



Stadtplanungsamt

14.05.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Thielemann

Telefon: 492-6174

Thielemann@stadt-  
muenster.de

Herr Husmann

Telefon: 492-6194

Husmann@stadt-  
muenster.de

## Öffentliche **Berichtsvorlage**

### Betrifft

Bebauungsplan Nr. 589: St. Mauritz - Maikottenweg / B 51 / Graelbach  
[Wohngebiet Maikottenweg]  
Kenntnisnahme des Entwurfs zur Veröffentlichung

### Beratungsfolge

12.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Ost	Bericht
26.06.2025	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

### **Bericht:**

**Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 589: St. Mauritz – Maikottenweg / Graelbach / B 51 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen.**

Für den Bereich beidseits des Maikottenwegs, nördlich der Bestandsbebauung Zum Guten Hirten / Maikottenweg, westlich der Bundesstraße 51 und südlich des Graelbachs sollen die bislang mindernutzten Brachflächen als Wohngebiet mit Kita entwickelt werden. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 10.02.2021 gefasst ([V/1027/2020](#)).

Vom Beginn an ist die Öffentlichkeit bei der Planung des Neubaugebiets am Maikottenweg einbezogen worden: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand bereits vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens am 31.01.2019 statt (Niederschrift der Veranstaltung siehe Anlage 4). Die von der Öffentlichkeit angemerkten Punkte bezogen sich im Wesentlichen auf die bauliche Dichte und die prognostizierte Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet, die verkehrliche Erschließung, den Schutz vor Starkregenfällen, die zeitliche Abstimmung mit dem Ausbau der B 51 und des Dortmund-Ems-Kanals sowie den Schutz des Landschaftsraums „Maikotten“. Im Planungsprozess sind alle Anregungen aus Politik und Bürgerschaft aufgearbeitet und in Bezug auf die Örtlichkeit geprüft worden.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden, auf einer Gesamtfläche von etwa 9,5 ha den Neubau zweier Kindertagesstätten, umfangreiche Ausgleich- und

Ersatzflächen sowie etwa 280 Wohneinheiten realisieren zu können. Der in kooperativer Arbeitsweise mit einer Teilflächeneigentümerin erstellte Entwurf zeichnet sich durch folgende Schwerpunkte aus:

### **Städtebauliche Gesamtfigur**

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Mehrfamilienhäuser befinden sich – angelehnt an die Idee Münsterländer Hofstrukturen – an platzartigen Erschließungssituationen in ausgewählten Lagen im Plangebiet. Darüber hinaus werden Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihen- bzw. Zeilenhäusern und untergeordnet auch einzelnen freistehenden Einzelhäusern angeboten.

### **Soziales und soziale Infrastruktur**

Aufgrund des bestehenden und mit der Entwicklung des Baugebiets zu erwartenden Bedarfs an Kindertagesstätten-Plätzen werden im Plangebiet insgesamt sieben Kitagruppen in zwei Kindertagesstätten geplant. Verortet werden diese Kitas beidseits der Hauptzufahrt, im Eingangsbereich zum Plangebiet. Diese liegen damit verkehrstechnisch günstig und gut erreichbar.

Das Baugebiet soll Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bieten. Bei der Vermarktung der im städtischen Eigentum befindenden Grundstücke werden die Aspekte der städtischen Vergabekriterien und -grundsätze umgesetzt, sodass von einer sozialen Mischung der zukünftigen Bewohnenden auszugehen ist.

### **Erschließung, Mobilität und verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Kreuzungssituation Zum Guten Hirten / Maikottenweg an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Im Inneren dient der Maikottenweg als Haupteerschließung in Form einer geplanten Tempo-30-Zone – daran schließt sich ringartig ein verkehrsberuhigter Bereich zur Erschließung der östlich gelegenen Grundstücke an. Ergänzt werden diese Erschließungen durch Fuß- und Radwege.

Um neue Formen der Mobilität zu fördern, wird eine Quartiersstation im nördlichen Teil des Plangebiets, südwestlich des Maikottenhofs, angeboten. Hier sollen bspw. Carsharing, (Lastenrad-) Parkplätze und Elektroladesäulen angeboten werden.

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt der Jägersteg als Fuß- und Radwegeverbindung über die B 51. Dieser stellt eine schnelle Verbindung Richtung Mondstraße und der dortigen Versorgungsstrukturen (Grundschule, Nahversorger inkl. Bäckereien, Ärzte etc.) dar. Die Führung des Jägerstegs wurde bereits im Jahr 2022 geändert und zugunsten einer vereinfachten Verkehrsführung optimiert. Der Ersatzneubau des Jägerstegs wurde im Rahmen des Ausbaus der B 51 bereits fertiggestellt.

### **Entwässerungs- und Freiraumkonzept, Energie und Klima**

In zentraler Lage ist ein Kinderspielplatz geplant. Weitere öffentliche Grünflächen zur Naherholung werden durch eine Streuobstwiese sowie weitere Ausgleichs- und Ersatzflächen auch im direkten Umfeld des Plangebiets angeboten. Insbesondere die Anlage eines neuen Rundwanderwegs entlang des Graebachs (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) zwischen Baugebiet und Dortmund-Ems-Kanal erhöht die Möglichkeiten zur Naherholung.

Die Flachdächer der kompakten Neubauten sind zu begrünen, um das Niederschlagswasser direkt vor Ort zurückzuhalten und ökologische sowie klimatische Vorteile zu erzielen. Durch die Kombination von Photovoltaik / Solarthermie mit begrünten Dachflächen werden Synergieeffekte erwartet, da eine kühlende Wirkung der Begrünung eine höhere Effizienz dieser technischen Anlagen begünstigt.

Die Entwässerung erfolgt nach Norden in ein Regenrückhaltebecken, welches von einem öffentlichen Grünraum umsäumt wird und somit einen Auftakt zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum bietet. Von dort erfolgt eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Graebach.

Es ist vorgesehen das Plangebiet klimaschonend durch ein warmes Nahwärmenetz zu versorgen. Dazu soll im Südosten eine Energiezentrale vorgesehen werden, die durch Erdwärmebohrungen in der westlichen Streuobstwiese gespeist werden soll. Lediglich die Mehrfamilienhäuser der beteiligten Teilflächeneigentümerin sollen in Form von Wärmepumpen versorgt werden.

### **Geländemodellierung**

Um eine natürliche Entwässerung in Richtung Norden sicherzustellen, muss das Gelände des Plangebiets angepasst werden. Es soll die Ableitung anfallender Niederschlagswässer in Richtung Norden – auch im Starkregenfall – herbeigeführt werden. Hierzu sind Geländeerhöhungen von durchschnittlich ca. 50 cm notwendig, da sich im Plangebiet einige Senken befinden. Der Übergang zur südlich bestehenden Wohnbebauung wird voraussichtlich einen Höhenversatz von etwa 1 m aufweisen.

Es wird gebeten, den vorliegenden Entwurfsstand zur Kenntnis zu nehmen sowie die Verwaltung zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ermächtigen. Parallel zur Veröffentlichung soll auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

In Vertretung  
gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

### **Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1 – Entwurf des Bebauungsplans Nr. 589 (verkleinert)
- Anlage 2 – Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 589
- Anlage 3 – Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 589
- Anlage 4 – Niederschrift der Bürgeranhörung am 31.01.2019
- Anlage 5 – Lageplan des städtebaulichen Entwurfs