



Stadtplanungsamt

16.02.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen /

Herr Geitel

Telefon: 492-6121 /

492-6193

Fiegen@stadt-muenster.de /

Geitel@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Weiterentwicklung des Quartiers Theodor-Scheiwe-Straße
Hier: bauleitplanerische Beschlüsse zum Verfahrenfortgang

Beratungsfolge

| | | |
|------------|-------------------------------------------------|--------------|
| 28.02.2023 | Bezirksvertretung Münster-Südost | Anhörung |
| 16.03.2023 | Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung | Vorberatung |
| 22.03.2023 | Hauptausschuss | Vorberatung |
| 22.03.2023 | Rat | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Entwicklung der Quartiere südlich des Dortmund-Ems-Kanals in getrennten Verfahren weiterzuführen.
2. Dazu trifft er im Einzelnen die folgenden bauleitplanerischen Beschlüsse
 - 2.1. Der Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 26.08.2020 zur 110. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich zwischen der Umgehungsstraße B51, dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Lütkenbecker Weg wird für den Teilbereich östlich des Albersloher Wegs für den Bereich der Überschneidung mit der neu aufzustellenden 130. Flächennutzungsplanänderung aufgehoben.
 - 2.2. Der Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 26.08.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 618: Umgehungsstraße B 51 / Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg wird für den Bereich der Überschneidung mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 642 aufgehoben.

Innerhalb des verbleibenden Plangebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 179,

Flurstücke 50, 98, 99, 100, 104, 189, 194, 195, 196, 214, 216, 217, 289, 292, 299, 303, 304, 310, 312, 314, 315, 319, 336, 381, 382, 384, 403, 407, 409, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 442, 446, 460,

Teile der Flurstücke 140, 305.

2.3. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf im Bereich zwischen dem Albersloher Weg, dem Dortmund-Ems-Kanal, dem Lütkenbecker Weg und der Umgehungsstraße B51 zu ändern (130. Änderung des FNP).

2.4. Für den Bereich zwischen dem Albersloher Weg, dem Dortmund-Ems-Kanal, dem Lütkenbecker Weg und der Umgehungsstraße B 51 ist gemäß § 2 Abs. 1 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. 642).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 149,

Flurstücke 55, 67, 70, 76, 120, 122, 123, 124, 128, 158, 159, 160, 161, 164, 165, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209,

Teil des Flurstücks 96,

Flur 150,

Flurstücke 87, 169, 220, 221, 222, 223, 279, 280, 281, 282,

Teil des Flurstücks 274,

3. Die dieser Vorlage anliegende „Satzung der Stadt Münster über die Teilaufhebung der Veränderungssperre Nr. 114 für den Bereich Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Theodor-Scheiwe-Straße“ wird beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Bauleitplanung entstehen die üblichen Verfahrenskosten, insb. für die Erstellung der notwendigen Gutachten. Diese sind im Haushalt des Amtes 61 eingestellt. Im Rahmen des Letters of Intent (LOI, s.u.) sind Regelungen zur anteiligen Kostentragung des beteiligten Grundstückseigentümers vorgesehen.

Begründung:

Mit der parallel laufenden Berichtsvorlage V/0105/2023 werden die zuständigen Bezirksvertretungen sowie der Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung über die Ergebnisse des Werkstattverfahrens für die neuen Stadtquartiere am Dortmund-Ems-Kanal informiert. In einem breit angelegten, partizipativen Prozess sind damit die grundlegenden Ziele und Handlungsfelder zur Entwicklung des Hafengebietes neu definiert worden. Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen sind in bauleitplanerischer Sicht verschiedene Planverfahren erforderlich, die mit dieser Vorlage angestoßen werden sollen. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens hat die Verwaltung mit den Grundstückseigentümern des Plangebietes östlich des Albersloher Wegs intensiv reflektiert, um in diesem Bereich die präferierte kooperative Baulandentwicklung umzusetzen (vgl. V/0435/2020 und V/0629/2020).

Zur Realisierung des beabsichtigten Konzepts eines urbanen Stadtquartiers mit Wohnen und Arbeiten im Bereich der Theodor-Scheiwe-Straße wurde seitens der Stadt zunächst beabsichtigt, die bestehenden Gewerbebetriebe an andere Standorte außerhalb des Plangebiets zu verlagern. Dazu wurden den Grundstückseigentümern entsprechende Alternativstandorte vorgeschlagen.

Mit einem der beiden Grundstückseigentümer konnten die Gespräche insoweit abgeschlossen werden, dass eine Absichtserklärung (LOI) zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Münster unterzeichnet werden konnte. Mit den weiteren Grundstückseigentümern konnte ein grundsätzlicher Konsens über die beabsichtigten Planungsziele erzielt werden. Eine schriftliche Fixierung in Form eines LOI steht dazu noch aus.

In dem vereinbarten LOI wurde die Vereinbarung getroffen, dass die im Plangebiet befindliche gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken dieses Eigentümers im Plangebiet verbleibt, die zugehörigen Gebäude jedoch teilweise an die südöstliche Plangebietsgrenze verlagert werden. Damit kann dem Unternehmen eine zukunftsgerichtete Modernisierung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Dadurch kann auch eine Optimierung der inneren Abläufe erreicht werden, die die vorhandenen Arbeitsplätze nachhaltig im Plangebiet sichert. Somit wird entlang der B 51 zwischen dem Lütkenbecker Weg und dem Baumarkt „Bauhaus“ sowie zudem entlang des Lütkenbecker Wegs eine Zone der „gewerblichen Produktion“ entstehen. Nördlich daran angrenzend wird als Übergang eine Zone mit „Dienstleistungen und Verwaltungen“, damit mit wohnverträglichem Gewerbe, entstehen. Im Weiteren wird sich daran nördlich bis zum Kanal ein urbanes Stadtquartier, entsprechend dem ursprünglichen Planungsziel, mit urbanem Wohnen und Arbeiten, anschließen. Mit dieser Lösung kann die Schaffung eines urbanen Gebietes am Kanalufer im Kern weiterhin erreicht werden. Die Zahl der realisierungsfähigen Wohnungen beträgt nach erster Einschätzung etwa 1.300. Darüber hinaus bleibt die als Verlagerungsstandort ursprünglich vorgesehene Gewerbefläche von etwa 13 ha am Hessenweg in Gelmer für andere Betriebsansiedlungen als Potenzial erhalten.



Anhand der Ergebnisse des Werkstattverfahrens, der erfolgten Gespräche und Verhandlungen sowie den im LOI festgehaltenen Vereinbarungen konnte die Planungsabsicht des alten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 618 sowie der 110. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich östlich des Albersloher Wegs der Vorlage V/0629/2020, in welchem das gesamte Plangebiet in der Typik eines nutzungsgemischten urbanen Gebietes vorgesehen war, im Rahmen einer konsensualen und mit dem Perspektivplan übereinstimmenden Weise weiter entwickelt und modifiziert werden. Dabei stellt insbesondere die Zone der „gewerblichen Produktion“ an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine neue Nutzungsstruktur dar, die mit dem alten Aufstellungsbeschluss bisher nicht vorgesehen war.

Das ca. 28 ha große Plangebiet liegt in direkter räumlicher Nähe zur Innenstadt, wird im Norden durch den Dortmund-Ems-Kanal begrenzt und im Süden durch die Umgehungsstraße B51. Der Albersloher Weg als hochwertige Anbindungsmöglichkeit sowohl in Richtung Innenstadt als auch an das überörtliche Verkehrsnetz, begrenzt das Plangebiet in westlicher Richtung, der Lütkenbecker Weg in östlicher Richtung.

Innerhalb des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 642 stellen sich unter Beachtung der grundlegenden Zielsetzung der Schaffung eines urbanen Gebietes (für das urbane Stadtquartier) im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, eines Gewerbegebietes mit einer Übergangszone im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches (für die zu verlagernden Gewerbebetriebe), eines Sondergebietes für die planungsrechtliche Bestandssicherung des Baumarktes „Bauhaus“ sowie einer Fläche für Gemeinbedarf (für die planungsrechtliche Bestandssicherung der Feuerwehr) folgende differenzierte Planungsziele im Hinblick auf die Art der Nutzung dar:

Im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll entlang der Umgehungsstraße B51 ein Gewerbeband für gewerbliche Produktion entstehen, welches zum einen als Standortalternative für die zu verlagernden Gewerbebetriebe des einen Grundstückseigentümers dient und zum anderen Potenzial für weitere Gewerbebetriebsansiedlungen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt birgt. In diesem Bereich sind produzierende Betriebe vorstellbar. Im Übergangsbereich „Dienstleistungen und Verwaltungen“ sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen wie bspw. Dienstleistungsbetriebe/Büros und wohnverträgliche urbane Produktion und Einzelhandelsnutzungen möglich. Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine der Typik eines urbanen Gebietes entsprechende eigene Nutzungsmischung sowohl von Wohnen als auch von gewerblichen Nutzungen vorgesehen werden, ergänzt um Flächen für soziale und kulturelle Infrastruktur. Dabei soll der Schwerpunkt im Bereich der Wohnnutzung liegen. Gewerbliche Nutzungsanteile sind im urbanen Gebiet in Form von Dienstleistungsbetrieben und wohnverträglicher, urbaner Produktion sowie Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung des Gebietes und freizeitorientierter Nutzungen vorstellbar. Für den bestehenden Baumarkt ist eine Sondergebietsfestsetzung vorgesehen. Der im Bereich des Albersloher Wegs bestehende Feuerwehrstandort soll als Fläche für den Gemeinbedarf in die Planungen integriert und in seinem Bestand gesichert werden.

Die modifizierte Plankonzeption für den Bereich Theodor-Scheiwe-Straße birgt, genauso wie die bisherigen Planungsabsichten, die Möglichkeiten zur Schaffung eines städtebaulich hochwertigen Quartiers. Durch das Gewerbeband können lärmunempfindliche Nutzungen innenstadtnah angesiedelt werden, die zugleich als Lärmschutz für das übrige Quartier dienen können. Zudem können die vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet verbleiben und zugleich ergeben sich Potenziale für weitere gewerbliche Ansiedlungen. Das urbane Quartier kann seinen Schwerpunkt an der Kanalkante entwickeln und das Quartier beleben. Es ergibt sich folglich eine sinnvolle Gliederung, die ein innenstadtnahes urbanes Stadtquartier entstehen lässt.

Der zu der Vorlage V/0435/2020 bereits vorhandene städtebauliche Entwurf sah eine überwiegend 3-5 geschossige, in besonderen Lagen auch bis zu 8-geschossige Bebauung vor, die sich an den maximalen Dichtewerten für urbane Gebiete in § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,8, GFZ 3,0). Diese Plankonzeption wird in ihrer grundsätzlichen Zielsetzung beibehalten, jedoch auf den neuen Zuschnitt des

urbanen Gebietes modifiziert werden. Die Zone der „gewerblichen Produktion“ sowie die Übergangzone mit Dienstleistungen und Verwaltungen wird sich an den Dichtewerten eines Gewerbegebiets gem. § 17 BauNVO (GRZ 0,8, GFZ 2,4) orientieren. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt und auch aufgrund des dringenden Bedarfs an entsprechenden Flächen soll eine möglichst hohe städtebauliche Dichte generiert werden, ohne dabei die interne (Nutzungs-)Qualität der neu geplanten und entstehenden Stadtareale zu beeinträchtigen. Die Feuerwache sowie der Baumarkt werden entsprechend einer Bestandssicherung festgesetzt.

Neben baulichen Nutzungen soll der Bebauungsplan auch wichtige freiraumplanerische Zielsetzungen berücksichtigen und qualitativ vorbereiten. Hierzu gehören die Freiraumflächen am Lütkenbecker Weg, die geplanten Freiraumbereiche innerhalb der einzelnen Quartiere und insbesondere das geplante Freiraumband entlang des Kanalufers, das eine hochwertige und allgemein zugängliche Aufwertung des Uferbereiches, sowohl für die Stadtgesellschaft als auch für die in den neuen urbanen Gebieten künftig Wohnenden und Arbeitenden, bewirken soll. Der vorhandene Ruderverein soll ebenfalls im Bebauungsplan gesichert werden. Auch die bereits vorhandene blau-grüne Infrastruktur der Entwässerungsanlagen soll in die Festsetzungen integriert werden.

Die Erschließung des Plangebietes wird grundsätzlich über den Albersloher Weg und die von dieser abzweigenden Theodor-Scheiwe-Straße erfolgen. Der hier heute vorhanden P+R Parkplatz soll auch zukünftig Mobilitätsaufgaben im Quartier übernehmen. Insgesamt soll das Quartier gemäß den Vorgaben aus dem Mobilitätskonzept Stadthäfen möglichst autofrei gehalten werden und damit auch weniger PKW-Verkehr erzeugen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll schwerpunktmäßig in mobility-hubs erfolgen, die Verknüpfungsangebote für verschiedene Verkehrsträger anbieten. Die Dimensionierung und Gestaltung der öffentlichen Räume soll im Wesentlichen den Ansprüchen von Fußgängern und Radfahrern Rechnung tragen. Die Erreichbarkeit des Quartiers von Norden über den Lütkenbecker Weg soll ebenfalls gesichert werden, wobei eine Durchfahrbarkeit vom Albersloher Weg zum Lütkenbecker Weg für den motorisierten Verkehr in jedem Fall vermieden werden soll.

Ein qualifizierendes Verfahren für den der Bauleitplanung zugrunde zulegenden städtebaulichen Entwurf soll zeitnah erfolgen und Grundlage des Bebauungsplanentwurfes werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Rahmen des vorangegangenen Werkstattverfahrens entwickelten Inhalte auf die städtebauliche Betrachtungsebene detailliert werden und dann integriert in die Planung übernommen werden können (vgl. V/0105/2023).

Die Umsetzung der üblicherweise per Vertrag gesicherten Münsteraner Planungsstandards sind durch den bereits unterzeichneten LOI generell anerkannt worden. Auch für die weiteren Teile des Plangebietes wird die Verwaltung während des Verfahrens weiterhin ebenfalls mit dem Ziel einer vertraglichen Regelung Gespräche mit den Grundstückseigentümern führen. Diese laufen derzeit konsensual. Eine schriftliche Fixierung steht noch aus. Um die betrieblichen Entwicklung des LOI-Partners zu ermöglichen, soll das Planverfahren dennoch bereits jetzt aufgenommen werden. Sollte dies nicht gelingen, werden die Allgemeinwohlintressen unter Ausschöpfung der hoheitlichen, öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten durchgesetzt werden, z. B. in detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes oder im Rahmen der Anwendung von Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts.

Zu den Beschlusspunkten 2.1 und 2.2:

Zur Verfahrensvereinbarung sollen die bisher laufenden Änderungs- bzw. Verfahren der Bauleitplanung mit der nicht mehr weiterzuverfolgenden Zielsetzung für den überlappenden Bereich des Quartiers an der Theodor-Scheiwe-Straße aufgehoben werden. Somit werden der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 618 sowie der Beschluss zur 110. FNP-Änderung im Bereich, in dem sich diese mit den neu aufzustellenden oben beschriebenen Planverfahren überlagern, aufgehoben und damit um diesen Bereich verkleinert. Im Ergebnis werden diese beiden Verfahren somit für den verbleibenden Teil des Geltungsbereiches südwestlich des Albersloher Weges (Nieberdingstraße) weitergeführt (s. Anlage 1).

Zu den Beschlusspunkten 2.3 und 2.4:

Zur Umsetzung der oben beschriebenen überarbeiteten Zielsetzung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Verfahren sollen sich mit ihren Geltungsbereichen zwischen der Umgehungsstraße B51, dem Dortmund-Ems-Kanal, dem Albersloher Weg und dem Lütkenbecker Weg, gemäß der Anlage 2, orientieren. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit das Plangebiet im Anschluss an den Albersloher Weg als Mischbaufläche und im Anschluss daran als gewerbliche Baufläche dar. Ziel ist hier in Abhängigkeit der weiteren Detaillierungsergebnisse die Darstellung einer Mischbaufläche im nordwestlichen und einer gewerblichen Baufläche im südöstlichen Teilbereich. Der Standort des bestehenden Baumarkts soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt“, der Standort der Feuerwache als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt werden.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 642 ist etwa 28 ha groß und überlagert Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142 Teilabschnitt I: Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg), welcher den Albersloher Weg sowie die bestehende Parkplatzfläche als Verkehrsfläche festsetzt und Nr. 348: Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Umgehungsstraße, welcher für das Plangebiet Gewerbegebiete, Industriegebiete sowie Kerngebiete festsetzt. Ziel des neuen Bebauungsplans ist die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes im südöstlichen Teil des Plangebietes sowie eines urbanen Gebietes in nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Zudem wird beabsichtigt den Standort des Baumarktes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ sowie den Standort der Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festzusetzen. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 642 werden diese beiden Pläne in den überlagerten Teilflächen außer Kraft treten.



Die obenstehende Abbildung soll die räumlichen Auswirkungen der Beschlussfassung verdeutlichen: Links der bestehende Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 618 und 110. FNP-Änderung, mittig der reduzierte Geltungsbereich nach Teilaufhebung (Beschlusspunkte 2.1 und 2.2) und rechts der Zustand nach Teilung in zwei Verfahren, in Gelb hier der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 642 und der 130. FNP-Änderung.

Zu dem Beschlusspunkt 3:

Zur Sicherung der vormals angedachten Planung hatte der Rat am 19.05.2021 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 114 für den Bereich Bundesstraße B 51 / Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Albersloher Weg / Theodor-Scheiwe-Straße / Nieberdingstraße / Eulerstraße des Bau-

ungsplanes Nr. 618 beschlossen (V/0251/2021), um Vorhaben, die diese Planung erschweren oder unmöglich machten, entsprechend ablehnen zu können.

Aufgrund der im Rahmen des LOI getroffenen Vereinbarung soll nun aber der Weg für die zeitnahe bauliche Neustrukturierung des Gewerbebetriebs im Rahmen der oben beschriebenen Zielsetzungen freigemacht werden. Daher soll die Veränderungssperre, auch im Sinne der Verfahrensvereinbarung, im entsprechenden Teilbereich aufgehoben werden (s. Anlage 3) und gilt im reduzierten Geltungsbereich für den Teilbereich um die Nieberdingstraße weiter. Aufgrund der derzeit konstruktiv geführten Gespräche sieht die Verwaltung derzeit kein Erfordernis, Sicherungsmittel anzuwenden. Im Bedarfsfall wäre aber eine entsprechende Anwendung aufgrund des neuen Aufstellungsbeschlusses möglich.

Die aus dem Partizipationsprozess entwickelte Perspektive, die im Rahmen der Gespräche mit den Eigentümern konstruktiv weiterentwickelt werden konnte, ermöglicht nun eine Weiterentwicklung für den Bereich rund um die Theodor-Scheiwe-Straße.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Verbleibende Geltungsbereiche bei Beibehaltung bestehender Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse (verbleibendes Plangebiet)

Anlage 2: Geltungsbereich des Änderungs- und Aufstellungsbeschlusses /
(Beschlussvorschläge 1 bis 4)

Anlage 3: Satzung über die Teilaufhebung der Veränderungssperre Nr. 114 /
(Beschlussvorschlag 5)