



Stadtplanungsamt

03.08.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Sauer / Herr Geitel

Telefon: 492-6113 /
492-6193

Sauer@stadt-muenster.de /
Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 590: Kinderhaus - Langebusch / Westhoffstraße [Ehem. Gärtnerei]
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

| | | |
|------------|--|--------------|
| 18.08.2020 | Bezirksvertretung Münster-Nord | Anhörung |
| 25.08.2020 | Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen | Vorberatung |
| 26.08.2020 | Haupt- und Finanzausschuss | Vorberatung |
| 26.08.2020 | Rat | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 590 wird wie folgt Beschluss gefasst:

1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 590 wird wie folgt ergänzt:

1.1.1 Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.3.1 um den Zusatz „bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit“ ergänzt.

1.1.2 Die textlichen Festsetzungen werden um den Punkt 1.6.4 mit dem Inhalt „Grundstücksflächen zwischen straßenseitigen Gebäudekanten und vorgelagerten Verkehrsflächen / Erschließungsflächen sind mit Ausnahme der dort zulässigen Anlagen und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Gestaltung dieser Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).“ ergänzt (u.a. Anlage 1; Punkt 3.21.15).

1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 590 nicht gefolgt:

1.2.1 Der Anregung, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ein zentrales System zur Nutzung von Nahwärme vorzusehen (Anlage 1; Punkt 3.1)

- 1.2.2 Der Anregung, zur Vermeidung von Verschattungen bestehender privater Grundstücke die Höhe geplanter Gebäude auf zwei Geschosse zu reduzieren (Anlage 1; Punkte 3.2.1, 3.5.2, 3.7, 3.8.1, 3.14.1, 3.16.1, 3.17)
- 1.2.3 Der Anregung, die Gartenbereiche der Neubebauung durch eine Begrünung zu den bestehenden Gartenbereichen abzugrenzen (Anlage 1; Punkt 3.2.2)
- 1.2.4 Der Anregung, die Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Straßen noch einmal auf ihre Funktion zu überprüfen (Anlage 1; Punkt 3.2.5)
- 1.2.5 Der Anregung, eine neue lärmtechnische Untersuchung zu beauftragen (Anlage 1; Punkte 3.2.6, 3.24.4)
- 1.2.6 Der Stellungnahme, der zunehmende Verkehr werde nicht berücksichtigt (Anlage 1; Punkt 3.6)
- 1.2.7 Der Anregung, die Anzahl der Stellplätze im Bereich der Kita sei zu gering (Anlage 1; Punkte 3.8.2, 3.19.2)
- 1.2.8 Der Anregung, die Erschließung des Quartiers entlang der Grundstücksgrenzen der Häuser am Langebusch zu verlegen (Anlage 1; Punkt 3.9)
- 1.2.9 Der Anregung, den bereits bestehenden hohen Parkdruck auf der Straße Langebusch zu berücksichtigen (Anlage 1; Punkt 3.10.1)
- 1.2.10 Der Anregung, die Geschossigkeit der Gebäude angrenzend an die Grundstücke zum Erlenkamp an die der benachbarten Gebäude anzupassen (Anlage 1; Punkt 3.11.1)
- 1.2.11 Der Anmerkung, die Planung führe zu einer Abgrenzung des Quartiers (Anlage 1; Punkt 3.11.3)
- 1.2.12 Der Anmerkung, die Planung führe zu weiteren verkehrlichen Problemen (Anlage 1; Punkte 3.11.4, 3.12.4, 3.20.7)
- 1.2.13 Der Anregung, das 5-geschossige Gebäude im Eingangsbereich des Plangebiets sei zu hoch (Anlage 1, Punkte 3.12.3, 3.19.4)
- 1.2.14 Der Anregung, den Abstand zwischen der Neubebauung und den Bestandsgrundstücken zu erhöhen (Anlage 1; Punkt 3.14.2)
- 1.2.15 Der Anregung einer Festsetzung zur Befestigung von privaten Stellplatzflächen mit Rasenpflastersteinen (Anlage 1; Punkt 3.15.1)
- 1.2.16 Der Anregung einer Festsetzung zur Befestigung von öffentlichen Stellplatzflächen mit Rasenfugensteinen oder Drain- bzw. Ökopflaster (Anlage 1; Punkt 3.15.2)
- 1.2.17 Der Anregung, die geplante Kita sei zu groß (Anlage 1; Punkt 3.19.1)
- 1.2.18 Der Anregung, die Anzahl der Stellplätze sei nicht ausreichend (Anlage 1; Punkt 3.19.5)
- 1.2.19 Der Stellungnahme, das Planverfahren sei nicht nach § 13a BauGB durchzuführen (Anlage 1; Punkte 3.20.1, 3.24.1)
- 1.2.20 Der Anregung, die „verschiedensten Zielgruppen“, für die im Plangebiet Wohnraum geschaffen werden soll, in der Begründung zum Bebauungsplan genauer zu definieren (Anlage 1; Punkt 3.20.3)

- 1.2.21 Der Anregung, eine Nebenerschließung über die Straße Langebusch für den Kfz-Verkehr auszuschließen und nur als Fußgänger- / Radfahnerdurchgang auszuweisen (Anlage 1; Punkt 3.20.4)
- 1.2.22 Der Anregung, das Quartier als verkehrsberuhigten Bereich durch das Verkehrszeichen 325.1 auszuweisen (Anlage 1; Punkt 3.20.9)
- 1.2.23 Der Anregung, an allen bestehenden Gebäuden um das neue Baugebiet vor Baubeginn eine (kostenlose) Bestandsaufnahme durch die Stadt vorzunehmen (Anlage 1; Punkt 3.20.10)
- 1.2.24 Der Anregung, die Höhe der Neubebauung an der umgebenden Bebauung zu orientieren (Anlage 1; Punkt 3.21.1)
- 1.2.25 Der Anregung, die Tiefgaragenzufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen (Anlage 1; Punkt 3.21.4)
- 1.2.26 Der Anregung, die Anzahl der oberirdischen PKW-Stellplätze zu verringern (Anlage 1; Punkt 3.21.5)
- 1.2.27 Der Anregung, eine Verringerung der Stellplatzanzahl insgesamt auf unter einem pro Wohneinheit (Anlage 1; Punkt 3.21.5)
- 1.2.28 Der Anregung, die Zahl der Kitaplätze zu reduzieren (Anlage 1; Punkte 3.21.7, 3.24.9)
- 1.2.29 Der Anregung, eine Begrünung von 100 % der Dachflächen sowie eines Teils der Fassaden festzusetzen (Anlage 1; Punkt 3.21.10)
- 1.2.30 Der Anregung, Nistbausteine für Vögel und Fledermäuse an den Fassaden vorzusehen (Anlage 1; Punkt 3.21.11)
- 1.2.31 Der Anregung, eine dauerhafte Begrünung der Anlagen für Abfallbehälter festzusetzen (Anlage 1; Punkt 3.21.13)
- 1.2.32 Der Anregung, anstelle des rotbraunen Klinkers helle Materialien festzusetzen (Anlage 1; Punkt 3.21.16)
- 1.2.33 Der Anregung, Fassadenauflockerungen zur Lärmreduktion vorzusehen (Anlage 1; Punkt 3.21.17)
- 1.2.34 Der Anregung, das zulässige Maß der Bebauung auf zwei Geschosse zu reduzieren (Anlage 1; Punkt 3.22)
- 1.2.35 Der Anregung, die Gebäude im Quartierseingang auf drei Geschosse zu begrenzen (Anlage 1; Punkt 3.23.1)
- 1.2.36 Der Anmerkung, die Verkehrsprognose müsse korrigiert werden (Anlage 1; Punkte 3.24.5)
- 1.2.37 Der Anregung, die Freiflächen der Kita mit Blick auf spätere Umnutzungen zu erweitern (Anlage 1; Punkte 3.24.10)
- 1.2.38 Der Anregung, mehr Frei- und Grünflächen zu schaffen (Anlage 1; Punkte 3.24.14)
- 1.2.39 Der Anregung, die Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen zu erweitern (Anlage 1; Punkt 3.24.15)

1.2.40 Der Anregung, eine Informationsveranstaltung vor der Beratung der Gremien durchzuführen (Anlage 1; Punkt 3.24.19)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 590: Kinderhaus – Langebusch / Westhoffstraße wird gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 590 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zum Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten. Im Zuge der Realisierung der Planung entstehen für die Stadt voraussichtlich Grunderwerbskosten für öffentliche Flächen in Höhe von 779.000 €, Kosten von rd. 800.000 € für Straßenbau und Beleuchtung, rd. 2.500.000 € für den Kanalbau, rd. 165.000 € für die Offenlegung des Gewässers sowie rd. 144.450 € für den öffentlichen Spielplatz. Hinzu kommen die in der Vorlage V/0623/2020 dargestellten Kosten für den Bau der Kindertagesstätte. Die hier aufgeführten Kosten werden im Zuge der Vorlagen zu den einzelnen Maßnahmen noch näher bestimmt. Durch die Veräußerung der Baugrundstücke sind Einnahmen für die Stadt Münster zu erwarten.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 590 wurde vom Rat der Stadt Münster am 17.05.2017 aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.10.2016 in den Räumen der damaligen Gärtnerei „Moldrickx“ im Stadtteil Kinderhaus statt. Dabei wurde der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb im Rahmen der Ausstellung aller Wettbewerbsentwürfe vorgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen haben vom 11.06.2019 bis zum 11.07.2019 öffentlich ausgelegen. Neben den jeweiligen Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Stellungnahme gebeten.

Über die eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) soll entsprechend den Beschlussvorschlägen unter 1.1 und 1.2 Beschluss gefasst werden.

Die textliche Festsetzung 1.3.1 wurde um den Zusatz „bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit“ ergänzt, um so der ursprünglichen städtebaulichen Idee zu folgen, bei Mehrfamilienhäusern in den obersten Geschossen Rücksprünge vorzusehen. Eine Anwendung auf die Reihenhausgrundstücke ist mit Blick auf die sich ergebenden Wohnflächen nicht zielführend und aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich (Beschlussvorschlag 1.1.1).

Die textliche Festsetzung 1.6.4 zur gärtnerischen Gestaltung zielt darauf, eine Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) auszuschließen. Somit wird die ökologische Qualität der Vorgärten verbessert. Der Nutzen dieser Ergänzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.2.7 „Freiflächen, Begrünung“ näher erläutert (Beschlussvorschlag 1.1.2).

Bei der Ergänzung der Textlichen Festsetzung unter Punkt 1.3.1 handelt es sich um eine Klarstellung der bestehenden Festsetzung. Durch die Ergänzung der Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.6.4

werden sowohl Aspekte der aktuellen Klimadebatte aufgegriffen als auch der Eingabe einer privaten Stellungnahme gefolgt.

Durch die Ergänzungen innerhalb der Textlichen Festsetzungen sind keine erneuten Beteiligungen notwendig, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann (Beschlussvorschlag 2).

Der Bebauungsplan Nr. 590 überlagert jeweils eine Teilfläche im Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt X: Kinderhaus – Brüningheide und im Bebauungsplan Nr. 515: Kinderhaus – Erweiterung Zentrum Kinderhaus. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 590 treten die betroffenen Teile der beiden benannten Bebauungspläne außer Kraft.

Zielsetzung des Plankonzepts

Die Planungen verfolgen das Ziel, das ehemalige Gärtneriegelände im Zentrum des Stadtteils Kinderhaus zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Der angestrebten städtebaulichen Struktur des Plangebiets liegt der städtebauliche Entwurf des Preisträgers im Wettbewerb „Quartier Moldrickx“ zugrunde. Als ergänzende Nutzungen sind eine Kindertagesstätte mit acht Gruppen (V/0623/2020) und ein Bereich für eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten vorgesehen. Das vorhandene Waldstück wird planungsrechtlich gesichert und kann perspektivisch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Für den Stadtteil können mit der Realisierung des Quartiers in integrierter Lage Wachstums- und Entwicklungspotenziale eröffnet werden. Gleichzeitig stellt die Wiedernutzung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei zur Schaffung von Wohnraum und zur Deckung der Infrastrukturbedarfe des Stadtteils eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung und zur Eindämmung des Freiflächenverbrauchs dar.

i.V.
gez.

Matthias Peck
Stadtrat

Anlagen:

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