



Stadtplanungsamt

21.07.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Köttgen

Herr Puke

Telefon: 492-1233 / -6192

Koettgen@stadt-muenster.de

Puke@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

1. 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Wolbeck für den Bereich „Wolbeck – Münsterstraße / Middelerstraße“,
 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 605: „Wolbeck – Münsterstraße / Middelerstraße [Abriss und Neubau K+K-Markt]
 Kenntnisnahme der Planentwürfe zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge

18.08.2020	Bezirksvertretung Münster-Südost	Bericht
25.08.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, die Entwürfe der 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Wolbeck für den Bereich „Wolbeck – Münsterstraße / Middelerstraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 605 „Wolbeck – Münsterstraße / Middelerstraße“ öffentlich auszulegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 605: Wolbeck – Münsterstraße / Middelerstraße soll in Kombination mit der 96. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels schaffen. Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um das Grundstück des Vorhabenträgers (K+K Klaas & Kock B.V. & Co. KG), auf dem bereits heute ein Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit 300 m² Verkaufsfläche existieren. Die großflächige Neuplanung sieht vor, die beiden Nutzungen in einem Gebäude mit insgesamt etwa 1.650 m² Verkaufsfläche zusammenzufassen. Aufgrund der Lage des Grundstücks am nördlichen Ortseingang von Wolbeck kommt der Herausbildung einer städtebaulichen Eingangssituation eine besondere Bedeutung zu.

Eine wesentliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Neubauvorhabens inklusive Verkaufsflächenerweiterung wurde mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster im Jahr 2018 geschaffen. Das Nahversorgungszentrum Wolbeck – Münsterstraße bezieht in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts das projektierte Grundstück mit ein.

Um die Verträglichkeit am Standort sicherzustellen, ist eine Verkaufsflächenverträglichkeitsanalyse durchgeführt worden. Diese bestätigt, dass von dem Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder

versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Um die angestrebte Großflächigkeit realisieren zu können, wird der FNP im Parallelverfahren (von Gewerbefläche zu Sondergebiet) geändert.

Der Rat der Stadt Münster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 605 sowie die 96. Änderung des FNP am 12.02.2020 mit der Vorlage V/1148/2019 beschlossen. Die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung fand ersatzweise durch den HFA am 13.05.2020 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand aufgrund der aktuellen Pandemielage ersatzweise als Aushang im Kundenzentrum des Stadthauses 3 vom 18.05.2020 bis zum 05.06.2020 statt. Es wurden keine Eingaben vorgebracht.

Parallel zu den Beteiligungen und Abstimmungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Projekt im Beirat für Stadtgestaltung beraten. Die Empfehlungen des Beirates wurden in den Gestaltungsplan und die Fassadenansichten eingearbeitet.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt. Das städtebaulich-architektonische Konzept wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich abgesichert. Vor dem Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der weitergehende Regelungen zur Realisierung beinhaltet.

Aktuell werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Anregungen zur Planung aus der frühzeitigen Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange eingearbeitet. Eine Erforderlichkeit wesentlicher Änderungen der Planung oder der Zielsetzung gegenüber dem heutigen Stand (s. Anlagen 1-3) ergibt sich hieraus nicht. Gegenwärtig werden geeignete Standorte für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (Fledermäusen) sondiert sowie Optionen und Maßnahmen zur verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser gesucht. Die vorliegenden Unterlagen werden anschließend auf Grundlage der Abstimmungen ergänzt. Auch die Begründung zum Flächennutzungsplan muss im Rahmen der weiteren Bearbeitung angepasst werden.

Die Planreife für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird absehbar erst nach der Kommunalwahl im September 2020 erreicht werden. Angesichts der zunächst folgenden konstituierenden Sitzungen wird es dann für einen längeren Zeitraum keine Gremiensitzung geben, in der eine Kenntnisnahme des Offenlegungsentwurfs erfolgen kann.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, bereits heute den vorliegenden Entwurfsstand zur Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu ermächtigen, den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf samt begleitender Unterlagen nach Fertigstellung öffentlich auszulegen. Auf diesem Wege kann eine Verzögerung in der weiteren Vorhabenentwicklung vermieden werden.

i. V.

gez.
Matthias Peck
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 605 – Zwischenstand (Verkleinerung)

Anlage 2: Textliche Festsetzungen - Zwischenstand

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan - Zwischenstand

Anlage 4: Darstellung des FNP - Zwischenstand

Anlage 5: Begründung zum FNP - Zwischenstand