



Stadtplanungsamt

06.09.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Wörmann / Herr Puke

Telefon: 492-6158 / -6192

Woermann@stadt-
muenster.de

Puke@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide
(Hensenstraße / Gescherweg / Rüschausweg)
[Neubau Wohnquartier]

Beratungsfolge

16.09.2021	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
23.09.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
29.09.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
29.09.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschausweg) wird wie folgt Beschluss gefasst:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschausweg) nicht gefolgt:

- 1.1 Der Anregung, statt einer Kita vorab weitere Wohnungen vorzusehen (Anlage 1, Nr. 1.1.12)
- 1.2 Der Anregung, eine Multifunktionshalle als Zwischennutzung für die Kita-Optionsfläche vorzusehen (Anlage 1, Nr. 1.1.13)
2. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschausweg) wird gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 375: Gievenbeck – Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschausweg) wird ebenfalls beschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes Flurstück:
Gemarkung Münster, Flur 60, Flurstück 284 (teilweise)

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die obenstehenden Beschlüsse entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Die Stadt Münster schließt mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, der regelt, dass die Lasten und Kosten des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin zu tragen sind.

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster hat am 24.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 375 zu ändern (vorhabenbezogene 2. Änderung), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines vielfältigen Wohnungsangebotes bei Fortbestand bzw. Wiederansiedlung der hier etablierten sozialen Einrichtungen (Jugendtreff, Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum „MuM“) zu ermöglichen (Vorlage Nr. V/0472/2020).

Der vorhabenbezogenen 2. Änderung liegt ein Entwurf des Büros Wiencke Architekten aus Dresden zugrunde, der zum Sieger des 2019 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs ernannt worden war. Die Wohn + Stadtbau strebt hier ein durchmischtes und belebtes Quartier für Familien, Studenten und Senioren mit qualitativem Wohnraum in bis zu viergeschossiger Bebauung und mit attraktiver Freiraumgestaltung an, die auch die derzeit vorhandenen sozialen Einrichtungen am Standort berücksichtigt.

Das Vorhaben umfasst:

- einen Wohnungsmix von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen
- einen Jugendtreff mit entsprechender Nutzfläche und Außenfläche
- ein Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum („MuM“) mit entsprechender Nutzfläche und Außenspielfläche
- eine Optionsfläche für eine Kita mit Außenspielfläche

Über die Vorgaben von SoBoMü hinaus beabsichtigt die Wohn + Stadtbau hier sogar 60 % der entstehenden Wohnfläche als öffentlich geförderten Mietwohnraum zu realisieren.

Das Plangebiet liegt am Gescherweg und ist Bestandteil des Wohngebiets Gievenbeck-Toppheide welches ca. 800 Wohneinheiten in Geschossbebauung und Reihenhäusern sowie soziale Infrastruktureinrichtungen um einen zentralen Grünzug anordnet. Das Grundstück (Gescherweg 87) ist mit einem 1-geschossigen Barackengebäude, dem letzten baulichen Zeugnis der ehemaligen militärisch genutzten Flächen, bebaut. Das Barackengebäude beherbergt mit dem Jugendtreff sowie dem Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum „MuM e.V.“ wichtige soziale Angebote, die mit der geplanten Bebauung neue Räume erhalten werden. Somit wird der Jugendtreff des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien in dem im Bebauungsplan mit „MuM“ bezeichneten Gebäude inkludiert.

Ferner soll in dem Quartier vorsorglich ein Standort für eine Dreigruppen-Kita mit Außenspielfläche bereitgehalten werden.

Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand am 18.02.2020 in Form einer Bürgeranhörung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-

cher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.07.2020 bis 28.08.2020. Neben Fragen zur Ausstattung, zur Energieversorgung, zu den Miet- und Nebenkosten der künftigen Wohnungen wurden vor allem Fragen zu einer Zwischennutzung der Optionsfläche für eine Kita sowie zum Mobilitätskonzept des Projektes gestellt. Die Münster Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass zur Stromversorgung des geplanten Projektes eine zusätzliche Ortsnetzstation erforderlich ist. Für sie wurde eine Fläche im Plan berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan fand in der Zeit vom 06.04.2021 bis zum 06.05.2021 statt. In diesem Verfahrensschritt sind keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürger eingegangen.

Die zu den beschriebenen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entsprechend Beschlussvorschlag 1 Beschluss gefasst werden. Da der öffentlich ausgelegte Entwurf aufgrund der Beschlussvorschläge unter 1 nicht geändert werden muss, kann der Satzungsbeschluss entsprechend Beschlussvorschlag 2 gefasst werden.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

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