



Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

14.02.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Göpfert
Frau Terhechte
Herr Husmann

Telefon:
492 61 98
492 61 32
492 61 94

Goepfert@stadt-muenster.de
Terhechte@stadt-muenster.de
Husmann@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

1. 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Hiltrup in den Stadtteilen Hiltrup-Mitte und Hiltrup-West im Bereich Südlich Zur Vogelstange / Westlich Westfalenstraße
Kenntnisnahme des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung
2. Bebauungsplan Nr. 577: Hiltrup - Südlich Zur Vogelstange / Westlich Westfalenstraße
Kenntnisnahme des geänderten Entwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung
[Wohngebiet]

Beratungsfolge

21.03.2019	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Bericht
28.03.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen und den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 577 erneut öffentlich auszulegen.

Ausgangslage / bisheriges Planverfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 577: Hiltrup – Südlich Zur Vogelstange / Westlich Westfalenstraße soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung von etwa 60 Wohneinheiten schaffen, die in Mehrfamilienhäusern entstehen sollen. Mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll dem anhaltenden Bedarf nach Geschosswohnungsbau in stadtnahen Lagen Rechnung getragen werden. Außerdem schließt der geplante Geschosswohnungsbau städtebaulich sinnvoll an die vorhandenen Bebauungen im Osten an. Der Ortsrand der Siedlungsfläche wird durch das neue Baugebiet städtebaulich sinnvoll arrondiert.

In der Stadt Münster besteht der dringende Bedarf nach preiswertem und gefördertem Wohnraum. Daher sollen entsprechend der politischen Beschlusslage rund 60 % der entstehenden Nettowohnfläche als geförderter bzw. förderfähiger Mietwohnraum realisiert werden.

Zudem soll im Süden des Plangebiets eine Optionsfläche für eine Kindertagesstätte vorgehalten wer-

den. Die Fläche ist so dimensioniert, dass eine drei- bis viergruppige Anlage untergebracht werden könnte. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung vorgesehen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der vom Rat der Stadt Münster am 04.07.2018 beschlossenen „Fort-schreibung des Baulandprogramms 2018-2025“ (siehe Vorlage Nr. V/0207/2018).

Am 28.04.2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgeranhörung statt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Münster am 17.05.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst.

Vor der ersten Offenlage war der Bebauungsplan sowohl in der BV Hiltrup als auch im ASSVW in der politischen Diskussion: Im ASSVW wurden verschiedene Bebauungsmöglichkeiten, darunter auch ein Bürgerplan mit Erschließung von Süden, hinsichtlich der Erschließung, der Bautypen, der Bebauungsdichte vorgestellt und schließlich die vorliegende Variante bestehend aus II-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung mit etwa 60 WE für die Offenlage bestimmt.

Der Planentwurf lag vom 04.09. bis zum 04.10.2017 öffentlich aus.

Neue Aspekte / schärfende Änderungen von Verfahren und Planung zur geplanten erneuten Offenla-ge:

Nach den eingegangenen Anregungen sowohl aus der Öffentlichkeit, von den Behörden und sonsti-gen Trägern öffentlicher Belange als auch verwaltungsintern lagen einer Reihe wichtiger formaler wie inhaltlicher Anregungen im Verfahren vor. Es mussten insofern in der Zwischenzeit eine Reihe von planungsrelevanten Themen noch einmal dezidiert rechtlich wie inhaltlich beleuchtet werden - so die Frage der Störfallbetroffenheit (BASF), erschließungsoptimierende Aspekte des Gebietes im Detail sowie Aspekte der Nutzungspalette und exakt zu bestimmenden Höhenlage im Gebiet (Entwässe-rung).

Im Ergebnis stellt die nunmehr zur erneuten Offenlegung vorgeschlagene und rechtlich wie inhaltlich optimierte Planung weder die Planungszielrichtung (Wohnen mit KiTa) noch die bisherige erschlie-ßungsstrukturelle und städtebauliche Konzeption in ihren Nutzungen und Dichten in Frage.

Im Überblick wird mit dieser Vorlage bewirkt, sowohl das Verfahren als auch einzelne Festsetzungen im Plan zu modifizieren und zu verändern:

- Aufgrund der auf fachliche Anregungen reagierenden, nochmaligen und vertiefenden inhaltlichen wie rechtlichen Betrachtung der Störfallbelange des auf dem BASF-Gelände gelegenen Störfall-betriebes in einiger Entfernung zum Plangebiet, erfolgt in deren Konsequenz und zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung die Änderung des Verfahrens von § 13a BauGB in ein Vollver-fahren.

In der Konsequenz wurden für die vorgeschlagene 2. Offenlegungsfassung eine Eingriffs-/ Aus-gleichsbilanzierung, der Umweltbericht sowie die Änderung des Flächennutzungsplans ergänzend erforderlich; das bereits in 2016 erstellte Lärmgutachten wurde aktualisiert.

- Resultierend aus einer Reihe von Anregungen aus der Bürgerschaft fand eine Optimierung der Verkehrsanbindung an die Straße Zur Vogelstange und eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf der Bestandsstraße im Einfahrtsbereich des Plangebiets statt (Einmündungsbereich – Breiten, Radien, Einsichtnahme).

Ferner wurde das Maß der baulichen Nutzung und die Dachformen in Bezug auf die Konkretisie-rung der Höhen geschärft, die Zulässigkeiten der Art der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet beschränkt (d.h. ausnahmsweise zulässige Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen wie z.B. Tankstellen werden ausgeschlossen) und bestehende erhaltenswerte Baumstandorte realis-tisch gesichert.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Aufgrund der oben beschriebenen Umstellung der Verfahrensart und der Erweiterung des Plange-biets sollte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan angepasst werden. Die Umstellung des Planverfahrens von § 13a BauGB in ein Vollverfahren macht zudem die Einleitung eines FNP-

Änderungsverfahrens erforderlich. Daher ergeht parallel zu dieser Vorlage eine entsprechende Beschlussvorlage an den Rat (V/0058/2019).

I.V.

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

1. Protokoll der Bürgeranhörung
2. Plan zur 67. FNP-Änderung
3. Begründung zur 67. FNP-Änderung
4. Plan zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 577 (Verkleinerung)
5. Textliche Festsetzungen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 577
6. Begründung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 577