

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0061/2013
Auskunft erteilt: Frau Philipp / Herr Husmann
Ruf: 492 61 21 / 492 61 94
E-Mail: Husmann@stadt-muenster.de
Datum: 13.02.2013

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 529: Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportgelände / westlich Germania-Campus
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

26.02.2013	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
07.03.2013	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
13.03.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
13.03.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 529: Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportgelände / westlich Germania-Campus wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Die bereits heute bestehende Trafo-Station im Norden des Plangebiets wird im Bebauungsplan als solche durch Planzeichen dargestellt. Die Begründung wird entsprechend angepasst (Anlage 1, Punkt 1.2.2).
 - 1.1.2 Im Bereich der Hapterschließung im Neubaugebiet werden auf der westlichen Straßenseite keine Standorte für Baumanpflanzungen mehr dargestellt (Anlage 1, Punkt 1.2.3).
 - 1.1.3 Der Anregung, auf der Böschungfläche der Kleingartenanlage statt einer Anpflanzung von Laubbäumen die Anpflanzung von Obstbäumen festzusetzen, wird gefolgt. Hierzu werden die textliche Festsetzung 1.10 und die Zeichenerklärung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst (Anlage 1, Punkt 1.3.2).
 - 1.1.4 In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Neuformulierung des Punktes 8.4.7 vorgenommen, welcher die Belange der Denkmalpflege regelt (Anlage 1, Punkt 1.4.1).
 - 1.1.5 Der Investor wird im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, vor Beginn von Maßnahmen auf dem Gelände südlich Koburger Weg 44 die Geschichte des Firmenstandortes sowie die Situation vor Ort durch einen Sachverständigen nach den fachlichen

Anforderungen des Stadtarchivs aufbereiten und dokumentieren zu lassen und dem Stadtarchiv zur Verfügung zu stellen. Die Kosten hierfür hat der Investor zu tragen (Anlage 1, Punkt 2.6.1 d).

- 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 529 nicht gefolgt:
- 1.2.1 Der Anregung, im Bereich von privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht festzusetzen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen (Anlage 1, Punkt 1.1.1).
 - 1.2.2 Der Anregung, die Böschung der Kleingartenanlage aus dem Plangebiet auszuschließen (Anlage 1, Punkt 1.3.1).
 - 1.2.3 Der Kritik, dass der Bebauungsplan im Widerspruch zu den wohnungspolitischen Aussagen der Parteien stünde und dass die Erkenntnisse des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ nicht beachtet würden (Anlage 1, Punkt 2.1.1).
 - 1.2.4 Dem Einspruch zu nicht ausreichenden Festsetzungen zu energetischen Auflagen für die Wohnbebauung im Bebauungsplan (Anlage 1, Punkt 2.1.2).
 - 1.2.5 Der Forderung, die Rechtskraft des Bebauungsplans bis zur Abstimmung über die „Weiterführenden Wärmedämmstandards zur Einführung des Passivhausstandards“ zu verschieben (Anlage 1, Punkt 2.1.3).
 - 1.2.6 Der Forderung nach einer Umweltprüfung (Anlage 1, Punkt 2.2.1).
 - 1.2.7 Der Ansicht, dass die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nicht gegeben sind (Anlage 1, Punkt 2.2.2).
 - 1.2.8 Der Ansicht, dass der Umfang der Erhebungen zum Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet unzureichend gewesen sei (Anlage 1, Punkt 2.2.3).
 - 1.2.9 Der Ansicht, das Lärmschutzgutachten berücksichtige nicht hinreichend den Lärm, der von den Besuchern der auf dem Germania-Campus ansässigen Gastronomie- und Diskothekenbetrieben ausgeht (Anlage 1, Punkt 2.2.4 a).
 - 1.2.10 Der Ansicht, das Lärmschutzgutachten berücksichtige nicht hinreichend den Lärm, der durch den Anlieferverkehr des Factory Hotels verursacht wird (Anlage 1, Punkt 2.2.4 b).
 - 1.2.11 Der Ansicht, es müsse mit einer verschärften Rücksichtnahmepflicht für den vom Germania-Campus herrührenden Gewerbelärm gerechnet werden (Anlage 1, Punkt 2.2.4 c).
 - 1.2.12 Der Ansicht, dass die langfristige Sicherung des geplanten Geschosswohnungsbaus im Hinblick auf die lärmabschirmende Wirkung zur Stellplatzanlage des Germania-Campus durch die bedingten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ausreichend sei (Anlage 1, Punkt 2.2.5).
 - 1.2.13 Den Bedenken gegen eine Anbindung des Baugebiets an das Hauptverkehrsnetz über den Dorpatweg an die Grevener Straße (Anlage 1, Punkt 2.3.1).
 - 1.2.14 Der Anregung, den gesamten Koburger Weg für den Zweirichtungsverkehr freizugeben (Anlage 1, Punkt 2.3.1).
 - 1.2.15 Der Anregung, die Baustraßenerschließung nicht über den Dorpatweg zu führen, sondern eine anderweitige Zufahrtsregelung zu treffen (Anlage 1, Punkt 2.3.3).

- 1.2.16 Der Ansicht, die geplante Erschließung verursache erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohngebäude Koburger Weg 15 (Anlage 1, Punkt 2.3.4).
 - 1.2.17 Den Bedenken hinsichtlich der Stellplätze im nördlichen Planbereich (Anlage 1, Punkt 2.3.5).
 - 1.2.18 Der Anregung, die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in den Bereichen C und D1 zu reduzieren (Anlage 1, Punkt 2.4.1).
 - 1.2.19 Der Anregung, die Zufahrt zum nordöstlichen Baugrundstück über den Fuß- und Radweg erfolgen zu lassen (Anlage 1, Punkt 2.4.2).
 - 1.2.20 Der Anregung die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung“ an der östlichen Grundstücksgrenze des nordöstlichen Baugrundstücks (Bereich C) durch die Festsetzung einer Mauer (Bestand) zu ersetzen (Anlage 1, Punkt 2.4.3).
 - 1.2.21 Der Anregung, die Fläche für Garagen und Stellplätze auf dem nordöstlichen Baugrundstück (Bereich C) an die nördliche Grundstücksgrenze zu verschieben (Anlage 1, Punkt 2.4.4).
 - 1.2.22 Der Anregung, auf dem Baugrundstück Koburger Weg 44 ein weiteres Baufenster auszuweisen (Anlage 1, Punkt 2.4.5).
 - 1.2.23 Der Anregung, die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Baugrundstück Koburger Weg 44 räumlich zu erweitern (Anlage 1, Punkt 2.4.6).
 - 1.2.24 Der Anregung, das bestehende Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Koburger Weg 44 als Nebengebäude festzusetzen (Anlage 1, Punkt 2.4.7).
 - 1.2.25 Der Ansicht, die im Baufeld D2 gewünschte geschlossene Bebauung mit einer sich abwechselnden 2- und 3- Geschossigkeit sei nicht hinreichend festgesetzt (Anlage 1, Punkt 2.4.8).
 - 1.2.26 Der Anregung, die definitive Festlegung von Seniorenwohnungen in den Bereichen C, D1, D2 und E im Bebauungsplan einzufügen (Anlage 1, Punkt 2.5.2).
 - 1.2.27 Der Anregung, die festgesetzte Dachform um die Variante Pultdach zu erweitern und die hiermit verbundene festgesetzte Gebäudehöhe von 7,5 m auf max. 9 m anzuheben (Anlage 1, Punkt 2.5.3).
 - 1.2.28 Der Anregung, den Boden der Baracke sowie das Gelände südlich Koburger Weg 44 auf menschliche Überreste zu untersuchen (Anlage 1, Punkt 2.6.1 b).
 - 1.2.29 Der Ansicht, die Baracke sei ein wesentlicher Beleg für die Verfolgung von Menschen während der NS-Zeit in Münster und dem Münsterland (Anlage 1, Punkt 2.6.1 c).
2. Der gemäß den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.5 geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 529: Östlich Koburger Weg / südlich DJK-Sportgelände / westlich Germania-Campus wird gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die geänderte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 529 wird ebenfalls beschlossen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 529 treten die Bebauungspläne Nr. 121, 328 und 439 teilweise, soweit sie vom neuen Bebauungsplan überlagert werden, außer Kraft.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 529 wird der wirksame Flächennutzungsplan gemäß § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch die vorstehenden Beschlussvorschläge keine Kosten und Folgekosten entstehen. Der Investor AS Wohnbau GmbH übernimmt entsprechend dem zwischen der Stadt Münster und ihm geschlossenen Städtebaulichen Vertrag alle maßnahmebedingten Kosten, die vor / bei Umsetzung des Neubauprojekts anfallen.

Begründung:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 529, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, hat vom 26.03. bis zum 26.04.2012 öffentlich ausgelegen. Zur Offenlegung wurden die in der Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen vorgebracht, über die entsprechend den obenstehenden Beschlussvorschlägen Beschluss gefasst werden soll.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 529 soll gemäß den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.5 geändert werden. Eine erneute Offenlegung oder eingeschränkte Beteiligung ist nicht erforderlich, da keine Grundzüge der Planung betroffen sind und keine negativen Auswirkungen auf Dritte erkennbar sind. Somit kann auch der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Der neue Bebauungsplan Nr. 529 ragt im Süden in die bestehenden Bebauungspläne Nr. 121: York-Ring / Koburger Weg, Nr. 328: Kleingärten zwischen Gasselstiege und Koburger Weg und Nr. 439: Grevener Straße / York-Ring / Koburger Weg / Dorpatweg hinein, dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Überplanung des Koburger Weges. In den neu überplanten Bereichen treten die alten Pläne außer Kraft.

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche aus und kennzeichnet diese mit dem Symbol für „Mülldeponie / Abfall“ sowie Ausweisung für einen Spielbereich der Kategorie A. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, in dem zukünftig für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt wird.

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde zwischen der Stadt Münster und dem Investor AS Wohnbau ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die wesentlichen Eckpunkte dieses Vertrages finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 10 (Anlage 2 zu dieser Vorlage).

Der Stadt Münster entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten und Folgekosten. Die öffentliche Erschließung / Infrastruktur wird nach Herstellung durch den Investor kostenfrei an die Stadt Münster übertragen.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

i. V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung