



Stadtplanungsamt

07.04.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Bruun / Herr Geitel

Telefon: 492-6177 /

492-6193

Bruun@stadt-muenster.de /

Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 595 Teilabschnitt I: Angelmodde - Albersloher Weg / Hiltruper Straße
[Wohnen]

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

27.04.2021	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
11.05.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
12.05.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
19.05.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
19.05.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 595 Teilabschnitt I: Angelmodde - Albersloher Weg / Hiltruper Straße wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 595 Teilabschnitt I nicht gefolgt.
 - 1.1.1 Der Anregung, an diesem Standort kein Wohngebiet anzusiedeln (Anlage 1, Nr. 1.1.1)
 - 1.1.2 Der Anregung, zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (Anlage 1, Nr. 1.1.3, 1.2.2, 1.2.3, 3.2.3)
 - 1.1.3 Der Anregung, ein Feinstaubgutachten zu erstellen (Anlage 1, Nr. 1.1.4, 1.2.4)
 - 1.1.4 Den Bedenken, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sei unzureichend (Anlage 1, Nr. 1.1.7, 1.2.6)

- 1.1.5 Der Anregung, die Mehrfamilienhäuser weiter vom Albersloher Weg abzurücken (Anlage 1, Nr. 1.1.9)
 - 1.1.6 Der Anregung, das Regenrückhaltebecken zentral im Plangebiet zu verorten (Anlage 1, Nr. 1.1.15)
 - 1.1.7 Der Anregung, ein Gutachten zur Elektrosmogbelastung zu erstellen (Anlage 1, Nr. 1.2.5)
 - 1.1.8 Den Bedenken, das geplante Wohngebiet führe zu sozialen Spannungen (Anlage 1, Nr. 1.2.7)
 - 1.1.9 Der Anregung, die Ampelphasen an der Kreuzung Osttor / Albersloher Weg gleichlang zu schalten (Anlage 1, Nr. 1.2.8)
 - 1.1.10 Der Anregung, private PKW-Stellflächen durch Quartiersparkplätze zu strukturieren (Anlage 1, Nr. 1.4.2)
 - 1.1.11 Der Anregung, die Agrarflächen zu erhalten (Anlage 1, Nr. 2.18.2)
 - 1.1.12 Der Anregung, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen (Anlage 1, Nr. 2.18.4)
 - 1.1.13 Den Bedenken, das geplante Wohngebiet beeinträchtigt den langfristigen Erhalt des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes (Anlage 1, Nr. 3.1.1)
 - 1.1.14 Den Bedenken, das geplante Wohngebiet stehe im Widerspruch zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Anlage 1, Nr. 3.1.2)
 - 1.1.15 Der Anregung, die Ausrichtung der Baukörper im Plangebiet zu ändern (Anlage 1, Nr. 3.2.2)
 - 1.1.16 Der Anregung, das Baugebiet nicht aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan zu entlassen (Anlage 1, Nr. 3.2.5)
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 595 Teilabschnitt I: Angelmodde - Albersloher Weg / Hiltruper Straße wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 595 Teilabschnitt I wird ebenfalls beschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Angelmodde, Flur 3, Flurstück 1999 teilweise und

Gemarkung Angelmodde, Flur 7, Flurstück 37 teilweise.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zum Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten.

Die Kosten für Planungs- und Bauleistungen werden vertraglich geregelt und nach dem Schlüssel „Eigentümer 50% und Stadt 50%“ getragen.

Die durch die Planung erforderlichen künftigen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanal, Regenrückhaltung, öffentliche Grünflächen) werden durch die Stadt Münster realisiert. Die Kosten für Planung und

Bau werden derzeit insgesamt auf ca. 9,1 Mio. € geschätzt; die Kosten für Planung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen werden derzeit auf ca. 1 Mio. € geschätzt. Die hier überschlägig aufgeführten Kosten werden im Zuge der Vorlagen zu den einzelnen Maßnahmen noch näher bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Eigentum der Stadt Münster. Durch die künftige Veräußerung von Baugrundstücken werden Einnahmen für den städtischen Haushalt entstehen.

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster hat am 16.05.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 595 gefasst (V/0177/2018).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 595 und zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) fand am 09.04.2019 in Form einer Bürgeranhörung in der Eichendorffschule in Angelmodde statt.

Der abschließende Beschluss zur 78.Änderung des FNP wurde vom Hauptausschuss der Stadt Münster am 10.02.2021 gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW (epidemische Lage) gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen haben vom 28.09.2020 bis zum 06.11.2020 und erneut vom 14.12.2020 bis zum 14.01.2021 öffentlich ausgelegen. Neben den jeweiligen Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Stellungnahme gebeten.

Über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 595 Teilabschnitt I soll gemäß den Beschlussvorschlägen unter 1.1 Beschluss gefasst werden.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nicht geändert werden soll, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden (Beschlussvorschlag 2).

Teilabschnitte I und II:

Das städtebauliche Ziel der Bauleitplanung ist neben der Entwicklung eines neuen Wohngebiets die Standortsicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes im südlichen Bereich des 2018 aufgestellten Geltungsbereichs. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass sich die zukünftigen Nutzungsperspektiven für den südlichen Bereich verändert haben und weiterer Abstimmung bedürfen. Die Zielvorgaben für das künftige, im nördlichen Planbereich liegende Wohngebiet sind hingegen klar umrissen. Der Geltungsbereich wurde daher in zwei Teilabschnitte unterteilt. Der landwirtschaftliche Betrieb wird durch den Satzungsbeschluss zum Teilabschnitt I in seiner aktuellen, bereits langjährigen Nutzungsform nicht eingeschränkt. Der südlich gelegene Teilabschnitt II wird zeitlich parallel fortgeführt. Aufgrund weiterer Abstimmungsbedarfe erfolgt ein Beschluss allerdings nicht zum gleichen Zeitpunkt.

Der Bebauungsplan Nr. 595 Teilabschnitt I ist Bestandteil der Fortschreibung des Baulandprogramms 2020 - 2030 (V/0104/2020, Vorhaben 862-03: Angelmodde – südlich Hiltruper Straße). Das zukünftige Quartier ist dabei von der Politik als eines der priorisierten Projekte eingestuft worden.

Der im Bebauungsplanentwurf angestrebten städtebaulichen Struktur liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der in einem kooperativen Workshopverfahren zwischen der Stadt Münster und verschiedener Planungsbüros erarbeitet wurde. Für das geplante Wohngebiet ist eine Dichte von rund 55 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) vorgesehen. Mit diesem Dichteziel wird durch das neue Quartier einerseits sparsam mit der Ressource Boden umgegangen, andererseits wird ein städtebauliches Konzept verfolgt, das einen verträglichen Umgang mit der Umgebung zum Ziel hat.

Insgesamt werden im neuen Quartier rund 250 Wohneinheiten in Form von Mehr- und Einfamilienhäusern entstehen. Die Flächen für Mehrfamilienhäuser bieten auch ein Potential für besondere Wohnformen wie Wohngruppen, Mehrgenerations- sowie altengerechten Wohnungen. Dies beinhaltet auch die Schaffung eines Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum entsprechend dem Programm der sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBoMü). Zudem werden eine 7-Gruppen-Kita sowie ergänzende untergeordnete Infrastruktureinrichtung entstehen. So sollen an zentraler Stelle ein Spielplatz mit etwa 1.400 m² sowie, an diesen angebunden, ein Quartiersplatz integriert werden. Als Übergang in den Freiraum nach Süden und Osten werden Grünräume entstehen, die durch Fuß- und Radwege erschlossen sind und zusätzlich dem Regenwassermanagement dienen.

Die Flächen befinden sich je zur Hälfte im Eigentum der Stadt Münster sowie eines privaten Eigentümers. Mit diesem wurde vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, in dem u. a. Regelungen zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Kostentragung (50% / 50%) getroffen werden. Außerdem gibt es Regelungen zu Realisierungsfristen.

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