



Stadtplanungsamt

05.05.2023

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Puke

Telefon: 492-6192

Puke@stadt-muenster.de

## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

1. 122. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf im Bereich Westlich Höltenweg / Nördlich Umgehungsbahn
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 635: Gremmendorf – Westlich Höltenweg / Nördlich Umgehungsbahn  
[ASB-Campus]  
Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

16.05.2023	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
31.05.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
14.06.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
14.06.2023	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-Südost, im Stadtteil Gremmendorf im Bereich westlich Höltenweg / nördlich Umgehungsbahn zu ändern (122. Änderung des FNP).
2. Für den Bereich westlich Höltenweg / nördlich Umgehungsbahn im Stadtteil Gremmendorf ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB zur Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 635).

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster, Flur 173

Flurstücke: 115, 161, 163, 165, 181, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191 und 192.

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zur Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Durch vertragliche Vereinbarungen wird die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger geregelt.

### **Begründung:**

Der Arbeiter-Samariter-Bund Regionalverband Münsterland e.V. (ASB) plant die Verlegung seines bisherigen Hauptgeschäftssitzes am Gustav-Stresemann-Weg 62 auf eine baulich bislang ungenutzte Fläche zwischen Dortmund-Ems-Kanal (DEK) und Höltenweg, nördlich der Umgebungsbahntrasse Mecklenbeck-Sudmühle. Im Zuge der Verlegung soll ein ASB-Campus geschaffen werden, mit dem die verschiedenen Geschäftsbereiche des ASB räumlich gebündelt werden. Hierdurch sollen Synergieeffekte erzielt und räumliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Der ASB sieht folgende Einrichtungen vor, die funktional in drei Zonen eingeteilt sind: Rettungswache, Katastrophenschutzzentrum und Verwaltung / Ausbildung. Zusätzlich sind weitere funktional ergänzende Nutzungen wie eine Betriebs-KiTa, Beherbergung, Gastronomie (jeweils ausschließliche Nutzung durch die Belegschaft / Ausbildungs- und Seminarteilnehmende vor Ort), untergeordnete Mietflächen für andere Vereine sowie Fahrzeug- und Lagerhallen vorgesehen.

Der ASB ist Träger diverser Einrichtungen der Vorsorge und Rettungs-, Pflege und Betreuungswesens, daher ist es aus gesellschaftlicher Sicht wichtig, das Angebot aufrechtzuerhalten und auf Dauer sicherzustellen. Die Realisierung des ASB-Campus trägt zum Erreichen dieses Ziels bei, indem ein schnelles Ausrücken der Einsatzkräfte bzw. eine gute verkehrliche Erreichbarkeit von Einsatzorten gewährleistet wird. Außerdem kann die Bündelung der verschiedenen Betriebsbereiche zu einer Effizienzsteigerung der Leistungsangebote führen. Mit dem Ausbildungs- und Seminarbetrieb sowie den Entwicklungsspielräumen lässt sich das Angebot zudem dauerhaft aufrechterhalten bzw. ausbauen.

Zentrale Aufgaben der Planung werden sein, das Vorhaben verträglich in die vorhandenen Grünstrukturen einzubetten und den Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung harmonisch zu gestalten. Der Geltungsbereich umfasst daher auch die Flurstücke 184-192 mit dem Ziel, eine eindeutige planungsrechtliche Regelung für den bisher als Gartenzone genutzten Bereich zu schaffen, eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen und den Eigentümern Planungssicherheit zu geben. Auf dem ca. 2,6 ha großen Areal befinden sich randständig Gehölz- und Baumstrukturen, die Teil eines die Trasse der Umgebungsbahn begleitenden strukturreichen Biotopkomplexes und somit erhaltenswert sind. Aufgrund der Lage zwischen dem Wohngebiet im Norden (B-Plan Nr. 145) und der Bahntrasse bzw. dem südlich daran angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet (B-Plan Nr. 155) zeichnet sich das Planareal als Pufferzone aus. Zweck der Planung ist es insofern, einen städtebaulich geordneten Übergang zu schaffen. Ferner schließt im Westen der DEK an das Plangebiet an.

Da das Gebiet aus planungsrechtlicher Sicht zurzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen ist, ist es für die Realisierung des o.g. Vorhabens erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Darüber hinaus ist der Bereich im FNP zurzeit als Fläche für Bahnanlagen dargestellt, weshalb außerdem eine Änderung des FNP erforderlich wird. Diese 122. Änderung soll im sog. Parallelverfahren erfolgen. Die Bauleitplanverfahren sollen jeweils im Vollverfahren mit Darstellung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht entwickelt werden. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, für den vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen wird, welcher weitere Regelungen zur Realisierung beinhaltet. Ferner wird der Durchführungsvertrag das Erfordernis einer Wiederaufforstungsverpflichtung regeln, die dem damaligen Eigentümer der Fläche aufgrund einer bereits stattgefundenen teilweisen Rodung des Waldbestandes auf dem Planareal auferlegt worden ist und die auf den ASB übergeht. Der forst- und naturschutzrechtliche Ausgleich ist dabei in Abstimmung mit dem Regionalforstamt bzw. der unteren Naturschutzbehörde soweit möglich vorrangig im Stadtgebiet zu realisieren.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Änderung des FNP entspricht räumlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Anlage 2: Antrag auf Bauleitplanung