

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0153/2014

Auskunft erteilt:

Herr Krause / Herr Völlmecke

Ruf:

492 61 20 / 492 61 54

E-Mail:

KrauseJ@stadt-muenster.de

Datum:

26.02.2014

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 551: Rumphorstweg / Vivaldistraße
Kenntnisnahme des Entwurfs zur Offenlegung

Beratungsfolge

25.03.2014 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

27.03.2014 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 551: Rumphorstweg / Vivaldistraße 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 *Rumphorstweg* ist im Standorte-Entwicklungskonzept der Erhalt des Gartenstadtcharakters mit Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur bzw. der gestalterischen Qualitäten vorgesehen.

Kerninhalte der Planung:

Für das so begrenzte Plangebiet des nunmehr zur Offenlegung anstehenden Bebauungsplans Nr. 551 ist die Möglichkeit zur Erweiterung bzw. zum Abriss/Neubau unter Wahrung des Wertes der Siedlung durch die einheitliche Gestaltung und den prägenden Grünanteil Leitlinie:

- die Charakteristik der baulichen Kubatur der Bestandsgebäude wird in den Grundzügen fixiert – energetische Maßnahmen sind gleichwohl möglich sowie solarenergetische Anlagen aktiv zulässig – ergänzend wird eine hochwertige Nutzung des Dachgeschosses durch Dacheinschnitte rückwärtig bzw. südlich ermöglicht;
- für die optimale Nutzung der Grundstücke und zur Realisierung persönlicher Wohnzuschnitte sieht die Bauleitplanung darüber hinaus weitere wohnflächenoptimierende Anbauten als bauliches Angebot jeweilig im südlichen oder rückwärtigen Bereich sowie eine erweiterte überbaubare Fläche gegenüber dem Bestand vor, um die Rahmenbedingungen insbesondere für zwei Wohneinheiten zu verbessern;
- für den Standort ist ein klares Konzept der Stellplatzzuordnung, differenziert nach siedlungs-, nachbar- und umweltverträglichen Räumen für Garagen und Stellplätze vorgesehen – so dass auf jedem Baugrundstück zwei Wohneinheiten realisiert werden können;
- 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 Einfriedungen (nicht in der „Vorgartenzone“) zur Bewahrung des transparenten Freiraums der Siedlung ergänzt.
- Siedlungsprägende Bäume werden als erhaltenswert festgesetzt.

Detailliertere Inhalte der Planung sind den Anlagen 2 a)-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 § 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 Bebauungsplans gemäß § 4 (1) BauGB wurden vom 02.09. bis zum 30.09.2013 bereits durchgeführt. In diesem Verfahren wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, welche grundsätzlich die Planung in Frage stellen. Die vorgebrachten Anregungen sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen, wobei sie die grundlegenden Planinhalte nicht geändert haben.

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 nicht in allen Punkten berücksichtigt werden.

Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger:

Am 11.07.2013 hat die Verwaltung, gemeinsam mit der BlmA, 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 BlmA 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 auf die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;
- die überwiegende Mehrzahl der Fragen richteten sich zum Ablauf der Vermarktung, zum Kaufpreis und zur Qualität der Liegenschaften (vgl. Anlage 1 a zur Vorlage).

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand vor der Vermarktung des Wohnstandortes statt, die jedoch in Teilen vom 07.10. bis 15.11.2013 bereits durchgeführt wurde. Die interessierten Kaufwilligen konnten ihre Kaufpreisangebote nicht auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans abgeben, sondern eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 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 1 b) zum Vorentwurf des Bebauungsplans zur Verfügung.

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

Kostenaspekte:

Mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehen für die Stadt keine Folgekosten.

Weiteres Verfahren:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wird in den Monaten April / Mai 2014 erfolgen. Die Rechtskraft des Bebauungsplans 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