V/0588/2021

DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

01.09.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Schaumann /
Herr Geitel
Telefon: 492-6113 /
492-6193
Schaumann@stadt-muenster.de /
Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 611: Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

14.09.2021	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
23.09.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
29.09.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
29.09.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611: Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg 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. 611 nicht gefolgt.

      1.1.1 Der Anregung, die überplanten Gewerbeflächen unmittelbar auszugleichen (Anlage 1, Punkte 2.3.2, 2.6, 4.8.2, 4.9.4, 6.6.1).

      1.1.2 Der Anregung, die Festsetzungen zur GRZ und zur GFZ anzupassen, (Anlage 1, Punkte 3.1.3).

      1.1.3 Der Anregung, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zuzulassen (Anlage 1, Punkte 3.1.6).

      1.1.4 Der Anregung, weitere Materialien zur Fassadengestaltung zuzulassen (Anlage 1, Punkte 3.1.8).

      1.1.5 Der Anregung, auf die Festsetzung der Fassadenbegrünung zu verzichten (Anlage 1, Punkte 3.1.9).

1.1.6 Der Anregung, die Notausfahrt für Zufahrten zur Kantine frei zu geben (Anlage 1, Punkte 3.1.12, 5.1.10).

1.1.7 Der Anregung, eine Unterbrechung der Bautätigkeit durch Klarstellung der Hinweise zum Artenschutz auszuschließen (Anlage 1, Punkt 3.1.17).

1.1.8 Der Anregung, die GFL-E-Fläche auf das benachbarte Grundstück zu verschieben oder auf die Festsetzung zu verzichten (Anlage 1, Punkt 3.1.19).

1.1.9 Der Anregung, die Oberkannte Rohfußboden in Bezug auf die Kanaldeckelhöhen anzugeben (Anlage 1, Punkt 3.2.7).

1.1.10 Der Anregung, die Flächen der BImA den Flächen für den Gemeinbedarf zuzuschlagen (Anlage 1, Punkt 4.7.2).

1.1.11 Dem Hinweis, die für vorgezogene Ausgleichsverpflichtungen bestimmte Fläche in den Rieseselfeldern wäre nicht geeignet (Anlage 1, Punkt 4.10.1.1).

1.1.12 Dem Hinweis, ein Verweis auf das Handlungskonzept Kiebitzschutz Münster sei nicht ausreichend (Anlage 1, Punkt 4.10.1.2).

1.1.13 Dem Hinweis, die Zulässigkeit für das Vorhaben sei durch die geplanten Ausgleichmaßnahmen noch nicht gegeben (Anlage 1, Punkt 4.10.1.3).

1.1.14 Dem Hinweis, die Auflagen zum Fledermausschutz seien unzureichend (Anlage 1, Punkt 4.10.2).

1.1.15 Dem Hinweis, die Begründung zum Bebauungsplan komme zu einem falschen Ergebnis bzgl. der Ist-Bewertung der Fläche (Anlage 1, Punkt 4.10.3).

1.1.16 Dem Hinweis, das Punktesystem zur Eingriffsbilanzierung sei sachfremd (Anlage 1, Punkt 4.10.4).

1.1.17 Dem Hinweis, die Realisierung des Polizeipräsidiums sei auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht möglich (Anlage 1, Punkt 5.1.2).

1.1.18 Dem Hinweis, die Textliche Festsetzung 1.1. sei nicht erforderlich (Anlage 1, Punkt 5.1.3).

1.1.19 Der Anregung, die zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,9 festzusetzen (Anlage 1, Punkt 5.1.4).

1.1.20 Dem Hinweis, die Polizei werde in der Ausübung ihrer hoheitlichen Aufgabe eingeschränkt (Anlage 1, Punkt 5.1.11).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611: Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy-Brandt-Weg wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

   Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 611 wird ebenfalls beschlossen.

   Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Flurstücke:

   Gemarkung Münster, Flur 178,
   Flurstücke 492, 509, 510, 578, 624, 625 und ein Teil des Flurstücks 422.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für den Rückbau des Dag-Hammarskjöld-Weg und Neubau der erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebiets (Neubau der öffentlichen Straße, Verlegung Kanal, Umplanung der Trafostation sowie die Verlegung der Fernwärmeleitung) werden durch den späteren Investor getragen. Die erforderlichen Anpassungen im umgebenden Straßennetz (Rückbau Bushaltebucht Willy-Brandt-Weg, Anpassung der angrenzenden Grundstückszufahrt (öffentl. Anteil)) trägt die Stadt Münster. Die Kosten werden aktuell auf rd. 50.000,00 € Euro geschätzt.

Begründung:

Verfahrensdaten

Der Rat der Stadt Münster fasste am 12.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611, um im Gewerbepark Münster-Loddenheide Planungsrecht für einen Neubau des Polizeipräsidiums Münster zu schaffen (V/1218/2019). Mit der Vorlage V/0972/2020 fasste der Rat im Nachgang am 10.02.2021 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (109. Änderung des FNP im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich Bertha-von-Suttner-Weg / Willy-Brandt-Weg / Albersloher Weg) im Parallelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte per Aushang der Bauleitpläne (FNP und Bebauungsplan) vom 23.11. bis zum 18.12.2020. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom 08.03. bis einschließlich 08.04.2021 wiederum parallel für beide Bauleitplanverfahren durchgeführt (Kenntnisnahme FNP V/1039/2020, Bebauungsplan V/1040/2020). Im Anschluss an die Offenlegung wurde für die 109. Änderung des Flächennutzungsplans der abschließende Beschluss vorbereitet. Dieser erfolgte am 23.06.2021 durch den Rat der Stadt Münster (V/0383/2021). Anschließend wurde der Genehmigungsantrag zur Änderung des Flächennutzungsplans an die Bezirksregierung Münster gestellt. Da für dieses Genehmigungsverfahren bis zu drei Monate veranschlagt werden können, führt der spätere Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 611 zu keinen Verzögerungen bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das zukünftige Polizeipräsidium.

Für den Entwurf des Bebauungsplans wurde eine erneute Offenlegung erforderlich, da sich im Zuge der fortgeschrittenen Ausbauplanung die Notwendigkeit einer Ausweitung der neuen Verkehrsfläche ergab. Im Zuge der Ausweitung der Verkehrsfläche wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig nach Westen hin erweitert, um die Neuordnung der Verkehrssituation zu optimieren. Zusätzlich wurde der neue Standort für die Trafostation im Bebauungsplan flächenscharf festgesetzt. Die erneute Offenlegung des Bebauungsplans erfolgte verkürzt vom 28.06. bis zum 09.07.2021.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 404: Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans tritt dieser Plan in den Bereichen, in denen er vom neuen Plan überlagert wird, außer Kraft.

Parallel zum Bebauungsplan wird in einem Vergabeverfahren der Polizei ein Investor gesucht, der den Neubau für das Polizeipräsidium realisiert und an die Polizei vermietet. Aus dem Vergabeverfahren, welches auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt, ergibt sich das städtebauliche Konzept für den Standort.

Planungsanlass

Die Stadt Münster plant zusammen mit der Polizei eine Verlagerung des Polizeipräsidiums in den Gewerbepark Loddenheide. Hintergrund der Planung ist, dass die verschiedenen Dienststellen der Polizei Münster aktuell auf insgesamt neun Standorte im Stadtgebiet verteilt sind. Aufgrund stetig steigender Beschäftigtenzahlen, fehlender Erweiterungsoptionen sowie altersbedingter Mängel an einzelnen Gebäuden besteht Bedarf an einer Neuordnung. Am neuen Standort sollen zukünftig verschiedene Einrichtungen der Polizei gebündelt werden. Die grundsätzliche Wachenstruktur ist von der Neuordnung nicht umfasst, sodass der Umzug des Präsidiums keinen Einfluss auf die polizeiliche Erreichbarkeit in Münster haben wird. Unter anderem soll der neue Standort Raum bieten für eine Wache mit zentralem Polizeigewahrsam und einer Einsatzleitstelle, kriminaltechnische Untersuchungslabore, eine zentrale, multifunktionale Besprechungs- und Veranstaltungsfläche sowie eine öffentlich zugängliche Kantine. Auch ein einladendes, offenes und bürgerfreundliches Foyer als zentraler Zugangsbereich für Gäste und Besucher soll am neuen Standort umgesetzt werden. Insgesamt sollen am neuen Standort die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um der Polizeiarbeit in Münster langfristige und zukunftsfähige Perspektiven zu bieten. Als Ergebnis einer stadtweiten Standortanalyse wurde die Fläche im Gewerbegebiet Loddenheide, im Kreuzungsbereich Albersloher Weg und Willy-Brandt-Weg, als neuer Standort identifiziert. Die Standortentscheidung wurde durch den Rat der Stadt Münster mit Beschluss vom 12.02.2020 bestätigt (V/1218/2019).

Das rund 31.850 m² große Plangebiet liegt aktuell größtenteils brach und wird durch den Dag-Hammarskjöld-Weg in zwei Bereiche unterteilt. Zur Neuordnung der Grundstückssituation findet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren statt. Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstückszuschnitte werden im Zuge dieses Verfahrens gebildet und voraussichtlich am 09.09.2021 durch den Umlegungsausschuss der Stadt Münster beraten. Vorbehaltlich des Beschlusses des Umlegungsausschusses wird somit der Verkauf der Gemeinbedarfsflächen an den späteren Investor durch die Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH (GML) vorbereitet.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist notwendig, da das Grundstück auf der Grundlage des derzeit dort geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 404) nicht entsprechend den Anforderungen der Polizei bebaut werden kann (Zerschneidung des Grundstücks durch Verkehrsfläche, Ausnutzungszahlen).

Planungsinhalte

Durch den Bebauungsplan Nr. 611 sollen unter anderem folgende rahmengebende Festsetzungen getroffen werden:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Polizeipräsidium als ein zusammenhängendes Grundstück
- Neuordnung der verkehrlichen Situation durch die Überplanung des Dag-Hammarskjöld-Weges und eine neue öffentliche Erschließungsstraße
- rahmensetzende Ausnutzungszahlen, die zum einen auf den Bestand und zum anderen auf die Standortanforderungen der Polizei reagieren

Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 611 (siehe Anlage 4 zu dieser Vorlage) ist daher vorgesehen, ein großzügiges Baufeld festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung soll festgesetzt werden durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Die Zahlen geben an, wie viel Fläche auf dem Grundstück überbaut werden darf (GRZ) und wie viel Geschossfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (GFZ). Zusätzlich soll durch eine maximale Bauhöhe von rund

27 Metern und eine Beschränkung auf maximal sechs oberirdische Geschosse sichergestellt werden, dass sich die zukünftigen Planungen verträglich in das Umfeld einfügen.

Insbesondere aufgrund der geänderten Erschließungssituation, die auch angrenzende Grundstückseigentümer betrifft, erfolgte die Planung in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern und Nutzern. Die anschließende Bauabwicklung und Realisierung der Planung erfolgt ebenfalls in enger Abstimmung mit den Nutzern, um Beeinträchtigungen bestmöglich auszuschließen oder zu minimieren.

Aufgrund des parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans laufenden Vergabeverfahrens der Polizei, können nicht alle Vorgaben 1:1 in den Festsetzungen des Bebauungsplans abgebildet werden, da sie sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht hinreichend bestimmen lassen. Um sicher zu stellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans einer Umsetzung der Planungen zum Polizeipräsidium nicht entgegenstehen und auch den technischen Anforderungen entsprechen, wird beispielsweise die Absicherung zum Bau von Photovoltaikanlagen aus dem Bebauungsplanverfahren heraus verlagert. Der Entwurf zum Kaufvertrag der GML enthält einen entsprechenden Absatz. Dieser sieht vor, dass der spätere Investor – vorbehaltlich der wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit – eine Photovoltaikanlage anzubringen und zu betreiben hat.

Zum Satzungsbeschluss wurde zum Thema „Störfallbetriebe“ der Hinweis unter Punkt 3.6, zweiter Satz, aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster im Rahmen der erneuten Offenlegung geändert: „Das Plangebiet befindet sich ~~teilweise~~ innerhalb des ~~Achtungsabstands~~ *angemessenen Abstandsbereiches zu diesen Betriebsbereichen*.“

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)