B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 411: Coerde – nördlich des Holtmannsweges (ehemalige Winterbourne-Kaserne) Teilbereich I: Zum Rieselfeld

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 411 erstreckt sich im Stadtteil Coerde auf den Bereich zwischen der Bahnlinie Münster – Emden und den Straßen Holtmannsweg und Zum Rieselfeld.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 234, Flurstücke: 36, 72 – 74

Flur 251, Teil des Flurstücks 297

Flur 252, Teil des Flurstücks 7.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 411 wurde nach der Offenlegung geteilt. Der westliche Teilbereich I: Zum Rieselfeld wurde als Satzung beschlossen. Der östliche Teilbereich II wird hinsichtlich zwischenzeitlich geäußerter Ansiedlungsabsichten planungsrechtlich geprüft.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Durch die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes soll u. a. dieser Bereich als Gewerbegebiet neu dargestellt werden. Hierdurch soll eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine entsprechend den Planungszielen bestands- und bedarfsorientierte Nutzung angestrebt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 411 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlass der Planaufstellung

Die Kaserne nördlich des Holtmannsweges wurde in den 30er Jahren durch die Deutsche Wehrmacht errichtet. Sie diente vorwiegend als Depot zur Versorgung mit Ersatzteilen und Lebensmitteln. Nach dem 2. Weltkrieg wurde sie als Winterbourne-Kaserne von den Britischen Streitkräften übernommen und ebenfalls zur Versorgung genutzt. Im Zuge der Truppenreduzierung der alliierten Streitkräfte wurde ihre Nutzung aufgegeben und die Kaserne Ende 1994 an das Bundesvermögensamt übergeben.

...

Entsprechend der bisherigen Nutzung stellt sich die bauliche Situation auf dem Kasernengelände wie folgt dar: Bei den vorhandenen, das ehemalige Kasernengelände dominierenden und prägenden neun V-geschossigen Gebäuden handelt es sich um Speicheranlagen mit überwiegend niedrigen Geschosshöhen (3,0 m) und einem engen Stützraster (4,5 m). In zwei Gebäuden sind Siloanlagen mit einem Rastermaß von 4,25 m eingebaut, die sich über alle Geschosse erstrecken Die V-geschossigen Gebäude befinden sich aufgrund ihrer massiven Betonbauweise in einem guten baulichen Zustand.

Auf dem Kasernengelände befindet sich zudem zwischen den Speichergebäuden ein II-geschossiges Gebäude mit I-geschossigen Anbauten, das als Fleischerei und Bäckerei genutzt wurde. Im Eingangsbereich der Kaserne befinden sich zwei II-geschossige Gebäude, die zu Unterkunfts- und Verwaltungszwecken genutzt wurden und deren Bausubstanz sich in gutem Zustand befindet. Der übrige Gebäudebestand setzt sich überwiegend aus Werkhallen, Lagerhallen und Garagen sowie einem ehemaligen Lokschuppen und einer Trafostation zusammen.

Ein mit gutem Natursteinpflaster befestigtes Straßensystem erschließt das Gelände vom Holtmannsweg aus. Es weist aber generelle Schäden in der Oberfläche auf. Die vorhandene Mischwasserkanalisation liegt weitestgehend außerhalb bzw. unabhängig von den Verkehrsflächen.

Das Kasernengelände wird insbesondere im Osten zur Bahnstrecke und im Süden zum Holtmannsweg hin durch wertvolle Gehölzbestände eingerahmt.

Das Plangebiet insgesamt ist charakterisiert durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen geschlossener Ortslage östlich der Bahnstrecke mit II- bis III-geschossiger Wohnbebauung und der freien Landschaft mit zwei landwirtschaftlichen Betrieben.

4. Planungsziele

Die ehemalige Winterbourne-Kaserne nördlich des Holtmannsweges soll insgesamt einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im südwestlichen Bereich, an der Straße Zum Rieselfeld soll der bislang an der Roddestraße ansässige städtische Bauhof neu angesiedelt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird entsprechend den Planungszielen sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Immissionsschutz der östlich benachbarten Wohnbebauung erfordert, dass in dem Gewerbegebiet Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NW 1990 ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig, sofern der Immissionsschutz sichergestellt und durch ein Gutachten nachgewiesen wird.

In dem Gewerbegebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Anlagen sind in besonderem Maß geeignet, erhebliche Verkehre in Abendstunden und an Wochenenden hervorzurufen. Vor diesen zusätzlichen Verkehren soll die nahe Wohnbebauung und insbesondere der angrenzende, mit Durchgangsverkehren bereits heute stark belastete Stadtteil Coerde geschützt werden.

Aus den vorgenannten Gründen und um die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes zu wahren, sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, soweit diese nicht als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes dienen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

...

Damit der angestrebte Gebietscharakter gesichert ist und aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, soweit sie nicht als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes dienen und die vertriebenen Waren nicht in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion und / oder Dienstleistung stehen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich im ehemaligen Kasernengelände keine Einzelhandelsnutzung ansiedelt, die zu einer Schwächung der Versorgungssituation im Coerder Zentrum und zu einer möglichen Verlagerung des Versorgungsschwerpunktes an den Rand von Coerde führen könnte. Ebenso sollen die für größere Einzelhandelsnutzungen typischen Verkehrsströme verhindert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen ist aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes nicht erforderlich. Eine bauliche Verdichtung hat sich somit in diesem Bereich an den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch zu orientieren. Die bauliche Erweiterung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen, gesunde Arbeitsverhältnisse sind sicherzustellen und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diesem letztgenannten Aspekt kommt unter Beachtung des angrenzenden sensiblen Landschaftsschutzgebietes besondere Bedeutung zu.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe ist städtebaulich notwendig, um insbesondere eine Fernwirkung neuer Gebäude in den freien Landschaftsraum hinein zu unterbinden. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m gewährleistet darüber hinaus, dass neben konventionellen II-geschossigen Gebäuden mit entsprechenden Dachaufbauten auch Gebäude mit überhohen Geschosshöhen (z. B. Hallen) errichtet werden können.

Erschließung

Der östliche Bereich der ehemaligen Winterbourne-Kaserne ist über die Straße Holtmannsweg und der westliche Bereich über die Straße Zum Rieselfeld verkehrlich angebunden.

Mit dem Bau der Entlastungsstraße zwischen der Zentraldeponie Münster und dem Schiffahrter Damm / Autobahn A 1 ist mittelfristig zu rechnen. Über die Straße Zum Rieselfeld und die geplante Entlastungsstraße wird dann eine verbesserte Anbindung des Plangebietes in Richtung Norden mit einer Entlastung der Ortsdurchfahrt Coerde entstehen.

Die interne Verkehrserschließung des ehemaligen Kasernengeländes wird nicht festgesetzt. Zur Straße Zum Rieselfeld ist die Anbindung durch einen festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich vorgegeben. Die genaue Lage, die Dimension und Ausstattung der Erschließungsflächen im Plangebiet kann in Abhängigkeit von der zukünftigen Teilung der Flächen durch die künftigen Eigentümer selbst bestimmt werden. Soweit das Plangebiet in mehrere bzw. unterschiedlich viele Einzelgrundstücke aufgeteilt werden sollte, ist im Rahmen der jeweiligen Teilungsanträge nachzuweisen, dass die Erschließung der betroffenen Grundstücke unter Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gesichert ist.

Die Anbindung an die Straße Zum Rieselfeld ermöglicht die Erschließung des zukünftigen städtischen Bauhofes und lässt damit bereits kurzfristig dessen Realisierung zu.

Über die bestehende Haltestelle Holtmannsweg ist das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen.

Grünflächen

Das Gewerbegebiet soll unter Einbeziehung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen vollständig eingegrünt werden.

...

Eingeschränkt wird die geplante Eingrünung des Plangebietes durch die Einfahrten von der Straße Zum Rieselfeld, durch die Berücksichtigung der Leitungsrechte und soweit das Pflanzgebot im Bereich der kontaminierten Flächen liegt.

Ökologisch wertvolle Einzelbäume und einzelne Baumgruppen im Plangebiet sind nach Prüfung ihrer Standfestigkeit und Vitalität als zu erhalten festgesetzt. Zur langfristigen Sicherung dieser Bäume sind insbesondere bestimmte bauliche Maßnahmen im Kronen-Traufen-Bereich ausgeschlossen.

Aus stadtklimatischen und stadtgestalterischen Gründen ergibt sich für Stellplatzflächen die Pflicht zur fachgerechten Anpflanzung und dauerhaften Erhaltung von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen mit entsprechender Vegetationsfläche.

Die Festsetzungen zur Begrünung sind so gewählt, dass sich gerade im Hinblick auf die landschaftsbezogene Lage – zum Teil an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet – ein höheres Maß an Umgrünung ergibt, als es für Gewerbegebiete im herkömmlichen Sinne üblich ist. Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Bauhöhe sowie die textlichen Festsetzungen für die Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass die Gebäude bzw. die Werbeanlagen nicht wesentlich über die Grünstrukturen hinausragen.

Bauliche Gestaltung / Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll sichergestellt werden, dass keine das Orts- und Landschaftsbild verunstaltenden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Dimensionen, Häufungen und Anordnungen entstehen. Deren Zulässigkeit wird auf die Stätte der Leistung beschränkt, soweit es sich nicht um einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder handelt. Es ist damit Ziel, zur Erreichung einer städtebaulichen Qualität das Werbebedürfnis der zukünftigen Gewerbetreibenden zwar ausreichend zu berücksichtigen, die Etablierung von Fremdwerbung jedoch zu unterbinden.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll einerseits das zukünftig zu erwartende positive städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes gesichert, andererseits das weitere Vordringen von Fremdwerbung, insbesondere von Plakatwerbung, unterbunden werden.

Darüber hinaus wird eine dem Anspruch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes angemessene Begrenzung der zulässigen Werbeanlagen nach ihrer allgemeinen Art sowie ihrer Höhe und Größe erreicht.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen technischen Infrastruktur sichergestellt werden.

Der bauliche Zustand des Kanalnetzes auf der Fläche des zukünftigen Bauhofes wurde Anfang 1996 vom Tiefbauamt untersucht. Die Auswertung ergab, dass Teile des Kanalnetzes aufgrund baulicher Schäden erneuert werden müssen. Eine Übertragung dieser Ergebnisse auf die übrigen Kanalleitungen bzw. Kasernenflächen ist nicht möglich.

Abgesehen vom baulichen Zustand ist davon auszugehen, dass das vorhandene engmaschige Kanalnetz der Kaserne mit der zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet nicht in Einklang zu bringen ist und deshalb ein Neubau erforderlich wird.

Eine Ausnahme stellt die vorhandene Mischwasserbehandlungsanlage (Stauraumkanal und Pumpwerk) dar. Diese Anlage wurde mit Anschluss des Grundstücks an das städtische Netz 1986 gebaut.

Aufgrund der Vergrößerung der befestigten Flächen, der gestiegenen Anforderungen an die Mischwasserbehandlung und der nicht steigerbaren Abflussmengen ins vorhandene städtische Netz muss das Plangebiet zukünftig im Trennsystem entwässert werden. Das vorhandene Pumpwerk der Mischwasserbehandlungsanlage kann zu einem Schmutz-

wasserpumpwerk umgebaut werden. Das Schmutzwasser muss zu dem vorhandenen Anschlusspunkt im Bereich Holtmannsweg / DB-Anlage gepumpt werden.

Die Regenwasserkanalisation musste aufgrund der gegebenen Topografie auf die vorhandene Einleitungsstelle im südwestlichen Bereich des Plangebietes ausgerichtet werden. Der vorhandene Regenwasserkanal (Entlastungskanal der Mischwasserbehandlung) mündet ca. 50 m westlich der Straße Zum Rieselfeld in ein offenes Gewässer. Dieses Gewässer fließt nach etwa 50 m in die münstersche Aa. Die Leitungstrasse befindet sich außerhalb des Plangebietes. Der Erwerb der Leitungstrasse bzw. deren Absicherung wäre durchzuführen.

Es bietet sich zukünftig an, den vorhandenen Stauraumkanal der Mischwasserbehandlungsanlage so zu erweitern, dass er die Kriterien einer Regenwasserbehandlungsanlage erfüllt.

Die planungsrechtliche Absicherung als Option für die Errichtung einer solchen Anlage und das Pumpwerk ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes durch das Planzeichen „Abwasserbeseitigungsanlage“ gewährleistet.

Als Standort für mögliche Rückhaltemaßnahmen käme die derzeitig landwirtschaftlich genutzte Fläche unmittelbar an der Einleitungsstelle zwischen der Aa, der Straße Zum Rieselfeld und der Bahnlinie Münster – Gronau – außerhalb des Plangebietes – in Betracht. Nach überschläglichen Berechnungen für den gesamten ehemaligen Kasernenbereich würde der Flächenbedarf für ein Regenrückhaltebecken ca. 6.000 m² betragen.

Die vorhandene, aufgrund der topografischen Situation des Plangebietes – derzeit und zukünftig – erforderliche Druckentwässerung ist entsprechend dem Bestand durch ein 5 m breites Leitungsrecht für den Erschließungsträger festgesetzt, kann aber entsprechend der zukünftigen Verkehrserschließung und privaten Grundstücksteilung bzw. –nutzung gegebenenfalls zumindest teilweise auf der Basis privatrechtlicher Vereinbarungen verlegt werden. Der teilweisen Überschneidung dieses Leitungsrechts mit den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen wird in den textlichen Festsetzungen dergestalt Rechnung getragen, als die Belange – z. B. Instandhaltungsarbeiten der Druckrohrleitung – des Rechtsinhabers ausreichend zu berücksichtigen sind. Da eine Druckrohrleitung allerdings weitestgehend wartungsfrei ist, ist mit Eingriffen in die Fläche mit Pflanzgeboten bzw. Eingriffen in die Anpflanzung nicht zu rechnen.

Zum Anschluss der zukünftigen Regen- und Schmutzwasserkanäle an den Stauraumkanal bzw. das Pumpwerk müsste die Fläche des zukünftigen Bauhofes gekreuzt werden.

Der für die Nutzungsänderung des Plangebietes erforderliche Umbau des Kanalnetzes ist in Abstimmung mit bzw. durch das Tiefbauamt vorzunehmen. Finanzierung, Durchführung und Übernahme der entwässerungstechnischen Anlagen müssen zwischen der Stadt und dem jetzigen Grundstückseigentümer vertraglich geregelt werden.

Die Leitungstrassen müssen dann mit Leitungsrecht gesichert werden und für Wartungs- und Spülfahrzeuge jederzeit zugänglich sein.

Über die Erfordernisse zur Drosselung des Niederschlagsabflusses aus dem Plangebiet sollte mit den wasserwirtschaftlichen Aufsichtsbehörden bei Vorlage einer konkreten Planung zur inneren Erschließung bzw. Aufteilung oder Vermarktung der Flächen verhandelt werden.

Das Kasernengelände ist über eine Wasseranschlussleitung vom Holtmannsweg aus an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Leitung endet im ehemaligen Wachgebäude. Bei Erschließung des Gewerbegebietes ist ein neues Wasserversorgungsnetz aufzubauen. Hierbei muss sichergestellt werden, dass für den Aufbau des Versorgungsnetzes verlegungsreife Trassen zur Verfügung stehen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffsregelung

Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades des ehemaligen Kasernengeländes und der festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt und zur Ergänzung des vorhandenen Grünbestandes ist bei der Verwirklichung der Planung die Eingriffsbilanz im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen. Zusätzliche Kompensationsflächen werden nicht benötigt.

Bodenschutz / Altlasten

Gemäß der Altlastenverdachtsflächenkartierung der Stadt Münster vom 01.01.1994 ist auf dem Gelände der ehemaligen Winterbourne-Kaserne mit militärischen Altlasten bzw. Rüstungsaltlasten zu rechnen. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung liegen für den Bereich des geplanten Bauhofes im westlichen Teil der Winterbourne-Kaserne vor. Die Erstbewertung ergab für viele Bereiche der Winterbourne-Kaserne einen Verdacht auf Bodenkontaminationen.

Im Bereich der ehemaligen Lagerhallen und Schutzwälle im südlichen Teil der untersuchten Fläche zeigten sich im Oberboden auffällig hohe Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die PAK- Belastungen von bis zu 638 mg/kg beschränken sich auf den Auffüllungshorizont (bis zu 0,9 m Tiefe). Die darunter liegenden Bodenschichten sind nicht belastet.

Die hohen PAK- Belastungen des Oberbodens stellen eine Gefährdung durch Staubverwehungen für den Boden und den Menschen dar. Aufgrund dessen sind weitere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Das heißt, es liegt ein Sanierungs- oder Sicherungsbedarf für diesen Bereich vor.

Aus diesem Grund ist dieser Bereich der vorliegenden Bodenkontaminationen mit einer Versiegelung zu versehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das kontaminierte Bodenmaterial auszukoffern.

Da sich der Bereich zum Teil auf eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erstreckt, kommt hier nur eine Auskofferung in Frage. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit kann ausnahmsweise im Bereich der kontaminierten Flächen die Reduzierung der Breite des Pflanzgebotes von 10 m auf 5 m und eine darüberhinausgehende Reduzierung, sofern an anderer Stelle geeigneter Ersatz geschaffen wird, zugelassen werden.

Die Altlasten sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Art und Umfang des erforderlichen Sanierungsbedarfes sind im Zuge einer nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung im weiteren Planverfahren mit den zuständigen Fachbehörden zu klären.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt den Bereich der ehemaligen Winterbourne-Kaserne als Gewerbegebiet fest. Für den gesamten Bereich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der

1. der schalltechnische Einfluss der vorhandenen Verkehrswege (Straße / Schiene) auf das Gewerbegebiet gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und
2. die Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit der vorhandenen Bebauung gemäß TA-Lärm / VDI 2714 ermittelt worden sind.

Zum Schutz gegen Außenlärm und als Grundlage für den passiven Schallschutz werden bei Überschreitungen der nach DIN 18005 einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte von 65 / 55 dB (A) für Gewerbegebiete durch die Verkehrslärmimmissionen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.

...

Aufgrund des Verkehrslärms des Holtmannsweges und der Straße Zum Rieselfeld sowie der Bahnlinien Münster – Gronau und Münster – Rheine werden die maßgeblichen, schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Gewerbegebietes nur in dem Bereich des ohnehin schon für Grünanpflanzungen vorgesehenen Randstreifens überschritten. Eine Ausweisung von Lärmpegelbereichen ist daher nicht erforderlich.

Aus Rücksicht auf das östlich der Bahnlinie angrenzende Wohngebiet werden für das geplante Gewerbegebiet nur Nutzungen der Abstandsklassen VII, ausnahmsweise VI bei vergleichbarem oder sogar geringerem Immissionsgrad, zugelassen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung als WA-Gebiet sowie der Annahme eines Schallleistungspegels von 60 db (A) in der Zeit zwischen 06.00 und 20.00 Uhr (3,0 m über Grund) werden die nach TA-Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 / 40 dB (A) an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten. Dies gilt ebenfalls für die südlich gelegene Wohnbebauung, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich wie ein Mischgebiet zu behandeln ist. Dort werden die geltenden Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB (A) eingehalten.

Somit bestehen aus den vorgenannten Gründen keine Bedenken gegen die Umnutzung des ehemaligen Winterbourne- Kasernengeländes in ein Gewerbegebiet.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

7. Kostenschätzung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **21.05.1997** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 411: Coerde – nördlich des Holtmannsweges (ehemalige Winterbourne-Kaserne) Teilbereich I: Zum Rieselfeld

Münster, **03.07.1997**

Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin