

STADT MÜNSTER

- 2. OKT. 2024

Amt für Bürger- u. Ratsservice
Bezirksverwaltung West

Stadt Münster
Dezernat III

Eing. 26. SEP. 2024

A-W/0036/2022

61.32.0008
Herr Köster

05.09.2024
61 55

An die Bezirksvertretung Münster-West

über III

**Mitteilung der Verwaltung zum Antrag Nr. A-W/0036/2022 vom 30.11.2022
Nachnutzung Feuerwgerätehaus Münster-Nienberge**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Antrag vom 30.11.2022 wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob nach Bezug des neuen Feuerwgerätehauses am Vögedingplatz auf dem dann freiwerdenden Grundstück an der Kurneystraße ein Gesundheitszentrum errichtet werden kann.

Hierzu hat die Verwaltung in der Sitzung der Bezirksvertretung Münster-West am 01.02.2024 über den Zwischenstand informiert. Nach Abschluss weiterer Untersuchungen nehme ich zu dem o.g. Antrag wie folgt Stellung:

Eine Analyse der bestehenden Gebäudesubstanz hat ergeben, dass das Gebäude aufgrund des altersbedingten Gesamtzustandes, der Fluchtwegstruktur und der nicht-beheizten Gebäudeteile für eine Nachnutzung nicht geeignet ist. Daher soll das Bestandsgebäude nach dem Umzug der Feuerwehr rückgebaut werden.

Das in Rede stehende Grundstück an der Kurneystraße liegt im Randbereich des Ortsteilzentrums, eingebettet in ein festgesetztes reines Wohngebiet. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227: Nienberge - Ortskern setzt für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Abweichende Nutzungen sind planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße von lediglich 502 m² und der grenzständigen Bebauung auf dem benachbarten Grundstück ist die bauliche Ausnutzung an diesem Standort deutlich eingeschränkt. Zudem sind Probleme hinsichtlich der Grundstückszufahrt und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze (insbesondere bei einer Nachnutzung durch ein Gesundheitszentrum o.ä.) zu erwarten. Da das Grundstück außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil liegt, wären bei einer Einzelhandelsnutzung (nur bei einer Änderung des Bebauungsplanes möglich) daher grundsätzlich nur nicht zentrenrelevante Sortimente denkbar. Auch für eine Gemeinbedarfsnutzung auf dem Grundstück ist aufgrund der o.g. baulichen Einschränkungen sowie der Lage des Standortes außerhalb des Stadtteilzentrums in einem Wohngebiet keine besondere Eignung gegeben. Einer Vergrößerung des Standortes, z.B. durch Zukauf der benachbarten Grundstücke, stehen eigentumsrechtliche Hemmnisse, das Fehlen eines konkreten Bedarfs sowie hohe Grunderwerbskosten entgegen.

Eine qualitative Nachnutzung des o.g. Grundstücks scheidet somit an rechtlichen (Bebauungsplan), tatsächlichen (Flächengröße und Ausnutzbarkeit) und finanziellen Aspekten. Nutzungsstrukturell bietet sich für den Einzelstandort an der Kurneystraße insbesondere eine Wohnnutzung als Arrondierung des bestehenden Wohngebietes an. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245: Nienberge - Ortskern ist aufgrund der Unverhältnismäßigkeit des Aufwandes einer Bebauungsplanänderung für ein einzelnes

Grundstück gegenüber dem geringen städtebaulichen Nutzen nicht angezeigt. Für eine Wohnnutzung am o.g. Standort kann allerdings der Befreiungstatbestand nach § 31 Abs. 3 BauGB verfangen, wonach im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann.

Unter Abwägung der o.g. Hemmnisse ist - insbesondere unter Wirtschaftlichkeitsaspekten - die zu empfehlende Lösung der Abbruch des Bestandsgebäudes sowie die Vergabe des Grundstücks mit der Aussicht auf eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu Wohnzwecken. Hierzu sind im Vorfeld verschiedene „Qualitätsmaßgaben“ hinsichtlich des baulichen Volumens und der Gestaltung zu formulieren, die über den Kaufvertrag fixiert werden, da der o.g. Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Ein Gesundheitszentrum am Standort an der Kurneystraße ist aus den genannten Gründen nicht realisierbar. Der o.g. Antrag wird als erledigt angesehen.



Festerse