

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0468/2017
Auskunft erteilt:	Herr Beck / Herr Husmann
Ruf:	492 61 42 / 492 61 94
E-Mail:	BeckDaniel@stadt-muenster.de Husmann@stadt-muenster.de
Datum:	26.09.2017

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 553: Gremmendorf - Albersloher Weg / Angelsachsenweg
Kenntnisnahme des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge

10.10.2017	Bezirksvertretung Münster-Südost	Bericht
12.10.2017	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 553 „Gremmendorf – Albersloher Weg / Angelsachsenweg“ öffentlich auszulegen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Einbettung in den Konversionsprozess

Mit Beschluss im Rat am 21.03.2012 (Vorlage Nr. 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 Nr. V/0728/2012/1) – im Rat erfolgte eine einhellige Zustimmung zum Zielkonzept.

Für den Standort Angelsachsenweg ist im Standorte-Entwicklungskonzept der Erhalt der Gebäudesubstanz und des vorhandenen Gartenstadt-Charakters vorgesehen. Anbauten sollen bei gegebener Denkmalverträglichkeit durch einheitliche Vorgaben ermöglicht werden. Außerdem gibt das Konzept vor, ergänzende Regelungen zur Gestaltung unversiegelter Flächen, zu Einfriedungen und Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken zu treffen.

Die ehemalige Siedlung für britische Offiziere weist einen besonders hohen Zeugniswert auf und wurde daher – als einzige der insgesamt 18 britischen Wohnsiedlungen in Münster – nach § 2 (2) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) unter Denkmalschutz gestellt. Die Unterschutzstellung stellt eine – gemessen an andere Instrumentarien – weitgehende Sicherung der Bestandsstrukturen sicher. Die Umsetzung der o.a. Zielsetzungen kann jedoch nicht hinreichend allein über den denkmalpflegerischen Erlaubnisvorbehalt gesteuert werden, sodass ergänzende Regelungen zum Erhalt des Gartenstadtcharakters und der städtebaulichen Qualitäten in einem (einfachen) Bebauungsplan zu treffen sind.

Die Siedlung gehört zu den wenigen britischen Wohnstandorten, für die bislang seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) noch kein Vermarktungsverfahren durchgeführt wurde.

Kerninhalte der Planung

Für die Zielstellungen im Plangebiet des zur Offenlegung anstehenden Bebauungsplans Nr. 553 sind folgende Inhalte wichtig:

- Die Charakteristik der baulichen Kubatur der Bestandsgebäude und der großen Gärten wird im Bestand fixiert. Bauliche Nachverdichtungen, die ggf. bei Anwendung von § 34 BauGB möglich wären, werden verhindert.
- Für die Bestandsgebäude werden im Bebauungsplan wohnflächenoptimierende Anbauten als bauliches Angebot ermöglicht. Voraussetzung für die Realisierung eines Vorhabens ist, dass die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen eingehalten werden.
- Die Vorgärten werden durch den Ausschluss von Stellplätzen, Einfriedungen und Nebenanlagen von jeglicher Bebauung freigehalten. Prägende Bäume und Baumgruppen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.
- Um den ruhenden Verkehr im Plangebiet zu ordnen, werden die bestehenden Garagenstandorte im Bebauungsplan aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden sieben weitere Flächen für Garagen an Hauptbaukörpern, die bislang noch über keine unmittelbar zugeordneten Garagen verfügen, vorgesehen. Auf den neu ausgewiesenen Garagenflächen können alternativ auch offene, ebenerdige Stellplätze angelegt werden.
- Einfriedigungen und Nebenanlagen werden gesondert reglementiert, um den Gartenstadtcharakter der Siedlung zu wahren.

Detailliertere Inhalte der Planung sind den Anlagen 1-3 (Begründung, Textliche Festsetzungen und Planzeichnung) zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Verfahrensaspekte und fachbehördliche Anregungen im Verfahren

Mit der Vorlage Nr. 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 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer förmlichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird im Sinne des § 13 (2) 1 i.V.m. § 13a (2) 1 BauGB abgesehen. Ungeachtet dieser Verfahrenserleichterung haben fachliche Abstimmungen bedarfsbezogen innerhalb der Verwaltung der Stadt Münster stattgefunden.

Vonseiten der Unteren Landschaftsbehörde wurden Anregungen zur Planung eingebracht. Der Anregung, sämtliche als erhaltenswert eingestuft Bäume zum Erhalt festzusetzen, wird nicht gefolgt. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist ein Interessenausgleich erzielt worden, sodass der Bebauungsplan-Entwurf im Ergebnis weitere prägende, insbesondere großkronige Bäume zum Erhalt vorsieht.

Zudem wurde seitens der Unteren Wasserbehörde angeregt, im Bebauungsplan Festsetzungen zur verzögerten Abführung und Verdunstung zu treffen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan auch im Sinne der Wasserwirtschaft die Bestandsituation absichert und eine signifikante Nachverdichtung ja gerade verhindert. Gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation, nach der sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bemisst, unterbindet

der Bebauungsplan somit eine in Teilbereichen grundsätzlich mögliche Nachverdichtung und eine damit verbundene Zunahme des Regenwasserabflusses. Eine Begrünung der Dachflächen künftiger Anbauten und neuer Garagen und die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien bei neuen privaten Zuwegungen, Zufahrten sowie offenen, ebenerdigen Stellplätzen werden gleichwohl empfohlen. Der Bebauungsplan-Entwurf enthält einen entsprechenden, nicht verbindlichen, Hinweis.

Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB wurde nicht in Betracht gezogen, da keine bzw. nur marginale Auswirkungen der Planung auf die Öffentlichkeit zu erwarten sind. Der Plangeltungsbereich steht – mit Ausnahme der Liegenschaften für öffentliche Verkehrsflächen – im Eigentum der BlmA, sodass keine unmittelbare Betroffenheit einzelner Bürgerinnen und Bürger ersichtlich ist.

Der aufzustellende Bauleitplan enthält als einfacher Bebauungsplan nur einzelne Festsetzungen, die sich primär auf die ohnehin erfolgte denkmalpflegerische Unterschutzstellung beziehen und diese in ihrer erhaltenden Wirkung auf die Bausubstanz und den Gartenstadt-Charakter unterstützen. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass an diesem Standort keine signifikante Nachverdichtung erfolgt. Dies ist zur Flankierung der denkmalpflegerischen Ziele für diese Britenwohnsiedlung geboten.

Kostenaspekte

Mit der Realisierung des Bebauungsplans können im Zusammenhang mit der notwendigen Übernahme der Entwässerungskanäle in der südwestlichen Stichstraße mittelfristig Kosten für die Stadt Münster entstehen. Die Übernahme ist in Prüfung. Eine Kostenschätzung kann noch nicht vorgenommen werden.

Weiteres Verfahren

Die Offenlage des Bebauungsplans soll in den Monaten November und Dezember erfolgen. Die Rechtskraft des Bebauungsplans ist vorbehaltlich der Erkenntnisse und Befassung mit den Anregungen aus der Offenlegung für April 2018 realistisch.

i.V.

gez.
Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

1. Begründung
2. Textliche Festsetzungen
3. Planverkleinerung
4. Denkmalkarteikarte Angelsachsenweg