



Stadtplanungsamt

19.08.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Blick-Weber /  
Herr Husmann

Telefon: 492-6141 /  
492-6194

Blick-Weber@stadt-  
muenster.de /  
Husmann@stadt-  
muenster.de

## Öffentliche Berichtsvorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 619: Mauritz-Ost – Östlich Am Pulverschuppen  
[Neuerrichtung der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Geflüchtete in Münster]  
Kenntnisnahme des Entwurfs zur Veröffentlichung

Beratungsfolge

29.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Ost	Bericht
05.09.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

### Bericht:

**Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 619: Mauritz-Ost – Östlich Am Pulverschuppen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen.**

Am 09.02.2022 hat der Rat der Stadt Münster den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 619 gefasst, um Planungsrecht für die Verlagerung der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) von der ehemaligen York-Kaserne zur ehemaligen Kaserne „Alter Pulverschuppen“ nördlich der Warendorfer Straße zu schaffen (Vorlage Nr. [V/0606/2021](#)).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 619 fand am 29.02.2024 in Form einer Bürgeranhörung im Institut der Feuerwehr statt (Niederschrift siehe Anlage 1 dieser Vorlage). Zugleich konnten die erläuternden Folien sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 24.02. bis einschließlich 25.03.2024 im Stadthaus 3 eingesehen sowie auf der städtischen Homepage abgerufen werden, wo entsprechend Online-Stellungnahmen abgegeben werden konnten. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 01.03. bis einschließlich 03.04.2024.



### Wesentliche Inhalte des Vorentwurfs

Die ehemalige Kaserne (sie bildet die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs) ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Übergangs-Unterkunft“ festgesetzt, um dort bis zu 500

Geflüchtete unterzubringen. Auf dem bereits seit langer Zeit baulich genutzten Areal können drei Bestandsgebäude weitergenutzt werden, andere müssen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Die bisherige Kasernenzufahrt durch den Wald wird – nachdem sie seit Ausbau der L 843 (Warendorfer Straße) nicht mehr direkt dort einmündet – wie die westlichen Anliegerstraßen gemeinsam gebündelt benachbart zum Dortmund-Ems-Kanal (DEK) auf die L 843 geführt.

Für die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene Anliegerstraße „Am Pulverschuppen“ eröffnet der Bebauungsplan in seiner Vorentwurfsfassung die Option, sie als öffentliche Verkehrsfläche auszubauen und Richtung Osten um 5 m aufzuweiten.

Der etwa 2,3 ha große Wald ist als solcher festgesetzt und somit nicht für ZUE-Gebäude vorgesehen.

### **Eingegangene Stellungnahmen**

In den Stellungnahmen (*kursiv*) der frühzeitigen Beteiligung kristallisierten sich hauptsächlich die Themenschwerpunkte „Übermäßige Belastung der Nachbarschaft“, „Gebäudedimensionierung / -nutzung, Kapazität“, „Sicherheitsbedenken“, „Erhalt Wald“, „Verkehrliche Abwicklung und Belastung“, „Straßenraum/Gestalt/Beleuchtung“, „Aufweitung Anliegerstraße Am Pulverschuppen“ sowie „Störungen auf die Nachbarschaft“ heraus. Die Stadtverwaltung beabsichtigt, folgendermaßen damit umzugehen:

#### Summierung von Belastungen

*Kritisiert wird die zeitliche und räumliche Häufung von Baumaßnahmen mit Lärm- und Verkehrsbelastungen (Ausbau der Warendorfer Straße, der Umgehungsstraße, des Dortmund-Ems-Kanals, DEK-Brücke), denen das Quartier in den letzten Jahren und mit der ZUE dann auch künftig ausgesetzt sei. Die gesamtstädtische ZUE-Standortsuche lasse eine gerechte Lastenverteilung vermissen. Zudem sei eine Grundstückswertminderung zu befürchten.*

*Ein Bürger regt zur Vermeidung eines sozialen Brennpunkts eine ausgleichende Wohnbaulandentwicklung auf seinem Grundstück an, um ein personelles Gegengewicht zu erzielen.*

Die Standortuntersuchung (Anlage 1 zur Vorlage Nr. [V/0812/2018](#)) hat 17 Standorte hinsichtlich ihrer grundsätzlichen und langfristigen Eignung überprüft. Temporäre Faktoren (wie beispielsweise Baumaßnahmen im Umfeld) sind nicht eingeflossen. Es lässt sich schwierig bewerkstelligen, eine Gemeinbedarfseinrichtung als Belastung quantitativ in eine Bewertungsmatrix einzubeziehen. Es ist nachvollziehbar, dass eine Geflüchtetenunterkunft keine Infrastruktur darstellt, für die ein unmittelbarer Nutzwert für die Nachbarschaft entsteht – im Sinne des gesamtstädtischen Gemeinwohls soll die Standortgunst der ehemaligen Kaserne dennoch für die ZUE aufgegriffen werden.

Für ein Junktim der ZUE mit anderweitig begleitender Wohnbaulandentwicklung ist keine Herleitung zu erkennen.

#### Gebäudedimensionierung und -nutzung, Kapazität, Umfeld-Gestaltung, Erhalt Wald

*Während für die bisherige Siedlung Baugenehmigungen restriktiv gehandhabt würden, errichte die Stadt für eigene Zwecke überdimensionierte Bauten mit hoher Versiegelung. Die Einhaltung der Anzahl von max. 500 Geflüchteten sei anzuzweifeln, eine Bebauung bis in den Wald hinein sei zu befürchten. Hinterfragt wird, ob auf dem Gelände genügend Aufenthaltsflächen zur Verfügung stünden, oder ein Ausweichen auf den Wald bzw. ans Kanalufer zu erwarten sei.*

Um ein angemessenes Einfügen in das Orts- bzw. Landschaftsbild zu gestalten, sind die ZUE-Gebäude an der westlichen Grenze (Bestand, orientiert zur Siedlung) zweigeschossig, die Neubauten im Norden und Osten dreigeschossig geplant. Das Kasernengelände ist seit vielen Jahrzehnten bebaut und in weiten Teilen versiegelt, ein höherer Versiegelungsanteil wird nicht erwartet. Der Vorentwurf des Bebauungsplans setzt etliche Bäume als „zu erhalten“ fest, außerdem ist umlaufend eine Eingrünung vorgesehen. Die die Gebäude umgebenden Freiräume sollen Aufenthaltsqualität bekommen. Der Wald ist als solcher festgesetzt und somit nicht bebaubar. Die Obergrenze von 500 Geflüchteten wird im Nutzungsvertrag zwischen Stadt und Bezirksregierung verankert.

### Sicherheitsbedenken

*Als Voraussetzung aller Überlegungen sei zunächst ein Sicherheitskonzept erforderlich. Zahlen des Sicherheitspersonal-Umfangs der ZUE in Schöppingen verdeutlichen das Gefahrenpotential einer solchen Einrichtung. Es sei Aufgabe der Bezirksregierung, entsprechende Sicherheitsmaßnahmen aufzuzeigen. Aus der Nachbarschaft wird auf eine Körperverletzung sowie auf Diebstähle hingewiesen, die sich im Zusammenhang mit der aktuellen städtischen Geflüchteten-Unterkunft ereignet haben.*

Polizei, Bezirksregierung und Sicherheitsdienstleister arbeiten bei ZUEen eng zusammen. Es wird wiederholt ein Lagebild erstellt, die Aktivitäten werden koordiniert. Als Kontaktperson für die Nachbarschaft steht ein direkter Ansprechpartner bereit. Die Polizei berät mit zahlreichen Anregungen, die im Zusammenhang mit der unmittelbaren Gebäude- und Außenanlagenplanung berücksichtigt werden sollen (beispielsweise Beleuchtung, einsehbare Korridore, Option auf Videoüberwachung, Zaunanlagen).

### Verkehrliche Abwicklung Normalbetrieb / Baustellenphase, Belastung / Verkehrssicherheit / Beleuchtung / Gestaltung

*Vielfach wird bezweifelt, dass die vorgelagerte Straße parallel zur Warendorfer Straße ausreichend breit sei, um überhaupt die Verkehre des alltäglichen Betriebs der ZUE aufzunehmen. Bereits heute komme man aus der Nachbarschaft nur mit langen Wartezeiten auf die Warendorfer Straße.*

Eine Verkehrsuntersuchung geht von 90 Kfz/24 h als Summe des Ziel- und Quellverkehrs der ZUE im alltäglichen Betrieb aus, davon sind 6 Fahrten Lieferverkehr. An-/abfahrende Busse sind nahezu keine zu erwarten: zwar werden zu Belegungs-Beginn die bis zu 500 Geflüchteten voraussichtlich mit Bussen befördert, im dann eingespielten laufenden Betrieb aber werden – abhängig von den jeweiligen Asylverfahren-Verläufen sowie den jeweiligen Ziel-Kommunen – absehbar deutlich kleinere Personengruppen transportiert.

Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den Straßenzug „Am Pulverschuppen“ 17 Kfz/h (Spitzenstunde Nachmittag) nach Einrichtung der ZUE. Der Kfz-Verkehr ist damit als sehr gering zu beurteilen.

Straßen.NRW hat die neue Parallele zur Warendorfer-Straße (entsprechend der Planfeststellung) mit einer Breite von 4,75 m ausgebaut, sodass dort der Begegnungsfall Pkw/Pkw bzw. Lkw/Rad möglich ist. Auf Höhe des Hauses „Am Pulverschuppen 1“ ist eine Aufweitung auf 5,00 m vorhanden, sodass sich dort Lkw und Pkw begegnen können.

Im Zusammenhang mit der künftig (Neubau der DEK-Brücke) vorgesehenen Verlagerung der gebündelten Ein-/ Ausfahrt ist eine Ampel vorgesehen, um dann besser auf die L 843 (Warendorfer Straße) zu gelangen.

*Insbesondere für die Bauzeit der ZUE seien Verkehrskonflikte zu erwarten, da kein Begegnungsverkehr mit den schweren Baustellen-Lkw möglich sei.*

Derzeit wird geprüft, ob zur Abwicklung der Baustellen-Logistik temporär eine provisorische anderweitige Zufahrt angelegt werden kann.

*Es wird eine starke Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit befürchtet, zumal für Zufußgehende / Radfahrende (u.a. Schulwegstrecke zum Gymnasium St. Mauritz) zu wenig Platz sei und zudem mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren werde.*

Im Hinblick auf das zu erwartende höhere Fußgängeraufkommen aus der ZUE und des Radverkehrs auf dieser Radwegverbindung schlägt das Amt für Mobilität und Tiefbau vor, im Einmündungsbereich der Warendorfer Straße-Parallele und der Anlieger-Stichstraße „Am Pulverschuppen“ (Höhe Hausnummer 1) eine Aufpflasterung zur Verkehrsberuhigung einzurichten. Derartige Detail-Regelungen – wie auch eine etwaige verbesserte Beleuchtung – sind nicht im Bebauungsplan zu treffen, sondern Teil der verkehrstechnischen Ausbauplanungen.

*Zur Konfliktlösung wird eine Alternativzufahrt zur ZUE gefordert.*

Die Anregung ist in alle Himmelsrichtungen geprüft worden, eine Alternativzufahrt lässt sich jedoch im Straßennetz nicht verwirklichen:

- Die südliche ehemalige unmittelbare Anbindung der alten Kaserne auf die L 843 (Warendorfer Straße) lässt sich nicht wiederherstellen. Eine Reaktivierung würde insbesondere
  - a) mit ihrer erforderlichen Durchfahrt die Wirkung der Schallschutzwand konterkarieren,
  - b) zwei schwer einzusehende Konfliktbereiche mit den nördlich wie südlich der Wand verlaufenden Fuß- und Radwegen erzeugen,
  - c) in das Fahrspur-Geflecht der Warendorfer Straße nicht einzubinden sein.
- Eine östliche Anbindung (beispielsweise auf Höhe der ehemaligen Baracken-Zufahrten, nur rechts rein, rechts raus) ist entsprechend den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes nicht zulässig.
- Eine dauerhafte nördliche Anbindung an den Copenrathsweg würde das städtebauliche Ziel einer zentralen Zufahrt (über die vorhandene Zuwegung) verwerfen. Stattdessen würde sie lange Umwege auslösen, bevor der (in seiner Menge vergleichsweise geringe alltägliche) Kfz-Verkehr dann letztlich auf das übergeordnete Straßennetz gelangen würde. Eine zweite Zufahrt / ein zweiter Zugang wäre zudem aus Sicherheitsgründen (zweite Kontrolle erforderlich) schwierig umsetzbar.
- Eine westliche Anbindung an die Anliegerstraße „Am Pulverschuppen“ würde das Gegenteil des in den Stellungnahmen Gewünschten bewirken.

Zudem wäre generell eine Änderung hinsichtlich der Inhalte des Planfeststellungsbeschlusses B 51 / B 481n mit einem langwierigen, ergebnisoffenen Planverfahren durch Straßen.NRW verbunden.

*Die eigentliche Grundstückszufahrt durch den Wald zur ZUE sei zu schmal. Die Erreichbarkeit des dortigen BIMA-Mehrfamilienhauses werde während der Bauphase eingeschränkt – alternativ wird dessen Anbindung von Westen angeregt.*

Die unmittelbare (Privat-)Zufahrt – in den vergangenen Jahrzehnten die Anbindung der Bundeswehrekaserne – hat eine variierende Breite zwischen 5 und 6 m, sodass dort auch ein vereinzelter Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich ist. Wegen der erwarteten geringen Kfz-Frequenz ist es nicht erforderlich.

derlich, separate Gehwege anzulegen.

Während der Baustellenphase wird man sich für die Zufahrt zum Haus Warendorfer Straße 261 eventuell mit Provisorien behelfen müssen, wenn gegebenenfalls Tiefbauarbeiten halbseitig in den Straßenkörper eingreifen.

*Der Straßenraum nördlich der Lärmschutzwand entlang der Warendorfer Straße brauche eine wesentlich bessere Beleuchtung, die beschmierte Lärmschutzwand solle begrünt werden.*

Es wird geprüft, ob die Stadt in eigener Zuständigkeit oder zusammen mit Straßen.NRW kurzfristig Verbesserungen umsetzen kann. Derartige Detail-Regelungen sind allerdings nicht im Bebauungsplan zu treffen.

#### Aufweitung Anliegerstraße „Am Pulverschuppen“

*Der Sinn der im Vorentwurf vorgesehenen Straßenaufweitung „Am Pulverschuppen“ auf 10 m wird vielfach in Frage gestellt: sie sei überflüssig, die erforderlichen Privat-Parzellen werden nicht verkauft. Der Vorteil der Sackgasse mit seiner Aufenthalts-/Spiel-Eignung ginge verloren. Begleitende Bäume würden abgeholzt, somit Lebensraum vernichtet. Es habe keiner der Anlieger Interesse daran, zumal sie dann erhebliche Erschließungsbeiträge zahlen müssten.*

Da keine Perspektive besteht, die Straße auszubauen, wird die Option im künftigen Entwurf des Bebauungsplans zurückgenommen.

#### Störungen auf die Nachbarschaft

*Bereits bei der aktuellen Unterkunft mit ca. 125 Personen sei eine Vermüllung des Umfelds sowie kritikwürdiges Verhalten zu beklagen. Bei einer Belegung mit 500 Personen sei eine Verschlimmerung zu befürchten.*

Unabhängig davon, ob die Unterkunft durch die Stadt oder die Bezirksregierung betrieben wird, sollen die Betreuungsdienste über die hiesigen Umgangsweisen informieren. Hierzu gehört beispielsweise ein korrektes Heizverhalten ebenso wie ein angemessenes Verhalten im Alltag und innerhalb öffentlicher Räume.

#### Landschaftsplan

*Das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit weist darauf hin, dass das Eckgrundstück Warendorfer Straße 259 im Landschaftsplan Werse liege.*

Weil die dortige § 34-Klarstellungssatzung für dieses Grundstück ohnehin bereits ein Baurecht sichert, wird die Fläche mit ihrer bislang vorgesehenen Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Ihre Entwicklungsmöglichkeiten bleiben unverändert.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet und die Auslegung im Kundenzentrum zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ist für den Herbst 2024 vorgesehen. Parallel dazu soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1 – Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 2 – Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 3 – Textliche Festsetzungen

Anlage 4 – Begründung