



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Stadtplanungsamt

08.01.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Bruun

Telefon: 492-6177

Bruun@stadt-muenster.de

Herr Geitel

Telefon: 492-6193

Geitel@stadt-muenster.de

Betrifft

Vorhabenbezogene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße
Beschluss zur Änderung

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 517: Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i. V. m. §§ 12 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich südlich der Egbert-Snoek Straße und des Albersloher Wegs dahingehend zu ändern, dass das dort bisher festgesetzte Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt wird.

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster, Flur 178,
Flurstücke 54, 126, 127, 128, 129, 205, 206, 384, 575, 593, 594 und Teile des Flurstücks 436.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Die Übernahme der im weiteren Verfahren anfallenden Kosten wird mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebiets Loddenheide. Aktuell wird der Bereich durch den Bau- und Gartenmarkt Hellweg genutzt. Der Betreiber des Baufachmarktes wird sich aufgrund einer betriebsinternen Entscheidung künftig von diesem Standort zurückziehen.

Südlich des Vorhabenbereichs wird, mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604 „Loddenheide - Albersloher Weg 198 [Mömax]“, das dortige Gastronomiecenter Topraks freigezogen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 soll Topraks die Möglichkeit eines nahegelegenen Verlagerungsstandorts geboten und somit die Flächen des nicht mehr benötigten Bau- und Gartenmarktes Hellweg sinnvoll nachgenutzt werden. Das 2010 errichtete und 2016 umgebaute Gebäude bleibt bei dieser Nachnutzung in seiner heutigen Gebäudekubatur bestehen.

Für die vorgesehene Nutzungsänderung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts notwendig. Der derzeit in Kraft befindliche Bebauungsplan Nr. 517 trifft südlich der Egbert-Snoek-Straße für den Baufachmarkt mit seinen umliegenden Bereichen eine Festsetzung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt“ mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6. Die maximale Bauhöhe wird mit 15 m und eine Dachneigung von 0° bis 30° festgesetzt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt / Verwaltungsgebäude mit einer Verkaufsfläche bis maximal 4.000 m² festgesetzt. Die Bauausführung darf bis zu sechs Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis maximal 21 m und einer GRZ bis zu 0,8 sowie einer GFZ bis zu 2,4 erfolgen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 wird der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Das geplante Vorhaben, sowie die bestehenbleibenden Nutzungen (Tankstelle, Büro- und Verwaltungsgebäude) im Geltungsbereich, werden damit planungsrechtlich gesichert. Im Zusammenhang der Änderung wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auf expliziten Wunsch des Vorhabenträgers und ist städtebaulich vertretbar. Die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzten max. Gebäudehöhen sowie max. Geschossigkeiten des Bebauungsplans orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Mit der Anpassung des Planungsrechts werden die jüngeren ökologisch-klimatischen Festsetzungen zur PV-Verpflichtung und Dach- sowie Fassadenbegrünung bei Neubauten und wesentlichen Dacherneuerungen nun erstmalig verankert.

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 517 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. In diesem Fall wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Als nächster Verfahrensschritt ist die Veröffentlichung des Entwurfs gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Nähere Einzelheiten sind der Berichtsvorlage Nr. V/0783/2024 zu entnehmen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der weitergehende Regelungen zur Realisierung beinhaltet. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung „Sondergebiet – Bau- und Gartenmarkt, Verwaltung“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege einer Berichtigung. Mit dem „In-Kraft-Treten“ der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 treten die überlagerten

Bereiche des Bebauungsplans Nr. 517 und die 1. Änderung außer Kraft und werden durch das neue Planungsrecht ersetzt.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 517 ist in der beigefügten Anlage 1 dargestellt.

In Vertretung
gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 - Geltungsbereich