

## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:	<b>V/0224/2017</b>
Auskunft erteilt:	Frau Sauer / Herr Husmann
Ruf:	492 61 13 / 492 61 94
E-Mail:	Sauer@stadt-muenster.de Husmann@stadt-muenster.de
Datum:	03.04.2017

### Betrifft

Bebauungsplan Nr. 584: Roxel - Westlich Autobahn A 1 / Südlich Nottulner Landweg  
1. Beschluss zur Aufstellung  
2. Kenntnisnahme des Entwurfs zur Offenlegung

### Beratungsfolge

04.05.2017	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
11.05.2017	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
17.05.2017	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
17.05.2017	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Für den Bereich westlich der Autobahn A1 und südlich des Nottulner Landwegs im Stadtteil Roxel ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung u. a. zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen.

Innerhalb dieses Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Roxel,  
Flur 11, Flurstück 414,  
Flur 35, Teile der Flurstücke 257, 389, 390.

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 584: „Roxel – Westlich Autobahn A1 / Südlich Nottulner Landweg“ öffentlich auslegen wird.

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

Im Zuge der Erschließungsarbeiten (Straßenbau, Kanalbau, etc.) werden Kosten von insgesamt rund 655.000 € anfallen.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Münster. Durch die künftige Veräußerung von Baugrundstücken werden Einnahmen für den städtischen Haushalt entstehen.

## **Begründung:**

Gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Münster über das Baulandprogramm 2016-2025 wurde die Verwaltung damit beauftragt, auf der Fläche westlich der Autobahn A1 und südlich des Nottulner Landwegs in Münster-Roxel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland zu schaffen.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Münster. Im Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Städtebauliches Ziel ist eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs bis zur Bundesautobahn A1. Vorgesehen sind zwei in Ost-West-Richtung angeordnete Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise sowie als Abschluss der Bebauung eine in Nord-Süd-Richtung angeordnete Kindertageseinrichtung. Das Plankonzept beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von etwa 30 Wohneinheiten sowie einer Kindertageseinrichtung mit sechs Gruppen. Die Gebäudekubatur ist mit maximal zwei Geschossen und Satteldächern am Bestand orientiert. Die Kindertageseinrichtung weicht mit einem Flachdach von der im Gebiet prägenden Dachform ab, da die Dachgeschosse bei Satteldächern (insbesondere in der dritten Ebene) im Rahmen des Kitabetriebs meist nicht nutzbar sind. Städtebaulich ist diese für das Gebiet untypische Dachform verträglich, da der Nottulner Landweg an dieser Stelle eine Sackgasse bildet und das Gebäude senkrecht zur öffentlichen Erschließung angeordnet ist. Insgesamt rückt das Gebäude damit aus dem unmittelbar wahrnehmbaren Umfeld heraus. Durch die Anordnung der Kindertageseinrichtung in Nord-Süd-Richtung wird zudem eine lärmmindernde Wirkung erzeugt.

Die Grundstücke sind größtenteils über den Nottulner Landweg erschlossen. Die südliche Straßenseite wird zu diesem Zweck umgebaut. Die neuen Gebäude sind über einen 2,00 m breiten Gehweg zugänglich. Dem Gehweg vorgelagert ist ein öffentlicher Parkstreifen mit rund 15 Stellplätzen vorgesehen, der neben der Deckung des erforderlichen Bedarfs an Besucherstellplätzen (30 % bezogen auf die neu geschaffenen Wohneinheiten) auch zusätzliche Angebote für die Anwohner schafft. Die vorhandenen Baumstandorte sollen in den Parkstreifen integriert und soweit wie möglich erhalten werden. Das Baufeld in zweiter Reihe wird über die diesem Grundstück zugeordnete Stellplatzanlage erschlossen. Diese geht von einer neuen Stichstraße ab. Vorgesehen ist für die Stichstraße ein einseitiger Gehweg mit straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätzen. Eine Wendeanlage am Ende der Stichstraße ermöglicht die Anfahrbarkeit der Gebäude durch die Abfallwirtschaftsbetriebe. Die Stichstraße dient gleichzeitig als Zuwegung zum südlich der Baufelder gelegenen Regenwasserrückhaltebecken.

Durch die erforderlichen Anpassungen im Straßenraum fallen Straßenbaubeiträge an, die gemäß des Kommunalabgabegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) auf die Anwohner umlegbar sind (Gehweg zu 70 %, Parkstreifen zu 80 %). Erschließungsbeiträge für die neue Stichstraße sind nach BauGB zu 90 % auf die erschlossenen Grundstücke umlegbar.

Da sich die für die Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt Münster befindet, greift gemäß dem Beschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster die sozialpolitische Selbstbindung, wonach für städtische Grundstücke bei Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum zu berücksichtigen ist.

Am 20.09.2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Niederschrift ist in der Anlage 1 beigefügt. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets an der Autobahn wurden hinsichtlich der Lärmbelastung in einem schalltechnisches Gutachten und hinsichtlich Luftschadstoffen im Umweltprotokoll behandelt. Ausgehend von den Ergebnissen des Gutachtens werden keine ergänzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, da eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand in keinem Kosten-Nutzen-Verhältnis steht. In Kombination des vorhandenen aktiven Schallschutzes mit ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden sowie einer kontrollierten Be- und Entlüftung der Gebäude kann den Erfordernissen des Lärmschutzes entsprochen werden. Hinweise über zu erwartende Luftbelastungen wurden aus dem Luftschadstoffgutachten für den sechs-streifigen Ausbau der A1 zwischen Nienberge und Greven

abgeleitet. Demnach sind (westlich der Autobahn) ab einer Entfernung von 40 m zum Fahrbahnrand keine Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid mehr gegeben. Die geplante Bebauung der Kita hält eine Entfernung von 40 m ein.

Die Anregung verschiedene Bauformen im Gebiet vorzusehen wurde geprüft. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs für die Kindertageseinrichtung ist im Sinne der Schaffung von Wohnraum jedoch für die übrigen Baugrundstücke weiterhin eine reine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Hinsichtlich der Bedenken im Zusammenhang mit der notwendigen Anschüttung des Geländes wurde durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass die Anschüttungen mit einem kontinuierlichen Gefälle zum Regenwasserrückhaltebecken durchzuführen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 584 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 584 überlagert einen geringfügigen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Roxel 4: „Schelmenstiege – BAB“. Nach seiner Rechtskraft tritt der neue Bebauungsplan im überlagerten Bereich an die Stelle des bisherigen Planungsrechts.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll im Anschluss an die politischen Beratungen im Juni/Juli 2017 erfolgen.

Nähere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

i. V.

gez.  
Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

1. Niederschrift der Bürgeranhörung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung