V/0619/2021

DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

06.09.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Herr Beck / Herr Puke
Telefon: 492-6142 / -6192
BeckDaniel@stadt-muenster.de
Puke@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde –Kiesekampweg [Wohnquartier]

Beratungsfolge

14.09.2021	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
23.09.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
29.09.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
29.09.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Zum Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde – Kiesekampweg wird wie folgt Beschluss gefasst:

1.1 Der Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde – Kiesekampweg wird wie folgt geändert:

1.1.1 In einzelnen Fassadenabschnitten werden die festgesetzten Baugrenzen an die aktuelle Hochbauplanung angepasst (Anlage 1, Nr. 3.2).

1.1.2 In Teilbereichen werden die Begrenzungen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-Flächen) sowie Bereiche für private Spielplätze an die aktuelle Freianlagenplanung angepasst. Die festgesetzte Fläche für Tiefgaragen wird geringfügig nach Westen erweitert. Hierfür wird zusätzlich die gemeinsame Grenze der beiden Vorhabenbereiche geringfügig verschoben (Anlage 1, Nr. 3.3).

1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II: Coerde- Kiesekampweg - Neufassung nicht gefolgt:

1.2.1 Der Anregung einer Alternativlösung für die geplante Kindertagesstätte wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).

1.2.2 Den Bedenken gegenüber einer Beeinträchtigung bestehender Gewerbebetriebe wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.4.1).

1.2.3 Der Anregung, den außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Unternehmen über den Bestandsschutz hinaus Entwicklungsoptionen zuzugestehen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.4.2).

1.2.4 Der Anregung, veränderte Betriebsabläufe für den Druckereibetrieb zu analysieren wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.4.3).

1.2.5 Den Bedenken gegenüber der Durchführung des beschleunigten Verfahrens in Anwendung des § 13a BauGB wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 4.7.2).

2. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde – Kiesekampweg wird gemäß §§ 2 und 10 i.V.m. §13 a Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen. Die Begründung zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Satzungsbeschluss entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Die Stadt Münster schließt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag), der die Lasten und Kosten des Vorhabens durch den Investor regelt. Darin enthalten ist eine Regelung zu den Planungs- und Baukosten für den vorhabenbedingten Umbau des Knotenpunktes „05123 Kiesekampweg / K 7 Holtmannsweg“, an denen sich die Stadt Münster anhand eines differenzierten Kostenverteilungsschlüssels beteiligt. Die Verwaltung wird für diese Baumaßnahme eine gesonderte Errichtungsbeschlussvorlage erstellen.

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster hat am 19.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde - Kiesekampweg teilräumig zu ändern, um am westlichen Rand von Coerde Planungsrecht für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen (Aufstellungsbeschluss Vorlage Nr. V/0703/2018).

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante neue Wohnquartier mit rund 160 Wohneinheiten. Neben der Schaffung von Wohnraumangeboten, insbesondere für Personen im „dritten Lebensabschnitt“ und für Familien mit mehreren Kindern, trägt das Planvorhaben mit dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 950 m² sowie ergänzenden Flächen für arrondierende Dienstleistungs- und Büronutzungen zu einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgung bei. Zudem werden die Betreuungskapazitäten für Kinder in Coerde durch die geplante Kindertagesstätte mit fünf Gruppen deutlich erhöht. Die derzeit bestehende gewerbliche Nutzung in Form von Hallen und Verwaltungsgebäuden sowie großflächigen versiegelten Stellplatz- und Betriebsflächen soll im Sinne der Innenentwicklung mit Gebäuden in einem zeitgemäßen Wohn- und Energiestandard überplant werden. Mit dem Planvorhaben wird eine stadtgestalterische Aufwertung dieses von Mindernutzung geprägten Standortes bewirkt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 27.09.2018 in Form einer Bürgeranhörung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 20.11.2019 bis 30.12.2019.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Gutachten und Stellungnahmen haben vom 02.06.2020 bis zum 17.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Daneben wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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.

Zu 1.1:

Zur Beschleunigung des Planungsprozesses wurde die Genehmigungsplanung parallel zu dem Bebauungsplanverfahren weiter vorangetrieben. Erwartungsgemäß ergaben sich während des Abstimmungsprozesses mit den unterschiedlichen Fachdisziplinen Abweichungen, die in dem nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans noch nicht enthalten waren.

Zum einen wurden für einzelne Fassadenabschnitte in geringfügigem Ausmaß Baugrenzen angepasst (Beschlusspunkt 1.1.1). Diese Änderungen resultierten primär aus den erfolgten Detailplanungen zu den Gebäudegrundrissen. So ergab sich zum Beispiel im Rahmen der Abstimmung des Raumprogramms für die Kindertagesstätte, dass der südliche Gebäudeteil zum Nachweis des Mehrzweckraumes erweitert werden muss. Auch Anforderungen des Brandschutzes und eine Umplanung bzw. Konkretisierung der Heizungs- und Sanitärschächte führten zu Änderungen, die letztlich eine Anpassung der Baugrenzen zur Folge hatten.

Zum anderen wurden Begrenzungen der GFL-Flächen sowie Bereiche für private Spielplätze angepasst und die festgesetzte Fläche für Tiefgaragen geringfügig nach Westen erweitert, womit sich auch die gemeinsame Grenze der beiden Vorhabenbereiche marginal verschoben hat (Beschlusspunkt 1.1.2). Die Anpassung der GFL-Flächen sowie der Bereiche für private Spielplätze geht in erster Linie auf die konkretisierte Freianlagenplanung zurück. Der Grünflächenanteil wurde in der aktualisierten Planung aufgrund der Anforderungen aus den Wohnraumförderbestimmungen NRW deutlich erhöht. Die Erweiterung der Fläche für Tiefgaragen resultierte aus einem höheren Flächenbedarf für witterungsgeschützte Abstellplätze für Fahr- und Lastenräder. In diesem Zusammenhang erfolgte eine marginale Verschiebung der gemeinsamen Grenze der beiden Vorhabenbereiche.

Zur Klarstellung wurden die dargestellten Ansichten in den textlichen Festsetzungen mitberücksichtigt und damit die Bindung für die Gestaltung der Gebäude festgelegt.

Insgesamt erfolgen durch die beschriebenen Anpassungen nur kleinteilige Änderungen, die sich zudem ausschließlich auf das Vorhabengrundstück beziehen. Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und die Rechte Dritter werden nicht berührt. Auch die Grundzüge der Planung werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht berührt. Eine erneute Beteiligung ist somit nicht erforderlich.

Darüber hinaus ergeben sich mehrere Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grün- und Freiflächenplan sowie den Gebäudeansichten:

- Verlegung von Fahrradabstellanlagen
- Hinzufügung von zwei überdachten Fahrradabstellanlagen für Lastenräder in der westlichen Parkanlage
- Hinzufügung einer außenliegenden Rampe in Haus D für die Erreichbarkeit des Fahrradabstellraumes im Keller, für Bewohner der Häuser A und D, (anstelle eines Aufzug)
- Erhöhung des Anteils großer Öffnungen im Laubengang
- Fassadenüberarbeitung in den Eingangsbereichen (Vordächer, außenliegende Briefkastenanlage)

- Verlegung von Fenstern aufgrund Grundrissänderungen/-anpassungen
- Berücksichtigung von farbigen Lüftungsgittern in der KiTa-Fassade zur sommerlichen Lüftung der KiTa
- Hinzuführung auskragender Elemente am Turm in Haus F für eine Signalwirkung des Quartiers
- Umwandlung des Waschsalons in Haus B in eine Wohnung
- Verlegung der Bäckerei in Haus C Richtung Kreuzung/Holtmannsweg
- Neuplanung eines Seniorenstützpunktes in Haus C am Quartiersplatz
- Verlegung der Rampen in den wettergeschützten Laubengang zur Überwindung der Höhendifferenz in Haus A und D
- Änderung der Darstellungsweise im Freiflächen- und Gestaltungsplan

Für diese Änderungen ist kein Beschluss einzuholen, da die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht wie zeichnerische oder textliche Festsetzungen zu behandeln sind. Gleichwohl sind auch diese für die Vorhabenträgerin verbindlich.

Durch die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II treten die bisherigen Festsetzungen innerhalb dieses Teilbereiches außer Kraft.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planungsbereich als Gewerbegebiet (GE) dar. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB.

Zu 2.

Durch die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II treten die bisherigen Festsetzungen innerhalb dieses Teilbereichs außer Kraft.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planungsbereich als Gewerbegebiet (GE) dar. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

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