



Amt für Mobilität und Tiefbau

24.01.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Wächter

Telefon: 492-6649

Waechter@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 572 Albachten – Südlich Weseler Straße/Östlich Hohe Geist
Baubeschluss – Straßenbau – Baugebiet

Beratungsfolge

02.03.2023 Bezirksvertretung Münster-West

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der vom Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster aufgestellten Planung des Neubaugebietes „Albachten Südlich Weseler Straße/Östlich Hohe Geist“ Lageplan Reg.-Nr. 11195 Blatt 1b - 10(10) vom 19.10.2022 und den Ausbauquerschnitten Reg.-Nr. 11196 Blatt 3 - 18(18) vom 19.10.2022 und der baulichen Ausführung wird zugestimmt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster Baukosten in Höhe von ca. 5.400.000 € entstehen. Dem gegenüber stehen Einnahmen in Höhe von ca. 4.230.000 € nach dem BauGB.

Die v. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1201	Bereitstellung von Verkehrsflächen und -anlagen			
Investitionsmaßnahme	4234	Albachten, östl. Erw. südl. Teil, Bp 572			
Auszahlungen			2024 2025 2026 später	510.000 1.000.000 600.000 3.290.000	
Auszahlungen insges.				5.400.000	
Investitionsmaßnahme	0004	Erschließungsbeiträge nach BauGB			
Einzahlungen			2026 später	230.000 4.000.000	

Einzahlungen insges.				4.230.000	
Saldo				1.170.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen für die Jahre 2024 – 2026 sind im Haushaltsplan 2023 bei den o. g. Investitionsmaßnahmen veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1201	Bereitstellung von Verkehrsflächen und -anlagen			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	spätere Jahre	54.000	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	spätere Jahre	135.000	Folgeaufwand
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	spätere Jahre	105.750	Folgeertrag
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonst. Finanzaufwendungen	spätere Jahre	17.550	Folgeaufwand

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

1. Voraussetzungen

Grundlage für den Bau der Erschließungsanlagen ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes Albachten Nr. 572 - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist vom 19.07.2021.

Zur Erschließung des Baugebietes Albachten - Südlich Weseler Straße/Östlich Hohe Geist – für Wohnbebauung, Feuerwehrhaus, Grundschule und Kitas, ist der Ausbau von Straßen und Wegen erforderlich.

Der Baubeschluss betrifft die Straßen und Wege im Baugebiet südlich der Weseler Straße.

Voraussetzung für die Anbindung des Quartiers, ist der Baubeschluss zum Umbau der Weseler Straße L 551 mit der Vorlage V/0778/2022 im Ausschuss für Verkehr und Mobilität am 15.03.2023.

2. Beschreibung der Baumaßnahme

Die innere Verkehrserschließung des als Tempo 30-Zone konzipierten Neubaugebietes wird über eine Nord- Süd-Achse mit einer Breite zwischen 12,50 m bis 16,25 m von der Weseler Straße bis zur Sendener Stiege und eine östlich ringförmig angelegte Straßenführung mit einer Breite von 16.00 m geprägt.

Der im Einfahrtsbereich des Quartiers liegende Parkplatz wird verschiedene multimodale Mobilitätsangebote vorhalten. Die detaillierte Planung wird entsprechend des Mobilitätsstationskonzeptes im weiteren Planungsprozess erarbeitet.

Die Nord-Süd-Achse gliedert sich in beidseitig gepflasterte Gehwege mit 2,50 m Breite, einen einseitigen gepflasterten Parkstreifen mit 2,20 m Breite mit einem 0,55 m breiten Schrammbord, einer 5,50 m breiten bituminösen Fahrbahn und einem 3,00 m breiten und 1,00 m tiefen Graben zur Oberflächenentwässerung.

Im gesamten Baugebiet wird kein Regenwasserkanal verlegt, im südlichen Bereich des Neubaugebietes wird das Oberflächenwasser in die östliche öffentliche Grünfläche geleitet.

In der Achse sind zur Temporeduzierung Aufpflasterungen vorgesehen. In der Ringstraße werden Baumscheiben (2,50 x 3,00 m) zur Einengung der Fahrbahn eingebaut.

Die abzweigenden Wohnhöfe werden als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Z. 325 StVO) niveaugleich in Pflasterbauweise ausgeführt, gleiches gilt für die westliche Ringstraße.

In den Wohnhöfen sind Retentionsflächen (Raingarden) mit Begrünung vorgesehen. Hier wird das Oberflächenwasser gesammelt und kann in der Grünfläche verdunsten; sollte viel Oberflächenwasser anfallen, wird es in einer offenen Pflasterrinne an die Ringstraße bzw. die Nord-Süd-Achse geführt und in angrenzenden Grünflächen nach Osten abgeleitet.

Im Westen im nördlichen Teil wird die bestehende Straße Hohe Geist mit einer 6,00 m breiten bituminösen Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 2,50 m bis zur Nord-Südachse im Baugebiet verlängert. Um Schleichverkehre zu vermeiden, ist die Straße als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, der an geeigneter Stelle mit herausnehmbaren Sperrpfosten versehen werden kann.

Ein gepflasterte öffentlicher gemeinsamer Geh- und Radweg mit 3,00 m Breite verknüpft im Westen im mittleren Teil das Neubaugebiet mit der Bestandsbebauung an die Straßen Lütke Geist/Hohe Geist.

Eine Reduktionsvariante ist nicht möglich. Alle Umbauten und die Materialwahl wurden auf ein Mindestmaß begrenzt, welches sich aus den Anforderungen der Verkehrssicherheit und dem barrierefreien Umbau ergibt.

Der Ausbau erfolgt nach den Standards der Stadt Münster.

Die Planung wurde im Rahmen der Ämterbeteiligung mit der Arbeitsgruppe 5 „Stadtplanung und Verkehr“ der Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderung (KIB) abgestimmt.

3. Ausschreibung und Bau

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt, Schmutzwasserpumpwerk und Grobprofilierung der Retentionsbecken im Süden der Planungsfläche (siehe Vorlage V/0779/2022), sowie der Umbau der Weseler Straße zu einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung (siehe Vorlage V/0778/2022) ist zu Beginn des 3. Quartals 2023 geplant.

Der Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt der Straßen- und Tiefbauarbeiten im Baugebiet, der die zentrale Nord-Süd-Erschließungsachse beinhaltet, sowie die Anbindung der Schmutzwasserdruckrohrleitung an das Bestandsnetz in der Osthofstraße/ Lütke Geist entsprechend dieser Vorlage und der Vorlage V/0779/2022, erfolgt unmittelbar nach dem Abschluss des ersten Bauabschnittes ab dem Beginn des 2. Quartals 2024. Nach Abschluss des zweiten Bauabschnittes sind die ersten Baugrundstücke im Jahr 2025 baureif.

Der Baubeginn für den dritten Bauabschnitt der Straßen- und Tiefbauarbeiten im Baugebiet, der die übrigen Abschnitte der öffentlichen Infrastruktur beinhaltet, beginnt nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes parallel zu den ersten Hochbaumaßnahmen im Gebiet.

Strom, Wasser, Breitband, Beleuchtung

Im Baugebiet werden durch die Versorgungsträger Wasser- und Stromleitungen sowie Leerrohre für eine Breitbandversorgung verlegt. Die Straßen werden beleuchtet. Hierfür soll eine anteilige Versorgung über eine örtliche PV-Batteriespeicher-Anlage erfolgen.

Kalte Nahwärme

Für das Baugebiet Albachten Ost wird derzeit in einem Pilotprojekt eine Wärmeversorgung durch Kalte Nahwärme entwickelt und mit der Straßen-, Entwässerungs- und Grünflächenplanung abgestimmt.

Bei Kalter Nahwärme wird in einem geschlossenen Kreislauf über Erdsonden der Erde Wärme entzogen. Dieses wird durch ein Leitungsnetz zu den Häusern transportiert. Mit daran angeschlossenen Wärmepumpen in den Häusern werden die gewöhnlichen Temperaturen für Heizung und Warmwasser erzeugt.

Für die Kalte Nahwärme wird die Beantragung von Fördermitteln angestrebt. Die Realisierung steht unter der Bedingung, dass Fördermittel, notwendige Genehmigungen und eine maximale Anschlussquote realisiert werden können.

Die Gesamtbauzeit für die Herstellung aller Schmutzwasserkanäle, des Pumpwerks, der Versorgungsleitungen der Stadtnetze und der Baustraßen innerhalb des Baugebietes wird auf ca. 2,5 Jahre geschätzt. Die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten wird somit voraussichtlich Ende 2025 erreicht.

Der Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Anschluss und in Abhängigkeit zum Baufortschritt der privaten Hochbaumaßnahmen.

4. Beiträge Dritter/Zuschüsse

Es fallen Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) an.

Die Erschließung neuer Wohnbauflächen zieht eine Beitragsrefinanzierung der neu geschaffenen Erschließungsanlagen gem. § 127 ff. BauGB nach sich. Sowohl die in dem B-Plan enthaltene Anbindung an die Weseler Straße (ca. 1,3 Mio. €, V/0778/2022) als auch die in dem Baugebiet herzustellenden Erschließungsanlagen mit beitragsfähigen Kosten von ca. 4,7 Mio. € werden zu 90 % über Erschließungsbeiträge refinanziert. Im Wege des Bruttopreisprinzips werden beim Verkauf der Baugrundstücke die Erschließungsbeiträge durch das Amt für Immobilienmanagement mit erhoben.

5. Genehmigungen/Vereinbarungen

Für die Maßnahme sind keine Genehmigungen erforderlich.

6. Liegenschaftliche Regelungen

Es sind keine liegenschaftlichen Regelungen erforderlich.

Die Verkehrsflächen und Baugrundstücke stehen im Eigentum der Stadt Münster.

7. Information/Kommunikation der Baumaßnahme

Die Anwohnerinnen und Anwohner werden entsprechend dem Serviceversprechen des Amtes für Mobilität und Tiefbau frühzeitig über die Maßnahme informiert.

Die Beschlussvorlage zum Kanalbau hat die Nummer V/0779/2022.

Die Beschlussvorlage zum Straßenbau Weseler Straße L551 hat die Nummer V/0778/2022.

i. V.

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Fogelastberechnung

Anlage 1: Lageplan 1b – 10(10)

Anlage 2: Ausbauquerschnitt 3-18(18))