



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Stadtplanungsamt

29.01.2026

Ihre Ansprechpartner:

Herr Bruun

Telefon: 492-6177

Bruun@stadt-muenster.de

Herr Geitel

Telefon: 492-6193

Geitel@stadt-muenster.de

Betrifft

1. 85. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich nordöstlich des Albersloher Wegs / südöstlich des Heumannswegs
Beschluss zur Änderung
2. Bebauungsplan Nr. 660: Heumannsweg / Albersloher Weg / Umgebungsbahn
Beschluss zur Aufstellung
[Gewerbegebiet]

Beratungsfolge

24.02.2026	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
10.03.2026	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
12.03.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
25.03.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
25.03.2026	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich nordöstlich des Albersloher Wegs / südöstlich des Heumannswegs zu ändern (85. Änderung des FNP).
2. Für den Bereich nordöstlich des Albersloher Wegs, südöstlich des Heumannswegs ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 660).

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster,
Flur 154, Teile des Flurstücks 269,
Flur 155, Teile des Flurstücks 76,
Flur 169, Flurstück 304 und Teile der Flurstücke 292 und 386.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die bauleitplanerischen Vorbereitungen werden von der Stadt Münster übernommen und erforderliche Gutachten werden durch die Stadt Münster in Auftrag gegeben.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden entsprechend den Mittelbereitstellungen in den künftigen Haushaltsjahren durch die Stadt Münster realisiert.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen geschaffen. In den letzten Jahren ist eine Vielzahl von bereits entwickelten Gewerbeflächen (bspw. im Hansa-Business-Park, am Hessenweg oder auf der Loddenheide) durch Betriebsverlagerungen, Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen in Anspruch genommen worden. Die sogenannte Manövriermasse (Gewerbegebietsgrundstücke im Eigentum des Konzerns Stadt Münster, die für die Vermarktung zur Verfügung stehen) ist kontinuierlich zurückgegangen. Diese liegt inzwischen deutlich unter 20 ha und beschränkt sich auf wenige Gewerbegebiete.¹

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung neuer Gewerbeflächen dringend erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt große Teile der Plangebietsfläche bereits als potenziellen Entwicklungsbereich für ein Gewerbegebiet dar. Zudem ist der Bereich Teil des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Münster mit dem Auftrag, dieses Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Fläche soll insbesondere der Verbesserung des Gewerbeflächenangebotes in der Kategorie „Gesamtstädtisches Gewerbe“ dienen. Aufgrund der vergleichswisen innenstadtnahen Lage mit der Nähe zum Albersloher Weg bietet dieses Gebiet eine sehr hohe Lagegunst und kann als ein Nachfolgestandort für die stark nachgefragte, mittlerweile aber vollständig entwickelte Loddenheide fungieren.

Die Fläche ist zudem Bestandteil der gewerblichen Potenzialflächen des integrierten Flächenkonzeptes Münster (IFM), welches am 11.09.2024 vom Rat der Stadt Münster beschlossen wurde. In diesem wurde das nordöstliche Teilstück im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung entlang der Erschließungsstraße zur Kleingartenanlage in die Gewerbeflächenentwicklung miteinbezogen.

Die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes erfolgt über den Heumannsweg auf Höhe des Haferlandwegs. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit soll der Heumannsweg umgebaut und an dieser Stelle eine Lichtsignalanlage installiert werden. Dies wird bei der Realisierung der Veloroute bereits berücksichtigt und erfolgt in einer ämterübergreifenden engen Abstimmung.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Außenbereichsfläche liegt südöstlich des Heumannswegs, nordöstlich des Albersloher Wegs sowie der WLE-Trasse und Veloroute. Nach Südosten wird das Plangebiet durch eine bestehende Bahnlinie begrenzt. Nördlich bildet die Zufahrt zur Kleingartenanlage die Grenze des Geltungsbereichs.

Grundlegend ist das Ziel eines künftigen Gewerbegebiets – im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand – im städtischen Grün- und Freiraumkonzept (Grünordnung Münster) bereits berücksich-

¹ Gem. beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungskonzept (vgl. Vorlage V/0723/2016 „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Münster“) soll die Manövriermasse 50 ha betragen.

tigt. Der nordöstliche Teilbereich greift allerdings geringfügig in die städtische Grünordnung sowie den Landschaftsplan Werse ein. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird ermittelt und dementsprechend ausgeglichen.

In das Konzept für die künftige Bebauung sollen aktuelle klimarelevante Belange und Maßnahmen (wie bspw. wassersensible Planung, Überschwemmungsschutz, Dach- und Fassadenbegrünung, Ortsrand-Eingrünung, Photovoltaik) einfließen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans überlagert jeweils kleine Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 142 Teilabschnitt II Albersloher Weg (von Drolshagenweg bis Münnichweg)“, Nr. 339 „Kleingartenanlage Sonnenaufgang und Neuanlage (südöstlich Heumannsweg)“ und Nr. 378 „Loddenheide – Heumannsweg / Albersloher Weg / Drolshagenweg / Lindberghweg“. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 660 treten die überlagerten Flächen der Pläne Nr. 142 II, 339 und 378 außer Kraft.

Da der Flächennutzungsplan für den nordöstlichen Teil des Plangebiets bisher Flächen für die Landwirtschaft ausweist (überlagert durch die Darstellung als geeigneter Suchraum für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für vorwiegend lineare und punktuelle Maßnahmen), ist zur Verwirklichung des Vorhabens neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich (Beschlusspunkt 1 dieser Vorlage).

Der Geltungsbereich der 85. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Anlage 1 dargestellt. Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 660 ist der Anlage 2 zu entnehmen.

In Vertretung
gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1 – Geltungsbereich der 85. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 2 – Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 660