



Stadtplanungsamt

23.10.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Völlmecke

Herr Husmann

Telefon: 492-6154
492-6194

Voellmecke@stadt-
muenster.de
Husmann@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

1. 137. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-West, Stadtteil Nienberge im Bereich Altenberger Straße / Hägerstraße
Beschluss zur Änderung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 651: Nienberge - Altenberger Straße / Hägerstraße
Beschluss zur Aufstellung
[Ehemaliges Autohaus Kamps]

Beratungsfolge

07.11.2024	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
21.11.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
26.11.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
11.12.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
11.12.2024	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-West, Stadtteil Nienberge im Bereich nördlich der Altenberger Straße und östlich der Hägerstraße zu ändern (137. Änderung des FNP).
2. Für den Bereich Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 und § 30 Abs. 2 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neubebauung und Nutzungsänderung der Fläche eines ehemaligen Autohauses aufzustellen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 651).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Nienberge, Flur 20, Flurstücke 182, 274.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zur Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Die Stadt Münster schließt mit der Vorhabenträgerin, der „Thilo & Tobias Kamps Grundstücksgemeinschaft“ einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, der die Übernahme der Lasten und Kosten des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin regelt.

Begründung:

Städtebauliches Ziel des Planverfahrens ist die Neubebauung und Nutzungsänderung der ehemaligen Autohausfläche und der bestehenden Tankstelle an der Altenberger Straße in Münster-Nienberge. Geplant sind eine Nutzung der Neubebauung durch großflächigen Einzelhandel in Form eines Lebensmitteldiscount-Markts im Erdgeschoss und (Senioren-) Wohnen sowie Dienstleistungen in den Obergeschossen in einem größeren dreigeschossigen Gebäude sowie in einem zweiten Gebäude eine Bäckerei im Erdgeschoss und Dienstleistungen in den Obergeschossen. Die Stellplatzfläche soll rückwärtig angelegt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich am Straßenkreuz nördlich der Altenberger Straße bzw. östlich der Hägerstraße in Nienberge (siehe Anlage 1). Er umfasst eine Gesamtfläche von 7.667 m².

Bei den Wohnnutzungen 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 max. 30 % zugunsten der Einkommensgruppe B (Haushalte mit mittleren Einkommen, allgemeines Belegungsrecht) bereitgestellt werden.

Die zu überplanende Fläche ist bislang mit dem Altbestand des ehemaligen Kfz-Handels und der Tankstelle mit Werkstatt sowie Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut. Der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 527: Nienberge – Altenberger Straße / Hägerstraße setzt für den Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, das Einzelhandelsflächen und Einzelhandelsnutzungen – mit Ausnahme von Kfz-, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern oder sogenannten Annexhandel durch produzierendes Gewerbe – ausschließt. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 651 sowie der 137. Änderung des Flächennutzungsplans sollen für den Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie die zusätzlichen Nutzungen Wohnen und Dienstleistungen festgesetzt werden, um ihn durch Neunutzung zu revitalisieren und die Versorgungsstruktur im Stadtteil zu erweitern. Diese Nutzungsänderung entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster (Fortschreibung 2018). Der Standort des ehemaligen Autohauses (Geltungsbereich des Bebauungsplans) ist vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Versorgung mit Lebensmittelangeboten und mit Blick auf das beabsichtigte Stadtteilwachstum im Zuge der letzten Konzeptfortschreibung 2018 explizit als Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs von Nienberge aufgenommen worden. Zielsetzung ist die Verbesserung der quantitativen (Verkaufsfläche) und qualitativen (Betriebsformenmix, Fehlen eines Discounters) Grundversorgung in Verbindung mit einer Stärkung der Angebotsstruktur des Stadtteilzentrums.

Weiteres Verfahren:

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind im Anschluss an die vorliegenden Beschlüsse für das erste Quartal des Jahres 2025 vorgesehen.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1: Geltungsbereich