



Stadtplanungsamt

08.01.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Völlmecke

Herr Husmann

Telefon: 492-6154

492-6194

Voellmecke@stadt-

muenster.de

Husmann@stadt-

muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung):

Coerde - Kiesekampweg

[Wohnquartier am ehemaligen Standort der Druckerei Burlage]

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

21.01.2025	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
20.02.2025	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
26.02.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
26.02.2025	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde – Kiesekampweg“ wird wie folgt Beschluss gefasst:

1.1 Der Entwurf wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 1.1.1 In der Planzeichnung wird die Abgrenzung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62dB(A) auf die südlichen Fassadenabschnitte der beiden geplanten Baukörper ausgeweitet (Anlage 1, Punkt 4.6.2).

2. Der gemäß dem Beschlussvorschlag 1.1.1 ergänzte Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde – Kiesekampweg“ wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Münster entstehen keine Kosten. Sie hat mit der Vorhabenträgerin Projekt Münster Kiese-kampweg 2 GmbH & Co. KG einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Übernahme der Lasten und Kosten des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin regelt.

Begründung:

Städtebauliches Ziel des Planverfahrens ist die Komplementierung des neuen Baugebiets am Kiese-kampweg im Stadtteil Coerde. Durch die nordwestlich anschließende 2. Änderung des Bebauungs-plans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung) 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 (Neufassung) wird für den ehemaligen Standort der Druckerei Burlage zwischen dem Kiese-kampweg und dem bereits im Bau befindlichen Bereich der 2. Änderung nun eine aufgelockerte Blockrandbebauung mit zwei Ge-bäuden 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 Be-bauung entsteht ein Innenhof, der durch Begrünungselemente und Aufenthaltsangebote attraktiv für Bewohnende und Besuchende gestaltet wird. Die notwendigen PKW-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die an die Tiefgarage des benachbarten Vorhabens anschließt und über eine gemeinsame Zufahrt angefahren wird. Die nachzuweisenden Stellplatzflächen für Fahrräder, einschließ-lich Lastenrädern und Fahrrädern mit Anhänger, können in Fahrradabstellräumen im Erdge-schoss der zukünftigen Gebäude sowie auf witterungsoffenen und witterungsgeschützten Abstellflä-chen in den Wohnhöfen vollständig nachgewiesen werden. Mit der Planung soll das durchmischte Wohnquartier am Kiese-kampweg städtebaulich vervollständigt werden.

Neben einer Wohnflächenentwicklung (rund 30 Wohnungen) sind in den Erdgeschossen Gewerbe-einheiten vorgesehen, in denen sich nicht störende, kleinteilige Gewerbe wie zum Beispiel Praxis-oder Büroräume oder dergleichen ansiedeln können. Oberhalb des Erdgeschosses werden aus-schließlich Wohnungen geplant. Dabei werden gemäß den Bestimmungen der „Sozialgerechten Bo-dennutzung in Münster (SoBoMünster)“ für eine Umstrukturierung im Innenbereich 30 % der entste-henden 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 Einkom-mensgruppe B (Haushalte mit mittleren Einkommen, allgemeines Belegungsrecht) bereitgestellt wer-den. Die Wohngrundrisse und die Anzahl der 2-,3- und 4-Raum-Wohnungen wurden mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung abgestimmt.

Die wesentlichen Leitlinien zur klimagerechten Bauleitplanung werden mit den Festsetzungen zu Dachbegrünungen, zur Überdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragendecken, zu Gehölzpflanzun-gen, zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sowie zum Ausschluss fossiler Brennstoffe zur Min-derung der negativen Auswirkungen auf das Klima erfüllt.

Derzeit liegt die zu überplanende Fläche brach, nachdem die vormals an dem Standort tätige Drucke-rei verlagert wurde. Das ehemalige Druckereigebäude ist bereits abgerissen worden. Der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung) „Coerde – Kiese-kampweg“ setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird für den Vorhabensbereich 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 hat 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, geschlossen.

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 beigelegt (siehe Anlage 5). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Januar 2024 vorgenommen.

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich vom 23.09.2024 bis einschließlich zum 23.10.2024 durchgeführt.

Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Allerdings sind außerhalb der Informationsveranstaltung (Anlage 5) aus der Öffentlichkeit keine weiteren Äußerungen eingegangen.

Neben der gemäß dem obenstehenden Beschlussvorschlag 1.1.1 vorgenommenen Erweiterung der Festsetzungen zum Lärmschutz wurden redaktionelle Ergänzungen der textlichen Hinweise zu Bodendenkmalen (siehe Anlage 1, Punkt 4.3.2) und zum Schutz des Grundwassers (siehe Anlage 1, Punkt 4.7) vorgenommen. Des Weiteren wurde die Begründung bezüglich des Gewerbelärms redaktionell überarbeitet (siehe Anlage 1, Punkt 4.6.3). Für diese redaktionellen Überarbeitungen der Hinweise und der Begründung ist keine Beschlussfassung erforderlich.

Die vorgenommenen Änderungen des Planentwurfs und der Begründung führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, sodass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, zweiter Halbsatz eine erneute Veröffentlichung oder Einholung der Stellungnahmen nicht erforderlich ist. Somit kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden (siehe Beschlussvorschlag 2).

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Abwägung der Stellungnahmen

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Planverkleinerung

Anlage 5: Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit