



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

22.02.2019

### Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen / Herr Geitel

Telefon: 492 61 21 /  
492 61 93

Fiegen@stadt-muenster.de  
Geitel@stadt-muenster.de

### Betrifft

Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327: Zwischen Südpark und Clevornstraße im Bereich östlich Dahlweg / südlich Südpark [Wohnen]

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

### Beratungsfolge

12.03.2019	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
28.03.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
03.04.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
03.04.2019	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327: Zwischen Südpark und Clevornstraße im Bereich östlich Dahlweg / südlich Südpark wird wie folgt Beschluss gefasst:

1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 nicht gefolgt:

- 1.1.1 Der Anregung, die Tiefgaragenzufahrt in den Bereich der Feuerwehrezufahrt zu verlegen (Anlage 1, Punkt 2.1.1).
- 1.1.2 Der Anregung, die Tiefgaragenzufahrt um 10 bis 15 Meter nach Norden zu verlegen (Anlage 1, Punkt 2.1.2).
- 1.1.3 Der Forderung, eine weitere Immissionsprüfung mit zusätzlichen Immissionsorten durchzuführen (Anlage 1, Punkt 2.1.3).
- 1.1.4 Der Annahme, die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nicht die Realität (Anlage 1, Punkt 2.1.4).

- 1.1.5 Der Kritik, dass Festsetzungen zur Lärminderung und Bauausführung fehlen (Anlage 1, Punkt 2.1.5).
  - 1.1.6 Der Forderung, pro Wohneinheit einen Stellplatz auszuweisen (Anlage 1, Punkt 2.1.6).
  - 1.1.7 Der Forderung, die schalltechnischen Untersuchungen auf gewerbliche Nutzungen auszuweiten (Anlage 1, Punkt 2.1.7).
  - 1.1.8 Der Annahme, dass bei der Beurteilung der Umweltbelange eine Benachteiligung des Schutzgutes Mensch stattfindet (Anlage 1, Punkt 2.1.8).
  - 1.1.9 Der Kritik, die Planungen übersteigen das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Anlage 1, Punkt 2.2.1).
  - 1.1.10 Der Forderung, die Fassadengestaltung zu überarbeiten (Anlage 1, Punkt 2.2.2).
  - 1.1.11 Der Stellungnahme, dass Flachdächer sich nicht in das Wohnquartier einfügen (Anlage 1, Punkt 2.2.3).
  - 1.1.12 Der Stellungnahme, die geplante Kindertagesstätte und Tagespflegeeinrichtung führe zu erheblichen Lärm- und Verkehrsproblemen (Anlage 1, Punkt 2.2.4).
  - 1.1.13 Der Forderung, die schalltechnischen Untersuchungen für die geplante Kindertagesstätte und Tagespflegeeinrichtung nachzuholen (Anlage 1, Punkt 2.2.4).
  - 1.1.14 Der Forderung, das Konzept zugunsten von mehr Bäumen und weniger Bebauung zu überarbeiten (Anlage 1, Punkt 2.2.5).
  - 1.1.15 Der Anregung, autoarmes Wohnen auszuweisen (Anlage 1, Punkt 2.2.5).
  - 1.1.16 Der Annahme, die Ermittlung des Stellplatzbedarfes sei nicht realistisch (Anlage 1, Punkt 2.2.6).
2. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327: Zwischen Südpark und Clevornstraße im Bereich östlich Dahlweg / südlich Südpark wird gemäß §§ 2 und 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 wird ebenfalls beschlossen.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Münster schließt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag), der die Übernahme der Lasten und Kosten des Vorhabens durch den Investor regelt.

### **Begründung:**

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 327 befindet sich im Kernbereich des Südviertels. Das Quartier ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet gesichert. Die Stiftung von der Tinnen möchte die stark sanierungsbedürftigen Gebäude durch Neubauten ersetzen, hierfür wurde 2015 ein beschränkter Realisierungswettbewerb durchgeführt. Geplant sind rund 55 überwiegend barrierefreie (rund 60 %) und familiengerechte Wohnungen unterschiedlicher Größenordnungen. Dabei sollen 30 % geförderte sowie 30 % förderfähige Wohnflächen entstehen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Großtagespflege. Der ruhende Verkehr wird nun vollständig in einer Tiefgarage untergebracht.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren wurde am 28.09.2016 durch den Rat der Stadt Münster gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 19.04.2016 statt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29. Oktober bis zum 29. November 2018 durchgeführt (V/0783/2018). Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die zu diesen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entsprechend den Beschlussvorschlägen unter 1.1 Beschluss gefasst werden.

Da der Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der Beschlussvorschläge nicht geändert oder ergänzt werden soll, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden (Beschlussvorschlag 2).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

i.V.  
gez.

Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1: Stellungnahmen
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Planverkleinerung