



Stadtplanungsamt

23.06.2021

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Blick-Weber /Herr Geitel

Telefon: 492-61 41 /  
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

|            |                |              |
|------------|----------------|--------------|
| 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.

**3. Für das in Planung befindliche Baugebiet Albachten-Ost entwickelt die Stadt ein optimiertes Versorgungs- und Energiekonzept.**

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:**

Ergänzend zu den bereits in der Ursprungsvorlage aufgeführten Aspekten haben die BV West, der AUKB sowie der ASS beschlossen, dass für das Baugebiet ein optimiertes Versorgungs- und Energiekonzept zu entwickeln ist.

Das Thema ist von den Stadtwerken in Kooperation mit der Stadtverwaltung vorbereitet worden. Bereits in der ASS-Sitzung hat daher das in der Region ansässige Büro „energielenker“ Eckpunkte einer ersten Studie aufgezeigt, die eine Bestandsanalyse für das Plangebiet und Konzepte für Versorgungsvarianten mit einem hohen Maß an CO<sub>2</sub>-Neutralität sowie die Investitionskostenschätzung umfasst. Weitere Schritte wie bspw. hydrogeologische Probebohrungen, Klärung rechtlicher Rahmenbedingungen und Definition von Betreibergesellschaften stehen nachfolgend an.

Hierzu wird der Beschlusspunkt 3 ergänzt (**fett und kursiv**).

Alle übrigen Beschlusspunkte bleiben unverändert.

In Vertretung

Gez.

Robin Denstorff  
Stadtbaurat