

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0925/2014
Auskunft erteilt: Frau Sauer / Herr Geitel
Ruf: 492 61 13 / 492 61 93
E-Mail: Sauer@stadt-muenster.de
Datum: 08.12.2014

Betrifft

Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelshove - im Bereich westlich Brockmannstraße (ehemaliger Paulushof)

1. Beschluss zur Änderung
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 §§ 12 und 13 a Baugesetzbuch im Bereich westlich Brockmannstraße (ehemaliger Paulushof) dahingehend zu ändern, dass u.a. die bisherige Gemeinbedarfsfläche in Wohnnutzung umgewandelt wird.

Innerhalb dieses Bereichs liegen die folgenden Grundstücke: Gemarkung Münster, Flur 228, Flurstücke 219 und 572 sowie Teile der Flurstücke 765, 767 und 805.

2. Über die vorliegenden Stellungnahmen zu dem vom 01.09. bis zum 01.10.2014 öffentlich ausgelegten Entwurf der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird wie folgt Beschluss gefasst:

2.1 Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird wie folgt geändert:

2.1.1 Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird verkleinert (Anlage 1, Punkt 3.1).

2.1.2 Die GFL/AE-Fläche wird verbreitert und nach Osten verschoben (Anlage 1, Punkt 1.1).

2.1.3 Der verbleibende, zur Anpflanzung vorgeschlagene Baumstandort entfällt (Anlage 1, Punkt 1.1).

2.1.4 Die Textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Punkt 1.2 geändert (Anlage 1, Punkt 3.2):

1.2.1 Die Gebäudehöhen dürfen für die beiden Wohngebäude 9,50 m und für das Jugendzentrum 3,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN).

1.2.2 Die Geländeoberkante darf im unmittelbar an die Brockmannstraße angrenzenden Bereich eine Höhe von 61,70 m über NHN nicht unterschreiten.

2.1.5 Die Textlichen Festsetzungen werden um Punkt 1.5.2 ergänzt: Die Grundstücksgrenze zur Brockmannstraße ist mit einer, von der Gehwegoberkante gemessen, mindestens 0,90 m hohen Hecke zu sichern (Anlage 1, Punkt 3.3).

2.1.6 Die Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.8 geändert: Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind ausschließlich bis zu den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geländehöhen zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Eiche sind unzulässig (Anlage 1, Punkt 3.4).

2.1.7 Die Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.3.1 präzisiert: Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Bereichen zulässig. Zusätzliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung insgesamt 25 m² und je Nebenanlage 12,5 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen sind eingeschossig mit einer maximalen Höhe von 2,50 m sowie mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten (Anlage 1, Punkt 3.5).

2.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der nachfolgenden Stellungnahme zur 5. Änderung nicht gefolgt:

2.2.1 Der Ausweisung von zusätzlichen Parkplätzen (Anlage 1, Punkte 2.2).

3. Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit §§ 12 und 13 a Baugesetzbuch und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 396 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch die vorstehenden Beschlussvorschläge keine weiteren Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Über die Umsetzung des Vorhabens wird mit dem Erschließungsträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Investor übernimmt die sich aus der Planung ergebenden Kosten entsprechend dem Durchführungsvertrag.

Begründung:

1. Der zentrale Bereich von Mecklenbeck wird durch den seit dem 10. November 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 396 planungsrechtlich festgesetzt. Für das Grundstück des ehemaligen Paulushofs an der Kreuzung Am Hof Schultmann / Brockmannstraße gilt bisher die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“. Sowohl die öffentliche als auch die kirchliche Kinder- und Jugendarbeit fanden bisher in den Hofgebäuden des ehemaligen Paulushofs statt.

Wirtschaftliche und strukturelle Überlegungen der Katholischen Kirchengemeinde St. Anna sowie nicht sanierungswürdige Bausubstanz der Gebäude sind der Ausgangspunkt für eine Verlagerung der kirchlichen Kinder- und Jugendarbeit sowie die Aufgabe der Nutzung als Veranstaltungszentrum. Die offene Kinder- und Jugendarbeit soll unter Trägerschaft der Kirchengemeinde in einem Neubau auf dem Grundstück weitergeführt werden. Aufgrund der großen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt soll zudem eine überwiegend barrierefrei gestaltete Wohnanlage mit rund 30 Miet- bzw. Eigentumswohnungen auf dem Grundstück entstehen.

Im Rahmen der zwei Hauptzielsetzungen der Planung, die offene Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil zu erhalten sowie auf die sich verändernde Nachfragestruktur im Bereich Wohnen zu reagieren, liegt der Fokus darauf Wohnungsangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen, ein verträgliches Miteinander verschiedener Nutzergruppen zu ermöglichen und Wohnen in zentraler Lage städtebaulich verträglich zu realisieren.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Nach Inkrafttreten der vorhabenbezogenen 5. 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 vorhabenbezogenen 5. 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 unter 2.1. vorgesehenen Änderungen der Planung betreffen folgende Themen:

- Da die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche im nördlichen Teil des Änderungsbereichs im Rahmen des Vorhabens nicht mehr benötigt wird, ist eine Änderung der Flächenausweisung in diesem Bereich nicht mehr notwendig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dementsprechend in diesem Abschnitt verkleinert. Es gelten somit weiterhin die bestehenden Festsetzungen als öffentliche Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf des ursprünglichen Bebauungsplans von 1995.
- Die Planung zur Offenlage sah vor, die bestehende Zufahrt zum Gelände geringfügig nach Westen zu verlegen, um eine möglichst große Ausnutzung der nördlichen Grünfläche zu ermöglichen. Die Zufahrt wurde in der Planzeichnung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die städtischen Flächen gesichert. Da eine Nutzung der Grünfläche nicht mehr vorgesehen ist, kann die Zufahrt an ihrer ursprünglichen Position bestehen bleiben. Über die bestehende Zufahrt zum Kindergarten und zum Jugendzentrum wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gelegt, um sie planungsrechtlich zu sichern.

In diesem Zusammenhang entfällt auch der im Bereich der bestehenden Zufahrt vorgeschlagene Baumstandort.

- Durch die Herstellung der Brockmannstraße als Baustraße, entstand eine Höhendifferenz zwischen der Straße und dem Gelände des ehemaligen Paulushofs. Da eine Aufschüttung des gesamten Geländes auf Straßenniveau unwirtschaftlich ist, wird eine gewisse Höhendifferenz beibehalten. Die geplanten Ausbauhöhen der Brockmannstraße sind damit als Bezugspunkte für die Gebäudehöhen nicht mehr geeignet. Als neue Bezugshöhe wurde die Höhe der Oberkante Fertigfußboden in die Planzeichnung eingetragen. Die Gebäudehöhen selbst, werden in den Textlichen Festsetzungen in Metern angegeben. So ist sichergestellt, dass die Gebäude in ihrer Höhe einheitlich errichtet werden. Zum einen wirkt sich dies positiv auf die städtebauliche Gesamtwirkung des Vorhabens aus und zum anderen wird so vermieden, dass die Erdgeschosswohnungen

zu tief unter Straßenniveau liegen und damit zu einsehbar sind. Durch Anpassung des Geländes wird sichergestellt, dass die Gebäude barrierefrei, ohne Rampen und Stufen, zugänglich sind.

- Um die städtebauliche Eingliederung des Vorhabens sicherzustellen, wurden zudem an der Grundstücksgrenze zur Brockmannstraße Höhen für die Geländeoberkante in diesem Bereich in der Planzeichnung ergänzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Reduzierung der Höhendifferenz von abschnittsweise 50 cm zwischen Brockmannstraße und dem Gelände abzusichern und den Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen einheitlicher zu gestalten.
 - Der Geländeversprung zwischen Brockmannstraße und dem Gelände des ehemaligen Paulushofs macht eine Absicherung des angrenzenden Gehwegs erforderlich. Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die in diesem Bereich eine, von der Gehwegoberkante gemessen, mindestens 0,90 m hohen Hecke vorschreibt.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind im offengelegten Plan auf dem Gelände ausgeschlossen. Ausgehend von den bestehenden Höhenunterschieden zwischen Gelände und Brockmannstraße und der Notwendigkeit diese teilweise an- bzw. auszugleichen, ist die Textliche Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind demnach ausschließlich bis zu den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geländehöhen zulässig. Darüber hinausgehende Abgrabungen und Aufschüttungen sind – insbesondere innerhalb des Kronentraufbereichs der zu erhaltenden Eiche – weiterhin unzulässig.
 - Da die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise für Nebenanlagen nicht ausreicht, um Nebenanlagen in ihrer Höhe zu beschränken, wurde die vorgeschriebene eingeschossige Bauweise für Nebenanlagen durch die Angabe einer maximal zulässigen Höhe von 2,50 m präzisiert. So kann eine verträgliche Eingliederung der Anlagen in das Gesamtvorhaben und die Wirkung hin zur öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt werden.
3. Da es sich bei den Beschlusspunkten 2.1.1 bis 2.1.7 um Änderungen handelt, die sowohl mit dem Investor abgestimmt sind als auch die Grundzüge der Planung nicht berühren, 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