



Stadtplanungsamt

22.08.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Sauer / Herr Geitel

Telefon: 492 61 13 /

492 61 93

Sauer@stadt-muenster.de

Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 576: Sprakel - Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster - Rheine / Aldruper Straße [Wohnen]
 Kenntnisnahme des geänderten Entwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge

03.09.2019	Bezirksvertretung Münster-Nord	Bericht
05.09.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht

Die Verwaltung beabsichtigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576: „Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster - Rheine / Aldruper Straße“ erneut öffentlich auszulegen.

Die Firma Holz GmbH beabsichtigt, auf der in Ihrem Eigentum befindlichen Fläche im Osten von Münster-Sprakel, ein Wohngebiet zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist ein städtebauliches Konzept des Büros STADTRAUM Architektengruppe, Düsseldorf/Münster, das im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von einer Jury prämiert wurde.

Das Rückgrat des städtebaulichen Entwurfs bildet eine an zwei Punkten an die Sprakeler Straße anknüpfende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraße, von der aus insgesamt sechs Wohnhöfe erschlossen werden. Zentral im Plangebiet angeordnet ist ein Quartiersplatz mit Spielbereich, im südlichen Teil ist eine Kindertagesstätte für insgesamt vier Gruppen vorgesehen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe variiert zwischen II- und III-Geschossen. Das städtebauliche Konzept umfasst insgesamt rd. 134 Wohneinheiten, die sich aus einem Mix an Gebäudetypologien zusammensetzen: Geplant sind ca. 88 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und rund 46 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern.

Die Holz GmbH hat mit der Stadt Münster eine frühzeitige Rahmenvereinbarung abgeschlossen, in der sie sich verpflichtet hat, mit diesem Projekt die wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele der Stadt für private Baulandentwicklungen (SoBoMü) umzusetzen. Darüber hinaus wird sie sich in einem separat abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichten, sämtliche maßnahmenbedingten Infrastrukturkosten zu tragen.

Am 11.05.2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB statt. Die Niederschrift ist in der Anlage 1 beigefügt.

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 576 fand vom 13.03.2017 bis zum 13.04.2017 statt. Ausgehend von den hierzu eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich Änderungen an der Planung, die eine erneute Offenlegung erforderlich machen.

1. Entwässerungskonzept

Im Ergebnis der Prüfung einer eingegangenen Stellungnahme war die Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes erforderlich (Thomas und Bökamp Ingenieurgesellschafts mbH mit Ingenieurbüro Rummler und Hartmann GmbH: Fachbeitrag Entwässerung. Münster, Februar 2019), um insbesondere den konfliktfreien Abfluss des Oberflächenwassers sicher zu stellen. Das Konzept wurde im Detail mit den Fachämtern abgestimmt. Im Ergebnis des Konzeptes waren die folgenden Anpassungen der Planung erforderlich, die teils aufeinander aufbauen und damit nur nacheinander erarbeitet werden konnten:

- Anpassungen einzelner Geländehöhen
- Überarbeitung der lärmtechnischen Untersuchung (Richter & Hüls: Schalltechnisches Gutachten, Immissionsprognose. Bericht Nr. L-1606-02/8. Ahaus, 02. Juli 2019)
- Umplanung der angrenzenden Lärmschutzeinrichtungen zur Bahntrasse und zur Aldruper Straße
- Abstimmung sämtlicher Unterlagen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Ausgehend von einer weiteren Stellungnahme ergab sich die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans: Anpassung des Geltungsbereiches im Bereich des Flurstückes 284 (südlich Gemeinbedarfsfläche)
- Entfall der dort vorgesehenen privaten Erschließungsfläche (GFL-AE)
- Festsetzung eines Wendehammers auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche in direktem Anschluss an den Knotenpunkt bzw. die Abzweigung der Erschließungsstraße zur Entzerrung der Hol- und Bringverkehre im Zusammenhang mit der Kita

3. Umweltbericht

Im Ergebnis der Offenlegung sowie der Änderungen unter 1. und 2. war der Umweltbericht anzupassen.

Zusätzlich zu den Änderungen, die sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben haben, wurden Anpassungen im Bereich der Kita, der Verkehrsflächen, der Baufelder sowie der privaten Stellplatzanlagen vorgenommen. Ergänzt wurde die Festsetzung einer zwingenden Dachbegrünung im Bereich der Mehrfamilienhäuser aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans soll in den Monaten September / Oktober 2019 erfolgen. Vorbehaltlich der Erkenntnisse und Befassung mit den Anregungen aus der erneuten Offenlegung kann der Bebauungsplan im 1. Quartal 2020 in Kraft treten.

Der Bebauungsplan Nr. 576 überlagert einzelne Bereiche des Bebauungsplans St. Mauritz Nr. 8 „Sprakel“. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 576 treten die betroffenen Teile des Bebauungsplans St. Mauritz Nr. 8 außer Kraft.

i.V.

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

1. Niederschrift der Bürgeranhörung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung