



Stadtplanungsamt

08.04.2021

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

Veränderungssperre Nr. 114 für den Bereich Bundesstraße B 51 / Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Albersloher Weg / Theodor-Scheiwe-Straße / Nieberdingstraße / Eulerstraße [Urbane Stadtquartiere südlich des DEK, beiderseits des Albersloher Wegs]

Beratungsfolge

27.04.2021	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
12.05.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
19.05.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
19.05.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die anliegende

**Satzung
der Stadt Münster über die Veränderungssperre Nr. 114
für den Bereich Bundesstraße B 51 / Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg /
Albersloher Weg / Theodor-Scheiwe-Straße / Nieberdingstraße / Eulerstraße**

wird beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung:

Für das Gebiet zwischen der Bundesstraße B 51, dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Lütkenbecker Weg, beidseitig des Albersloher Weges hat der Rat der Stadt Münster am 26.08.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 618 gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung wurde am

04.09.2020 im Amtsblatt der Stadt Münster veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der weiteren Planung für das Gesamtquartier und den Masterplan Hafen stattfinden. Die Verwaltung wird hierzu zeitnah eine Konzeption für die Planungs- und Beteiligungsformate vorlegen.

Für einen Teilbereich zwischen Lütkenbecker Weg, B 51, Dortmund-Ems-Kanal und Albersloher Weg gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 348, in Kraft getreten am 09.07.1993. Für den Teil des im Gebiet liegenden Albersloher Weges gilt der Bebauungsplan Nr. 142 I, in Kraft getreten am 20.03.1992.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 618 ist es, ein Gesamtkonzept zur Entwicklung neuer urbaner Stadtquartiere südöstlich des Dortmund-Ems-Kanals, beidseitig des Albersloher Wegs zu erstellen. Städtebauliche Grundlage für die vom Rat in der Vorlage V/0435/2020 beschlossenen Planungsziele für den Bereich der Theodor-Scheiwe-Straße ist der dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügte städtebauliche Vorentwurf zur Entwicklung des Standortes, welcher unter Beibehaltung der heute vorhandenen Feuerwehr- und Baumarktstandorte die Realisierung von drei nutzungsgemischten Baufeldern vorsieht, die jeweils in angemessene Blockstrukturen mit wohntypischen Bebauungstiefen aufgegliedert werden. Neben diesen Blockstrukturen sind zu den Rändern des Plangebietes jeweils auch freistehende Gebäude vorgesehen. Die Geschossigkeit soll sich im Wesentlichen zwischen III und V Geschossen entwickeln, zur Kanalkante sind vereinzelt auch bis zu VIII-geschossige Hochpunkte vorgesehen. Die drei Baufelder sollen durch einen Grünkeil bzw. eine von Grünflächen gesäumte Hauptschließungsstraße voneinander getrennt werden. Von der Kanalkante soll die Bebauung einen angemessenen Abstand einhalten, um hier eine repräsentative Promenade ausbilden zu können.

Während somit in diesem Bereich eine grundlegende Neuordnung im Plangebiet stattfinden soll, sieht der städtebauliche Vorentwurf der Verwaltung für den Bereich der Niederdingstraße eher eine bestandsorientierte Nachverdichtung vor. Dabei sollen unter dem Arbeitstitel Innovations- und Digitalcampus die vorhandenen Strukturen im baulichen, infrastrukturellen und freiraumbezogenen Bereich gesichert und weiter genutzt bzw. qualifiziert werden. Ergänzend dazu soll auf den verbleibenden Potenzialflächen eine bauliche Ergänzung vorgesehen werden. Der Nutzungsschwerpunkt wird hier wie in der o.g. Vorlage bereits beschrieben in der Ansiedlung von urbanen Produktionsstätten sowie von kleinteiligen urbanen Gewerbe- und Handelseinrichtungen/-höfen liegen, die Flächen sollen optional auch Raum zur Weiterentwicklung der nördlich am Kanal angrenzenden Frei- und Veranstaltungsstrukturen inklusive der Kultur- und Kreativszene „Hawerkamp“ (als „Sprung über den Kanal“) bieten und Raum für soziale Infrastruktur- und gastronomische Veranstaltungseinrichtungen sowie sportliche Freizeitangebote umfassen.

Für den Bereich der Eulerstraße ist nach Aufgabe der ursprünglichen gewerblichen Nutzungen weiterhin eine gewerbliche Nutzung geplant, die im Sinne einer urbanen Produktion aber mit den angrenzend geplanten Nutzungen im Bereich Niederdingstraße keine neuen Konfliktbereiche schafft.

Für mehrere Grundstücke im Bereich der Theodor-Scheiwe-Straße liegen insgesamt fünf Baugesuche vor, die allesamt eine Verfestigung oder gar Erweiterung der heute in diesem Bereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen zum Ziel haben. Es war zu befürchten, dass die Durchführung der o.g. Planung durch die geplanten Bauvorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Deshalb hat das Bauordnungsamt der Stadt Münster gemäß § 15 Abs. 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit der Vorhaben mit Schreiben vom 17.11.2020, 03.12.2020 und 29.01.2021 für einen Zeitraum von 12 Monaten vom Datum des Eingangs des jeweiligen Baugesuchs gerechnet ausgesetzt. Die Antragstellenden lassen derzeit gerichtlich prüfen, ob die Zurückstellungen rechtmäßig waren. Sollte das Gericht diese Auffassung der Stadt nicht teilen, wäre bei Aufrechterhaltung der ablehnenden Haltung eventuell in einem weiteren gerichtlichen Verfahren über Schadenersatzansprüche zu verhandeln, die derzeit aber noch nicht weiter beziffert werden können.

Es ist absehbar, dass der Bebauungsplan Nr. 618 bis zum Ablauf der Zurückstellungen der Baugesuche nicht in Kraft treten wird. Daher ist nun der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich (siehe Anlage 1).

Zur nachhaltigen Sicherung der Planung wird der Geltungsbereich der Veränderungssperre über das von den zurückgestellten Baugesuchen betroffene Grundstück hinaus ausgedehnt auf den gesamten

Geltungsbereich des Bebauungsplans in Aufstellung Nr. 618. Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) ersichtlich.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Für die von den Baugesuchen betroffenen Grundstücke ist auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 Abs. 1 BauGB).

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 – Satzungstext
Anlage 2 – Geltungsbereich