

Sitzungsvorlagefür den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 02.09.2014

für den **Rat der Stadt**

Datum: 30.09.2014

TOP: 3 öffentlich

Betr.: 40. Änderung des Flächennutzungsplanes - Baugebiet "Wüllen II" - sowie Entwicklung eines Plankonzeptes

Bezug: Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 13.08.1998, TOP 2.3 ö. S. und des Rates vom 25.08.1998, TOP 9.0 ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 09010.54310000
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:
Die Verwaltung wird beauftragt, Planvarianten zur Entwicklung des Neubaugebietes „Wüllen II“ zu erarbeiten.

Sachverhalt:

Nach Veröffentlichung des geplanten Neubaugebietes „Austenkamp“ haben sich ca. 40 Bauinteressenten gemeldet. Zwar werden erfahrungsgemäß bis zum Vergabeverfahren einige abspringen, es ist jedoch absehbar, dass nicht alle Bauwilligen ein Grundstück erhalten können. Nachdem die letzten Grundstücke am „Gantweger Bach“ veräußert waren, gab es zwar auch einige Nachverdichtungen im Innenbereich, diese ergeben sich jedoch im Rahmen privater Entscheidungen der Eigentümer und sind nur durch entsprechende Bebauungspläne förderbar, aber kaum zu erzwingen. Um jedoch weitere Baugrundstücke anbieten zu können, ist eine maßvolle Entwicklung in den Außenbereichen notwendig. Nicht zuletzt durch die hohen Immobilien- und Grundstückspreise in Münster ist weiterhin eine hohe Nachfrage zu verzeichnen.

Nachdem bereits in den 1990er Jahren über mögliche Entwicklungen in diesem Bereich diskutiert wurde, ergibt sich nun die Möglichkeit, Teile des Stadtentwicklungsbereiches „Südwest“ tatsächlich zu entwickeln. Aufgrund des demografischen Wandels und des nicht absehbaren Bedarfes, soll mit dem jetzigen Planungsschritt nur

ein überschaubarer Bereich entwickelt werden.

Aufgrund des in dem Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes wurde ein Immissionsschutzgutachten angefertigt. Die zulässigen Grenzwerte werden im Planbereich bei weitem nicht erreicht.

In der o. g. Sitzung wurde im Rahmen des Konzeptes beschlossen, dass über die bestehenden Anschlüsse im Baugebiet „Wüllen“ (Hermann-Löns-Straße und Anton-Aulke Straße) nur ein kleiner Teil der Grundstücke erschlossen werden soll. Dieser Bereich soll jetzt umgesetzt werden. Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass der Baustellenverkehr jedoch von der Annettestraße aus erfolgen muss, da die Straßen im Baugebiet „Wüllen“ relativ schmal und kurvenreich sind. Dies soll im zu erarbeitenden Plankonzept berücksichtigt werden. Da hier nur ein kleiner Teil des Entwicklungsbereiches erschlossen werden soll, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Brücke zur Osterwicker Straße noch nicht für eine Erschließung des Gesamtgebietes auszubauen, da dies nur durch eine große Anzahl an Baugrundstücken finanzierbar ist. Der Baustellenverkehr muss daher insgesamt über die Annettestraße Richtung Coesfelder Straße abfließen. Die Maßnahme sollte daher vor dem Ausbau der Annettestraße erfolgen. Ähnlich wurde das Baugebiet „Sandbrink“ über die Massonneaustraße entwickelt und die Straße im Nachgang ausgebaut.

Genaue Angaben zu Anzahl, Größe und Zuschnitt der Grundstücke können zwar noch nicht gemacht werden, Interessenten können sich jedoch nach positiver Beratung im Ausschuss ab dem 03.09.2014 persönlich oder telefonisch bei der Verwaltung melden (Ansprechpartner ist Herr Axel Kuhlmann, Zimmer 8, Telefon: 02543/73-47).

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, Planvarianten zu entwickeln mit denen in die weiteren Diskussionen eingestiegen werden kann.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan -alt und neu (ungefähre Darstellung)-
Plankonzept „Südwest“ (nur im Ratsinfosystem)