



Stadtplanungsamt

09.08.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Hensing /  
 Herr Husmann  
 Telefon: 492-6132 /  
 492-6194  
 Hensing@stadt-  
 muenster.de /  
 Husmann@stadt-  
 muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung):  
 Coerde - Kiesekampweg  
 [Wohnquartier am ehemaligen Standort der Druckerei Burlage]  
 Kenntnisnahme des Entwurfs zur Veröffentlichung

Beratungsfolge

27.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Nord	Bericht
05.09.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

**Bericht:**

**Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde – Kiesekampweg gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen.**

Städtebauliches Ziel des Planverfahrens ist die Komplementierung des neuen Baugebiets am Kiesekampweg. Durch die nordwestlich anschließende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II wurde im Jahr 2022 bereits Planungsrecht für rund 160 Wohneinheiten in IV bis VI-geschossiger Bebauung, einen Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei mit Café, ergänzende Dienstleistungen sowie eine 5-Gruppen-Kita geschaffen. Das Quartier befindet sich derzeit im Bau.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II wird für den ehemaligen Standort der Druckerei Burlage zwischen dem Kiesekampweg und dem bereits im Bau befindlichen Bereich der 2. Änderung nun eine aufgelockerte Blockrandbebauung mit zwei Gebäuden geplant, die sich in städtebaulicher Hinsicht mit einer gestaffelten Höhenentwicklung von IV bis V Geschossen in das Quartier einfügt. Zusammen mit der im Bau befindlichen angrenzenden Bebauung entsteht ein Innenhof, der durch Begrünungselemente und Aufenthaltsangebote attraktiv für Bewohnende und Besuchende gestaltet wird. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die an die Tiefgarage des benachbarten Vorhabens anschließt und über eine gemeinsame Zufahrt angefahren wird. Mit der Planung soll das durchmischte Wohnquartier am Kiesekampweg städtebaulich vervollständigt werden.

Neben einer Wohnflächenentwicklung (rund 30 Wohnungen) sind in den Erdgeschossen Gewerbeeinheiten vorgesehen, in denen sich nicht störende, kleinteilige Gewerbe wie zum Beispiel Praxis-

räume, Makler\*innenbüros oder dergleichen ansiedeln können. Oberhalb des Erdgeschosses werden ausschließlich Wohnungen geplant. Dabei werden gemäß den Bestimmungen der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBoMünster)“ für eine Umstrukturierung im Innenbereich 30 % der entstehenden Nettowohnflächen zur Errichtung von gefördertem Wohnraum nach Maßgabe der geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW) geplant. Hiervon sollen anteilig und zielgruppenorientiert mindestens 70 % zugunsten der Einkommensgruppe A (Haushalte mit geringen Einkünften mit Besetzungsrecht zugunsten der Stadt) und maximal 30 % zugunsten der Einkommensgruppe B (Haushalte mit mittlerem Einkommen, allgemeines Belegungsrecht) bereitgestellt werden.

Derzeit liegt die zu überplanende Fläche brach, nachdem die vormals an dem Standort tätige Druckerei verlagert wurde. Der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung) „Coerde – Kiesekampweg“ setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird für den Vorhabenbereich in Anlehnung an ein urbanes Gebiet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendem Handwerk und Gewerbe festgesetzt, um ihn durch eine entsprechende Neunutzung zu revitalisieren.

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Stadt Münster schließt mit der Vorhabenträgerin Projekt Münster Kiesekampweg 2 GmbH & Co. KG einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, der die Übernahme der Lasten und Kosten des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin regelt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Planung fand am 1. Juni 2023 in Form einer Informationsveranstaltung vor Ort in den ehemaligen Räumlichkeiten der Druckerei Burlage statt. Die Niederschrift der Veranstaltung ist dieser Vorlage beigefügt (siehe Anlage 4).

Der einleitende Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans durch den Rat soll mit der parallel zu beratenden Vorlage Nr. V/0450/2024 erfolgen. Die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wird im Anschluss an diese Sitzungskette im September/Oktober 2024 stattfinden. Der Satzungsbeschluss ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

Weitere Informationen können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

#### **Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1 – Bebauungsplan (Verkleinerung)
- Anlage 2 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 4 – Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung