

Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:

V/1081/2017

Auskunft erteilt:

Herr Beck

Ruf:

492 61 42

E-Mail:

BeckDaniel@stadt-muenster.de

Datum:

08.01.2018

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 579: Gievenbeck – Oxford-Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)
Kenntnisnahme des geänderten Entwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge

18.01.2018 Bezirksvertretung Münster-West

Bericht

25.01.2018 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 579 „Oxford-Quartier“ erneut öffentlich auszulegen.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Münster hat am 16.03.2016 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 579 gefasst (siehe Vorlage Nr. V/0087/2016).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 07.04.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand im April und Mai 2016 statt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde schließlich vom 31.07. bis zum 22.09.2017 durchgeführt. Unmittelbar vor der Offenlegung wurde die Öffentlichkeit am 13.07.2017 in einer weiteren Informationsveranstaltung über den aktuellen Planungsstand und die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs informiert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand vom 21.08. bis zum 22.09.2017 statt.

Vor der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Änderung der Geltungsbereichsabgrenzung. Hierfür wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Münster am 12.07.2017 ein erweiterter Aufstellungsbeschluss gefasst (V/0261/2017).

Anpassungserfordernis aufgrund des integrierten Planungsprozesses

Um den Planungsprozess der städtebaulichen Entwicklung der Oxford-Kaserne zu einem multifunktionalen Wohnquartier zu beschleunigen, begann die Ausbauplanung für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die Entwässerungsanlagen sowie die Koordinierung der Ver- und Entsorgungsleitungen bereits Mitte diesen Jahres. Im Vergleich zur sonst üblichen Vorgehensweise, bei der die Ausbauplanung erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgt, wird dadurch ein integrierter Planungsprozess ermöglicht.

Im Zuge der Abstimmungen, die durch das von der KonvOY GmbH beauftragte Beratungsunternehmen Drees & Sommer koordiniert werden, wurde deutlich, dass die detaillierteren Entwürfe der Ausbaupläne in einigen Teilbereichen Anpassungsbedarfe im Bebauungsplanentwurf hervorrufen.

Angesichts der zeitlichen Parallelität von Bebauungsplanverfahren und Ausbauplanung und der damit grundsätzlich einhergehenden Beschleunigung des gesamten Entwicklungsprozesses ergibt sich nun die Möglichkeit, die aus dem Abstimmungsprozess zwischen Bebauungs- und Ausbauplanung resultierenden Anpassungsbedarfe im Rahmen des zurzeit laufenden Verfahrens in den Bebauungsplanentwurf zu integrieren und auf diese Weise eine Deckungsgleichheit zwischen den Planungen herzustellen.

Nach geltender Rechtsauffassung ist ein Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der für diesen Zweck planungsrechtlich festgesetzten Flächen ohne Änderung des Bebauungsplans nicht möglich, da hierbei die Grundzüge der Planung berührt werden, woraus letztlich ein zwingendes Anpassungserfordernis resultiert.

Die Zeitspanne bis zum Abschluss des Kaufvertrages über die Liegenschaft der ehemaligen Oxford-Kaserne kann nunmehr aktiv genutzt werden, um die Abweichungen der Festsetzungen des offengelegten Bebauungsplanentwurfs von den Entwürfen der Ausbaupläne zu beseitigen. Dies soll insbesondere vor dem Hintergrund geschehen, dass eine erneute Offenlegung umgehend erfolgen kann und ein weiteres separates Bauleitplanverfahren zur nachträglichen Änderung des Bebauungsplans, das ggf. mit einem verspäteten Ausbaubeschluss verbunden wäre, vermieden werden kann.

Zu ändernde Inhalte des Bebauungsplanentwurfs

Im Rahmen einer erneuten Offenlegung sollen die nachstehend aufgeführten Inhalte des Bebauungsplanentwurfs geändert werden (vgl. Anlagen 1 und 2):

1. Entfall von drei geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz, Verkleinerung und Verschiebung einer geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (nördlicher Quartiersplatz), Berücksichtigung eines neuen Fuß- und Radweges zur Anbindung des Oxford-Quartiers an die Gievenbecker Reihe, Verschiebung und Verkleinerung des geplanten Wendebereichs nördlich der Sporthalle (öffentliche Verkehrsfläche). Außerdem Verschiebung der vorgesehenen Baugrenzen. Die Änderungen erfolgen insbesondere aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede zwischen dem Kasernengelände und der öffentlichen Grünanlage an der Gievenbecker Reihe. Die geplanten Durchwegungen an den vier im städtebaulichen Entwurf der ArGe Oxford vorgesehenen Platzbereichen sind teil-

weise nur mit erhöhtem Aufwand realisierbar. Eine funktionale Anforderlichkeit besteht nicht. Ein Platzcharakter ist angesichts ihrer geringen Ausmessungen nur für die weiterhin vorgesehene nördliche Platzfläche gegeben. Als weitere Wegeverbindung zwischen dem Oxford-Quartier und der Gievenbecker Reihe wird nunmehr ein 4 m breiter Fuß- und Radweg – in sinnvoller Fortführung einer verkehrsberuhigten Planstraße – festgesetzt. Am Kreuzungspunkt Arnheimweg / Gievenbecker Reihe, an der verbleibenden Platzfläche an der historischen Torzufahrt, am ehemaligen Exerzierplatz südlich der Sporthalle sowie im Anschluss an die südöstliche Stichstraße sind weitere Durchwegungen vorgesehen, sodass eine gute Anbindung an die Gievenbecker Reihe und das Stadtteilzentrum gewährleistet wird. Die nördliche Platzfläche wird geringfügig an den Mauerversatz der historischen Torsituation angepasst. Die Änderung der Baugrenzen ergibt sich aus dem beschriebenen Entfall von öffentlichen Platzflächen.

2. Entfall der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger und Erschließungsträger (GFL-AE) zugunsten einer gesonderten Plansignatur. Die Festsetzung von GFL-AE-Flächen ist nicht erforderlich, um die weiterhin verfolgte Gestaltidee der ArGe Oxford einer breiten, großzügig dimensionierten Aufenthalts- und Bewegungsfläche umzusetzen und ist daher nicht angezeigt. Deren Umsetzung soll durch gesonderte Vorgaben in den Investoren- und Qualifizierungswettbewerben sichergestellt werden. Wie bisher vorgesehen, sollen in diesen Bereichen keine Einfriedungen zugelassen werden. Dies wird im neuen Entwurf durch die gesonderte Plansignatur (rot-karierte Kennzeichnungen) gewährleistet. Zusätzlich wird neu festgesetzt, dass in diesen Bereichen zugleich keine Stellplätze zulässig sind (s. TF 2.1.1 in Anlage 2). Im Vergleich zur bisherigen GFL-Ausweisung wird die Fläche geringfügig in Richtung Süden erweitert, damit diese in gesamter Breite an die Bordkante der bestehenden Natursteinpflasterfläche anschließt.
3. Berücksichtigung eines Leitungsrechts für Erschließungsträger (L-E) nördlich der Sporthalle, um die bestehende Fernwärmeleitung sowie die geplante Stromleitungstrasse auf privatem Grund planungsrechtlich zu sichern.
4. Verschiebung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung der bestehenden Sporthalle, um diese stärker an den historischen Wegeverlauf auszurichten (Ostseite) bzw. um ausreichend Raum für Notausgänge vorhalten zu können (Nordseite).
5. Ausweisung des geplanten Mehrzweckspielfeldes der künftigen Grundschule als Gemeinbedarfsfläche anstelle einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Das Spielfeld soll vor allem für Schulsportzwecke in Anspruch genommen werden. Mit der südlichen Aufweitung der Gemeinbedarfsfläche ist eine klare Zuordnung der Spielfläche zum nördlich geplanten Schulstandort gegeben.
6. Bildung eines separaten MI-Gebietes (MI_{2b}) in einem ca. 650 m² großen Teilbereich (zuvor MI₂). Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich diese Fläche am östlichen Randbereich des künftigen zentralen Quartierplatzes befindet und hier ggf. keine gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss realisiert werden. Daher sollen in diesem Teilbereich in den Erdgeschossen Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden; die Vorgabe einer lichten Höhe (LH) im Erdgeschoss von 4,0 m entfällt.
7. Aufweitung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, um den Begegnungsfall Pkw – Pkw zu ermöglichen.

8. Verkleinerung der geplanten öffentlichen Grünfläche zugunsten des südlich angrenzenden Baufeldes. Dies ermöglicht ggf. eine nordseitige Erschließung der hier vorgesehenen Bebauung.
9. Anpassung des geplanten Wendebereiches zugunsten einer hier bestehenden und nach Möglichkeit zu erhaltenden Treppenanlage des ehemaligen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäudes. Zugleich Ausweisung der gesamten südöstlichen Stichstraße als Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.
10. Entfall der bisher geplanten öffentlichen Stellplatzanlage (Stichstraße) zugunsten orthogonal zur Planstraße ausgerichteter öffentlicher Stellplätze. Zudem wird die geplante öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Süden aufgeweitet. Im westlichen Abschnitt wird auf diese Weise eine private Restfläche außerhalb der Terrassierung vermieden. Der gegenüberliegende geplante separate Gehweg wird bis zur zentralen Nord-Süd-Haupterschließungsstraße verlängert und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.
11. Umwandlung der geplanten öffentlichen Grünfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche, da hier nach derzeitigem Stand Mobilitätsangebote (z. B. Fahrradanhänger und ggf. Leihfahrradangebote) geschaffen werden sollen.
12. Verschiebung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung des ehemaligen Unterkunftsgebäudes, um eine Abböschung zur gegenüberliegenden Fassade der ehemaligen Oxford-School sowie Gebäudezugänge zu gewährleisten. Die Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend bis zur Straßenbegrenzungslinie ausgeweitet. Der Eingangsbereich der derzeitigen Kita-Einrichtung des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) wird absehbar in den kommenden Jahren weiter benötigt und daher ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
13. Umwandlung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten einer privaten Verkehrsfläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger und Erschließungsträger (GFL-AE), da diese nur eine untergeordnete Verkehrsfunktion aufweist.
14. Verlegung der geplanten Bushaltestellenbereiche. Hieraus ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf die vorgesehenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die hiermit berücksichtigt werden.
15. Aufweitung der geplanten öffentlichen Grünflächen, um flächenintensive Erschließungsanlagen innerhalb der als parkartiger Boulevard und Bewegungsraum vorgesehenen zentralen Grünanlage zu vermeiden. Entfall der hier bislang vorgesehenen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (GFL-AE).
16. Kennzeichnung einer bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 441 „Gievenbeck-Südwest“ enthaltenen Altlasten-/Verdachtsfläche innerhalb des Teilbereiches B (Bernings Kotten).

Die künftigen Standorte für Ortsnetzstationen wurden zwischenzeitlich konkretisiert. Die Verortung der Planzeichen für Elektrizität wurde daher auf Grundlage der aktuellen Netzplanung der münsterNETZ angepasst (ohne Verortung in Anlage 1a-d).

Der derzeitige Planungsstand hinsichtlich der vorgesehenen Fuß- und Radwege sowie die geplanten Entwässerungsanlagen innerhalb von öffentlichen Grünflächen werden in den Bebauungsplanentwurf als Hinweise aufgenommen (ohne Verortung in Anlage 1a-d).

Entsprechend der unter Pkt. 2 in Anlage 1 gekennzeichneten rot-karierten Fläche sollen in diesen Bereichen nicht nur Einfriedungen, sondern auch Stellplätze planungsrechtlich ausgeschlossen werden, um die Gestaltidee der ArGe Oxford einer breiten, großzügig dimensionierten Aufenthalts- und Bewegungsfläche umzusetzen zu können. Die Textliche Festsetzung (TF) 2.1.1 wird entsprechend angepasst.

Außerdem sollen im Zuge der Änderung des Bebauungsplanentwurfs klarstellende Ergänzungen der TF 1.6.1 und 1.6.2 (Teilbereich A „Oxford-Quartier“) sowie der TF 3.5.1 und 3.5.2 (Teilbereich B „Bernings Kotten“) im Hinblick auf den Lärmschutz vorgenommen werden.

Die jeweiligen Ausführungen in der Begründung wurden angepasst. Hierbei wurden auch weitere redaktionelle Änderungen und neue Erkenntnisse, die sich z.B. aus einem nun vorliegenden weiteren Bodengutachten (Wirkungspfad Boden - Mensch) ergeben, eingearbeitet.

Die geänderten Planunterlagen (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Hinweise, Begründung mit Umweltbericht) sind in den Anlagen 1 - 4 enthalten.

Verfahrensfortgang

Entsprechend § 4a (3) 2 BauGB werden für die erneute Offenlegung nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen zugelassen. Die bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 31.07. bis zum 22.09.2017 eingegangenen Stellungnahmen bleiben hiervon unberührt und werden in der abschließenden Abwägung behandelt.

Die erneute Offenlegung soll gem. § 4a (3) 3 BauGB angemessen verkürzt werden und im Zeitraum vom 19.02. bis 05.03.2018 stattfinden.

Das Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster ist von der erneuten Offenlegung des Bebauungsplans nicht berührt. Mit Schreiben vom 10.10.2017 hat die Bezirksregierung Münster die 69. Änderung des Flächennutzungsplans – mit Ausnahme eines außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 579 liegenden Teilbereichs südlich der Roxeler Straße im Bereich des ehem. Offizierskasinos – genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung der 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster soll zeitgleich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 579 erfolgen.

I.V.
gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

1. Planausschnitte mit den beabsichtigten Änderungen
2. Textliche Festsetzungen mit den beabsichtigten Änderungen
3. Begründung
4. Planverkleinerung