



Stadtplanungsamt

06.12.2022

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Ihr/e Ansprechpartner/in: **Ih**
 Frau Thielemann / **H**
 Herr Husmann
 Telefon: 492-6174 / **Te**
 492-6194
 Thielemann@stadt- **Hi**
 muenster.de / **m**
 Husmann@stadt-
 muenster.de

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 633:
 Gelmer - Nördlich Heitmannsweg / Westlich Schiffahrter Damm und B 481n
 Beschluss zur Aufstellung
 [Gewerbegebiet]

Beratungsfolge

26.01.2023	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
07.02.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
09.02.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
15.02.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
15.02.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Für den Bereich am Schiffahrter Damm südlich des Edelbachs und nördlich des Heitmannswegs im Stadtteil Gelmer (nordwestlich von Mariendorf) ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 633).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung St. Mauritz,

- Flur 14,
 Flurstücke 45, 149, 150, 186, 187, 190, 191, 193, 194, 289, 290, 326, 478, 596, 599, 613, 637, 638, 801, 802, 803, 804, 923, 924, 925, 939,
 Teile der Flurstücke 602, 683,
- Flur 18,
 Flurstücke 173, 190, 248, 250, 251, 260, 294, 295, 323, 325, 326, 328, 329, 355, 362, 363,
 Teile der Flurstücke 154, 286, 324, 327, 356.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Das Plangebiet befindet sich teilweise im städtischen Eigentum – ein einbezogener privater Eigentümer zeigt Entwicklungs- und Kooperationsbereitschaft.

Die bauleitplanerischen Vorbereitungen einschließlich erforderlicher Gutachten werden durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und finanziell von der Wirtschaftsförderung Münster (WFM) getragen.

Nach Entwicklung zu gewerblichen Bauflächen ist beabsichtigt, die sich in städtischer Hand befindenden Flurstücke der kommunalen Tochtergesellschaft WFM zu übertragen, die anschließend die Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen vornehmen soll.

Begründung:

Durch die Entwicklung des Gewerbegebiets soll auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen reagiert werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits seit längerem als gewerbliche Baufläche dar. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Münster ist der Bereich mit der Kennziffer 762-23B enthalten; es sieht hier stadtteilorientiertes Gewerbe vor. Somit wird dem Ratsbeschluss vom 14.12.2016 (vgl. V/0723/2016) entsprochen. Das hauptsächliche Ziel des Bebauungsplans wird somit sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen zu schaffen.

An das geplante Gewerbegebiet schließen sich im Süden Wohngebäude am Heitmannsweg an, die künftig zwischen den bestehenden Gewerbeflächen „An der Kleimannbrücke“ und den neu geplanten Gewerbeflächen liegen. Diese Grundstücke sollen zur bestandsorientierten Sicherung mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Weite Teile des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzen nördlich an den Heitmannsweg und westlich an den Schiffahrter Damm. Die Erschließung soll zunächst mittels einer Verlängerung der Straße „An der Kleimannbrücke“ (bereits im Bebauungsplan Nr. 380 verankert) im Südwesten erfolgen. Nach Fertigstellung der östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden B 481n (verlängerte Umgehungsstraße) kann durch eine ergänzende Änderung des Bebauungsplans eine unmittelbare Anbindung auf Höhe der Sudmühlenstraße an den Schiffahrter Damm erfolgen.

Das Ziel eines künftigen Gewerbegebiets – im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand – ist im städtischen Grün- und Freiraumkonzept bereits berücksichtigt. Im nördlichen Übergangsbereich zum Edelbach sieht es einen Korridor vor, der als Teil des Grünzugs Hoppengarten-Edelbach zur Sicherung der Freiraumkonzeption keine bauliche Entwicklung zulässt. Dieser Bereich ist im Landschaftsplan 1 „Werse“ mit dem „Erhaltungsziel einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ einbezogen. An dieser Stelle soll das für das Gewerbegebiet zu erstellende Konzept Funktionen der Stadtentwässerung im Übergang zum Edelbach – mit seinen begleitenden Gehölzen – vorsehen, sodass den Zielen der Grünordnung entsprochen und hier keine bauliche Entwicklung zugelassen wird. Dadurch kann die Funktion der Freiflächen als Frischluftkorridor und klimaökologischer Ausgleichsraum aufrechterhalten werden.

Im Bauleitplanverfahren kommt den Themen der freiraum- und klimagerechten Stadtentwicklung besondere Bedeutung zu; der Eingriff in den Naturhaushalt ist noch zu ermitteln und dementsprechend auszugleichen. In das Konzept für die künftige Bebauung sollen aktuelle klimarelevante Belange und Maßnahmen (wie bspw. wassersensible Planung, Überschwemmungsschutz, Dach- und Fassadenbegrünung, Ortsrand-Eingrünung, Photovoltaik) einfließen. Einige dieser Aspekte sind fachgutachterlich zu begleiten. Für die dann konkretisierte Planung ist zu entscheiden, ob derartige Maßnahmen mittels textlicher Bebauungsplanfestsetzungen oder in einem städtebaulichen Vertrag zweckmäßig zu sichern sind.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 633 ist in der beigefügten Anlage 1 dargestellt.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1: Geltungsbereich