



Stadtplanungsamt

09.04.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Blick-Weber /
Herr Geitel

Telefon: 492-6141 /
492-6193

Blick-Weber@stadt-
muenster.de /
Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 572: Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist [Wohngebiet Albachten-Ost]
Beschluss über die Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

22.04.2021	Bezirksvertretung Münster-West	Einbringung
12.05.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Einbringung
27.05.2021	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
15.06.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
17.06.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
23.06.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
23.06.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 572: Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 572 wird wie folgt geändert:
 - 1.1.1 Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich um einen Teil der Verkehrsfläche sowie die vorgesehenen Flächen des Festplatzes und der Kleingartenanlage inklusive Zuwegungen verringert (Anlage 1; B: 3.22.1)
 - 1.1.2 Die südliche Baugrenze des DH-Baufensters im südlichen WA-Gebiet wird um 2 m zurückversetzt. (Anlage 1; B: 3.21)
 - 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 572 nicht gefolgt.
 - 1.2.1 Der Anregung, ein anderes Entwässerungskonzept zugrunde zu legen (Anlage 1; A: I.1, I.2, I.6, I.7, I.8, I.9, I.10, I.11)

- 1.2.2 Der Anregung, von der Planung abzusehen (Anlage 1; A: I.10, B: 3.7, 3.23.27)
- 1.2.3 Der Anregung, den Übergang zum Bestand mit der geplanten Stützwand und der Geländeerhöhung anderweitig auszuführen (Anlage 1; A: II.1)
- 1.2.4 Der Anregung, die Höhe geplanter Gebäude zu reduzieren (Anlage 1; A: II.2, II.5, II.6)
- 1.2.5 Der Anregung, den geplanten zentralen Anger zu verlängern (Anlage 1; A: II.3)
- 1.2.6 Der Anregung, die bauliche Dichte zu reduzieren (Anlage 1; A: II.4)
- 1.2.7 Der Anregung, die verkehrliche Anbindung des Plangebiets über die Straße Lütke Geist zu ändern (Anlage 1; A: III.2, III.3)
- 1.2.8 Der Anregung, die Straße Lütke Geist im Bereich des Übergangs zum Plangebiet zu verbreitern (Anlage 1; A: III.4, III.5)
- 1.2.9 Der Anregung, die geplanten Grünstreifen und parallelen Stichwege für Stellplatzflächen auszuweiten (Anlage 1; A: III.6)
- 1.2.10 Der Anregung, verkehrsregelnde Maßnahmen auf der Sendener Stiege vorzunehmen (Anlage 1; A: IV.2)
- 1.2.11 Der Anregung, die verkehrliche Anbindung der Sendener Stiege zu ändern (Anlage 1; A: IV.3, IV.5, IV.7)
- 1.2.12 Den Bedenken, die Belastung durch Verkehrslärm sei nicht berücksichtigt (Anlage 1; A: IV.6)
- 1.2.13 Der Anregung, die verkehrliche Anbindung über einen Kreisverkehr zu regeln (Anlage 1; A: IV.9)
- 1.2.14 Der Anregung, weitere Sportflächen vorzusehen (Anlage 1; B: 1.1.3)
- 1.2.15 Der Anregung, den geplanten Standort der Grundschule zu verlegen (Anlage 1; B: 1.1.4)
- 1.2.16 Der Anregung, die Zufahrt von der Weseler Straße zu verlegen (Anlage 1; B: 1.1.5)
- 1.2.17 Der Anregung, die bauliche Dichte im Übergangsbereich zum Bestand zu reduzieren (Anlage 1; B: 1.2.1)
- 1.2.18 Der Anregung, eine verkehrliche Anbindung zwischen der bestehenden und geplanten Sporthalle festzusetzen (Anlage 1; B: 1.3.3)
- 1.2.19 Der Anregung, die Anlegung einer gemeinsamen Kreuzung aus der verlegten Straße Meerhook und der Kleingartenzufahrt (Anlage 1; B: 1.3.5)
- 1.2.20 Der Anregung, weniger landwirtschaftliche Nutzflächen zu überplanen (Anlage 1; B: 2.5.1, 3.23.11, 3.23.20)
- 1.2.21 Der Anregung, keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden (Anlage 1; B: 2.5.3, 3.23.20)
- 1.2.22 Der Anregung, die Standorte der Kindergärten aufgrund der Erreichbarkeit zu verlegen (Anlage 1; B: 3.3)
- 1.2.23 Der Anregung, vorgesehene private Grünflächen in Wohnbauflächen umzuwandeln (Anlage 1; B: 3.4.1)

- 1.2.24 Der Anregung, die Darstellung vorgeschlagener Stellplätze zu ändern (Anlage 1; B: 3.4.2)
- 1.2.25 Der Anregung, Lärmschutzanlagen zur Autobahn 1 (A1) zu errichten (Anlage 1; B:3.4.3)
- 1.2.26 Der Anregung, Holzfassaden zuzulassen (Anlage 1; B: 3.5)
- 1.2.27 Der Anregung, die direkt an der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Stützwand in das Plangebiet hinein zu verschieben (Anlage 1; B: 3.6)
- 1.2.28 Der Anregung, die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zu ändern (Anlage 1, B: 3.7, 3.15.5)
- 1.2.29 Der Anregung, die mögliche Bauhöhe von III- auf II-Geschosse zu reduzieren (Anlage 1, B: 3.9)
- 1.2.30 Der Anregung, den Standort des südöstlichen Kindergartens aus Immissionschutzgründen zu verlegen (Anlage 1; B: 3.22.4, 3.23.8)
- 1.2.31 Den Bedenken, Schallimmissionen bestehender Betriebe seien nicht berücksichtigt worden (Anlage 1; B: 3.22.7, 3.23.6)
- 1.2.32 Den Bedenken, die Verkehrsuntersuchung sei unzureichend (Anlage 1; B: 3.23.2)
- 1.2.33 Der Anregung, die Planung zugunsten bestehender Baumstandorte zu ändern (Anlage 1; B: 3.23.17)
- 1.2.34 Den Bedenken, das geplante Regenrückhaltebecken führe zu Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe (Anlage 1; B: 3.23.29)
- 1.2.35 Der Anregung, weitere Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Stellplätzen, Wegen und Gartenflächen zu treffen (Anlage 1; B: 3.26.1)
- 1.2.36 Der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgröße festzusetzen (Anlage 1; B: 3.26.2)
- 1.2.37 Der Anregung, durch weitere Festsetzungen den Eigentümern Maßnahmen zum Umweltschutz sowie Klimaschutz aufzuerlegen (Anlage 1; B: 3.26.3)
- 1.2.38 Der Anregung, das Plangebiet und somit die Anzahl der Wohneinheiten zu verkleinern (Anlage 1; B: 3.27.1)
- 1.2.39 Der Anregung, das Nebeneinander von Sport- und Wohnflächen führe zu Konflikten (Anlage 1; B: 3.27.2)
- 1.2.40 Der Anregung, die Planungen bezüglich der Grundschulstandorte für Albachten zu ändern (Anlage 1; B: 3.27.3)
- 1.2.41 Der Anregung, den Bebauungsplanentwurf neu zu überplanen (Anlage 1; B: 3.27.4, 3.27.5)
- 1.2.42 Der Anregung, weitere Flächen als Wald festzusetzen oder entsprechend zu kompensieren (Anlage 1; B: 4.5.2)
- 1.2.43 Der Anregung, die Abstände von Wohnbebauungen gegenüber der Hochspannungsfreileitung zu erhöhen (Anlage 1; B: 3.23.10, 3.23.21, 4.8.2)

- 2 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 572: Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 572 wird ebenfalls beschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Albachten:

Flur 13, Teile der Flurstücke 25, 80, 83, 110;

Flur 17, Flurstücke 4, 90, 93, 94, Teile der Flurstücke 10, 71, 88, 92, 96, 98.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Errichtung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanal, Regenrückhaltung) sowie der öffentlichen Grünflächen werden durch die Stadt getragen. Die Kosten für deren Planung und Bau werden erst als Ergebnis einer Ausschreibung vorliegen.

Das nach Reduzierung des Geltungsbereichs verkleinerte Plangebiet befindet sich, abgesehen von der Weseler Straße, im Eigentum der Stadt Münster. Durch die künftige Veräußerung von Baugrundstücken werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster fasste am 17.06.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 572, um im Anschluss an die Ortslage Albachtens Planungsrecht für eine umfangreiche Wohngbietserweiterung zu schaffen (Vorlage Nr. V/0357/2015). Mit der Vorlage erfolgte auch der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (64. Änderung des FNP) im Parallelverfahren.

Der aus einem Wettbewerb 2017 hervorgegangene städtebauliche Entwurf ist durch ein Entwässerungskonzept umfassend weiterentwickelt und in einen Bebauungsplanentwurf umgesetzt worden. Die thematischen Schwerpunkte liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

Städtebauliche Gesamtfigur

Der Entwurf beruht auf einer Bündelung vielzähliger Wohnhöfe mit überwiegend III-geschossiger Bebauung, die für Albachten maßstäbliche und überschaubare Nachbarschaften bilden. In ihnen lassen sich verschiedene Wohntypologien und Eigentumsformen gut mischen. An den Übergängen zu den Bestandsquartieren sind Einfamilienhäuser (EH, DHH; RH) angeordnet. Der städtebauliche Entwurf wurde aufgrund von Anliegeranregungen im Laufe des Verfahrens hinsichtlich der Abstände zur Bestandsbebauung und der Höhenstaffelung der neuen Gebäude überarbeitet.

Ein wesentliches Element ist das Freiraumsystem, das sich von einem zentralen Anger zu einem offenen Landschaftsraum im Osten entwickelt.

Soziale Infrastruktur

Im neuen Wohnquartier werden mehrere öffentliche Einrichtungen verortet, die z. T. im Nordwesten einen gemeinsamen Anlaufpunkt bilden. Im Westen ist dringlich der Bau einer zweizügigen Grundschule mit Erweiterungsoption vorgesehen. Zudem sollen an drei im Quartier verteilten Standorten Kindertageseinrichtungen für fünf, neun und sechs Gruppen entstehen.

Für zwei Bolzplätze, die im Norden zur Realisierung der Haupteerschließung weichen müssen, wird ein Ersatzstandort benachbart zur bestehenden Sporthalle bereitgestellt. Ergänzt werden sie hier durch einen Spielplatz der Kategorie A, ein weiterer der Kategorie B/C findet sich im Übergang des Grünzugs zum Landschaftsraum.

Standort Feuerwehrrgerätehaus

Der Rat der Stadt Münster hat am 24.06.2020 den Errichtungsbeschluss zum Neubau des Feuerwehrrhauses für den Löschzug Albachten am Standort nördlich Dülmener Straße, auf Teilflächen des ehemaligen Friedhofs und angrenzender Flächen, getroffen (V/0352/2020). Die Verwaltung ist an den o.g. Ratsbeschluss gebunden und setzt ihn aktiv um.

Die Umsetzung des Ratsbeschlusses erfordert den Erwerb kirchlicher und privater Grundstücksflächen sowie die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 427 „Albachten Ortsmitte“. Diese Voraussetzungen sind derzeit noch nicht erfüllt. Die Verwaltung hat daher einerseits mit den Eigentümern der zur Umsetzung des Ratsbeschlusses benötigten Grundstücke Gespräche aufgenommen und andererseits die vertiefte und detaillierte planerische Prüfung der Realisierbarkeit entsprechend den Vorgaben für Feuerwehrrhäuser (z.B. Vorgaben zur Unfallverhütung) begonnen.

Die liegenschaftlichen Verhandlungen entwickeln sich nach aktuellem Stand durchaus positiv. Die detaillierte Prüfung der Vorgaben für Feuerwehrrhäuser (z. B. Vorgaben zur Unfallverhütung) haben jedoch gezeigt, dass die Realisierung des Feuerwehrrhauses auf dem gem. Ratsbeschluss vorgesehenen Flächen problematisch ist. Die Verwaltung wird kurzfristig auch unter Einbezug Dritter (z. B. Unfallkasse) diese Fragen klären und baldmöglichst eine abschließende Bewertung geben.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Feuerwehrrstandort in der Ortsmitte werden nach Prüfung der o.g. Vorgaben für Feuerwehrrhäuser mit positivem Ergebnis kurzfristig durch Beschluss des Rates zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 427 gestartet. Der Änderungsbereich wird die Flächen nördlich der Dülmener Straße für das neue Gerätehaus sowie die Flächen südlich der Dülmener Straße für die Nachnutzung des aktuellen Gerätehausstandortes umfassen.

Angesichts des genannten Klärungsbedarfes weist der Bebauungsplanentwurf „Albachten Ost“ bis zur abschließenden Klärung der o.g. Rahmenbedingungen vorsorglich einen Feuerwehrrstandort als Option aus.

Sobald die Realisierungsfähigkeit eines Feuerwehrrneubaus nördlich der Dülmener Straße – gemäß Ratsbeschluss – abschließend geklärt werden konnte, wird die Verwaltung die Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 572 (parallel zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 427) und den FNP mit dem Ziele der Aufgabe des optionalen Feuerwehrrstandortes umgehend einleiten.

Verkehrliche Anbindung des Wohnquartiers

Die Haupt-Kfz-Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über eine Nord-Süd-gerichtete Achse, die an die Weseler Straße anbindet. Diese wird mit einer Ampelanlage und Linksabbiegespur ausgestaltet. Die Bushaltestelle Meerhook wird dabei besser zugänglich angeordnet.

Da sich die Anknüpfung im Hoheitsbereich des Landesbetriebs Straßen.NRW befindet, ist mit diesem eine Vereinbarung über Bau und Unterhalt zu schließen.

Eine untergeordnete zweite Zufahrt erfolgt im Südosten von der Sendener Stiege.

Für Fußgänger / Radfahrer ist zudem eine Verknüpfung mit dem Ortskern über die Straßen Lütke Geist und Hohe Geist vorgesehen.

Verkehrliche Anbindung von Kleingartenanlage und Festplatz – Herausnahme aus Geltungsbereich

Im Nordosten war eine neue gemeinsame Zufahrt von der Weseler Straße für die vorhandene Hofstelle sowie zur geplanten Kleingartenanlage und den Festplatz vorgesehen, um keine zusätzliche Zufahrt zur Weseler Straße einrichten zu müssen. Die neue Zufahrt war gegenüber der heutigen Einfahrt um etwa 15 m in Richtung Osten verschoben und sollte sich in die alleeartige Hofzufahrt und die Parkplatzzufahrt aufteilen. Zusätzlich war für Fußgänger eine Verlängerung des Wegs aus dem Neubaugebiet mit Querung der Hofzufahrt als geschützte separate Zugänglichkeit für nicht-motorisierte Besucher vorgesehen.

Mit dem Eigentümer der Hofstelle sind Gespräche geführt worden. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden, der Eigentümer hat der Planung widersprochen. Ohne die Mitwirkung des Eigentümers lässt sich der Bebauungsplanentwurf hier nicht verwirklichen.

Daher wird zunächst auf die Festsetzung von Flächen für Kleingärten und einen Festplatz verzichtet. Dementsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert (Beschlussvorschlag 1.1.1).

Um hier eine Erschließungslösung zu finden, die sowohl den übergeordneten Verkehrsanforderungen als auch der Erschließung der Hofstelle und der Kleingärten /des Festplatzes gerecht wird, strebt die Verwaltung weitere Gespräche mit der Landesstraßenverwaltung und dem betroffenen Eigentümer an.

Entwässerungs- und Freiraumkonzept

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ist durch das Büro StudioDreiseitl – unter der besonderen neuen Herausforderung der Berücksichtigung von Starkregenereignissen – ein umfangreiches Konzept erstellt worden, das die Belange der Niederschlagsentwässerung mit der Gestaltung des Freiraums vereint. Starkregenereignisse hatten in der Vergangenheit aufgrund der unterschiedlichen Topographie im Plangebiet regelmäßig zu Überschwemmungsereignissen bei der vorhandenen Wohnbebauung geführt.

Das abgestufte Entwässerungskonzept sieht einen insgesamt verzögerten Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet vor. Begrünte Flachdächer sollen den Regen nach Möglichkeit direkt vor Ort zurückhalten und so zur Verdunstung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Weitere Regenmengen werden offen im Straßenraum geführt und in die zentrale Grünachse geleitet, so dass sie im aufgeweiteten Freiraum in kaskadenartigen Becken rückgehalten werden. Durch die naturnahe Gestaltung dieser Entwässerung kann zugleich eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität erzielt werden.

Um eine geänderte Geländeneigung zu schaffen, die das Niederschlagswasser künftig nicht mehr Richtung Westen zur Bestandsbebauung, sondern nach Osten führt, ist eine neue Geländemodellierung erforderlich. Dadurch sind im westlichen Planbereich Aufschüttungen und die Errichtung einer Stützmauer von bis zu einem Meter Höhe erforderlich. Das Konzept lag Ende 2019 vor.

Unabhängig von der Entwässerungssituation des Baugebiets soll im Nordosten eine Verlegung inklusive einer geöffneten Führung des Kannenbachs dazu beitragen, dass künftig Aufstauungen nördlich der Weseler Straße vermieden werden. Aufgrund der zuvor geschilderten Reduzierung des Geltungsbereiches steht diese Renaturierung zunächst nicht mehr an.

Teil-Überplanung Bebauungsplan 466

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 572 überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 466: Albachten – Sportzentrum / Hohe Geist. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans tritt dieser Plan in den Bereichen, in denen er vom neuen Plan überlagert wird, außer Kraft.

Erschließungsbeiträge

Nach derzeitigem Stand der Bemessung werden für die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Straßen-, Entwässerungs- und Grünflächen weit überwiegend die Neubewohner zur Beitragszahlung herangezogen. Allerdings sieht das Erschließungsbeitragsrecht vor, dass auch die nahegelegene Bestandsbebauung hierfür mit einzubeziehen ist.

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur 64. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 572 fand am 14.12.2017 in Form einer Bürgeranhörung im Haus der Begegnung in Albachten statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.01. bis zum 16.02.2018.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 572 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.06. bis zum 17.07.2020 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die zu diesen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entsprechend den Beschlussvorschlägen Beschluss gefasst werden. Die immissionstechnische Betrachtung (Gerüche, Bioaerosole) ist aufgrund eingegangener Stellungnahmen durch Ergänzung der entsprechenden Gutachten noch umfassender erfolgt.

Neben der Reduzierung des Plangebiets wird der Entwurf des Bebauungsplans an einer weiteren Stelle geändert. Eine Baugrenze zu einer ausgewiesenen Doppelhaus- / Hausgruppenbebauung im WA-Gebiet im südlichen Planbereich, nördlich der Bestandsbebauung zur Straße Am Tinnenbusch, wird um 2 m reduziert und somit der Abstand zum Nachbargrundstück vergrößert (Beschlussvorschlag 1.1.2).

Zur graphischen Verortung einiger Themen dienen Übersichtskarten mit Detailausschnitten / erläuternden Grafiken in / am Ende der Anlage 1.

Trotz der vorgenommenen Änderungen an der Planzeichnung kann der Satzungsbeschluss gefasst werden (Beschlussvorschlag 2). Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Weil Fragen zum Entwässerungskonzept im besonderen Focus des nachbarschaftlichen Interesses gestanden haben, hatte die Verwaltung, im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung im Sommer 2020, auch einen Informationstermin für die Öffentlichkeit mit den Fachleuten vom Büro Studio-

Dreiseitl geplant. Wegen der Pandemie-Situation musste jedoch auf eine derartige Veranstaltung verzichtet werden. Um dem großen Informationsinteresse trotzdem nachzukommen, wird die Verwaltung eine digitale Information mit den beteiligten Fachleuten durchführen.

Der abschließende Beschluss zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Rat der Stadt Münster am 17.03.2021 herbeigeführt (Vorlage V/1066/2020).

Weitere Informationen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

In Vertretung

Gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1 – Stellungnahmen

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Textliche Festsetzungen

Anlage 4 – Planzeichnung (Verkleinerung)