



Stadtplanungsamt

06.08.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen / Herr Husmann

Telefon: 492-6121 /

492-6194

Fiegen@stadt-muenster.de /

Husmann@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Entwicklung neuer urbaner Stadtquartiere südöstlich des Dortmund-Ems-Kanals, beiderseits des Albersloher Weges
Hier: bauleitplanerische Änderungs-, Aufstellungs- und Aufhebungsbeschlüsse

Beratungsfolge

18.08.2020	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
25.08.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
26.08.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
26.08.2020	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 Gremmendorf im Bereich zwischen der Umgehungsstraße B51, dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Lütkenbecker Weg zu ändern (110. Änderung des FNP).
2. Für den Bereich zwischen der Umgehungsstraße B51, dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Lütkenbecker Weg 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. 618).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 149,

Flurstücke 55, 67, 70, 76, 120, 122, 123, 124, 128, 158, 159, 160, 161, 164, 165, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209,

Teil des Flurstücks 96,

Flur 150,

Flurstücke 87, 169, 220, 221, 222, 223, 279, 280, 281, 282,

Teil des Flurstücks 274,

Flur 179,

Flurstücke 50, 98, 99, 100, 104, 189, 194, 195, 196, 214, 216, 217, 289, 292, 299, 303, 304, 310, 312, 314, 315, 319, 336, 381, 382, 384, 403, 407, 409, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 442, 446, 460,

Teile der Flurstücke 140, 305.

3. Der Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 27.06.2012 zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B51 / Albersloher Weg wird für den Teilbereich südöstlich des Dortmund-Ems-Kanals für den Bereich der Überschneidung mit der neu aufzustellenden 110. Flächennutzungsplanänderung aufgehoben.
4. Der Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 27.06.2012 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541: Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B51 / Albersloher Weg wird für den Teilbereich südöstlich des Dortmund-Ems-Kanals für den Bereich der Überschneidung mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 618 aufgehoben.

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 149,

Flurstücke 55, 67, 70, 76, 120, 122, 123, 124, 128, 158, 159, 160, 161, 164, 165, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 183, 184, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209,

Teile der Flurstücke 96, 182, 202,

Flur 150,

Flurstücke 87, 169, 220, 221, 222, 223, 279, 280, 281, 282,

Teil des Flurstücks 274,

Flur 179,

Teil des Flurstücks 460.

5. Der Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 16.07.2003 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419: Nieberdingstraße (Umgehungsstraße / Dortmund-Ems-Kanal / Albersloher Weg) wird aufgehoben.

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 178,

Flurstücke 402, 405, 406,

Teile der Flurstücke 389, 518, 672, 699,

Flur 179,

Flurstücke 98, 99, 100, 104, 189, 194, 195, 196, 214, 216, 289, 292, 299, 303, 304, 310, 312, 314, 315, 319, 336, 363, 364, 369, 371, 374, 381, 382, 384, 403, 407, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 442, 446, 448, 468,

Teile der Flurstücke 50, 217, 305, 362, 405, 443, 460, 465.

6. Die dieser Vorlage anliegende „Satzung der Stadt Münster über die Aufhebung der Veränderungssperre Nr. 109 für den Bereich Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Theodor-Scheiwe-Straße“ wird beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die nunmehr geänderten Planungsabsichten ist nicht ausgeschlossen, dass Kosten aus Verwaltungsrechtsstreitigkeiten auf die Stadt Münster zukommen. Diese lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in ihrer Höhe nicht beziffern.

Begründung:

Mit der Vorlage V/0435/2020 „Entwicklung neuer urbaner Stadtquartiere südlich des Dortmund-Ems-Kanals, beiderseits des Albersloher Weges“ an den Rat hat die Verwaltung eine umfängliche Neuausrichtung der Planungsziele für den Bereich südlich des Dortmund-Ems-Kanals beidseits des Albersloher Weges vorgeschlagen. Entgegen den bisher vorgesehenen städtebaulichen und bauleitplanerischen Zielrichtungen der Ansiedlung eines Stadionstandortes und der Bestandssicherung und Neujustierung gewerblich-industrieller Nutzungen soll nunmehr die Entwicklung urbaner Stadtquartiere für Wohnen und Arbeiten verfolgt werden.

In der o. g. Vorlage werden neben der detaillierten Beschreibung der neuen Zielsetzungen auch optionale Wege zur Umsetzung dieser Zielsetzungen erläutert. Unabhängig davon, ob die präferierte kooperative Baulandentwicklung oder alternativ eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angewendet werden, bedarf es zur bauleitplanerischen Umsetzung der Ziele der Schaffung des entsprechenden Planungsrechts. Dieser Prozess soll parallel zu den in der o. g. Vorlage angekündigten (informellen) Planungs- und Zielfindungsprozessen (Hafenratschlag, Überarbeitung Masterplan Stadthäfen, ...) durchgeführt werden.

Mit dieser Vorlage V/0629/2020 werden dazu die entsprechenden verfahrenseinleitenden Beschlüsse gefasst und derzeit in Aufstellung befindliche Planverfahren mit bisherig anderen Zielsetzungen für diese Stadtbereiche eingestellt. Diese Beschlüsse stehen im engen Zusammenhang mit der aktuellen Neudefinition der Planungsziele für diesen Stadtraum: Sollte die parallel in den Gremien beratene Vorlage V/0435/2020 nicht beschlossen werden, sind die Inhalte und Beschlüsse dieser Vorlage V/0629/2020 obsolet.

Das ca. 38 ha große Plangebiet liegt in direkter räumlicher Nähe zur Innenstadt, wird im Norden durch den Dortmund-Ems-Kanal begrenzt und im Süden durch die Umgehungsstraße B51. Der Albersloher Weg quert das Plangebiet ungefähr mittig und stellt eine hochwertige Anbindungsmöglichkeit sowohl in Richtung Innenstadt als auch an das überörtliche Verkehrsnetz dar.

Die derzeit rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sollten der Umsetzung der Ziele des Masterplans Stadthäfen aus 2011 dienen. Dieser sah für den Bereich um Nieberding- und Eulerstraße die Errichtung eines modernen Stadionneubaus vor. Für den Bereich um die Theodor-Scheiwe-Straße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan industrielle Nutzungen vor, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan hatte gemäß Masterplan Stadthäfen zum Ziel, hier insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz eine Verträglichkeit mit den weiteren Entwicklungen im Hafenbereich und insbes. in Wasserlage eine Optimierung der gewerblich-industriellen Strukturen sicherzustellen.

Mit Beschluss über die Vorlage V/0435/2020 zu den neuen Stadtquartieren südlich des Dortmund-Ems-Kanals und dem Verzicht auf den Stadionstandort ändert sich die bisherige Zielsetzung somit grundlegend: Anstelle von Sonderstandorten und Gewerbeflächen ergibt sich die Chance, verdichtete urbane Stadtquartiere zu entwickeln, die, der Lage angemessen, dem dringenden Bedarf an innenstadtnahem Wohnraum und gewerblich hochwertigen Flächen in der Stadt Rechnung tragen können.

Dabei ist vorgesehen, Nutzungsgemischte Quartiere im Sinne „urbaner Gebiete“ nach § 6a BauNVO entstehen zu lassen. Erste Grobeinschätzungen zum Immissionsschutz lassen erkennen, dass eine derart veränderte Nutzung auch in Abhängigkeit mit der Weiterentwicklung der gewerblichen Flächen rund um den Stadtwerkestandort möglich erscheint.

Das Plangebiet gliedert sich intern in drei Teilräume, die mit Eulerstraße, Nieberdingstraße und Theodor-Scheiwe-Straße umschrieben werden können. Diese Teilräume sollen innerhalb der generellen Zielsetzung zur Schaffung neuer Quartiere für Wohnen und Arbeiten unterschiedliche Nutzungsdifferenzierungen in Form von Schwerpunktbildungen aufweisen, die in Abhängigkeit zur jeweiligen Lage bzw. angrenzenden Flächen und Nutzungen zu sehen sind.

Die Nutzungsziele für diese Flächen sind in der Vorlage V/0435/2020 umfassend beschrieben und sollen explizit zum Gegenstand aktualisierter bauleitplanerischer Beschlüsse (Beschlusspunkte 1. und 2.) gemacht werden.

Innerhalb einzelner Teilbereiche des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 618 stellen sich unter Beachtung der grundlegenden Zielsetzung der Schaffung urbaner Gebiete folgende differenzierte Planungsziele im Hinblick auf die Art der Nutzung dar:

Theodor-Scheiwe-Straße

Im Bereich der Theodor-Scheiwe-Straße soll eine der Typik eines urbanen Gebietes entsprechende eigene Nutzungsmischung sowohl von Wohnen als auch von gewerblichen Nutzungen vorgesehen werden, ergänzt um Flächen für soziale und kulturelle Infrastruktur. Dabei soll der Schwerpunkt im Bereich der Wohnnutzung liegen. Im gewerblichen Bereich sind neben Flächen für Dienstleistungsbetriebe (Geschäfts- und Bürogebäude) und wohnverträgliche, urbane Produktion (sonstige Gewerbebetriebe) auch Einzelhandelsnutzungen und freizeitorientierte Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) vorstellbar. Über die bestehenden Sondergebietsflächen des Bau- und Gartenmarktes sowie des Baustoffhandels hinausgehende weitere Sondergebietsflächen sind nicht vorgesehen. Die im Bereich des Albersloher Weges bereits bestehenden Nutzungen (Feuerwache, Baumarkt) sowie der Ruderclub im nördlichen Plangebiet sollen in die Planungen integriert und in ihrem Bestand gesichert werden. Eine zur Schillerstraße und zum Albersloher Weg ergänzende Brückenverbindung über den Dortmund-Ems-Kanal für Fußgänger und Radfahrer soll geprüft werden.

Nieberdingstraße

Im Bereich der Nieberdingstraße befinden sich heute mehrere Gebäude, die für öffentliche Nutzungen bzw. Einrichtungen genutzt werden bzw. wurden. Daneben finden sich gewerblich genutzte Gebäude und Wohngebäude mit preisgünstigen Wohnangeboten. Der Bebauungsplan soll diese Wohnnutzung im Bestand sichern. Zukünftig soll es ein Nebeneinander von Bestandsgebäuden und neu errichteten Gebäuden geben. In diesem Rahmen sind für den Neubaubereich in dieser Teilfläche gewerbliche Nutzungen vorgesehen, unter anderen aus der Immissionssituation resultierend. Diese gewerblichen Nutzungen könnten in Form von kleinteiligen Gewerbehöfen oder auch im Sinne eines Innovationscampusses bauleitplanerisch angeboten werden. Teil der neuen städtebaulichen Konfiguration soll in jedem Fall auch die Einbindung des vorhandenen, teilweise prägenden Baumbestands sein. Auch die nördlich des Kanals, noch durch ein Gutachten zu überprüfenden, ggf. möglichen Veranstaltungs(frei)flächen und die dort ansässige Kultur- und Kreativszene könnten im Sinne eines „Sprungs über den Kanal“ innerhalb des Plangebietes entsprechende Erweiterungen erfahren. Darüber hinaus

sind Flächen für soziale Infrastrukturen, sportliche Anlagen und Gastronomie bzw. Veranstaltungsnutzungen vorgesehen.

Eulerstraße

Aufgrund der unlängst erfolgten Nutzungsaufgabe der bisher in diesem Teilbereich ansässigen industriellen Nutzungen bietet sich die Möglichkeit einer neuen Zieldefinition. Im Unterschied zu den vorgehend beschriebenen Teilbereichen ist dieses Areal durch umgebende Nutzungen (Agravis, Pebüso) bereits heute höheren Immissionsbelastungen ausgesetzt. In wie weit hier gesundes Wohnen sichergestellt werden kann, muss im Verfahren näher untersucht werden. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich eher gewerbliche Betriebe im Sinne urbaner Produktion sowie gastronomische Nutzungen angesiedelt werden können.

Bezogen auf die städtebaulichen Ziele zum Maß der Nutzung liegt für den Bereich an der Theodor-Scheiwe-Straße bereits ein städtebaulicher Entwurf vor, der hier eine überwiegend 3-5 geschossige, in besonderen Lagen auch bis zu 8-geschossige Bebauung vorsieht, die sich an den maximalen Dichtewerten für urbane Gebiete in § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,8, GFZ 3,0). Für die anderen Teilräume des Plangebietes sind analoge Ausnutzungsmaße vorstellbar. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt und auch aufgrund des dringenden Bedarfs an entsprechenden Flächen soll eine möglichst hohe städtebauliche Dichte generiert werden, ohne dabei die interne (Nutzungs-)Qualität der neu geplanten und entstehenden Stadtareale zu beeinträchtigen.

Neben baulichen Nutzungen soll der Bebauungsplan auch wichtige freiraumplanerische Zielsetzungen berücksichtigen und qualitativ vorbereiten. Hierzu gehören die Freiraumflächen am Lütkenbecker Weg, die geplanten Freiraumbereiche innerhalb der einzelnen Quartiere und insbesondere das geplante Freiraumband entlang des Kanalufers, das eine hochwertige und allgemein zugängliche Aufwertung des Uferbereiches, sowohl für die Stadtgesellschaft als auch für die in den neuen urbanen Gebieten künftig Wohnenden und Arbeitenden, bewirken soll.

Die Erschließung des Plangebietes wird über den Albersloher Weg und die von diesem abzweigenden Straßen Nieberdingstraße und Theodor-Scheiwe-Straße erfolgen. Von der Nieberdingstraße soll im Rahmen der geplanten Arbeiten für eine neue Eisenbahnbrücke der WLE-Strecke auch eine Erschließungsanbindung für den Teilbereich Eulerstraße geschaffen werden.

Zu den Beschlusspunkten 1 und 2:

Zur Umsetzung der oben genannten überarbeiteten Zielsetzungen sind die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Verfahren sollen sich in ihren Geltungsbereichen an dem mit der Vorlage V/0435/2020 zu fassenden Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen für die neuen Stadtquartiere südlich des Dortmund-Ems-Kanals orientieren. Der Bebauungsplan soll im Vollverfahren aufgestellt werden.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 618 ist etwa 38 ha groß und überlagert Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142 Teilabschnitt I: Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg) und Nr. 348: Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Umgehungsstraße. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 618 werden diese beiden Pläne in den überlagerten Teilflächen außer Kraft treten.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für die Bereiche Euler- und Nieberdingstraße eine Sonderbaufläche Stadion dar, im Bereich der Theodor-Scheiwe-Straße wird im Anschluss an den Albersloher Weg zunächst eine gemischte Baufläche und im Anschluss daran eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Ziel ist hier in Abhängigkeit der weiteren Detaillierungsergebnisse die Darstellung einer Misch-

baufäche für den zu überplanenden Bereich. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb soll als Sonderbaufäche dargestellt werden.

Die vorgesehene Abgrenzung der Plangeltungsbereiche kann der beigefügten Anlage 1 entnommen werden.

Im Rahmen vorbereitender Gespräche zwischen der Verwaltung und Grundstückseigentümern im Plangebiet gelegener Liegenschaften konnte bisher nicht in allen Fällen ein Konsens über die beabsichtigten Nutzungsperspektiven hergestellt werden. Mehrere anhängige Baugesuche und Voranfragen zielen auf Inhalte ab, die den oben beschriebenen geplanten Nutzungen entgegenstehen. Einzelne Grundstückseigentümer haben diesbezüglich die Ratsfraktionen schriftlich informiert.

Zu den Beschlusspunkten 3 und 4:

Der Rat hat bereits zur Umsetzung der Zielsetzungen des Masterplans Stadthäfen 2011 am 27.06.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 541 für einen Bereich nördlich und südlich des Dortmund-Ems-Kanals und östlich des Albersloher Weges aufzustellen (V/0430/2012).

Mit diesem Planverfahren sollte sowohl die gewünschte gewerbliche Entwicklung ermöglicht als auch eine Steuerung der Immissionen insbesondere im Hinblick auf die geplante Entwicklung im Bereich des Stadthafen Nord vorbereitet werden. Parallel sollte der FNP in diesem Bereich entsprechend geändert werden (42. Änderung). Der Teilbereich I des Entwurfes dieses Bebauungsplanes hatte im Jahr 2018 bereits öffentlich ausgelegen. Für den Bereich des Stadthafen Nord wird nunmehr ein separates Bebauungsplanverfahren betrieben (Bebauungsplan Nr. 600), nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Teilbereich süd-östlich des Dortmund-Ems-Kanals im Rahmen dieses Beschlussvorschlages verbleibt somit nur noch die Kernfläche zwischen Albersloher Weg, Dortmund-Ems-Kanal und Stadthafen 1 in diesem Aufstellungsverfahren. Zwecks bauleitplanerischer Zielklarheit und zur Verfahrensbereinigung soll daher in Konsequenz des Beschlusspunktes 2. dieser Vorlage das Verfahren für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 541 vor dem Hintergrund der neuen Planungsziele eingestellt werden.

Zu Beschlusspunkt 5:

In seiner Sitzung am 16.07.2003 hat der Rat bereits mit Beschluss über die Vorlage V/0520/2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 419 für einen Bereich zwischen Dortmund-Ems-Kanal, Umgehungsstraße und Albersloher Weg gefasst, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Fußballstadions schaffen sollte. Parallel wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Die vorbereitende Bauleitplanung in Form des geänderten Flächennutzungsplans ist abgeschlossen worden, sodass der FNP hier heute den Stadionstandort darstellt (s. o.). Der Bebauungsplan ist bisher nicht rechtskräftig geworden: Aufgrund der Übereinkunft mit dem SC Preußen Münster zur Erhöhung des vorhandenen Stadions an der Hammer Straße soll diese Planung nun nicht mehr weiter verfolgt werden. Zwecks bauleitplanerischer Zielklarheit und zur Verfahrensbereinigung soll daher in Konsequenz des Beschlusspunktes 2. dieser Vorlage das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 419 vor dem Hintergrund der neuen Planungsziele eingestellt werden.

Zu Beschlusspunkt 6:

Zur Sicherung der unter den Beschlusspunkten 3 und 4 beschriebenen Planung hatte der Rat am 03.04.2019 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 109 für den südlich des Dortmund-Ems-Kanals gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 541 beschlossen (V/0020/2019) um Vorhaben, die diese Planung erschweren oder unmöglich machten, entsprechend ablehnen zu können. Die

Veränderungssperre wurde vom Haupt- und Finanzausschuss am 13.05.2020 im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung um ein Jahr verlängert (V/0075/2020/1).

Durch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses verliert die Veränderungssperre ihre materielle Grundlage, da sich die Planungsziele geändert haben, sodass im Zuge der Normenklarheit hier ebenfalls eine Aufhebung erfolgen soll. Soweit im Rahmen der nunmehr verfolgten Ziele erneut ein Sicherungsbedürfnis entsteht, besteht die Möglichkeit sowohl zur Zurückstellung von Bauvorhaben und fortfolgend auch zum Erlass einer weiteren Veränderungssperre auf Basis der neuen Zielsetzung. Darüber hinaus resultieren auch aus dem Beschlusspunkt 2.3 der Vorlage V/0435/2020 zur Zielsetzung der neuen urbanen Stadtquartiere und der Einleitung vorbereitender Untersuchungen entsprechende Sicherungsmöglichkeiten für die Planungsziele.

I. V.
gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

- Anlage 1: Geltungsbereich der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschlüsse
(Beschlussvorschläge 1 und 2)
- Anlage 2: Geltungsbereiche der Aufhebungsbeschlüsse
(Beschlussvorschläge 3 bis 5)
- Anlage 3: Satzung über die Aufhebung der Veränderungssperre Nr. 109
(Beschlussvorschlag 6)