

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0976/2014
Auskunft erteilt: Frau Schulte / Herr Husmann
Ruf: 492 61 77 / 492 61 94
E-Mail: Husmann@stadt-muenster.de
Datum: 04.02.2015

Betrifft

Bauleitplanung im Bereich Gremmendorfer Weg / Loddenbach:

1. Beschluss zur 51. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich Gremmendorfer Weg / Loddenbach
2. Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564: Gremmendorf - Nordwestlich Gremmendorfer Weg
3. Kenntnisnahme der Entwürfe der 51. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 zur Offenlegung
4. Kenntnisnahme des verkehrstechnischen Entwurfs zum Gremmendorfer Weg

Beratungsfolge

17.02.2015	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
12.03.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
18.03.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
25.03.2015	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) i. V. m. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Südost im Stadtteil Gremmendorf-Ost im Bereich Gremmendorfer Weg / Loddenbach zu ändern (51. Änderung des FNP).
2. Für den Bereich nordwestlich Gremmendorfer Weg ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564).

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 264, Flurstück 31, Teile der Flurstücke 9, 21.

3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung die Entwürfe der 51. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen wird.
4. Der Rat nimmt den verkehrstechnischen Entwurf zum Ausbau des Gremmendorfer Weges einschließlich Erläuterungsbericht zustimmend zur Kenntnis.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit Ausnahme eines Teils des Regenrückhaltebeckens sind alle Kosten vorhabenbedingt. Die Finanzierung der vorhabenbedingten Kosten und Folgekosten wird vom Vorhabenträger getragen. Einzelheiten regelt ein zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

Begründung:

Der gemäß *Beschlussvorschlag Nr. 2* neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 564: Gremmendorf – Nordwestlich Gremmendorfer Weg soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets schaffen.

Die Flächeninanspruchnahme an diesem Standort entspricht dem vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Baulandprogramm 2014-2020. Um die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Münster zu erreichen, müssen auch Flächen im bisherigen Außenbereich beansprucht werden.

Das vom Vorhabenträger vorgesehene städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) umfasst die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (*Beschlussvorschlag Nr. 1*). Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans werden die übergeordneten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren verfolgten städtebaulichen Ziele geschaffen. Der Bebauungsplan wird damit im Zuge des Änderungsverfahrens im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Am 23.06.2014 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Die Verwaltung und Vertreter des Vorhabenträgers erläuterten die städtebaulichen Zielsetzungen für die Planung und die geplante Erschließung des Baugebiets. Das Protokoll zur Bürgeranhörung ist in der Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen der Bürgeranhörung wurden zum Planungsvorhaben Bedenken vorgebracht. Die Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Themenkomplexe der grundsätzlichen Erforderlichkeit des neuen Baugebiets sowie auf die **Ausgestaltung der äußeren Anbindung / Erschließung**. (vgl. Beschlusspunkt 4). Seitens der Bürgerschaft wird vorgebracht, dass der mit dem neuen Baugebiet entstehende Eingriff in die bestehenden, wertvollen Freiraum- und Naherholungsstrukturen im Relation zum Umfang des neu geschaffenen Wohnraums außer Verhältnis stünde, zumal mit der angestrebten Konversion der York-Kaserne der Stadtteil Gremmendorf über umfangreiche Entwicklungsoptionen verfüge.

Dieser Argumentation ist entgegen zu halten, dass die Entwicklung der York-Kaserne gegenüber dem hier in Rede stehenden Baugebiet zeitlich später erfolgen wird und ein anderes Nachfragesegment (überwiegend Geschosswohnungsbau) bedienen soll. Vor diesem Hintergrund hält die Verwaltung auch in Kenntnis der bestehenden Bürgeranregungen die bestehende Planung sowohl wohnungspolitisch als auch städtebaulich für sinnvoll.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 15.09. bis zum 27.10.2014 stattgefunden. Hier wurden keine Anregungen vorgebracht, welche die Planung grundsätzlich in Frage stellen. Die vorgebrachten Anregungen sind in die weitere Planbearbeitung weitgehend eingeflossen, wobei sich die grundlegenden Planinhalte nicht geändert haben.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der 51. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 564 soll im Anschluss an die obenstehenden Beschlüsse im April / Mai 2015 erfolgen (*Beschlussvorschlag Nr. 3*).

Zur beabsichtigten Planung sind zwei Anregungen nach § 24 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) eingegangen (Anregungen Nr. 2014-00129 und Nr. 2014-00219). Diese Anregungen sind dem Rat bereits im Rahmen von Berichtsvorlagen bekannt gegeben worden (Anregung Nr. 2014-00129 in der Ratssitzung am 10.09.2014 und Anregung Nr. 2014-00219 am 10.12.2014). Diese Anregungen werden als frühzeitig eingebrachte Stellungnahmen zu der gemäß Beschlussvorschlag Nr. 3 vorgesehenen öffentlichen Auslegung der Planentwürfe gewertet und zusammen mit den zur Offenlegung eingehenden Stellungnahmen bearbeitet. Der Rat wird dann im Rahmen des abschließend zu fassenden Satzungsbeschlusses über sämtliche Stellungnahmen entscheiden.

Zur Verwirklichung des Baugebiets ist eine sichere und regelkonforme und für alle Verkehrsteilnehmer nachvollziehbare Erschließung notwendig. Daher ist ein Ausbau des Gremmendorfer Wegs mit der Schaffung eines Gehwegs eine notwendige Maßnahme für die Baugebietsentwicklung.

Im Zuge des bisherigen Planverfahrens wurde das Baugebiet, vor allem die Erschließung des Baugebiets über den Gremmendorfer Weg, kritisch diskutiert. Durch den Ausbau des Gremmendorfer Wegs sind der alte Baumbestand und die schützenswerte Wallhecke gefährdet, die das Viertel am Gremmendorfer Weg prägen und zur Charakteristik des Gebiets beitragen.

Auf die vorgetragenen Anregungen hat die Verwaltung reagiert. In Reaktion auf die Einwendungen aus der Bürgerschaft und auf Anraten des Landschaftsbeirats sind mehrere Varianten der Erschließung geprüft worden (vgl. Erläuterungsbericht, Anlage 8 zu dieser Vorlage).

Nach Beurteilung dieser Varianten schlägt die Verwaltung die Erschließung über den Gremmendorfer Weg mit einem dem Ort angemessenen Straßenquerschnitt vor. Der Ausbau des Gremmendorfer Wegs sieht in dieser Variante eine 4 m breite Fahrbahn zzgl. 1 m überfahrbaren Seitenstreifen und einen einseitigen Gehweg von 2 m Breite auf der südlichen Seite vor. Durch die Ausbildung des Gehwegs aus einer wassergebundenen Decke kann der Wurzelbereich der Bäume auf der südlichen Seite des Gremmendorfer Wegs geschont werden.

Der Eingriff in den Baumbestand auf der nördlichen Seite wird durch diese Variante weitestgehend vermieden. Durch die Schaffung des Gehwegs wird die Zuwegung für die Anwohner und künftigen Bewohner sicherer.

Dem Landschaftsbeirat wurde diese Variante in seiner Sitzung am 28.01.2015 vorgestellt. Da in die Wallhecke nicht mehr eingegriffen wird, hat der Landschaftsbeirat hierzu keine Bedenken geäußert.

Die Verwaltung schlägt eine zustimmende Kenntnisnahme des verkehrstechnischen Entwurfs gemeinsam mit den bauleitplanerischen Beschlüssen vor (*Beschlussvorschlag Nr. 4*). Da die Ausbaumaßnahme im vollen Umfang vorhabenbedingt ist, werden die Kosten vom Vorhabenträger vollständig übernommen.

Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 564 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 397: Gremmendorf – Gremmendorfer Weg / Loddenbach, in Kraft getreten am 19.05.1995. Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans wird der alte Plan im überlagerten Bereich außer Kraft treten.

Nähere Informationen zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

i. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Bürgeranhörung – Niederschrift
2. 51. FNP-Änderung – Plan
3. 51. FNP-Änderung – Begründung
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564 – Plan (verkleinert)
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564 – Textliche Festsetzungen
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 564 – Begründung
7. Verkehrstechnischer Entwurf Gremmendorfer Weg – Plan (verkleinert)
8. Verkehrstechnischer Entwurf Gremmendorfer Weg – Erläuterungsbericht