch weitergehend erwünschte Schutzmaßnahmen wurden mit Blick auf die heutige Situation im Status quo und mit Blick auf den vorgehenden Belang einer angemessenen Wohnraumerweiterung und -versorgung nicht berücksichtigt;
- einem fachlich eingeforderten Schutzabstand des Waldes von 15 m, womit Anbauten der Hauptbaukörper und Nebenanlagen, die innerhalb dieser Zone liegen, nicht realisierbar wären, wurde bauleitplanerisch nicht nachgekommen – dies erneut zum einen mit Blick auf die heutige rechtliche 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 mit der BImA, die formelle (§ 3 (1) BauGB) und informelle (Informationen zu 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 richtete 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 einschließlich der Vorentwurfsplanung samt textlicher Festsetzungen sowie ein baugebietsbezogener Info-Flyer (vgl. Anlage 1b) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Verfügung.

In diesen Informationen sind aktive Hinweise auf ggf. eintretende Veränderungen / Planungen im Umfeld des Plangebietes ebenso enthalten wie die 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 neuer öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:

- Ankauf und Herstellung der zentralen öffentlichen Grünfläche als multifunktionale, vor allem beispielbare Rasenfläche;
- Ankauf und Bau der Fuß- und Radwegverbindung zum Baugebiet Normannenweg.

Hier finden derzeit die Kostenermittlungen und die Einbringung in die Verhandlungen mit der BImA statt (Ziel der Kosten- und Lastenverrechnungen mit teilräumlichen Vergrößerungen des Nettobaulandes und 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