



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

13.09.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Schulte /
Herr Husmann

Telefon: 492 61 77 /

492 61 94

SchulteStefanie@stadt-
muenster.de /
Husmann@stadt-
muenster.de

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 582: Gremmendorf - York-Quartier (Albersloher Weg / Wiegandweg / Angelsachsenweg / Heeremansweg / Letterhausweg)

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss
3. Erledigung des Ratsantrags A-R/0033/2011

Beratungsfolge

04.10.2018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
09.10.2018	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
10.10.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
10.10.2018	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 582: Gremmendorf – York-Quartier (Albersloher Weg / Wiegandweg / Angelsachsenweg / Heeremansweg / Letterhausweg) wird wie folgt Beschluss gefasst:

1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 582 nicht gefolgt:

- 1.1.1 Der Anregung, die Grün- und Gehölzstrukturen auf der Ost- und Westseite des Baugebiets G zu erhalten (Anlage 1, Punkte 1.3, 3.1, 4.2.3 d, 4.2.4, 4.2.5 c, 4.2.6).
- 1.1.2 Der Anregung, im Quartier G quartiersbezogene Grünflächen vorzusehen (Anlage 1, Punkt 1.6).

- 1.1.3 Der Anregung, die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan zurückzunehmen (Anlage 1, Punkte 2.1 c, 4.1.1 c).
- 1.1.4 Der Stellungnahme, das Gewerbegebiet am Höltenweg könne durch die neue Wohnbebauung auf dem ehemaligen Kasernengelände eingeschränkt werden (Anlage 1, Punkt 2.2).
- 1.1.5 Der Anregung, zur Erhaltung der bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen auf der Ost- und Westseite des Baugebiets G die Bebauung nach Westen in die großräumige öffentliche Grün- und Parkanlage auszudehnen (Anlage 1, Punkt 3.1).
- 1.1.6 Der Anregung, durch eine zusätzliche Verdichtung im Baugebiet G auf eine Überplanung der Grün- und Gehölzstrukturen auf der Ost- und Westseite des Baugebiets G verzichten zu können (Anlage 1, Punkt 3.1).
- 1.1.7 Der Anregung, auf der Ostseite des Baugebiets G eine Fuß- und Radwegeverbindung anzulegen (Anlage 1, Punkt 3.1).
- 1.1.8 Der Anregung, den Baumbestand im Osten und Westen des Quartiers G in die Wohnbebauung zu integrieren und die alten Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen (Anlage 1, Punkte 3.2, 4.2.2 a).
- 1.1.9 Der Anregung, im Bebauungsplan weitere Flächen für Spielplätze festzusetzen (Anlage 1, Punkte 3.2, 4.2.2 c, 4.2.3 a, 4.2.5 b).
- 1.1.10 Der Anregung, auf die Festsetzung des Erhalts von Bäumen im Quartier D zu verzichten (Anlage 1, Punkt 4.1.1 b).
- 1.1.11 Der Anregung, weitere oberirdische Stellplätze vorzusehen (Anlage 1, Punkte 4.1.3, 4.2.1 b).
- 1.1.12 Der Anregung, den Kreuzungspunkt Wiegandweg / Albersloher Weg voll auszubauen, um den Angelsachsenweg zu entlasten (Anlage 1, Punkt 4.2.3 b).
- 1.1.13 Der Anregung, die Bebauung des Quartiers G entsprechend der Bebauung am Wiegandweg zu gestalten (Anlage 1, Punkt 4.2.3 c).
- 1.1.14 Der Anregung, eine Brücke oder eine Unterführung als Fußgängerverbindung über den Albersloher Weg zu errichten (Anlage 1, Punkt 4.2.5 a).
- 1.1.15 Der Anregung, auf die Anbindung des Quartiers G über den Angelsachsenweg zu verzichten (Anlage 1, Punkte 4.2.7, 4.2.8 a).
- 1.1.16 Der Anregung, eine Zufahrt über das Gewerbegebiet am Höltenweg zum York-Quartier zu schaffen (Anlage 1, Punkt 4.2.7).
- 1.1.17 Der Anregung, die Bäume und Sträucher auf der Ostseite der geplanten Anbindung zum Quartier G zu erhalten (Anlage 1, Punkt 4.2.8 b).
- 1.1.18 Der Anregung, einzelne Bäume im nordwestlichen Bereich (Quartier C) zu erhalten (Anlage 1, Punkte 4.2.9, 4.2.10).
- 1.1.19 Der Anregung, zur Erhaltung der Bäume im Quartier C die Bebauung nach Westen in die großräumige öffentliche Grün- und Parkanlage zu verlagern (Anlage 1, Punkt 4.2.9).

- 1.1.20 Der Anregung, die geplanten Stellplatzflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets zu verkleinern (Anlage 1, Punkt 4.2.9).
- 1.1.21 Den Bedenken gegen den östlichen der zwei festgesetzten Fuß- und Radwege zwischen dem York-Quartier und dem Letterhausweg (Anlage 1, Punkt 4.2.11).
- 1.1.22 Der Anregung, die Alleebäume am Albersloher Weg im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen (Anlage 1, Punkt 4.2.12).
- 1.1.23 Der Anregung, die Trafostationen weiterhin im Bebauungsplan festzusetzen (Anlage 1, Punkt 5).
- 1.1.24 Den Bedenken hinsichtlich der Festsetzungen des Kerngebiets im Teilgebiet A2 und gegenüber dem dortigen sortimentsspezifischen Ausschluss von Einzelhandel (Anlage 1, Punkt 6.1 a).
- 1.1.25 Dem Zweifel, ob ein Drogeriemarkt unter den getroffenen Festsetzungen im Teilgebiet A2 (Kerngebiet) zulässig wäre (Anlage 1, Punkt 6.1 b).
- 1.1.26 Der Empfehlung, im Quartier A2 anstelle des Kerngebiets ein sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel“ festzusetzen (Anlage 1, Punkt 6.1 c).
- 1.1.27 Der Befürchtung vor einer zu hohen Nachverdichtung (Anlage 1, Punkt 6.2 a).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 582: Gremmendorf – York-Quartier (Albersloher Weg / Wiegandweg / Angelsachsenweg / Heeremansweg / Letterhausweg) wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 582 wird ebenfalls beschlossen.

3. Der Antrag an den Rat

- Nr. A-R/0033/2011 der SPD-Fraktion „Sozial, ökologisch und wirtschaftlich vernünftig: Von britischen Militärf lächen zu neuen Stadtquartieren in Gremmendorf und Gievenbeck“ (Ratssitzung am 25.05.2011)

ist damit für den Bereich des York-Quartiers aufgegriffen und erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die obenstehenden Beschlüsse entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Die Kosten für den Erwerb des Areals und die maßnahmebedingten Kosten für die Entwicklung der Fläche trägt die Projektgesellschaft KonvOY.

Maßnahmebedingt ist auch der Ausbau der Anschlussbereiche außerhalb des Bebauungsplans am Wiegandweg und Angelsachsenweg. Für die Anlieger fallen hier keine Beiträge an.

Kosten, die nicht maßnahmebedingt sind, z.B. Umbaumaßnahmen am Albersloher Weg, sind zu einem späteren Zeitpunkt in den Haushalt der Stadt Münster einzustellen.

Begründung:

Entsprechend dem mit der Bürgerschaft entwickelten Perspektivplan und dem darauf aufbauenden städtebaulichen Konzept soll die ehemalige York-Kaserne zu einem urbanen, vielfältig durchmischten Stadtquartier mit eigener Identität entwickelt werden, das die bisherigen Angebote im Stadtteil ergänzt und den Stadtteil Gremmendorf mit dem neuen York-Quartier verknüpft. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von urbanen Wohnformen, Freizeitangeboten, wohnverträglichen Arbeitsformen sowie ergänzenden Dienstleistungen geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 582 wurde vom Rat der Stadt Münster am 11.05.2016 gefasst (Vorlage Nr. V/0148/2016). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand am 12.05.2016 in Form einer Info-Veranstaltung in Gremmendorf statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Juli/August 2016. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 31.07. bis zum 22.09.2017 (siehe Vorlage Nr. V/0262/2017). Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Ausbau- und Detailplanungen musste der vom 31.07. bis zum 22.09.2017 öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 582 „York-Quartier“ in einigen Teilbereichen geändert werden. Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde – anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs – der BImA als von der geplanten Änderung betroffenen Grundstückseigentümerin und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu der beabsichtigten Änderung gegeben (§ 4 a (3) Satz 4 BauGB). Diese eingeschränkte Beteiligung wurde vom 07.12. bis zum 22.12.2017 durchgeführt.

Der im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung geänderte Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 582 „York-Quartier“ wurde aufgrund von inhaltlichen Schärfungen und redaktionellen Anpassungen – und um zu einer größtmöglichen Rechtssicherheit zu gelangen – in Teilinhalten erneut geändert. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berührten, wurde der Bebauungsplan in verkürzter Form erneut öffentlich ausgelegt (§ 4 a (3) Satz 3 BauGB). Die zweite öffentliche Auslegung wurde vom 09.07. bis zum 23.07.18 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums konnten zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans Nr. 582 „York-Quartier“ Stellungnahmen abgegeben werden (§ 4 a (3) Satz 2 BauGB). Vom 09.07. bis zum 27.07.18 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Sämtliche zu den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgetragenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entsprechend den Beschlussvorschlägen unter 1 Beschluss gefasst werden.

Da der Planentwurf aufgrund der Beschlussvorschläge unter 1 nicht geändert werden soll, kann der Bebauungsplan Nr. 582 gemäß Beschlussvorschlag 2 als Satzung beschlossen werden.

Zu Beschlussvorschlag 3:

Der Antrag A-R/0033/2011 (siehe Anlage 6) ist inhaltlich durch die laufenden Konversionsprozesse für die ehemalige York-Kaserne und die ehemalige Oxford-Kaserne aufgegriffen worden und wird mit den Satzungsbeschlüssen für die Bebauungspläne Nr. 582 für das York-Quartier (diese Vorlage) und Nr. 579 für das Oxford-Quartier (siehe parallel zu beratende Vorlage Nr. V/0362/2018) erledigt.

Weitere Einzelheiten zur Planung sind aus den beigefügten Anlagen ersichtlich.

Die im Parallelverfahren durchgeführte notwendige Änderung des Flächennutzungsplans (71. Änderung FNP) wurde vom Rat der Stadt Münster am 12.07.2017 bereits abschließend beschlossen (siehe Vorlage Nr. V/0441/2017). Die Bezirksregierung hat diese FNP-Änderung am 10.10.2017 auch schon genehmigt, sodass FNP-Änderung und Bebauungsplan im Anschluss an den

hier vorliegenden Satzungsbeschluss im Amtsblatt bekannt gemacht werden können und somit der Bebauungsplan in Kraft treten wird.

Der Bebauungsplan Nr. 582 überplant teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 128: Albersloher Weg / Gremmendorfer Weg, Nr. 142 Teilabschnitt III: Albersloher Weg (von Münnichweg bis Gremmendorfer Weg), Nr. 142 Teilabschnitt IV: Albersloher Weg (von Gremmendorfer Weg bis Paul-Engelhard-Weg), Nr. 142 Teilabschnitt V: Albersloher Weg (von Paul-Engelhard-Weg bis Otto-Hersing-Weg) und Nr. 158: Gremmendorf – Münnichweg / Bonifatiusweg / Letterhausweg. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans treten diese Pläne, soweit sie vom neuen Plan überlagert werden, teilweise außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 582 wurden für das York-Quartier Gestaltungsleitlinien entwickelt, die parallel zu dieser Vorlage über die Vorlage Nr. V/0788/2018 „Gestaltungsleitlinien zum Bebauungsplan Nr. 582: York-Quartier“ beschlossen werden.

Durch die Gestaltungsleitlinien zum Bebauungsplan Nr. 582 „York-Quartier“ wird eine bindende Vorgabe für die Umsetzung der architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs, in den nachfolgenden Investorenwettbewerben und Auswahlverfahren geschaffen.

Für die Realisierung des neuen Stadtquartiers werden Städtebauliche Verträge mit der KonvOY GmbH und der Wohn+Stadtbau GmbH geschlossen. Zentrale Inhalte sind die Realisierungspflicht für

- den gesamten Wohnungsbau sowie für die ergänzende Bebauung des geplanten Stadtquartiers
- die Berücksichtigung der Anforderungen der sozialgerechten Bodenordnung Münster
- die gesamte soziale Infrastruktur (Grundschule, Kitas, Bürgerhaus)
- die Herstellung der gesamten inneren und äußeren Erschließungsanlagen
- die Grundstücksvergabe auf der Basis von Konzeptausschreibungen oder Investorenwettbewerben auf der Grundlage der noch zur Beschlussfassung vorzulegenden Vergabekriterien bzw. -richtlinien (v.a. Mobilitätsaspekte, ökologische und soziokulturelle sowie funktionale Qualitätsanforderungen) sowie
- die Realisierungsfristen für das Gesamtquartier sowie für den von der Wohn+Stadtbau GmbH zu errichtenden geförderten Wohnungsbau.

i.V.

gez.
Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

1. Stellungnahmen zu den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen
2. Protokoll der Bürgeranhörung
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 582
4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 582
5. Planverkleinerung des Bebauungsplans Nr. 582
6. Antrag an den Rat Nr. A-R/0033/2011