



Stadtplanungsamt

29.09.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Völlmecke / Herr Puke

Telefon: 492-6154 / -6192

Voellmecke@stadt-muenster.de

Puke@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 576: Sprakel - Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster - Rheine / Aldruper Straße [Wohnen]
 Kenntnisnahme des erneut geänderten Entwurfs zur Veröffentlichung

Beratungsfolge

17.10.2023	Bezirksvertretung Münster-Nord	Bericht
02.11.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576: „Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster - Rheine / Aldruper Straße“ zu veröffentlichen.

Die Firma Holz GmbH beabsichtigt, auf der in ihrem Eigentum befindlichen Fläche im Osten von Münster-Sprakel ein Wohngebiet zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist ein städtebauliches Konzept des Büros STADTRAUM Architektengruppe, Düsseldorf/Münster, das im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von einer Jury prämiert wurde.

Das Rückgrat des städtebaulichen Entwurfs bildet eine an zwei Punkten an die Sprakeler Straße anknüpfende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraße, von der aus insgesamt sechs Wohnhöfe erschlossen werden. Zentral im Plangebiet angeordnet ist ein Quartiersplatz mit Spielbereich, im südlichen Teil ist eine Kindertagesstätte für insgesamt vier Gruppen vorgesehen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe variiert zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Das städtebauliche Konzept umfasst insgesamt rund 134 Wohneinheiten, die sich aus einem Mix an Gebäudetypologien zusammensetzen: Geplant sind ca. 88 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und rund 46 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern.

Aufgrund der großen Entfernung des Stadtteils Sprakel (Stadtrandlage) bzw. des Plangebiets zum Zentrum von Münster (9 km) und der bestehenden Siedlungsstruktur in Sprakel liegt hier eine besondere Lage im Sinne des Leitfadens „Klimagerechte Bauleitplanung Münster“ vor. Mit dem bestehenden Mix von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern (1/3 zu 2/3) wird eine dem Standort entsprechende Siedlungsdichte (55 WE/ha) erzeugt, die auf der einen Seite den in Münster bestehenden

Wohnbedarf nach Einfamilienhäusern bedient und auf der anderen Seite die Grundstücksfläche im Verhältnis von bebauter Fläche zu unbebauter Fläche optimal ausnutzt.

Die Holz GmbH hat mit der Stadt Münster eine frühzeitige Rahmenvereinbarung abgeschlossen, in der sie sich verpflichtet hat, mit diesem Projekt die wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele der Stadt für private Baulandentwicklungen (SoBoMü) umzusetzen. Darüber hinaus wird sie sich in einem separat abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichten, sämtliche maßnahmenbedingten Infrastrukturkosten zu tragen.

Der Bebauungsplan Nr. 576 überlagert einzelne Bereiche des Bebauungsplans St. Mauritz Nr. 8 „Sprakel“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 576 treten die betroffenen Teile des Bebauungsplans St. Mauritz Nr. 8 außer Kraft.

Am 11.05.2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Veranstaltung vor Ort im Marienheim in Sprakel statt.

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 576 fand vom 13.03.2017 bis zum 13.04.2017 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Sowohl von Seiten der Träger öffentlicher Belange als auch aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegenüber der Entwässerungsplanung, dem Höhenprofil der zukünftigen Straßen und den Lärminderungsmaßnahmen vorgetragen. Anlässlich der Stellungnahmen wurden die Fachplanungen zum Straßenausbau, zur Entwässerung und zu den lärmtechnischen Anlagen sowie die schalltechnische Untersuchung in Teilen überarbeitet (siehe Vorlage V/0717/2019). Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans sowie die zum Planverfahren erstellten Gutachten wurden vom 15.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019 nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aus den im Zuge der zweiten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich notwendige Änderungen an der Planung, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich machen. Auch die zwischenzeitlich gefassten Beschlüsse zur Klimagerechten Bauleitplanung¹ wurden in der Planung umgesetzt.

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen gegenüber dem Entwurfsstand von 2019 vorgenommen:

- Die im Eigentum der DB AG befindlichen Flächen² wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die aufgenommenen Verhandlungen zum Verkauf oder zur Nutzungsgestattung der im Geltungsbereich aufgenommenen Teilflächen des Flurstücks 238 ohne Erfolg geblieben sind.
- Die geplante Lärmschutzanlage zur Bahntrasse und Aldruper Straße wurde einschließlich der Entwässerungseinrichtungen und des Wirtschaftsweges an den neuen Geltungsbereich anpasst.
- Aufgrund des neuen Verlaufs der Lärmschutzanlage wurde die südliche Ringstraße in Überplanung eines Einfamilienhaus-Grundstückes versetzt.
- Die vollständige und geschlossene Umsetzung der Verlängerung der Lärmschutzanlage LW3 entlang der planfestgestellten öffentlichen Straße „Aldruper Straße“ ist auf kurzfristige Sicht

¹ V/0531/2020: Ökologische Belange in der Bauleitplanung: Begrünung der Vorgärten und der Flachdächer
V/0317/2022: Klimagerechte Stadtentwicklung: Wärmeversorgung der neuen Baugebiete in Münster
V/0319/2022: Klimagerechte Stadtentwicklung: Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen
V/0123/2023: Klimagerechte Stadtentwicklung: Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung

² Gemarkung Sankt Mauritz, Flur 44, Flurstücke 238 und 302

nicht gewährleistet, da noch rechtlich zu klärende Zugriffsrechte auf Teilflächen bestehen. Um dennoch zeitnah eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen, basiert der vorliegende Bebauungsplanentwurf auf einer Worst-Case-Betrachtung, wonach die vollständige Schließung der Lärmschutzwand nicht erfolgt. Daraus ergeben sich erhöhte Lärmwerte, die für eine kleine Teilfläche im südöstlichen Planbereich keine Bebauung zulassen. Diese Fläche wird daher als private Grünfläche festgesetzt. Ergänzend hierzu trifft der Bebauungsplan eine aufschiebende und bedingte Festsetzung, wonach bei Realisierung der gesamten Lärmschutzmaßnahme (lückenlose Lärmschutzwand) eine wohnbauliche Nutzung auch dieses Teilbereiches gegeben sein wird.

- Eine kurz- bis mittelfristige Entwicklungsperspektive des Einzelhandelsstandortes an der Sprakeler Straße 35 besteht nicht, so dass mit dem Ziel eines geschlossenen und lückenlosen Planungsrechts die ausgeklammerte Fläche östlich des Lebensmittelmarkts in den Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens mit aufgenommen wird.
- Zusätzlich wurden Festsetzungen zu Dachbegrünungen, zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie, zum Ausschluss fossiler Brennstoffe zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Klima, zum Ausschluss von „Schottergärten“ sowie zur Zulässigkeit von Dachterrassen mit aufgenommen.

Weiteres Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des erneut geänderten Bebauungsplanentwurfs wird im vierten Quartal 2023 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan kann, vorbehaltlich der Erkenntnisse aus dieser Veröffentlichung (bisher: „Öffentliche Auslegung“), im ersten Quartal 2024 erfolgen.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 – Begründung
Anlage 2 – Textliche Festsetzungen
Anlage 3 – Planzeichnung (Verkleinerung)