



| | | | | |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 10.12.2020 Nr. 10 der TO | | öffentlich | | |
| | | Vorlagen-Nr.: FB 3/261/2020 | | |
| Dez. I | FB 3: Planen und Bauen | Datum: | | 16.11.2020 |
| FBL / stellv. FBL | FB Finanzen | Dezernat I / II | Der Bürgermeister | |
| Beratungsfolge: | | | | |
| Gremium: | Datum: | TOP | Zuständigkeit | Bemerkungen: |
| Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung | 10.12.2020 | | Vorberatung | |
| Stadtrat | 17.12.2020 | | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Münstergasse", 3. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.
- 2.) der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Münstergasse“ inklusive der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO NRW, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.01.2020 beantragt der Eigentümer des Grundstückes Münsterstraße 43, den Bebauungsplan „Münstergasse“ im Sinne der Neuplanungen für die Grundstücke 43 und 37 zu ändern.

Der in Rede stehende Bereich zeichnet sich durch seine Historie aus. Auf Höhe der Münsterstraße 37 befand sich im 13. Jahrhundert das Münstertor der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Das Münstertor sowie die vorgelagerte Wall-Graben-Anlage sicherten den städtischen Zugangsbereich gegen die von Münster kommende Hauptverkehrsachse ab. Der Verlauf des Wallgrabens lässt sich heute noch in der Örtlichkeit ablesen. Die öffentliche Verkehrsfläche als Zugang in den Innenhof des Baublockes Münsterstraße, Blaufärbergasse und Ostwall bildet die geschützte Fläche des Bodendenkmales ab. Das Münstertor wurde Mitte des 19. Jahrhunderts abgebrochen. Heute wird der Straßenraum durch den überkragenden Gebäudeteil des Objektes Münsterstraße 37 verengt und lässt die historische Struktur erahnen.

Die Münsterstraße fungiert heute immer noch als Stadteingang von Norden. Aufgrund des abknickenden Verlaufes, bekommt das Objekt Münsterstraße 37 eine besondere Präsenz im Stadtbild. Die Münsterstraße 37 und 43 bilden die jeweiligen Enden des Baublockes ab und öffnen den öffentlichen Raum zum Innenhof.

Die Eigentümer der o.g. Grundstücke planen die Bestandsgebäude abzurechen und durch Neubauten mit effizienterer Grundstücksausnutzung zu ersetzen. Die Gebäude sollen überwiegend der Wohnnutzung dienen; in den jeweiligen Erdgeschossen soll hingegen eine öffentlichkeitswirksame, kerngebietstypische Nutzung integriert werden. Hinsichtlich der bedeutsamen städtebaulichen Lage und der Historie wurde die potenzielle Entwicklung beider Objekte im Gestaltungsbeirat beraten.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Münstergasse“, welcher für den in Rede stehenden Bereich eine zweigeschossige Bebauung vorsieht. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ist der Bebauungsplan zur Umsetzung der Planung anzupassen.

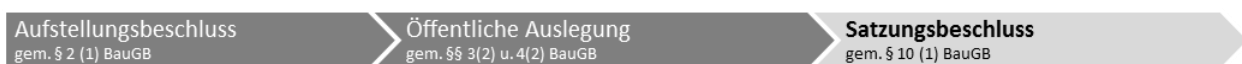
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Münstergasse“ dient der Nachverdichtung von Innenbereichsflächen, weshalb das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden soll. Gemäß den Verfahrensvorgaben zum beschleunigten Verfahren entfällt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ratssitzung am 18.02.2020 gefasst. Durch den Planveranlasser wurde ein externes Planungsbüro zur Erarbeitung der Planunterlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Münstergasse“ beauftragt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses am 25.06.2020 im Zeitraum vom 20.07.-28.08.2020 durchgeführt. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden keine abgegeben. Die Abteilung Archäologie des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) erläuterte den historischen Hintergrund zum eingetragenen Bodendenkmales im Geltungsbereich der Änderung und wies darauf hin, dass im Zuge der Baumaßnahmen und Eingriffe in den Bodenbereich der LWL-Archäologie vorab erneut mit Detailplanungen zu beteiligen wäre und das Bauvorhaben in jedem Fall einer Begleitung durch eine archäologische Fachfirma bedürfe.

Auf die im Anhang befindliche Abwägungstabelle wird verwiesen.

Verfahrensstand:



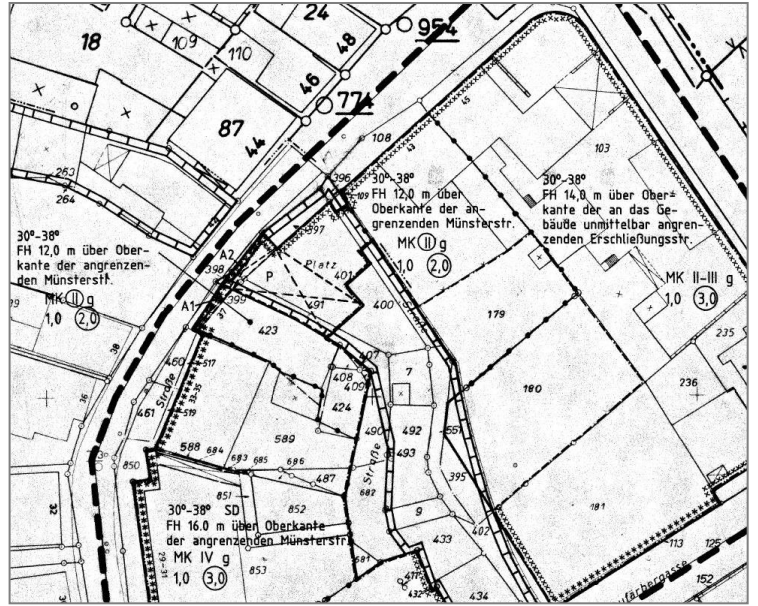
IV Anlagen:

- Tabelle mit Abwägungsvorschlägen zu Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Planwerk zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Münstergasse“
- Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Münstergasse“

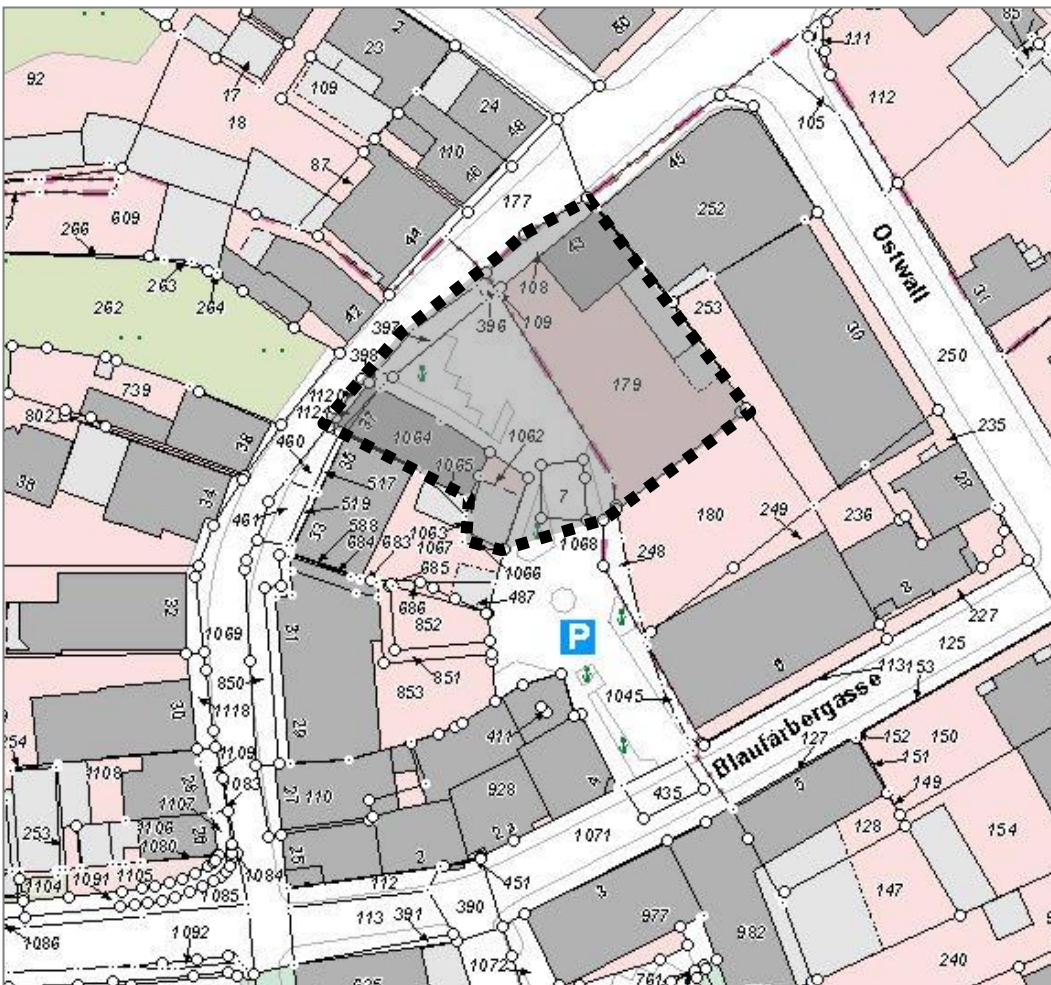
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Auszug des rechtsgültigen B-Planes



Kataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)



Lageplan (unmaßstäblich)**Fassadenabwicklung Münsterstraße 25-45****Ansicht Mühlenstraße 37 und 43**