

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0924/2014
Auskunft erteilt: Frau Sauer / Herr Geitel
Ruf: 492 61 13 / 492 61 93
E-Mail: Sauer@stadt-muenster.de
Datum: 08.12.2014

Betrifft

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove -
Änderungsbereich I: Südlich Meyerbeerstraße / Östlich Meckmannweg -
Änderungsbereich II: Nördlich Meyerbeerstraße / Östlich Brockmannstraße
1. Beschluss zur Aufstellung
2. Beschluss über Stellungnahmen
3. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

15.01.2015	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
29.01.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
04.02.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
11.02.2015	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove - ist gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch in den Bereichen Südlich Meyerbeerstraße / Östlich Meckmannweg (Änderungsbereich I) und Nördlich Meyerbeerstraße / Östlich Brockmannstraße (Änderungsbereich II) dahingehend zu ändern, dass u.a. bisherige Kerngebietsflächen in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden.
2. Über die vorliegenden Stellungnahmen zu dem vom 01.09. bis zum 01.10.2014 öffentlich ausgelegten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 2.1 Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird in den Textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:
 - 2.1.1 Der Punkt 1.2.2 lautet wie folgt: Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude muss mindestens 0,3 m über der durch NHN definierten Höhe der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (Anlage 1, Punkt 3).
 - 2.1.2 Der Punkt 1.2.4 wird eingefügt: Im WA₁-Gebiet dürfen höchstens zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden (Anlage 1, Punkt 2.1).

2.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 nicht gefolgt:

- 2.2.1 Die Änderung der Dachform im WA₂-Gebiet von Flachdach auf Satteldach bei gleichzeitiger Reduzierung der Traufhöhe auf 69,40 m ü. NHN (Anlage 1, Punkt 2.2).
- 2.2.2 Die Änderung der Geschosshöhe im MI-Gebiet von drei auf zwei Geschosse bei gleichzeitiger Änderung der Dachform von Flachdach auf Satteldach (Anlage 1, Punkt 2.3).
- 2.2.3 Die Erschließung im Änderungsbereich II neu zu strukturieren (Anlage 1, Punkte 2.4).
- 2.2.4 Die geplanten Baufelder und die daraus resultierenden Erfordernisse einzelner Betroffener zu überprüfen (Anlage 1, Punkt 2.4).
- 2.2.5 Die Anzahl der Stellplätze für die innenliegenden Baufelder zu erhöhen (Anlage 1, Punkt 2.5).
- 2.2.6 Die Ausweisung einer Tiefgarage unter den WA-Gebieten im Änderungsbereich II (Anlage 1, Punkt 2.5).
- 2.2.7 Die Zulassung von Stellplatzanlagen im MI-Gebiet nur an den Schmalseiten der Gebäude (Anlage 1, Punkt 2.5).
- 2.2.8 Die geplanten Gebäude südlich der Straße „Am Hof Schultmann“ um 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu versetzen (Anlage 1, Punkt 2.7).

3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1101	Abwasserbeseitigung			
Investitionsmaßnahmen	4032	Mecklenbeck-Mitte BG Bebauungsplan Nr. 396			
Auszahlungen	08		2015 2016	100.000 190.000	Restbetrag von 190.000 € wird für den Haushalt 2016 ange- meldet.
Summe aller Auszahlungen/Saldo				290.000	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	1201	Bereitstellung von Verkehrs- flächen und -anlagen			
Investitionsmaßnah- me	4032	Mecklenbeck-Mitte BG Bebauungsplan Nr. 396			
Auszahlungen	08		2015	35.000	
			2016	55.000	
			2017	160.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				250.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2015 bei den o. g. Produktgruppen veranschlagt.

Begründung:

1. Der zentrale Bereich von Mecklenbeck wird durch den seit dem 10. November 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 396 planungsrechtlich festgesetzt. Die in diesem Plan ausgewiesenen Kerngebietsflächen entlang der Weseler Straße bzw. westlich des Dingbängerwegs sind bisher nicht realisiert worden und sollen auch nicht mehr verwirklicht werden. Ebenso besteht auch kein Bedarf mehr zur Errichtung einer Mehrzweckhalle westlich des Dingbängerwegs, wie im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesen.

Da weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, sollen nun die noch nicht bebauten Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 396 einer Wohnnutzung zugeführt werden. Übergeordnetes Ziel ist dabei eine bedarfsgerechte und verträgliche Weiterentwicklung sowohl des Wohnungs- als auch des Nahversorgungsangebots. Ein besonderer Fokus liegt auf der Förderung von Vielfalt und sozialer Gerechtigkeit.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst zwei Änderungsbereiche. Der Bereich I liegt südlich der Meyerbeerstraße / östlich des Meckmannwegs und der Bereich II nördlich der Meyerbeerstraße / östlich Brockmannstraße.

Die Änderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB.

2. Der Entwurf der 4. Änderung hat bereits vom 1. September bis einschließlich 1. Oktober 2014 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit sind Stellungnahmen eingegangen, zu denen wie unter Punkt 2 Beschluss gefasst werden soll.

Die gemäß den oben genannten Beschlussvorschlägen 2.1.1 und 2.1.2 vorgesehenen Änderungen der Planung betreffen folgende Themen:

- Die Höhenangaben für Baukörper sind in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhen-null (NHN) angegeben. Die Höhenangaben orientieren sich dabei an eingemessenen bzw.

geplanten Höhen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Als Bezugspunkt für eine erhöhte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist hingegen lediglich die Oberkante der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche angegeben. Um die textlichen Festsetzungen anzugleichen, werden auch für diese Festsetzung ausgemessene Höhen in Meter über NHN als Bezugspunkte definiert.

- In der Planung zur Offenlage sind im WA₁-Gebiet (Änderungsbereich I) Hausgruppen vorgesehen. Angestrebt wird in diesem Bereich eine Bebauung mit Reihenhäusern. Durch die getroffenen Festsetzungen ist diese Planung jedoch nicht ausreichend abgesichert, so dass hier auch andere Bauformen, wie Mehrfamilienhäuser realisiert werden können. Daher werden die Festsetzungen durch die textliche Festsetzung 1.2.4 dahingehend präzisiert, dass die zulässige Zahl an Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt wird. Eine entsprechende Festsetzung besteht bereits in anderen Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 396.

3. Da es sich bei den Beschlusspunkten unter 2.1 um Konkretisierungen handelt, bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann neben dem Beschluss zur Änderung (Beschlussvorschlag 1) auch gleichzeitig der Satzungsbeschluss (Beschlussvorschlag 3) gefasst werden.

Nähere Einzelheiten zur Bebauungsplanänderung sind aus den beigefügten Anlagen dieser Vorlage ersichtlich.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

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