

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0292/2017
Auskunft erteilt: Herr Winter / Herr Hülk
Ruf: 492 61 30 / 492 61 90
E-Mail: Huelk@stadt-muenster.de
Datum: 13.04.2017

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 509: Wolbeck - Am Steintor / Petersheide / Petersdamm
1. Beschluss über Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

02.05.2017	Bezirksvertretung Münster-Südost	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. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 509: Wolbeck – Am Steintor / Petersheide / Petersdamm wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 509 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Im Bereich des Grundstücks Gemarkung Wolbeck-Stadt, Flur 1, Flurstück 443 wird die überbaubare Grundstücksfläche geändert. Im erweiterten Baufenster entlang der Erschließungsstraße wird die Hauptfirstrichtung parallel zur Straßentrasse festgesetzt; die bisherigen Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungen werden im nördlichen, bahnlinienzugewandten Baufensterbereich geringfügig verschoben (Anlage 1, Punkt 2.1.1).
 - 1.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Ausbauhöhen der Planstraßen werden im südlichen Teilbereich geändert (Anlage 1, Punkt 2.8.3).
 - 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 509 nicht gefolgt:
 - 1.2.1 Den Bedenken hinsichtlich der Festlegung von Baumstandorten (Anlage 1, Punkt 1.1).

- 1.2.2 Der Anregung, im Bereich des Flurstücks Nr. 112 die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft zu schaffen (Anlage 1, Punkt 1.4).
- 1.2.3 Der Anregung, dass sich die Festsetzungen negativ auf die Grundstücke der Eingebener auswirken (Anlage 1, Punkt 2.1.1).
- 1.2.4 Der Anregung einer Reduzierung der Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplangebiet (Anlage 1, Punkt 2.1.2).
- 1.2.5 Der Anregung, dass eine Bebauung mit Eigenheimen und Doppelhäusern im Fokus stehen solle und Mehrfamilienhäuser zum Bebauungsende hin angeordnet werden sollen (Anlage 1, Punkt 2.1.3).
- 1.2.6 Der Anregung, im Plangebiet für die Gestaltung nur roten Klinker und anthrazitfarbene Dachziegel vorzusehen (Anlage 1, Punkt 2.1.4).
- 1.2.7 Der Anregung, im Plangebiet eine Durchfahrt zwischen Hiltruper Straße und „Am Steintor“ lediglich für Radfahrer und Fußgänger vorzusehen (Anlage 1, Punkt 2.2.2).
- 1.2.8 Den Bedenken hinsichtlich der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehrsbelastung und -verteilung (Anlage 1, Punkt 2.2.3).
- 1.2.9 Der Anregung, den südöstlichen Teil des neuen Wohngebietes über eine Anbindung zur Straße „Am Steintor“ im Bereich südlich des Flurstückes 96 zu erschließen (Anlage 1, Punkt 2.2.4).
- 1.2.10 Der Anregung, die Aussagen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 344 aus dem Jahr 1990 auf die aktuelle Planung zu übertragen (Anlage 1, Punkt 2.2.6).
- 1.2.11 Der Anregung, die Zahl der Stellplätze neu zu dimensionieren (Anlage 1, Punkt 2.2.8).
- 1.2.12 Der Anregung, den Anwohnern zu bestätigen, dass diese nicht an Sanierungskosten der Straße Petersheide beteiligt werden (Anlage 1, Punkt 2.2.9).
- 1.2.13 Der Anregung, die Straße Petersheide zu verbreitern (Anlage 1, Punkt 2.2.11).
- 1.2.14 Der Anregung, auf eine Anbindung des zentralen Fuß- und Radweges aus dem Plangebiet an die Straße An der Vogelrute zu verzichten (Anlage 1, Punkt 2.3.2).
- 1.2.15 Den Bedenken zur Funktion des geplanten Fuß- und Radwegs (Anlage 1, Punkt 2.3.4).
- 1.2.16 Den Bedenken zur Wirtschaftlichkeit des geplanten Fuß- und Radwegs (Anlage 1, Punkt 2.3.5).
- 1.2.17 Den Bedenken hinsichtlich einer verminderten Verkehrssicherheit bei einer Realisierung des geplanten Fuß- und Radwegs (Anlage 1, Punkt 2.3.6).
- 1.2.18 Den Bedenken, dass die zentrale Wegeverbindung nicht als reiner Geh- und Radweg fungieren kann (Anlage 1, Punkt 2.3.7).

- 1.2.19 Der Anregung, den nördlich des Plangebietes gelegenen Kinderspielplatz in das Plangebiet hinein zu erweitern (Anlage 1, Punkt 2.4.1).
 - 1.2.20 Der Anregung weitere, öffentliche Begegnungsräume zu schaffen (Anlage 1, Punkt 2.4.3).
 - 1.2.21 Der Anregung, eine weitere Spielfläche im Plangebiet auszuweisen (Anlage 1, Punkt 2.4.4).
 - 1.2.22 Der Anregung, die Entwässerung sowie das Regenrückhaltebecken in den Süden des Plangebietes zu verlegen (Anlage 1, Punkt 2.5.1).
 - 1.2.23 Den Bedenken hinsichtlich der Überflutungssicherheit der Planung und der Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserstand (Anlage 1, Punkt 2.5.2).
 - 1.2.24 Der Anregung, den KiTa-Standort nach Süden an den Quartiersplatz zu verlegen (Anlage 1, Punkt 2.6.1).
 - 1.2.25 Der Anregung, den KiTa-Standort nach Norden zu verschieben (Anlage 1, Punkt 2.6.2).
 - 1.2.26 Der Anregung, den KiTa-Standort nach Osten zu verschieben (Anlage 1, Punkt 2.6.3).
 - 1.2.27 Den Bedenken zur vermeintlich fehlerhaften Beurteilung der Lärmbelastung (Anlage 1, Punkt 2.7.1).
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 509: Wolbeck – Am Steintor / Petersheide / Petersdamm wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 509 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die vorstehenden Beschlussvorschläge entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 509 „Wolbeck – Am Steintor/ Petersheide/ Petersdamm“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets auf einer Gewerbebrache am Südostrand der Ortslage Wolbeck in Münster schaffen.

Das geplante städtebauliche Konzept umfasst die Errichtung von ca. 200 - 240 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern im Norden und Nordwesten sowie Doppel-, Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern südlich anschließend.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 509 „Wolbeck - Am Steintor / Petersheide / Petersdamm“ wurde vom Rat der Stadt Münster am 12.02.2014 gefasst (Vorlage Nr. V/0925/2013).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 02.09.2015 in Form einer Bürgeranhörung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15.04 bis zum 17.05.2016. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte ab dem 21.11.2016 für den Zeitraum eines Monats. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederum beteiligt.

Die zu den Beteiligungen seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entspre-

chend den Beschlussvorschlägen 1 und 2 Beschluss gefasst werden.

Die gemäß Beschlussvorschlag 1.1.1 vorgesehene Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche berührt nicht die Grundzüge der Planung und entspricht der Anregung der Eingeber. Da der vorgebrachten Anregung die Zustimmungserklärung der von der Planänderung ausschließlich betroffenen Nachbareigentümer beigefügt ist, kann auf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Die gemäß Beschlussvorschlag 1.1.2 vorgesehenen Änderungen der festgesetzten Straßenausbauhöhen berühren ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung und betreffen nur den Grundstückseigentümer. Daher konnte eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt werden. Der betroffene Eigentümer hat den neuen Straßenausbauhöhen zugestimmt.

Also kann auch der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen (Beschlussvorschlag 2).

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren geändert (52. Änderung des FNP). Hierzu hat der Rat der Stadt Münster am 22.03.2017 bereits den abschließenden Beschluss gefasst (Vorlage Nr. V/0130/2017). Die FNP-Änderung befindet sich zurzeit zur Genehmigung bei der Bezirksregierung. Der Bebauungsplan wird damit im Zuge des Änderungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 509 überplant Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 344: „Wolbeck – Gewerbegebiet Süd (Am Steintor / Petersheide / Petersdamm)“ und Wolbeck 6: „Molkenbuer“. Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans werden die alten Pläne in den überlagerten Bereichen außer Kraft treten.

Unabhängig von einvernehmlich verhandelten Themenfeldern im den Bebauungsplan flankierenden Städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Erschließungsträger und Haupt-Investor der gesamten Baugebietsentwicklung (Stichworte „SoBoMünster“, KiTa, Kinderspielplatz, technische Erschließungsanforderungen und -lasten, Realisierung aktiver Schallschutz, Wärmedämmstandards, zeitliche Realisierungsverpflichtungen, etc.) muss dieser der Stadt – vor abschließendem Ratsbeschluss über die Anregungen und den Bebauungsplan – nachweisen, dass er zur durchgängigen Realisierung des bahnrassenenbegleitenden und wohngebietsschützenden Lärmschutzes (Wand bzw. Wall) in der Lage ist (vgl. hierzu auch Anlage 1 zur Vorlage, Punkt 2.1.1). Bis zum Redaktionsschluss dieser Vorlage konnte dieser Nachweis nicht erbracht werden. Der Erschließungsträger und Haupt-Investor des Baugebietes ist nach wie vor sehr bemüht, dieses in privatrechtlichen Regelungen mit anderen Grundstückseigentümern im Plangebiet zeitnah und zeitgerecht zu erreichen und der Stadt vorzulegen. Sollte dies bis zum Tage nach dem ASSVW nicht erfolgt sein, wird die Verwaltung die Beschlussfassung von HFA und Rat zu dieser Vorlage aussetzen (müssen).

i. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtdirektor

Anlagen:

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