



Stadtplanungsamt

04.01.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Schaumann /
Herr Geitel

Telefon: 492-6113 / 6193

Schaumann@stadt-
muenster.de /

Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

1. Bebauungsplan Nr. 619: Mauritz-Ost – östlich Am Pulverschuppen
Beschluss zur Aufstellung
2. 91. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Ost im Stadtteil Mauritz-Ost im Bereich Am Pulverschuppen / Copenrathsweg / Warendorfer Straße
Geänderter Beschluss zur Änderung
[Neuerrichtung der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Geflüchtete in Münster]

Beratungsfolge

20.01.2022	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
03.02.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
09.02.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
09.02.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Für den Bereich nördlich der Warendorfer Straße / östlich des Dortmund-Ems-Kanals ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 BauGB ein Bebauungsplan zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 619).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke (s. auch Anlage 1):

Gemarkung Münster, Flur 129

Flurstücke 10, 14, 15, 18, 19, 36, 37, 43, 62, 66, 76, 89, 92, 93, 142, 143, 145, 163, 183,
Teile der Flurstücke 75 und 112.

2. Der vom Rat der Stadt Münster am 10.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich Am Pulverschuppen Pulverschuppen / Copenrathsweg / Warendorfer Straße gefasste Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (91. Änderung des FNP) wird dahin geändert, dass der Geltungsbereich um eine Teilfläche im Osten reduziert und um eine Teilfläche im Süden erweitert wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entstehen der Stadt Münster Kosten für die Erstellung der obligatorischen Gutachten und Untersuchungen.

Begründung:

Planungsanlass / -ziel

Die Stadt Münster beabsichtigt, nördlich der Warendorfer Straße, östlich des Dortmund-Ems-Kanals eine neue Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) zu errichten.

Eine ZUE dient der Unterbringung von Geflüchteten nach ihrem Aufenthalt in einer Erstaufnahmeeinrichtung (EAE). Die Unterbringungsdauer in einer ZUE liegt für bestimmte Personengruppen bei maximal 24 Monaten (minderjährige Kinder und ihre Eltern/ Sorgeberechtigten sowie ihre volljährigen, ledigen Geschwister bis zu sechs Monate).

Mit der neuen ZUE soll der bisherige Unterbringungsstandort auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne im Stadtteil Gremmendorf freigezogen werden, um dort das seit mehreren Jahren geplante urbane Wohnquartier mit rund 1.800 Wohneinheiten ganzheitlich realisieren zu können. Die Aufrechterhaltung der ZUE im zentralen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes würde der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des neuen York-Quartiers entgegenstehen.

Vorlaufende Planungen

Zur Standortwahl für die neue ZUE ist auf Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) eine stadtgebietsweite Untersuchung erstellt worden, aus der der Bereich des „Alten Pulverschuppens“ als der am besten geeignete Standort im Vergleich mit den übrigen Standorten hervorgegangen ist.

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt Münster am 10.10.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 91. Änderung des FNP beschlossen (V/0812/2018). Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 03.12.2018 statt. Bislang sind im Vorentwurf zur Änderung des FNP sowohl das eigentliche frühere Militärgelände „Alter Pulverschuppen“ (Warendorfer Straße 263) als auch östlich angrenzende städtische Landwirtschaftsflächen optional einbezogen gewesen.

Das Verfahren zur 26. Änderung des Regionalplans mit einer umfangreicheren Darstellung von Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) östlich des Dortmund-Ems-Kanals, die beide potenziellen Standortbereiche (BlmA- und städtisches Grundstück) umfasst, ist mittlerweile abgeschlossen. Da die Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) weitestgehend abgeschlossen sind und ein entsprechender Kaufvertrag über das frühere Militärgelände vorbereitet wird, fokussiert sich die Planung nun auf diese westliche Fläche (vgl. Anlage 1). Der Entwurf zur Änderung des FNP soll somit im Rahmen dieser Vorlage um den entbehrlichen östlichen Bereich reduziert und an den aktuellen Planungsstand angepasst werden (vgl. Anlage 2).

Standortwahl

Der ursprünglich ebenfalls ins Auge gefasste Standort auf den städtischen Flächen östlich des Kasernengeländes wird nicht mehr weiterverfolgt, da nachfolgend aufgelistete Aspekte und Belange zu der Einschätzung der Verwaltung führen, dass mit der Nutzung der ehem. Kaserne Pulverschuppen (BlmA-Fläche) gegenüber der städtischen Fläche deutliche Vorteile bestehen und daher dieser Variante der Vorzug gegeben werden sollte.

a) Vermeidung des Eingriffs in den Freiraum

Mit der Nutzung der ehem. Kaserne Pulverschuppen wird eine bereits bebaute bzw. baulich genutzte Fläche weitergenutzt, während auf der städtischen Fläche ein erstmaliger Eingriff in den Freiraum erfolgen würde. Das bedeutet auch für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung deutliche Vorteile bei einer Nachfolgenutzung auf der ehem. Kasernenfläche.

b) Artenschutz

Im Falle der Errichtung der ZUE auf der BImA-Fläche ist beim Abbruch der Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung der Artenschutz zu gewährleisten. Für die Vogelarten Star und Feldsperling sowie für Fledermäuse sind Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere aufzuhängen. Die südlich angrenzenden Flächen (Wald, Teich, Wohnhaus mit Garten) waren dabei nicht Gegenstand der Artenschutzrechtlichen Prüfung. Im Falle der Ansiedlung der ZUE auf der östlichen städtischen Fläche würden die gem. Faunistischem Fachbeitrag sowie Artenschutzrechtlicher Prüfung (ASP) im Untersuchungsgebiet gefundenen planungsrelevanten Vogelarten Mäusebussard, Neuntöter und Steinkauz in ihrem Nahrungsrevier beeinträchtigt und es müsste eine zusammenhängende Ausgleichsfläche mit einer Größe von mindestens 5 ha funktionsbereit hergestellt werden.

c) Verkehrliche Erschließung

Bei der ehem. Kaserne Pulverschuppen handelt es sich um ein bereits verkehrlich erschlossenes Grundstück. Zur Anbindung der östlichen Fläche müsste hingegen eine Zuwegung über das vorgelagerte BImA-Grundstück geschaffen werden.

d) Entwässerung Regenwasser

Die Entwässerung des bestandsbebauten Areals (Einleitung aus dem Nebengewässer in den DEK) ist deutlich einfacher zu handhaben als ein gänzlich neuer Entwässerungsanschluss, wie er für die östliche Fläche notwendig wäre.

e) Nutzung bestehender Bausubstanz / Machbarkeitsstudie

Bei der ehem. Kaserne Pulverschuppen handelt es sich um eine bereits bebaute bzw. baulich genutzte Fläche. Mit der Folgenutzung durch die ZUE erfolgt eine Nutzung und Inwertsetzung von Teilen der bestehenden sanierungsbedürftigen spezifischen Bausubstanz, für die ansonsten keine adäquate Nutzung perspektivisch erkennbar ist, da das Gelände faktisch den planungsrechtlichen Regelungen für den Außenbereich gem. § 35 BauGB unterliegt.

Eine im Auftrag der westfälischen Bauindustrie GmbH (WBI) erstellte Machbarkeitsstudie hat die Nachnutzungs-/Umnutzungsmöglichkeiten ca. eines Drittels der Gebäudesubstanz sowie einen ergänzenden Neubau auf dem BImA-Grundstück grundsätzlich bestätigt.

f) Lärmbelastung

Die Positionierung der ZUE auf dem Kasernengrundstück im Westen lässt Lärmvorteile gegenüber einer östlichen Positionierung in größerer Nähe zur B 51 / B 481n erwarten.

Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit

Gegenüber der bisherigen Einschätzung, eine Genehmigungsfähigkeit alleinig auf Grundlage des geänderten FNP herbeizuführen, haben sich mittlerweile folgende Änderungen ergeben, die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sprechen:

- Seinerzeit stand für die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Regelung des § 246 BauGB in Aussicht, die ggfs. eine Realisierung des Vorhabens ohne verbindlichen Bauleitplan ermöglicht hätte. Das im Juni 2021 verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz hat dies jedoch nicht im BauGB verankert.

- Eine Entwicklung des Standorts nach § 35 Abs. 2 BauGB (Zulässigkeit sonstiger Vorhaben im Außenbereich) ohne Aufstellung eines Bebauungsplans ist aus Gründen der Rechtssicherheit nicht zu empfehlen. Die gemäß ersten Untersuchungen zu erwartende Nachnutzbarkeit von nur rd. einem Drittel des bestehenden Gebäudebestands der Kaserne für die Zwecke der ZUE erfüllt nicht das rechtlich Kriterium der „maßgeblichen Nachnutzung der überwiegenden Gebäudeteile“.
- In der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 91. Änderung des FNP wurde von der BlmA angeregt, u.a. das angrenzende Grundstück ihres Gebäudes „Warendorfer Straße 261“ als Wohnbaufläche darzustellen. Für das o.g. ZUE-Nutzungskonzept wird es nicht benötigt. Das Gebäude und die südlich angrenzenden Bereiche sind nicht von der Innenbereichs-Klarstellungssatzung Nr. S34-7 umfasst, die für die westlich der Straße „Am Pulverschuppen“ angrenzende vorhandenen Wohnbebauung gilt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen auf dem bebauten Grundstück sowie den weiteren, südlich angrenzenden Grundstücken geregelt und der Erhalt des Waldes gesichert werden.
- Die Straße „Am Pulverschuppen“ ist derzeit eine nicht öffentlich gewidmete Privatstraße im Besitz verschiedener Eigentümer (u.a. auch Stadt Münster, BlmA). Die Straße ist für die Erschließung der ZUE weder erforderlich noch vorgesehen. Dennoch soll hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes langfristig für klare Eigentumsverhältnisse sorgen und die perspektivische Nutzung als öffentliche Straße zur Erschließung der benachbarten Wohnhäuser vorbereiten. Abhängig von Art und Umfang etwaiger straßenbaulicher Maßnahmen würden ggfs. Anliegerbeiträge ausgelöst.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans kann zudem Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit und insbesondere der angrenzenden Nachbarschaft geschaffen werden, indem das konkrete Vorhaben aufgezeigt wird. Frühzeitig bietet sich im Rahmen des Verfahrens für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Diese sind umfassend und abschließend in die Abwägung einzubeziehen, so dass der Bebauungsplan eine rechtlich eindeutige Grundlage für die Genehmigung einer ZUE in der geplanten Größenordnung an diesem Standort bieten kann.

Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 619 ist in der beigefügten Anlage 1 dargestellt. Über das eigentliche Gelände der geplanten ZUE bezieht er auch die westliche Straßenfläche „Am Pulverschuppen“ mit ein.

Auf Basis erster – von der Westfälischen Bauindustrie GmbH (WBI) beauftragter – Vorentwürfe sollen auf dem eigentlichen Kasernenareal vier Bestandsgebäude umgebaut und vier neue Gebäude errichtet werden, weitere Altgebäude würden abgerissen. Die Baufelder werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erschließung ist von Süden her über die parallel zur Warendorfer Straße geführte bereits bestehende Anbindung aus vorgesehen und soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Der Wald wird als solcher erhalten und soll entsprechend festgesetzt werden.

Die westliche Straßenfläche soll – wie oben beschrieben – langfristig zu Erschließungszwecken für die Wohnbebauung, nicht aber für die ZUE gesichert werden.

Weitere Planungsinhalte werden im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss zusammen mit den Trägern öffentlicher Belange und den Fachämtern erarbeitet.

In Vertretung
Gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 – Plangebiet Bebauungsplan Nr. 619
Anlage 2 – geänderter Bereich der 91. Änderung des FNP