

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0648/2015
Auskunft erteilt: Herr Winter / Herr Husmann
Ruf: 492 61 30 / 492 61 94
E-Mail: Husmann@stadt-muenster.de
Datum: 08.09.2015

Betrifft

51. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Südost im Stadtteil Gremmendorf-Ost für den Bereich Gremmendorfer Weg / Loddenbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564: Gremmendorf - Nordwestlich Gremmendorfer Weg
1. Beschluss über die Stellungnahmen zum Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplans
2. Beschluss über die Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564
3. Abschließender Beschluss zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans
4. Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 564

Beratungsfolge

29.09.2015	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
30.09.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
04.11.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
11.11.2015	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf der 51. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Südost im Stadtteil Gremmendorf-Ost für den Bereich Gremmendorfer Weg / Loddenbach wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen nicht gefolgt:
 - 1.1.1 Den Bedenken zum Flächenverbrauch und zur Versiegelung durch das neue Baugebiet (Anlage 1, Punkt 2.1.1).
 - 1.1.2 Den Bedenken zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten (Anlage 1, Punkt 2.1.2).
 - 1.1.3 Der Anregung, die 20 Wohneinheiten auf der Fläche der York-Kaserne zu realisieren und auf die 51. Änderung des Flächennutzungsplans zu verzichten oder aber die Darstellung der Wohnbaufläche derart zu reduzieren, dass nur 20 Wohneinheiten realisiert werden (Anlage 1, Punkt 2.1.3).

1.1.4 Der Anregung, die Darstellung der Wohnbaufläche zu reduzieren (Anlage 1, Punkt 2.1.4).

2. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564: Gremmendorf – Nordwestlich Gremmendorfer Weg wird wie folgt Beschluss gefasst:

2.1 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

2.1.1 Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hinsichtlich der Aussagen zum Immissionsschutz angepasst (Anlage 1, Punkt 3.1.1).

2.1.2 In der Planzeichnung wird für die Höhenfestsetzungen ein Bezugspunkt ergänzend festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst (Anlage 1, Punkt 4.1.15).

2.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen nicht gefolgt:

2.2.1 Den Bedenken zur baulichen Gestaltung und zur Bauweise (Anlage 1, Punkt 4.1.1).

2.2.2 Der Anregung, die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Freiraum zu ändern (Anlage 1, Punkt 4.1.2).

2.2.3 Der Anregung, Satteldach als Dachform festzusetzen (Anlage 1, Punkt 4.1.3).

2.2.4 Der Anregung, weitere Stellplätze festzusetzen (Anlage 1, Punkt 4.1.4).

2.2.5 Der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren, um auf einen Ausbau des Gremmendorfer Wegs verzichten zu können (Anlage 1, Punkt 4.1.5).

2.2.6 Der Auffassung, dass die Reihenhäuser eine städtebauliche Fehlentscheidung seien (Anlage 1, Punkt 4.1.6).

2.2.7 Der Anregung, einen Grünstreifen zwischen Fuß- und Radweg und den angrenzenden Grundstücken festzusetzen (Anlage 1, Punkt 4.1.7).

2.2.8 Der Auffassung, dass die Anzahl der geplanten Häuser reduziert werden soll (Anlage 1, Punkt 4.1.9).

2.2.9 Den Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Flachdächer (Anlage 1, Punkt 4.1.10).

2.2.10 Der Anregung, ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festzusetzen (Anlage 1, Punkt 4.1.11).

2.2.11 Den Bedenken, ein WA-Gebiet wurde „missbräuchlich“ festgesetzt (Anlage 1, Punkt 4.1.12).

2.2.12 Der Anregung, ein Schallgutachten zu erstellen (Anlage 1, Punkt 4.1.12).

- 2.2.13 Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 1.1 inhaltlich neu zu formulieren (Anlage 1, Punkt 4.1.13).
- 2.2.14 Den Anregungen, den Begriff der „Gebäudehöhe“ durch den Begriff der „Höhe baulicher Anlage“ zu ersetzen und Festsetzungen zu Solaranlagen, Satellitenschüsseln und weiteren Anlagen aufzunehmen (Anlage 1, Punkt 4.1.14).
- 2.2.15 Den Bedenken zu möglichen Aufschüttungen (Anlage 1, Punkt 4.1.16).
- 2.2.16 Den Bedenken zum Einbezug nur eines Abschnitts des Gremmendorfer Wegs in das Plangebiet (Anlage 1, Punkt 4.1.17).
- 2.2.17 Der Auffassung, dass wesentliche Teile der umliegenden Flächen nicht in die Planungen einbezogen wurden (Anlage 1, Punkt 4.1.18).
- 2.2.18 Den Bedenken gegenüber einer ungesicherten Erschließung (Anlage 1, Punkt 4.1.19).
- 2.2.19 Der Anregung, auf das Baugebiet zu verzichten (Anlage 1, Punkt 4.2.1).
- 2.2.20 Der Auffassung, dass das Baugebiet nicht erforderlich sei (Anlage 1, Punkte 4.2.2 und 4.2.5).
- 2.2.21 Der Auffassung, dass das geplante Baugebiet nicht dem öffentlichen Interesse diene (Anlage 1, Punkte 4.2.3 und 4.2.6).
- 2.2.22 Den Bedenken, dass es durch den Ausbau des Gremmendorfer Wegs zu Überschwemmungen der angrenzenden Grundstücke kommen könnte (Anlage 1, Punkt 4.3.1).
- 2.2.23 Den Bedenken zur Ausbauplanung des Gremmendorfer Wegs (Anlage 1, Punkt 4.3.2).
- 2.2.24 Der Anregung, auf einen Ausbau des Gremmendorfer Wegs zu verzichten (Anlage 1, Punkt 4.3.3).
- 2.2.25 Den Bedenken gegenüber einer unzumutbaren Wertminderung der Immobilien bzw. Grundstücke durch den Ausbau des Gremmendorfer Wegs (Anlage 1, Punkt 4.3.5).
- 2.2.26 Der Anregung, eine anderweitige Erschließung zu realisieren (Anlage 1, Punkt 4.3.6).
- 2.2.27 Der Anregung, die Alternativenprüfung zum Ausbau des Gremmendorfer Wegs zu überarbeiten (Anlage 1, Punkt 4.3.8).
- 2.2.28 Der Auffassung, dass die Infrastruktur für das neue Baugebiet unzureichend sei (Anlage 1, Punkt 4.3.11).
- 2.2.29 Den Bedenken gegenüber einer Zerstörung des Allee-Charakters des Gremmendorfer Wegs (Anlage 1, Punkt 4.3.12).
- 2.2.30 Der Anregung, den Verkehr zum und vom Reiterhof über den Kaldenhofer Weg bzw. den Erbdrostenweg abzuwickeln (Anlage 1, Punkt 4.3.13).

- 2.2.31 Der Auffassung, dass die im Bebauungsplan aufgeführten Argumente für den Ausbau des Gremmendorfer Wegs unzureichend und nicht ausreichend geprüft seien (Anlage 1, Punkt 4.3.14).
- 2.2.32 Der Auffassung, dass mit dem geplanten Baugebiet eine Gesundheitsgefährdung der Anwohner einhergehe (Anlage 1, Punkt 4.3.17).
- 2.2.33 Der Auffassung, dass der Ausbau des Gremmendorfer Wegs eine erhebliche Luftverschmutzung mit sich bringe (Anlage 1, Punkt 4.3.19).
- 2.2.34 Der Auffassung, dass die in der Offenlage des Bebauungsplans aufgeführten Unterlagen im Hinblick auf eine Alternativenprüfung für die äußere Erschließung unzureichend und nicht ausreichend geprüft seien (Anlage 1, Punkt 4.3.25).
- 2.2.35 Der Auffassung, dass Erschließungsvarianten, die zur Diskussion gestellt wurden, im Erläuterungsbericht nicht beachtet sind und der damit zusammenhängenden Anregung, dass eine Erschließung aus Westen über den vorhandenen Geh- und Radweg geprüft werden soll (Anlage 1, Punkt 4.3.27).
- 2.2.36 Der Auffassung, dass nach Wegfall der Erschließungsoption über den Zwi-Schulmann-Weg die Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung entfallen seien (Anlage 1, Punkt 4.3.28).
- 2.2.37 Der Auffassung, dass es durch den Ausbau des Gremmendorfer Wegs zu einer starken Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. der Verkehrsbelastung kommt (Anlage 1, Punkt 4.4.1).
- 2.2.38 Der Anregung, die verkehrlichen Auswirkungen auf das Vogelviertel und den Gremmendorfer Weg bis zum Albersloher Weg zu untersuchen (Anlage 1, Punkt 4.4.2).
- 2.2.39 Der Auffassung, dass die Verkehrsprognose nicht zutreffend sei und die Belastung höher ausfallen müsste (Anlage 1, Punkt 4.4.3).
- 2.2.40 Den Bedenken gegenüber einer Nichtberücksichtigung der geplanten zweiten Reithalle bei der Verkehrsplanung (Anlage 1, Punkt 4.4.4).
- 2.2.41 Der Auffassung, dass die die Verkehrssicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Kinder nicht mehr gewährleistet sei (Anlage 1, Punkt 4.4.6).
- 2.2.42 Den Bedenken bezüglich einer Beeinträchtigung der Lebensgewohnheiten, einer Gefährdung der sozialen Teilhabe, einer Einschränkung der Selbstständigkeit und finanzieller Einbußen eines sehbehinderten Eingebers (Anlage 1, Punkte 4.4.7, 4.5.7 und 4.5.12).
- 2.2.43 Der Auffassung, dass es durch den Ausbau des Gremmendorfer Wegs und den dadurch zunehmenden Verkehr zu einer erheblichen Lärmbelastung kommen wird (Anlage 1, Punkte 4.5.1, 4.5.3, 4.5.7 und 4.5.12).
- 2.2.44 Der Befürchtung einer Minderung der Lebensqualität durch das neue Baugebiet (Anlage 1, Punkte 4.5.2 und 4.5.3).
- 2.2.45 Der Anregung, ein Lärmgutachten zu erstellen (Anlage 1, Punkt 4.5.4).

- 2.2.46 Der Anregung, die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus Gründen des Lärmschutzes zu vergrößern und höhere Pflanzen festzusetzen (Anlage 1, Punkt 4.5.6).
- 2.2.47 Den Bedenken hinsichtlich der unterschiedlichen Bewertung von Verkehrs- und Lärmbelastungen bei der Alternativenprüfung für die Straßen Klosterbusch und Gremmendorfer Weg (Anlage 1, Punkt 4.5.8).
- 2.2.48 Den Bedenken gegenüber fehlenden Aussagen zu einer befürchteten Verschlechterung der Lärmsituation auf den Grundstücken, die ihre Gärten und Aufenthaltsbereiche zum Gremmendorfer Weg ausgerichtet haben (Anlage 1, Punkt 4.5.9).
- 2.2.49 Den Bedenken, dass sich die Verkehrsmittelwahl im neuen Baugebiet signifikant anders darstellen wird als im gesamtstädtischen Durchschnitt und die neu hinzukommenden Fahrzeuge zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung führen werden (Anlage 1, Punkt 4.5.10).
- 2.2.50 Der Auffassung, dass die in der Offenlage des Bebauungsplans aufgeführten Unterlagen im Hinblick auf die zukünftige Lärmbelastung nicht ausreichend geprüft seien (Anlage 1, Punkt 4.5.13).
- 2.2.51 Den Bedenken, dass die Bäume am Gremmendorfer Weg durch den Ausbau (z. B. durch Verfüllung des Grabens) beschädigt werden und ggfs. später gefällt werden müssen (Anlage 1, Punkt 4.6.1).
- 2.2.52 Den Bedenken gegenüber möglichen Schädigungen von Bäumen auf Privatgrund durch den Ausbau des Gremmendorfer Wegs (Anlage 1, Punkt 4.6.2 und 4.6.13).
- 2.2.53 Den Bedenken, dass durch den Ausbau des Gremmendorfer Wegs Bäume beseitigt werden (Anlage 1, Punkt 4.6.3).
- 2.2.54 Der Anregung, eine Aktualisierung des Baumgutachtens erstellen zu lassen (Anlage 1, Punkt 4.6.4).
- 2.2.55 Der Auffassung, dass Sträucher und sonstige kleinere Pflanzen bei der Ausbauplanung zum Gremmendorfer Weg nicht ausreichend beachtet wurden (Anlage 1, Punkt 4.6.12).
- 2.2.56 Den Bedenken zur Entwässerung im Hinblick auf die Flächenversiegelung, die Lage am Loddenbach und mögliche Extremwetter- bzw. Starkregenereignisse (Anlage 1, Punkt 4.7.1).
- 2.2.57 Der Auffassung, dass die Entwässerung des Baugebiets sowie die Auswirkungen auf die angrenzenden Baugebiete im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht hinreichend untersucht wurden (Anlage 1, Punkt 4.7.2).
- 2.2.58 Der Auffassung, dass die geplante Entwässerung nicht schlüssig sei (Anlage 1, Punkt 4.7.3).
- 2.2.59 Der Auffassung, dass Auswirkungen auf Umwelt- und Naturschutz bei der Planung nicht hinreichend beachtet wurden (Anlage 1, Punkt 4.8.1).

- 2.2.60 Der Auffassung, dass durch das neue Baugebiet und den Ausbau des Gremmendorfer Wegs ein Naherholungsgebiet zerstört und der Erholungswert gemindert wird (Anlage 1, Punkt 4.8.2).
- 2.2.61 Der Auffassung, dass es zu einer Gefährdung oder Beseitigung der bestehenden Wallhecke kommt (Anlage 1, Punkt 4.8.3).
- 2.2.62 Der Auffassung, dass der Artenschutz bei der Planung nicht hinreichend berücksichtigt wurde (Anlage 1, Punkt 4.8.4).
- 2.2.63 Den Bedenken zum Eingriff in die Natur und zu der Wirksamkeit der nördlichen Ausgleichsfläche (Anlage 1, Punkt 4.8.5).
- 2.2.64 Der Auffassung, dass die derzeitige ökologische Situation unverändert erhalten bleiben soll (Anlage 1, Punkt 4.8.6).
- 2.2.65 Der Auffassung, dass die Erschließung des Baugebiets mit dem vom Umweltministerium NRW erworbenen „Meilenstein“ für die Stadtentwicklung nicht konform sei (Anlage 1, Punkt 4.8.7).
- 2.2.66 Den Bedenken zum Eingriff in die Natur (Anlage 1, Punkt 4.8.9).
- 2.2.67 Den Bedenken, dass der Landwirtschaft weitere Fläche entzogen wird (Anlage 1, Punkt 4.8.10).
- 2.2.68 Der Auffassung, dass die Meinung der Bürger im Planverfahren nicht ausreichend berücksichtigt wurde (Anlage 1, Punkt 4.9.2).
- 2.2.69 Den Bedenken zur Kommunikation im Planverfahren (Anlage 1, Punkt 4.9.3).
- 2.2.70 Den Bedenken zur durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung (Anlage 1, Punkt 4.9.4).
- 2.2.71 Den Anregungen, dass eine weitere Bürgeranhörung sowie das Bürgerbeteiligungsverfahren erneut durchgeführt werden sollen (Anlage 1, Punkt 4.9.5).
- 2.2.72 Der Auffassung, die Bebauung sei seinerzeit mit der Realisierung des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 397 abgeschlossen gewesen und der damit verbundenen Kritik, die Niederschrift der Bürgeranhörung sei in diesem Punkt unvollständig (Anlage 1, Punkt 4.9.7).
- 2.2.73 Den Bedenken, dass die Niederschrift der Bürgerinformation die vorgebrachten Einwände nur unvollständig wiedergäbe (Anlage 1, Punkt 4.9.8).
- 2.2.74 Den Bedenken, dass die kurze Abfolge von Beschlussvorlage und Beschlussfassung es den politischen Vertretern unmöglich machte, sich mit der Vorlage zu beschäftigen (Anlage 1, Punkt 4.9.9).
- 2.2.75 Den Bedenken, dass die Sammeleingabe mit 1.159 Unterschriften vom 20.11.2014 erst jetzt im Rahmen der Abwägung der zur Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen behandelt wurde (Anlage 1, Punkt 4.9.12).

3. Der Entwurf der 51. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Südost im Stadtteil Gremmendorf-Ost für den Bereich Gremmendorfer Weg / Loddenbach wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend beschlossen.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ebenfalls beschlossen.

4. Der gemäß Beschlussvorschlag 2.1.2 ergänzte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 12 BauGB und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die gemäß Beschlussvorschlag 2.1.1 aktualisierte Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Münster schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zur Realisierung des Projektes ab. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die maßnahmebedingten Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Die von der Stadt Münster anteilig zu tragenden Kosten für den nicht maßnahmebedingten Teil des Regenrückhaltebeckens und der Pumpstation werden zurzeit auf ca. 200.000 € geschätzt.

Begründung:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 564 „Gremmendorf – Nordwestlich Gremmendorfer Weg“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets in Münster-Gremmendorf schaffen.

Das vom Vorhabenträger vorgesehene städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) umfasst die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wird damit im Zuge des Änderungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 23.06.2014 in Form einer Bürgeranhörung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15.09 bis zum 27.10.2014.

Am 25.03.2015 hat der Rat der Stadt Münster den Beschluss zur 51. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 gefasst (Vorlage Nr. V/0976/2014).

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte ab dem 13.04.2015 für den Zeitraum eines Monats. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederum beteiligt.

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Amtsblatt Nr. 6 vom 02.04.2015) wurde nicht auf die Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung hingewiesen und diese auch nicht öffentlich ausgelegt. Daher erfolgte eine korrigierte erneute Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 7 vom 30.04.2015) und eine sich hieran anschließende öffentliche Auslegung der vollständigen Planunterlagen im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens im Sinne von § 214 Absatz 4 BauGB.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.05. bis zum 11.06.2015.

Die zu den Beteiligungen seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entsprechend den Beschlussvorschlägen 1 und 2 Beschluss gefasst werden.

Der Entwurf der 51. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll aufgrund der obenstehenden Beschlussvorschläge nicht geändert werden. Somit kann der abschließende Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung erfolgen (Beschlussvorschlag 3).

Die gemäß den Beschlussvorschlägen 2.1.1 und 2.1.2 vorgesehenen Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 (Anpassung der Begründung bezüglich des Themas Immissionsschutz, Konkretisierung des Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen) resultieren aus den eingebrachten Stellungnahmen und stellen keine geänderten Festsetzungen dar. Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich. Also kann auch der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen (Beschlussvorschlag 4).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 397: Gremmendorf – Gremmendorfer Weg / Loddenbach, in Kraft getreten am 19.05.1995. Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans wird der alte Plan im überlagerten Bereich außer Kraft treten.

i. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
2. 51. FNP-Änderung – Plan
3. 51. FNP-Änderung – Begründung
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564 – Plan (verkleinert)
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564 – Textliche Festsetzungen
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564 – Begründung