STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 582:
Gremmendorf - York-Quartier
(Albersloher Weg / Wiegandweg / Angelsachsenweg / Heeremansweg / Letterhausweg)



Blatt 1



Blatt 2

1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	11.05.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	20.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	12.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	01.07.-05.08.2016
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	06.07.2017
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	21.07.2017
Offenlegung des Planentwurfs	31.07.-22.09.2017
Beteiligung der TÖB	21.07.-22.09.2017
Eingeschränkte Beteiligung zum geänderten Planentwurf	07.12.-22.12.2017
Bekanntmachung der erneuten Offenlegung im Amtsblatt	29.06.2018
Erneute Offenlegung des erneut geänderten Planentwurfs	09.07.-23.07.2018
Erneute Beteiligung der TÖB	09.07.-27.07.2018
Satzungsbeschluss	10.10.2018
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster	21.12.2018

2 Planungsziele

Die militärische Nutzung der York-Kaserne in Münster-Gremmendorf wurde nach Abzug der britischen Streitkräfte im November 2012 aufgegeben.

Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der positiven Erfahrungen mit der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen in den 1990er Jahren soll unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gesamtanlage auf dem ca. 50 ha großen Areal der ehemaligen York-Kaserne ein Quartier mit einem breiten, differenzierten Wohnraumangebot sowie ein neues Stadtteilzentrum mit vielfältigem Einzelhandelsangebot und Aufenthaltsqualitäten entstehen. Dieses soll sich mit dem Stadtteil Gremmendorf verknüpfen und das bestehende Angebot ergänzen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Das Untersuchungsgebiet wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, d.h. es reicht auch über das Plangebiet hinaus.

Folgende Schutzziele wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besonders berücksichtigt: Menschen / Gesundheit, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes werden mit einem naturnahen Regenwasserkonzept unterstützt.

Durchzogen ist das York-Quartier mit qualitätsvollen Grünstrukturen, die in der städtebaulichen Planung berücksichtigt und erhalten wurden. Hier werden Lebensräume und ökologische Funktionen im räumlichen Zusammenhang der Grünflächen erhalten und langfristig gesichert. Durch geeignete Maßnahmen im Vorfeld und während der Bauphasen können die negativen Auswirkungen auf die Tierwelt so gering wie möglich gehalten werden.

Die Erforderlichkeit der Kompensation von planungsbedingten Eingriffen wurde im Rahmen des Planungsprozesses geprüft und abwägend berücksichtigt. Die Neuversieglung wurde auf das notwendige Maß beschränkt, sodass der Boden geschont und der Flächenverbrauch reduziert wird. Im Ergebnis der landschaftsökologischen Bewertung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich.

Die Prüfung der Artenschutzbelange ergab, dass planungsrelevante Vogelarten innerhalb des Plangebietes brüten. Es wurden außerdem insgesamt fünf planungsrelevante Fledermausarten sowie geschützte Amphibien festgestellt. Es werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgezeigt.

In der Gesamtheit der textlichen und zeichnerischen Festlegungen liegt hiermit eine Planung vor, die städtebauliche und ökologische Belange soweit als möglich in Einklang bringt und damit eine geeignete, planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines unter Qualitäts- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zukunftsweisenden Quartiers bildet.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan wurde am 11. Mai 2016 vom Rat der Stadt Münster aufgestellt. Die Bürgeranhörung fand am 12. Mai 2016 in den Räumen der Westfalenfleiß, Kesslerweg 38-42, statt.

Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung, bei der ca. 160 Personen anwesend waren, wurden verschiedene Aspekte beleuchtet und auch Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger entgegengenommen. Schwerpunkte lagen hierbei auf die Themen Verkehr und Grünflächen. Teilweise waren diese Anregungen aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen.

Eine Eingabe wandte sich gegen die Überplanung der im Baugebiet G auf der Ostseite und Westseite vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen. Die genannten Teilflächen wurden in der Perspektivplanung noch berücksichtigt, nicht jedoch in dem Wettbewerbsentwurf von Lorenzen Architekten und somit auch nicht mehr im Bebauungsplanentwurf. Der Erhalt dieser Flächen sei insbesondere aus Gründen der ökologischen Vernetzung sowie des vorhandenen Tierbestandes geboten. Vor diesem Hintergrund wurde u. a. angeregt, die Gehölzstrukturen zu erhalten und stattdessen die Bebauung nach Westen in die großräumige öffentliche Grün- und Parkanlage auszudehnen. Alternativ sollte geprüft werden, ob durch eine zusätzliche Verdichtung im Baugebiet G und damit eine geringere Flächeninanspruchnahme bei gleicher Zahl der Wohneinheiten (WE) auf diesem Wege auf eine Überplanung der vorgenannten Flächen verzichtet werden könnte.

Die Überplanung der zunächst vorgesehenen Grünstrukturen wird von Seiten der Verwaltung damit begründet, dass diese Flächen wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Gesamtkonzeption darstellen und nur unter Einbeziehung dieser Flächen ein sinnfälliges, städtebauliches und wirtschaftliches Erschließungskonzept umgesetzt werden kann. Die angeregte bauliche Aufweitung nach Westen in die Grünanlage würde die städtebauliche Grundkonzeption wesentlich beeinträchtigen. Die große öffentliche Grünfläche, „der Landschaftspark“, ist durch übergeordnete Planungen als Freiraum gesichert und wird langfristig von Bebauung freigehalten. Durch die geplante Bebauung wird eine klare Kante zum Übergang in den Landschaftspark gebildet. Auch die angeregte Verdichtung in Form von zusätzlichen MEFAs würde die städtebauliche Grundkonzeption beeinträchtigen und das Angebot an Einfamilienhausähnlichen Bauformen weiter verringern. Insbesondere das Teilbaugebiet G eignet sich für diese Bauformen, da es südlich an entsprechend geprägte Bestandstrukturen anschließt.

Ferner wurde angeregt, auf der Ostseite des Baugebiets G eine Fuß- und Radwegeverbindung anzulegen, um das künftige Baugebiet auf dem Kasernengelände besser mit dem vorhandenen Wohngebiet am Angelsachsenweg zu verknüpfen.

Die angeregte zusätzliche Radverbindung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, da in den geplanten Erschließungsstrukturen ohnehin eine optimale Verknüpfung mit dem südlich anschließenden Gebäudebestand hergestellt werden kann. Wegen der geringen Verkehrsbelastung und der Anlegung einer Tempo-30-Zone kann der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt werden.

Die Offenlegung wurde vom 31. Juli bis einschließlich 22. September 2017 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Offenlegung wurden mehrere Stellungnahmen sowohl von Privatpersonen als auch von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

Schwerpunkte der Eingaben waren auch hier die Themen Verkehr und Grünflächen.

So verwies ein Eingeber auf die jetzt schon angespannte Verkehrssituation der Hauptverkehrsstraße „Albersloher Weg“. Durch die Entwicklung des York-Quartiers steige das Verkehrsaufkommen auf dem Albersloher Weg, sodass eine Entschleunigung und Aufhebung der Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraße nur schwierig zu realisieren sei. Um einen sicheren und barrierefreien Übergang zu schaffen wurde die Errichtung einer Brücke oder einer Unterführung vorgeschlagen.

Dieser Vorschlag ist aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend und kostenaufwändig und kommt den Bedürfnissen von Fußgängern und Radfahrern hinsichtlich niveaugleicher Querungen nicht entgegen. Die Umgestaltung des Albersloher Wegs ist zentrales Ziel der städtebaulichen Planung für die neue Mitte Gremmendorfs. Die Funktion des Albersloher Wegs als Hauptverkehrsstraße muss dabei erhalten bleiben, um die anfallenden Verkehrsströme zu bewältigen. Durch die Schaffung neuer Übergänge für Fußgänger und der damit einhergehenden Entschleunigung sollen die beiden Seiten des Albersloher Wegs miteinander verbunden und eine neue Mitte für Gremmendorf geschaffen werden. Deshalb werden im Zuge der baulichen und funktionalen Umgestaltung des Albersloher Weges weitere Entschleunigungsmaßnahmen untersucht, die Gegenstand später zu fassender Beschlüsse über die verkehrstechnischen Entwürfe sind.

Aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Ausbau- und Detailplanungen musste der öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Bereichen geändert werden:

- Auf den Fuß- und Radweg zwischen den Baufeldern G/F und E wird unter Berücksichtigung des in der angrenzenden Grünfläche geplanten Weges verzichtet. Die zwei östlichen Stiche „private Verkehrsfläche (GFL AE)“ im Norden des Quartiers G werden um ca. 6 m reduziert.
- Die im westlichen Planbereich festgesetzte Verkehrsfläche (Umweltspur) wird in der Breite von 8,50 m auf 6 m reduziert.
- Auf die Darstellung der im gesamten Plangebiet vorgeschlagenen Versorgungsflächen (Trafostation) wird verzichtet.

Die hier aufgeführten Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung, so das anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs im Rahmen einer sogenannten eingeschränkten Beteiligung einerseits die BImA als Eigentümerin der betroffenen Grundstücke, andererseits den berührten Trägern öffentlicher Belange (münsterNETZ und Stadtwerke Münster – Verkehrsbetriebe) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde (§ 4 a (3) Satz 4 BauGB). Die eingeschränkte Beteiligung wurde vom 07. bis zum 22. Dezember 2017 durchgeführt. Hierzu hat münsterNETZ eine Stellungnahme abgegeben.

Sie plädierte für eine Beibehaltung der im Bebauungsplan symbolhaft festgesetzten Trafostandorte, damit für die künftigen Investoren eindeutig ist, dass auf den entsprechenden Grundstücken Trafostationen entstehen. Ferner seien einige Straßen im Quartier G zur Unterbringung aller geplanten Versorgungsleitungen und Kanäle zu schmal. Benötigt werden aus Sicht der Stadtwerke Leitungsrechte auf den anliegenden Flurstücken oder eine Darstellung der Leitungsrechte im Bebauungsplan. Diese Anregungen wurden von der Verwaltung nicht gefolgt. Zum einen sei aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Ausbauplanung, in der bereits die genaue Größe und Lage der Trafostationen festgelegt wurde, eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Bei der Vermarktung der betroffenen Grundstücke wird die Detailplanung der Trafostationen mit dem jeweiligen Investor auf Grundlage der Ausbauplanung ab-

gestimmt. In Bezug auf die Leitungsrechte für die Versorgungsleitungen in den betroffenen Straßen werden diese nicht über den Bebauungsplan, sondern über eine grundbuchliche Sicherung im Zuge der Grundstücksvergaben geregelt.

Im Anschluss an die eingeschränkte Beteiligung wurde der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 582 aufgrund von inhaltlichen Schärfungen und redaktionellen Anpassungen in Teilinhalten erneut geändert. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berührten, wurde der Bebauungsplan in verkürzter Form erneut öffentlich ausgelegt (§ 4 a (3) Satz 3 BauGB). Die zweite öffentliche Auslegung wurde vom 09.07. bis zum 23.07.2018 durchgeführt.

Die wesentlichen Änderungen betrafen folgende Aspekte:

- Ergänzende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für alle Baugebiete. Ausnahmeregelung zur Überschreitung um bis zu 0,2 in den Quartieren C, E, G und H.
- Festsetzung der Lärmpegelbereiche mit Abgrenzungen als Isophonen. Die bisherige Festsetzung der Lärmpegelbereiche an den Baugrenzen und Baulinien entfällt.
- Die Gemeinschaftsstellplätze nördlich des Quartiers C und westlich des Quartiers D1 werden mit den entsprechenden Kennziffern des Baugebiets versehen, um eine eindeutige Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zu dem jeweiligen Quartier zu ermöglichen.
- Festsetzungen zum Kerngebiet A2: Entfall der vertikalen Steuerung von Wohnnutzungen. Umstellung der Einzelhandelssteuerung auf den Ausschluss von sonstigen (nicht nahversorgungsrelevanten) zentrenrelevanten Sortimenten.
- Einführung einer Fremdkörperfestsetzung für das Ankunftszentrum des BAMF im Allgemeinen Wohngebiet D1.

Hierzu wurde u. a. angemerkt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) für die Einfamilienhäuser im Quartier G von der zulässigen 0,4 auf bis 0,6 erhöht werden kann. Es wurde befürchtet, dass es dadurch zu einer zu hohen Nachverdichtung kommt. Da die Baugrenzen unverändert geblieben seien, würde nun eine dichtere Bebauung im Quartier zulässig sein. Diese Befürchtung konnte von Seiten der Verwaltung entkräftet werden. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 und der Ausnahmereglung für eine Überschreitung auf bis 0,6 wird die Überbaubarkeit der Baufenster neuerdings durch die Festsetzung einer GRZ eingeschränkt. Vor Festsetzung einer GRZ wäre das gesamte Baufenster versiegelbar gewesen. Insofern ist die Verdichtung und Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ im Vergleich zum alten Planstand höchstens reduziert, nicht aber erhöht worden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind in der Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0266/2018 im Ratsinformationssystem unter https://www.stadt-muenster.de/rat-und-politik.html einsehbar. Nach der erneuten Offenlegung wurde der Planentwurf nicht mehr geändert und vom Rat der Stadt Münster am 10.10.2018 als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Münster am 21.12.2018 trat der Bebauungsplan Nr. 582 in Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 582 wurden für das York-Quartier Gestaltungsleitlinien entwickelt. Durch die Gestaltungsleitlinien zum Bebauungsplan wird eine bindende Vorgabe für die Umsetzung der architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs, in den nachfolgenden Investorenwettbewerben und Auswahlverfahren geschaffen.

Für die Realisierung des neuen Stadtquartiers werden Städtebauliche Verträge mit der KonvOY GmbH und der Wohn+Stadtbau GmbH geschlossen. Zentrale Inhalte sind die Realisierungspflicht für

- den gesamten Wohnungsbau sowie für die ergänzende Bebauung des geplanten Stadtquartiers
- die Berücksichtigung der Anforderungen der sozialgerechten Bodenordnung Münster
- die gesamte soziale Infrastruktur (Grundschule, Kitas, Bürgerhaus)
- die Herstellung der gesamten inneren und äußeren Erschließungsanlagen
- die Grundstücksvergabe auf der Basis von Konzeptausschreibungen oder Investorenwettbewerben auf der Grundlage der noch zur Beschlussfassung vorzulegenden Vergabekriterien bzw. richtlinien (v.a. Mobilitätsaspekte, ökologische und soziokulturelle sowie funktionale Qualitätsanforderungen) sowie
- die Realisierungsfristen für das Gesamtquartier sowie für den von der Wohn+Stadtbau GmbH zu errichtenden geförderten Wohnungsbau.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Etablierung eines neuen Stadtquartiers in Gremmendorf. Auf der Ebene des Bebauungsplans kamen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Bei einem Verzicht auf den vorliegenden Bebauungsplan würde die bestehende oder eine ähnliche Zwischennutzung bis zu einer endgültigen Änderung der Nutzung erhalten bleiben.