



Stadtplanungsamt

17.05.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Kather /
 Herr Husmann
 Telefon: 492-6132 /
 492-6194
 KatherM@stadt-
 muenster.de /
 Husmann@stadt-
 muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Satzung gemäß § 34 BauGB für den Bereich "Angelmodde - Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach"

[Wohnbebauung]

1. Einleitung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich "Angelmodde - Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach"
2. Aufhebung des Beschlusses zur 100. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Angelmodde im Bereich Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach
3. Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 608: Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach

Beratungsfolge

24.05.2022	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
07.06.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
08.06.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
14.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
14.06.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich „Angelmodde – Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach“ das Verfahren für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Die Ergänzungssatzung dient der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen.

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Flurstücke:
 Gemarkung Angelmodde, Flur 2, Flurstück 2561 und ein Teil des Flurstücks 2562.

2. Der vom Rat der Stadt Münster am 24.06.2020 getroffene Beschluss zur 100. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Angelmodde im Bereich

Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufgehoben.

3. Der vom Rat der Stadt Münster am 24.06.2020 getroffene Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 608: Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufgehoben.

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Angelmodde, Flur 2, Flurstücke 2561, 2562.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Einleitung des Verfahrens einer Ergänzungssatzung entstehen der Stadt Münster zunächst keine Kosten. Für den späteren baulichen Eingriff sind allerdings Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese werden im Verfahren ermittelt.

Die Flurstücke 2561 und 2562 befanden sich ehemals in Privatbesitz und wurden zur Hälfte von der Stadt Münster erworben, die andere Hälfte verbleibt im Besitz des bisherigen Eigentümers. Die Vorgaben der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) wurden beim Erwerb umgesetzt. Auf etwa einem Drittel der Gesamtfläche der zwei Flurstücke wird ein Regenrückhaltebecken realisiert, welches nicht Teil der vorliegenden Planung ist.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden entsprechend den Mittelbereitstellungen in den künftigen Haushaltsjahren durch die Stadt Münster realisiert.

Begründung:

Die ca. 0,7 Hektar große Fläche liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereichs von Wolbeck. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Osten von der Hiltruper Straße und jeweils gegenüberliegenden Wohngebieten. Im Süden wird das Gebiet zukünftig von einem in Planung befindlichen Regenrückhaltebecken begrenzt. Westlich an die betreffende Fläche grenzt das Plangebiet des im Jahr 2020 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 588: Angelmodde – Hiltruper Straße / östlich Ortsumgehung Wolbeck an. Dieser hat die planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts mit einer Tankstelle, einer Waschhalle und Waschboxen geschaffen.

Mit dem gemeinsamen Ratsantrag A-R/0020/2021 der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / GAL, der SPD-Fraktion und der Ratsgruppe Volt „Baulandentwicklung und Grünflächenentwicklung in Einklang bringen – Vertiefte Betrachtung der Bauprojekte in den Grünringen“ wurde der Schutz der Grünflächen in den Fokus der Betrachtung gerückt.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Hauptgrünzug Lütkenbeck-Loddenbach der Grünordnung Münster. Es ist in der Grünordnung als Freifläche, die zur Sicherung der Freiraumfunktionen keine bauliche Entwicklung zulässt, ausgewiesen (Vorrangfläche Freiraumsicherung). Der Eingriff in die Grünordnung ist auf Grund der Lage der Fläche dennoch vertretbar. Die Funktion des Grünzugs bleibt erhalten. Bei der Fläche handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das primäre Ziel dieser Baulandentwicklung ist es, die bestehende Entwässerungsproblematik vor Ort zu lösen. Seit mehreren Jahren ist die obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Münster) im Austausch mit den städtischen Entwässerern, um die Lage vor Ort zu verbessern. Die aus räumlichen und topographischen Gründen einzige geeignete Fläche befindet sich südlich des Plangebiets und nördlich des Sandbachs. Durch die erfolgreichen Verhandlungen mit dem privaten Flächeneigentümer konnte die Stadt Münster sich nur im Zusammenhang mit einer Wohnbaulandentwicklung (ca. 40 WE) die benötigten Flächen sichern. Ein mit der Bezirksregierung vorabgestimmter Stand für das

Regenrückhaltebecken liegt bereits vor, sodass mit der Vorlage die Lösung einer Bestandsproblematik in Aussicht steht. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden, sodass eine Außenbereichsverträglichkeit gegeben sein wird. Die Fläche wird nicht in das Plangebiet der Ergänzungssatzung einbezogen.

Die Flächen, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind, sind von drei Seiten (Nord, Ost, West) von Bauflächen umgeben. Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Westen steht die Realisierung des Raiffeisen-Markts bevor. Südlich an die Planfläche wird dann das dringend benötigte Regenrückhaltebecken anschließen.

Um nun eine Bebauung der Fläche zu beschleunigen, soll das Verfahren nicht mehr als Bebauungsplan, sondern als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 fortgeführt werden. Mit einer Ergänzungssatzung können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Neben den Festsetzungen der Satzung bestimmt die im angrenzenden Bereich prägende Bestandsbebauung die zulässige Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Wie im Vollverfahren für einen Bebauungsplan besteht auch im Falle der Ergänzungssatzung eine Ausgleichspflicht.

Aufgrund von zeitlichen sowie Personalkapazitäten empfiehlt die Verwaltung auf das Verfahren zur Ergänzungssatzung zu wechseln (Beschlussvorschlag 1). Die mit der Vorlage Nr. V/0375/2020 am 24.06.2020 bereits gefassten Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans im Vollverfahren und zur parallel erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans können zurückgenommen werden (Beschlussvorschläge 2 und 3).

Das Plangebiet kann entweder durch die nördlich oder östlich angrenzende Hiltruper Straße angeschlossen werden.

Sowohl der Bereich der geplanten Ergänzungssatzung als auch der darüberhinausgehende Bereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans, welche nun wegfallen können, sind in der beigefügten Anlage 1 dargestellt.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1: Geltungsbereiche