



Amt für Mobilität und Tiefbau

16.01.2023

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Saatröwe

Telefon: 492-6937

Saatroewe@stadt-muenster.de

## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 572 Albachten  
Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist  
- Baubeschluss Kanalbau -

Beratungsfolge

02.03.2023	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
14.03.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

Der vom Amt für Mobilität und Tiefbau aufgestellten Entwässerungsplanung (Übersichtslageplan Blatt Nr. 1(1); Lageplan Blatt Nr. 1(3) bis 3(3) vom 19.10.2022) und der baulichen Ausführung wird zugestimmt.

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die entwässerungstechnischen Erschließungsmaßnahmen Kosten in Höhe von ca. **7,00 Mio €** anfallen. Dem gegenüber stehen Einnahmen (Kanalanschlussbeiträge) in Höhe von ca. **900.000 €**.

Die v.g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1101	Abwasserbeseitigung			
Investitionsmaßnahme	4234	Albachten, östl. Erw. südl. Teil, Bpl 572			
Auszahlungen			2023 2024 2025 2026	2.000.000 2.000.000 2.500.000 500.000	
Investitionsmaßnahme	0006	Kanalanschlussbeiträge nach KAG			
Einzahlungen			ab 2025	900.000	
Saldo				<b>6.100.000</b>	

Die zur Finanzierung in den Haushaltsjahren 2023 und 2024 erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2023 bei den o. g. Investitionsmaßnahmen veranschlagt. Mehrbedarfe gegenüber der bisherigen Veranschlagung in den Haushaltsjahren 2025 und 2026 werden zum Haushaltsplanentwurf 2024 angemeldet und im investiven Budget der o. g. Produktgruppe aufgefangen.

## Begründung:

### 1. Voraussetzungen

Münster als wachsende Stadt mit defizitärem Wohnraumangebot generiert mit dem Handlungskonzept Wohnen (HKW) und dem Baulandprogramm 2022 – 2030 (Ratsbeschluss vom 26.10.2022) neue Wohnstandorte um insgesamt das notwendige Neubauvolumen zu erreichen.

Der über einen städtebaulichen Ideenwettbewerb entwickelte Bebauungsplan Nr. 572 erlangte am 16.07.2021 Rechtskraft und setzt die Entwicklung des Stadtteils Albachten fort. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Befürchtungen der Altanlieger vor Überflutungen und der allgemeinen Klimaveränderung mit Starkregenereignissen und Hitzeperioden, entwickelte sich ein zukunftsweisendes, wasserwirtschaftliches Erschließungskonzept.

Über den interdisziplinären Erschließungsansatz (Entwässerung/ Verkehrsanlagen/ Freiraum) im Zuge der Vorplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro Ramboll Studio Dreiseitl wurde die Entwurfs- und Ausführungsplanung durch das Büro NTS baureif geplant.

Ziel der Entwässerungsplanung ist die

- Entwicklung eines zukunftsweisenden, oberflächennahen Regenwasserkonzeptes unter Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der nutzbaren Potentiale auf den privaten Grundstücken
- Nachweis der Überflutungssicherheiten mit notwendigen Geländemodellierungen und Definition der Notwasserwege im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der westlichen, angrenzenden Bestandsbebauung.
- Integration in das Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der unterschiedlichsten Nutzungsanforderungen und der Ableitungs- und Überflutungssicherheit.

Die hier aufgeführte wasserwirtschaftliche Erschließungsplanung trägt zur Umsetzung der folgenden Ziele zur Klimaanpassung und Nachhaltigkeitsstrategie bei:



Die Erschließungsmaßnahme Bebauungsplan 572 ist im Abwasserbeseitigungskonzept (ABK 2021 – 2026) unter der Maßnahmenart A1 – Ergänzungsmaßnahmen mit der Nr. 1.1.632 geführt und basiert auch auf dem Handlungskonzept Klimaanpassung 2030 - (Vorlage V/0779/2019) Maßnahmen S2 „Wassersensible Stadtentwicklung“

Korrespondierend zur Entwässerungsplanung wird der Baubeschluss der Straßenplanung in den separaten Vorlagen V/0781/2022 (Neubaugebiet Albachten Ost, Bebauungsplan 572) und V/0778/2022 (Anbindung des Neubaugebietes an die Weseler Straße) in den Sitzungen am 26.01.2023 der Bezirksvertretung Münster-West und dem AVM am 08.02.2023 zur Entscheidung vorgelegt. Der Baubeschluss zur Ausführung des zentralen Freiraums wird nachgelagert vorgelegt.

## 2. Beschreibung der Baumaßnahme

Das Planungsgebiet entwässert im Trennsystem.

Die Niederschlagswasservorflut wird über ein Nebengewässer des Kannenbachs sichergestellt.

Im Zuge der erforderlichen, erschließungsrelevanten Kanalbaumaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes in der Lütke Geist und Steinkuhle werden erste Teilbereiche der hydraulischen Sanierungsmaßnahme Hohe Geist mit umgesetzt.

### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser des Planungsraumes wird klassisch über Freigefällekanäle gesammelt und dem geplanten Schmutzwasserpumpwerk mit Hochbauteil, Höhe der Gemeinbedarfsfläche im Süd-Osten der Planungsfläche zugeleitet. Über die geplante Druckrohrleitung Richtung Westen in den Straßen Lütke Geist und Steinkuhle erfolgt der Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung in der Osthofstraße und die Ableitung des Schmutzwassers zur Hauptkläranlage in Münster Coerde. Die bauliche Ausführung der Druckrohrleitungstrasse im Bereich der Bestandsbebauung Lütke Geist und Steinkuhle wird zusammen mit der hydraulischen Sanierung der Mischwasserkanalisation in diesem Straßenzug umgesetzt (V/0784/2022).

### Regenwasser:

Das Bewirtschaftungskonzept für Regenwasser basiert auf der durchgängig oberflächennahen Ableitung in Kombination mit dezentraler und zentraler Retention. Durch die Schaffung integraler Strukturen und einer Vernetzung von privaten und öffentlichen Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird ein erlebbares und leistungsstarkes System entstehen, das dem Prinzip des natürlichen Wasserhaushalts aus Verdunstung, Versickerung und Ableitung nachempfunden ist. Städtebaulich wird dieses Konzept durch die festgesetzte Begrünung von Dachflächen gestärkt.

Der Weg des Regenwassers im Einzugsgebiet verläuft vom privatem Grundstück mit Gründach und oberflächennahem Ableitungssystem über Rinnen, Mulden und Raingarden im öffentlichen Straßenraum in Richtung des zentralen Grünzuges. Dort wird das Regenwasser vom geplanten, verbindenden Grabensystem aufgenommen und in die im Südosten gelegenen drei kaskadenförmig, hintereinander

ndergeschalteten Regenrückhaltebecken geleitet. Der Ablauf der Regenrückhaltebecken erfolgt, südlich der Sendener Stiege, gedrosselt in das sich anschließende Nebengewässer des Kannenbachs.

Auf eine Regenwasserbehandlung im Planungsgebiet kann verzichtet werden, da die Sammlung und Ableitung der Straßenabflüsse über begrünte Mulden und Gräben mit belebter Bodenzone erfolgt.

Um das Risiko einer Überflutungsgefährdung für die westlichen und südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücke zu minimieren sind erhebliche Geländemodellierungen erforderlich. Hierdurch kann im Starkregenfall das Wasser kontrolliert nach Osten Richtung „freie Landschaft“ und Vorfluter geleitet werden.

Die gesicherte Vorflut der Niederschlagswasserableitung bietet ein Nebengewässer des Kannenbachs. Der hydraulische Nachweis sowie die Leistungsfähigkeit des Gewässers/ des Gewässersystems Kannenbach wurde durch das Hochwasserwirtschaftliche Gutachten des Büros Sönnichsen in 2021 nachgewiesen.

Alle notwendigen Verlegungen von Versorgungsleitungen der Stadtnetze sowie die Etablierung der „Kalten Nahwärme“ im Gebiet wurden im Planungsprozess berücksichtigt und im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen detailliert abgestimmt.

### **3. Ausschreibung und Bau**

Ausschreibung und Auftragsvergabe erfolgen durch die Stadt Münster in Zusammenarbeit mit dem Büro NTS.

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt, Schmutzwasserpumpwerk und Grobprofilierung der Retentionsbecken im Süden der Planungsfläche, sowie der Umbau der Weseler Straße zu einer lichtsignalgesteuerten Kreuzung (siehe Vorlage V/0778/2022) ist zu Beginn des 3. Quartals 2023 geplant. Der Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt der Straßen- und Tiefbauarbeiten im Baugebiet, der die zentrale Nord-Süd-Erschließungsachse beinhaltet, sowie die Anbindung der Schmutzwasserdruckrohrleitung an das Bestandsnetz in der Osthofstraße/ Lütke Geist entsprechend dieser Vorlage und der Vorlage V/0781/2022, erfolgt unmittelbar nach dem Abschluss des ersten Bauabschnittes ab dem Beginn des 2. Quartals 2024. Nach Abschluss des zweiten Bauabschnittes sind die ersten Baugrundstücke im Jahr 2025 baureif.

Der Baubeginn für den dritten Bauabschnitt der Straßen- und Tiefbauarbeiten im Baugebiet, der die übrigen Abschnitte der öffentlichen Infrastruktur beinhaltet, beginnt nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes parallel zu den ersten Hochbaumaßnahmen im Gebiet.

Die Gesamtbauzeit für die Herstellung aller Schmutzwasserkanäle, des Pumpwerks, der Versorgungsleitungen der Stadtnetze und der Baustraßen innerhalb des Baugebietes wird auf ca. 2,5 Jahre geschätzt. Die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten wird somit voraussichtlich Ende 2025 erreicht.

Der Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Anschluss und in Abhängigkeit zum Baufortschritt der privaten Hochbaumaßnahmen.

### **4. Beiträge Dritter / Zuschüsse**

Es fallen Beiträge nach der Kanalbeitragssatzung (KSB) der Stadt Münster an.

Für die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind die satzungsgemäßen Kanalanschlussbeiträge von zurzeit 6,77 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (ein- und zweigeschossige Bebauung) bzw. 8,80 €/m<sup>2</sup> (dreigeschossige Bauweise) zu entrichten. Der endgültige Kanalanschlussbeitrag richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gültigen Beitragssatz.

Für die Herstellung der Kanalhausanschlussleitungen wird die lt. Satzung festgelegte Pauschale von zurzeit 1.483,08 € für je einen Regen- und Schmutzwasserhausanschluss erhoben.

## **5. Genehmigungen / Vereinbarungen**

Der Neubau der Schmutz- und Regenwasserkanalisation/-ableitung (inkl. Regenrückhaltebecken) ist wasserrechtlich nach § 57 LWG NRW anzuzeigen.

Die Einleitung in das Nebengewässer des Kannenbachs ist nach § 8 WHG genehmigungspflichtig.

Die Wasserrechtsanträge werden mit Vorlage der Ausführungsplanung gestellt.

Die Verlegung und der naturnahe Ausbau des Kannenbachs außerhalb des Bebauungsplanes 572, im Bereich der geplanten Kleingärten und des Festplatzes Albachten wird später, in einer separaten Planung nach § 68 WHG zur Genehmigung vorgelegt.

Die wasserwirtschaftlichen Planungen sind mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt.

## **6. Liegenschaftliche Regelungen**

Die Planungsflächen stehen im Eigentum der Stadt Münster. Die Vermarktung der privaten Grundstücke erfolgt durch das Amt für Immobilienmanagement.

Das Amt für Mobilität und Tiefbau sieht eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit durch Presseinformationen und Beschilderungen entsprechend dem Serviceversprechen der Stadt Münster vor.

Im Zuge des gesamten Planungsprozesses haben bereits zahlreiche Gespräche mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie öffentliche Veranstaltungen gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt zum Thema Überflutungsschutz und wasserwirtschaftliche Erschließung stattgefunden.

I.V.

gez.

Robin Denstorff  
Stadtbaurat

### Anlagen:

Anlage A

Übersichtslageplan Blatt 1

Lageplan Blatt 1 bis 3