



Stadtplanungsamt

16.02.2022

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Thielemann /

Herr Geitel

Telefon: 492-6174/ -6193

Thielemann@stadt-

muenster.de /

Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 562: Handorf - Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße [Wohngebiet Kirschgarten]

1. Beschluss über die Stellungnahmen

2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

03.03.2022	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
31.03.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
06.04.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
06.04.2022	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 562: Handorf - Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße 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. 562 nicht gefolgt:

1.1.1 Der Anregung, das Plangebiet ausschließlich über die Hobbeltstraße anzubinden (Anlage 1, Pkt. 1.1.9, 1.2.2).

1.1.2 Der Anregung, einen Lärmschutzwall an der Hobbeltstraße vorzusehen (Anlage 1, Pkt. 1.1.28.1).

1.1.3 Der Anregung, die Mehrfamilienhausbebauung räumlich von der Einfamilienhausbebauung abzugrenzen (Anlage 1, Pkt. 1.1.28.2).

1.1.4 Der Anregung, freistehende Einfamilienhäuser im Plangebiet vorzusehen (Anlage 1, Pkt. 1.1.28.5, 1.2.11).

1.1.5 Der Anregung, auf die Ansiedlung einer Geflüchtetenunterkunft zu verzichten (Anlage 1, Pkt. 1.1.28.9).

1.1.6 Der Anregung, Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe auszuschließen (Anlage 1, Pkt. 1.1.28.10).

- 1.1.7 Der Anregung, das Plangebiet nicht direkt am Heimathaus zu erschließen (Anlage 1, Pkt. 1.1.29.4).
  - 1.1.8 Der Anregung, das Plangebiet nicht über den Kirschgarten anzubinden (Anlage 1, Pkt. 1.1.31.1).
  - 1.1.9 Der Anregung, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zu reduzieren (Anlage 1, Pkt. 1.2.13).
  - 1.1.10 Der Anregung, die Mehrfamilienhäuser an die Hobbeltstraße zu verlegen (Anlage 1, Pkt. 1.2.28.2).
  - 1.1.11 Der Anregung, das Regenrückhaltebecken bereits im Nahbereich der Brücke zu platzieren (Anlage 1, Pkt. 1.2.28.5).
  - 1.1.12 Der Anregung, die 6- und 7-Parteien-Reihenhäuser in jeweils 3-Parteien-Reihenhäuser aufzuteilen (Anlage 1, Pkt. 1.2.28.6).
  - 1.1.13 Der Anregung, den Anteil der Zufahrtswege zu reduzieren (Anlage 1, Pkt. 1.2.28.8).
  - 1.1.14 Der Anregung, am jeweiligen Wohnhaus Garagen errichten zu können (Anlage 1, Pkt. 1.2.29).
  - 1.1.15 Der Anregung, einen Kreisverkehr an der Straßenmündung Kirschgarten/Hobbeltstraße anzulegen (Anlage 1, Pkt. 1.4.3).
  - 1.1.16 Der Anregung, eine Entsorgunginsel mit verschiedenen Abfallcontainern im Plangebiet einzurichten (Anlage 1, Pkt. 2.4).
  - 1.1.17 Der Anregung, die im Bebauungsplan festgesetzte „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ als „Flächen für Wald“ festzusetzen (Anlage 1, Pkt. 2.7).
  - 1.1.18 Der Anregung, die Hol- und Bringzone zu verlegen (Anlage 1, Pkt. 3.1.1).
  - 1.1.19 Der Anregung, im Bereich der Hol- und Bringzone die bestehenden Bäume als zu erhalten festzusetzen (Anlage 1, Pkt. 3.1.2).
  - 1.1.20 Der Anregung, die Zufahrt zur Grundschule von der Hobbeltstraße aus vorzunehmen (Anlage 1, Pkt. 3.1.3, 3.3.1, 3.4.2).
  - 1.1.21 Der Anregung, die Art der Erschließung anderweitig anzulegen (Anlage 1, Pkt. 3.1.5).
  - 1.1.22 Der Anregung, größere Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vorzusehen (Anlage 1, Pkt. 3.2.1).
  - 1.1.23 Der Anregung, die neue Sporthalle ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzusehen (Anlage 1, Pkt. 3.4.3).
  - 1.1.24 Der Anregung, die zulässigen maximalen Gebäudehöhen zu reduzieren (Anlage 1, Pkt. 3.5.1).
  - 1.1.25 Den Bedenken, die Verkehrsdaten seien nicht aktuell (Anlage 1, Pkt. 3.6.1).
  - 1.1.26 Der Anregung, die Festsetzungen als „Flächen für Wald“ zu streichen und durch entsprechende Ersatzaufforstung zu kompensieren (Anlage 1, Pkt. 4.6.1, 4.6.2).
  - 1.2.27 Der Anregung, zur Erhaltung von Baumbeständen auf einen Teil der Planung zu verzichten (Anlage 1, Pkt. 4.7.1, 4.7.3).
  - 1.2.28 Den Bedenken, die Artenschutzprüfung gehe nicht auf die Nahrungsflächen der Fledermäuse ein (Anlage 1, Pkt. 4.7.4).
  - 1.2.29 Den Bedenken zur Erstellung der fledermauskundlichen Untersuchung (Anlage 1, Pkt. 4.7.5).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 562: Handorf – Heriburgstraße / Kirschgarten / Hobbeltstraße wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 562 wird ebenfalls beschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Handorf, Flur 9,

Flurstücke: 1382, 1629, 1630, 1631, 1801, 1803, 1859, Teile der Flurstücke 1795, 1804.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Die durch die Planung erforderlichen künftigen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanal, Regenrückhaltung sowie öffentliche Grünflächen) werden zunächst durch die Stadt Münster getragen und über Erschließungsbeiträge überwiegend umgelegt. Die genauen Kosten für deren Planung und Bau werden erst als Ergebnis einer Ausschreibung vorliegen.

Für die Verlagerung und den Neubau der künftig vierzügigen Matthias-Claudius-Grundschule entstehen Planungs- und Baukosten.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Münster – lediglich die Bestandsgebäude an der Heriburgstraße sowie das an der Straße Kirschgarten liegende Heimathaus Handorf e.V. befinden sich im Eigentum Dritter und verbleiben auch dort. Durch die künftige Veräußerung von Baugrundstücken werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

## **Begründung:**

Der Rat der Stadt Münster fasste am 11.12.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 562, um in integrierter Lage in Handorf Planungsrecht für ein Wohngebiet auf den – durch die Verlagerung der dortigen Sport- und Freizeiteinrichtungen – freigewordenen ehemaligen Sportflächen zu schaffen (Vorlage Nr. V/0776/2013). Mit der Vorlage erfolgte auch der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (48. Änderung des FNP), welcher am 27.10.2017 wirksam wurde.

Der von einem Planungsbüro erarbeitete städtebauliche Entwurf ist in einen Bebauungsplanentwurf umgesetzt worden. Die thematischen Schwerpunkte liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

### Städtebauliche Gesamtfigur

Der Entwurf sieht die Realisierung sowohl von Ein- als auch Mehrfamilienhausbebauung in einer klaren Zonierung vor. Die Mehrfamilienhäuser platzieren sich in ostwestlicher Richtung zentral im Plangebiet. Daran anschließend werden – im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten – Reihen- und Doppelhäuser angeboten. Ein öffentlicher Grünbereich inklusive Kinderspielplatz liegt im begrünten Zentrum des Plangebiets. Die Renaturierung des Juffernbachs bildet ein weiteres freiraumgliederndes Element als westliche Flanke und führt dem Plangebiet durch seine Erlebbarkeit sowie seinen ökologischen Vorteilen eine neue Lebensqualität hinzu.

### Soziale Infrastruktur

Im Nordwesten des Planbereiches ist die Verlagerung und Erweiterung der (bislang westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen) Matthias-Claudius-Grundschule vorgesehen. Darüber hinaus ist ein Grundstück für die Errichtung einer Geflüchtetenunterkunft vorzuhalten, für die üblicherweise im Bebauungsplan keine exakte Standortfestlegung erfolgt. Die gemäß der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) üblichen Wohnraumangebote sind auch für das Baugebiet Kirschgarten beabsichtigt.

### Verkehrliche Anbindung des Wohnquartiers

Die im Plangebiet liegende Wohnbebauung wird – durch zwei Anschlussstellen an der Straße Kirschgarten und einer weiteren an der Hobbeltstraße – an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Für die künftige Erschließung der zu verlegenden Schule wird die bisherige Anbindung des früheren Hallenbads genutzt. Somit erfolgt insgesamt eine Verteilung des planinduzierten Verkehrs. Das Baugebiet wird im Inneren ringartig als Tempo-30-Zone mit

verkehrsberuhigten Erschließungsstichen erschlossen. Ergänzend dazu sind autarke Fuß- und Radwege vorgesehen, die sichere Wegeverbindungen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ ermöglichen sollen.

Neuanpflanzungen von Straßenbäumen im öffentlichen Straßenraum werden im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung berücksichtigt.

#### Entwässerungs- und Freiraumkonzept

Die für das Plangebiet notwendige Regenrückhaltung ist östlich des Juffernbachs als weitläufige Mulde mit einem voraussichtlich geringen ganzjährigen Einstauvolumen in Form eines Retentionsbereichs geplant. Der Bereich soll somit nicht als technisches Bauwerk, sondern als multifunktionales Freiraumelement zur Naherholung wahrgenommen werden. Das öffentliche Fuß- und Radwegenetz unterstützt dieses Ziel.

Im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung werden für sämtliche Neubauten begrünte Flachdächer festgesetzt; zur Kombination mit Photovoltaik- und Solarthermieranlagen wird aufgrund von Synergieeffekten geraten. Das angefallene Niederschlagswasser kann durch diese Maßnahmen direkt vor Ort zurückgehalten werden, so dass ökologische sowie klimatische Vorteile zu erzielen sind.

Unabhängig von der Entwässerungssituation des Baugebietes soll der Juffernbach renaturiert werden, indem er verlegt und geöffnet wird.

#### Energiekonzept

Energiekonzepte sind i.d.R. keine Regelungsinhalte von Bebauungsplänen.

Hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfes haben Energiekonzepte insofern Einfluss, dass etwaige Rohrleitungen eines Nah- oder Fernwärmenetzes im Straßenraum platzierbar sein müssen oder ggfs. auch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) einen geeigneten Standort erfordert. Hierzu steht die Stadtverwaltung mit den Stadtwerken und der Münsternetz GmbH im Gespräch, ein öffentliches Nahwärmeenergie- oder Erdgasnetz auch vor dem Hintergrund bereitzustellen, dass wegen der Verpflichtung auf einen Kfw-40-Energiestandard (vgl. V/0434/2021/2) der faktische Wärmebedarf immer geringer ausfallen wird. Das Neubaugebiet soll voraussichtlich durch ein mit Biomethan betriebenes Blockheizkraftwerk versorgt werden. Darüber hinaus wird momentan geprüft, ob sich sogar ein kaltes Nahwärmenetz realisieren lässt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten begrünten Flachdächer- haben voraussichtlich einen positiven Einfluss auf freiwillig realisierbaren regenerativen Energiesysteme Photovoltaik / Solarthermieranlagen.

#### Erschließungsbeiträge

Nach derzeitigem Stand der Bemessung werden für die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Straßen-, Entwässerungs- und Grünflächen voraussichtlich nur die Neubewohner zur Beitragszahlung herangezogen, da weder der Grünzug entlang des zu renaturierenden Juffernbachs noch die weitestgehend als Spielplatz gestaltete „Grüne Mitte“ abrechnungsfähig sind.

#### Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 562 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplans Handorf Nr. 2 (HAN 2) "Middelfeld". Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 562 treten die überlagerten Flächen des Bebauungsplans HAN 2 außer Kraft.

In der Begründung wurde die unter Nr. 7 aufgelistete Flächenbilanz zum Satzungsbeschluss korrigiert, nachdem die Aktualisierung im Dokument zur Offenlegung irrtümlich nicht erfolgte. Auf Kalkulationen wie bspw. der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz hat dies keine Relevanz.

Zudem wurden in der Planzeichnung redaktionelle Anpassungen in den Hinweisen zu Bodendenkmalen und Altlasten, eine farblich geänderte Wiedergabe der Baugrenzen für Tiefgaragen sowie für Straßen mit besonderer Zweckbestimmung vorgenommen. Die Straßenhöhen sind zur Klarstellung in vorhandene und geplante Höhen differenziert worden.

#### Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 562 fand am 05.02.2019 in Form einer Bürgeranhörung in der Aula der Matthias-Claudius-Schule in Handorf statt. Eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung fand am 14.11.2019 in der Gaststätte „Handorfer Huus“ statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.04.2019 bis einschließlich zum 29.05.2019.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 562 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 20.09.2021 bis zum 20.10.2021 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. Zu den nicht übernommenen Stellungnahmen soll entsprechend den Beschlussvorschlägen unter 1.1 Beschluss gefasst werden.

Der Antrag A-R/0056/2015 der SPD-Fraktion „Handorf: Sportplatz zügig verlagern und Wohnraum schaffen“ ist somit abgeschlossen.

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 – Planverkleinerung