

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0066/2014

Auskunft erteilt:

Herr Krause / Frau Benson

Ruf:

492 61 20 / 492 61 32

E-Mail:

KrauseJ@stadt-muenster.de

Datum:

21.02.2014

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 552: Gremmendorf - Wiegandweg

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

18.03.2014	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
27.03.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
02.04.2014	Hauptausschuss	Vorberatung
02.04.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 552: Gremmendorf – Wiegandweg wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 552 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Im westlichen Teil des Plangebiets wird auf die Neubaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich verzichtet (Anlage 1, Punkt 3).
 - 1.1.2 Für die Bestandshäuser Wiegandweg 49-53 ungerade werden rückwärtig 5 m tiefe Ausbauzonen festgesetzt (Anlage 1, Punkt 4).
 - 1.1.3 Zum Maß der baulichen Nutzung wird die folgende textliche Festsetzung getroffen: „Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“
 - 1.1.4 Die textlichen Festsetzungen zum ruhenden Verkehr werden wie folgt ergänzt: „Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zulässig.“
 - 1.1.5 Die Festsetzungen zu Dachform und -neigung der Hauptbaukörper werden zukünftig in der Planzeichnung dargestellt. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind somit überflüssig und werden gestrichen.

1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 552 nicht gefolgt:

1.2.1 Der Anregung, für die im Bereich 2 angebotenen Neubauten die Festsetzungen zu streichen, wonach dort nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können und nur Wohngebäude für kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern herzustellen sind (Anlage 1, Punkt 1).

1.2.2 Der Anregung, die räumlich festgesetzten Flächen für Garagen insbesondere in Richtung Süden zu vergrößern (Anlage 1, Punkt 2).

1.2.3 Der Anregung, rückwärtige Ausbauzonen von 3 m für Einfamilienreihenhäuser mit Neubauten im rückwärtigen Bereich ebenfalls zuzulassen (Anlage 1, Punkt 4).

1.2.4 Der Anregung, die vorhandenen Bäume und eine Hecke durch Festsetzungen im Bebauungsplan über die festgesetzten Grünstrukturen hinaus zu erhalten (Anlage 1, Punkt 6).

1.2.5 Der Anregung, im Bereich von privaten Grundstücken ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, festzusetzen (Anlage 1, Punkt 7).

2. Der entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.5 geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 552: Gremmendorf – Wiegandweg wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 552 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster für die reduzierte entwässerungstechnische Erschließung Baukosten in Höhe von ca. 60.000 € entstehen.

Als Folgekosten fallen zusätzlich jährlich Abschreibungen von rund 750 € und Unterhaltungskosten von rund 600 € an.

Die v. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1101	Abwasserbeseitigung			
Investitionsmaßnahme	4204	Wiegandweg, Bp 552			
Auszahlungen			2014	60.000	
Saldo				60.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2014 bei der o. g Produktgruppe veranschlagt.

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster hat am 07.11.2012 mit der Vorlage V/0737/2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 552: Gremmendorf – Wiegandweg beschlossen. Dieser hat vom 04.09. bis zum 04.10.2013 öffentlich ausgelegen.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlichen Anregungen zur Planung eingegangen. Während der Offenlegung wurden zum Entwurf Anregungen und Kritik primär seitens der Eigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA), einer neuen Eigentümerin, eines Anwohners sowie einer weiteren Bürgerin vorgebracht (siehe Anlage 1, Abschnitt I).

Aufgrund der Stellungnahmen und der nochmaligen verwaltungsinternen Prüfung und Bewertung wurde der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert bzw. angepasst. Die Grundzüge der Planung wurden hierbei nicht berührt, sodass die betroffenen Eigentümer zur geänderten Planfassung erneut eingeschränkt beteiligt und um Stellungnahme gebeten wurden. Seitens der betroffenen Eigentümer sind keine Bedenken gegenüber dieser geringfügig modifizierten Planung geäußert worden, die eine weitere Änderung des Planentwurfs erforderlich machen würden (siehe Anlage 1, Abschnitt II).

Die vorgeschlagene Modifizierung der Planung der ersten Offenlegung betrifft primär folgendes Thema: Im Entwurf zur Offenlage waren insgesamt 10 Neubauten im rückwärtigen Bereich realisierbar. Künftig werden die zwei westlichsten Neubauten nicht mehr festgesetzt, sodass der vorhandene Grünbestand (laut Zielaussagen in den Planungen zur York-Kaserne zur Realisierung einer breiteren Grünverbindung von insgesamt etwa 4.800 m²) westlich angrenzend auf dem Areal der York-Kaserne erhalten bleiben kann und die südlich auf dem Grundstück befindlichen Bäume nicht für bauliche Vorhaben gefällt und die Bereiche nicht versiegelt werden müssen. Die Teilfläche von etwa 300 m² auf den Flächen der ehemaligen York-Kaserne wird somit nicht mehr durch den Bebauungsplan überplant und in Anspruch genommen (siehe Anlage 5).

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde weiterhin in folgenden Punkten überarbeitet, die lediglich redaktionelle und klarstellende Änderungen beinhalten:

- *Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt* [neue textliche Festsetzung 1.1.1] (Beschlussvorschlag 1.1.3)
- *Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zulässig* [Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.2.1] (Beschlussvorschlag 1.1.4)
- *Im Bereich 1 ist für die zweigeschossigen Hauptbaukörper (Reihenhäuser) ein Satteldach mit 35° (+3°) zulässig. Im Bereich 2 ist für die zweigeschossigen Hauptbaukörper (Einzelhäuser) ein Flachdach zugelassen.* [Ergänzung der Dachform und -neigung in der Planzeichnung, Streichung des hierdurch redundant gewordenen Absatzes in der textlichen Festsetzung 2.2.2] (Beschlussvorschlag 1.1.5)

Die Eigentümerin (BImA) nimmt insbesondere Stellung zu den Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung (§ 9 (1) 7 BauGB) sowie zu Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 8 BauGB). Diese Zielrichtung wird jedoch weiterhin festgesetzt, um der gestiegenen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nachzukommen und Wohnangebote für kinderreiche Familien im Stadtteil bedarfsgerecht zu schaffen.

In der Sitzung des Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) am 21.11.2013 wurde auf Einbringung der Verwaltung das Thema „Dachgeschossausbau“ in den Bebauungsplänen der ehemaligen Britenwohnstandorte intensiv erörtert. Im Bebauungsplan Nr. 552 waren bereits in der ersten Offenlagefassung Dachgauben

rückwärtig zulässig, sodass hier keine Anpassungen oder Änderungen auf Grundlage dieser Diskussionsergebnisse vorgenommen wurden.

Die detaillierten Inhalte der fortgeschriebenen Planung sind den Anlagen zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Der Bebauungsplan kann somit als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 552 überlagert im Bereich des Wiegandweges eine geringe Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt V: Albersloher Weg (von Paul-Engelhard-Weg bis Otto-Hersing-Weg). Mit Rechtskraft des neuen Plans tritt dieser Bebauungsplan, soweit er vom neuen Plan überlagert wird, teilweise außer Kraft. Es erfolgt jedoch keine Änderung der Festsetzungen, da der Überlagerungsbereich sowohl im alten als auch im neuen Plan als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

i. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen zur Offenlegung und zur eingeschränkten Beteiligung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung
5. Ausschnitt Bebauungsplan (vor / nach Offenlegung)