



Stadtplanungsamt

26.02.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Wabbel

Telefon: 492-1231

Wabbel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

1. 104. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Pluggendorf im Bereich Weseler Straße / Kolde-Ring
Beschluss zur Änderung
2. Bebauungsplan Nr. 612: Weseler Straße / Kolde-Ring
Beschluss zur Aufstellung
[Friedrichsburg]

Beratungsfolge

10.03.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
19.03.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
25.03.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
25.03.2020	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Pluggendorf im Bereich Weseler Straße / Kolde-Ring zu ändern (104. Änderung des FNP).
2. Für den Bereich westlich der Weseler Straße, nördlich des Kolde-Rings ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 612).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,
Flur 207,
Flurstücke 43, 45, 487, 591, 650, 705, 706, 708, 709, 710, 711, 712,
Teile des Flurstücks 592,

Flur 208,
Teile des Flurstücks 450.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Einleitung der Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Die Stadt Münster wird die Begleitung des Bebauungsplanverfahrens und die Erstellung der notwendigen gutachterlichen Betrachtungen an ein externes Büro vergeben. In der Rahmenvereinbarung zwischen den Entwicklungspartnern wird eine enge anteilige Kostenerstattungsregelung getroffen. Aufgrund der vorgesehenen Vergabe der Bauleitplanleistungen ist mit einer Auftragssumme von ca. 50.000 Euro zu rechnen, die zunächst aus dem Budget des Amtes 61 finanziert werden und im Rahmen der Regelungen des städtebaulichen Vertrages (Rahmenvereinbarung) von den Entwicklungspartnern zurück erstattet werden.

Begründung:

Planungsanlass

Das Gelände der Friedrichsburg befindet sich südlich der Altstadt im Bereich Pluggendorf und liegt etwa 1,5 km vom Domplatz entfernt. Der Name Friedrichsburg geht auf einen barocken Adelshof zurück, den Friedrich Christian Freiherr von Galen an dieser Stelle seit etwa 1725 bewohnte. Sowohl von den baulichen als auch von den gartenbaulichen Bestandteilen dieser Anlage sind heute keine Elemente mehr erhalten. Ab 1888 hat sich hier die Ordensgemeinschaft der Schwestern von der Göttlichen Vorsehung niedergelassen und das Gelände nach Ihren Bedürfnissen bebaut. Das Gelände stellt heute das Provinzhaus der Ordensgemeinschaft dar und wird von ca. 90 Schwestern bewohnt.

Aufgrund der stetig sinkenden Anzahl an Ordensschwestern wurde das Mutterhaus, die sogenannte Friedrichsburg, im Rahmen eines Bieterverfahrens an die LVM-Versicherung veräußert. Diese hat Ihren Hauptsitz in unmittelbarer Nähe. Im nördlichen Bereich der Friedrichsburg bleibt die Ordensgemeinschaft weiterhin Eigentümerin der Flächen. Sowohl die LVM als auch die Ordensgemeinschaft haben in ersten Gesprächen mit der Stadtverwaltung ihr Interesse signalisiert, das Gelände zu einem neuen Stadtquartier zu entwickeln. Derzeit entsteht das neue „Schwesternhaus“ nahe dem bereits in den 1990er Jahren errichteten Altersheim, westlich des angestrebten Entwicklungsbereiches.

Planungsziel - Solider Städtebau und architektonische urbane Vielfalt

Aufgrund der Verlagerung des "Schwesternhauses" und der nicht mehr erhaltenswerten Bausubstanz beabsichtigt die Stadt Münster, im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern, die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche zu realisieren. Das Ziel ist ein hochwertiges, vielseitiges und innerstädtisches Quartier mit eigener Identität.

Eine Überplanung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur eröffnet die Möglichkeit auf insgesamt rund 4,4 ha ein solides städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln. Das Quartier soll unter Einbeziehung der angrenzenden nachbarschaftlichen Strukturen ein Gebiet von innerstädtischem Charakter werden, das die städtebaulichen Voraussetzungen für eine neue urbane Nutzungsstruktur schafft.

Neben Lagen für Dienstleistung und Büronutzungen zum Kolde-Ring und zur Weseler Straße bietet sich hier nach erster Einschätzung das Potential für rund 250 neue Wohneinheiten. Dies soll durch eine angemessene innerstädtische Dichte, eine Bebauung im Zusammenhang, eine Adressausbildung und eine qualitative abwechslungsreiche Folge öffentlicher und privater Räume gewährleistet werden. Im Stadtquartier soll insbesondere der Gestaltung des öffentlichen Raumes als Ort der Begegnung und Kommunikation besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die besondere Herausforderung liegt darin, ein solides städtebauliches und funktionales Grundgerüst zu entwickeln, das zudem das Potential hat, mit unterschiedlichen Architekturen aufgefüllt zu werden. Die entstehende „Körnigkeit“ soll die Vielfalt unterstützen und örtliche Identität gewährleisten.

Verfahren - Städtebau und Bebauungsplan

In der ersten Entwicklungsphase soll zunächst eine städtebauliche Idee für den Ort entwickelt werden. In das Werkstattverfahren werden rund fünf kreative Stadtplanerteams eingebunden, die auf Grundlage der verwaltungsseitigen Vorabstimmung ihre städtebaulichen Entwürfe erarbeiten und diese in Form einer Zwischenpräsentation vorstellen. Ein Empfehlungsgremium gibt an dieser Stelle richtungsweisende Hinweise, die in die weitere Bearbeitung einfließen sollen. Ziel der ersten Entwicklungsphase ist, einen städtebaulichen Entwurf zu erhalten, der das notwendige Eigengewicht bietet, um als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu dienen.

Es ist beabsichtigt, die interessierte Öffentlichkeit frühzeitig in den Entwicklungsprozess einzubinden. Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung soll über den Entwicklungsprozess informiert werden. Den Bürgerinnen und Bürgern wird zum Abschluss der ersten Entwicklungsphase die Möglichkeit gegeben, sich im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung einzubringen.

Die Ergebnisse sollen anschließend in die zweite Entwicklungsphase einfließen. Diese dient der Vorbereitung für den Bebauungsplan und schließt die Nachqualifizierung des beabsichtigten Entwicklungskonzeptes, insbesondere die Freiraumqualitäten, Gestaltungsleitlinien und die Berücksichtigung der hochbaulichen Entwicklung mit ein.

In den gesamten Entwicklungsprozess soll schon beginnend mit der ersten städtebaulichen Entwicklungsphase ein „Parzellierungskonzept“ simultan zur städtebaulichen Figur entwickelt werden. Die entstehende Körnigkeit soll auf Vielfalt architektonischer Qualitäten hinwirken und örtliche Identität gewährleisten. Hochbauliche Realisierungswettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen für ausgewählte Lagen bilden die Umsetzungsphase der bauleitplanerisch festgesetzten Entwicklungsziele.

Weitere Informationen können der als Anlage 2 beigefügten Verfahrenskonzeption entnommen werden.

Zusammenarbeit/Methodik

Das oben beschriebene Qualifizierungsverfahren soll durch ein externes Büro vorbereitet und begleitet werden. Die LVM hat hier mit Zustimmung der Verwaltung das Büro „scheuens+wachten plus“ beauftragt. Die Rahmenvereinbarung regelt eine enge Abstimmungs- und Freigabeverpflichtung für die notwendigen verfahrensbegleitenden Entscheidungen durch die Verwaltung. So kann sichergestellt werden, dass qualitative Erfordernisse im Sinne der Stadt Münster umgesetzt werden.

Weiteres Vorgehen

Die erste städtebauliche Entwicklungsstufe des Qualifizierungsverfahrens soll im Frühjahr 2020 durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, das Ergebnis dem ASSVW im Sommer 2020 vorzustellen, um eine Verfahrensfreigabe zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes hierzu zu erhalten. Im Anschluss daran setzt zunächst das bauleitplanerische Verfahren an. In der zweiten Jahreshälfte 2021 wird dann auch die zweite (architektonische) Stufe des Qualifizierungsverfahrens einsetzen, um

die Umsetzung der städtebaulichen Rahmenbedingungen in hochwertige Architektur sicherzustellen. Ein Maßnahmenbeginn ist somit Anfang 2022 vorstellbar.

Parallel zu den Vorbereitungsschritten für die Neubebauung wird LVM bereits den Rückbau der vorhandenen Bausubstanz durchführen. In Kombination mit dieser Maßnahme können dann bereits archäologische und kampfmittelbezogene Untersuchungen durchgeführt werden, die somit den Fortgang des Verfahrens nicht verzögern sollten.

Derzeitiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung dar, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. gemischten Baufläche durchgeführt werden soll (Beschlussvorschlag 1).

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 612 liegt derzeit im Geltungsbereich des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 5, der hier lediglich die äußeren Grenzen der umgebenen Verkehrsflächen festsetzt.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Vollverfahren durchgeführt werden. Die hierfür erforderliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll bereits im Rahmen der ersten Stufe des Qualifizierungsverfahrens erfolgen.

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans ist zunächst so gefasst, dass neben den Flächen der beiden Entwicklungspartner auch Verkehrsflächen angrenzender Straßen mit einbezogen sind. Dies geschieht zur Sicherheit, falls aufgrund der gutachterlichen Erkenntnisse im weiteren Verfahren ein Umbau in den Verkehrsflächen vorbereitet werden muss.

Die Bereiche der 104. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 612 sind der Anlage 1 zu entnehmen.

i.V.

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 – Plangebiete
Anlage 2 – Verfahrenskonzept
Anlage 3 - Rahmenvorgaben