



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Stadtplanungsamt

30.03.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Klaus

Telefon: 492-6123

Klaus@stadt-muenster.de

Herr Husmann

Telefon: 492-6194

Husmann@stadt-muenster.de

Betrifft

1. 142. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich Eulerstraße, zwischen Bundesstraße 51, Dortmund-Ems-Kanal und Westfälischer Landeseisenbahn
Beschluss zur Änderung
2. Bebauungsplan Nr. 657: Eulerstraße, zwischen Bundesstraße 51, Dortmund-Ems-Kanal und Westfälischer Landeseisenbahn
Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

21.04.2026	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
12.05.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
20.05.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
20.05.2026	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 entlang der Eulerstraße, zwischen der Bundesstraße 51, dem Dortmund-Ems-Kanal und der Trasse der Westfälischen Landes-Eisenbahn (WLE) zu ändern (142. Änderung des FNP).
2. Für den Bereich entlang der Eulerstraße, zwischen der Bundesstraße 51, dem Dortmund-Ems-Kanal und der Trasse der Westfälischen Landes-Eisenbahn (WLE) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 657).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster,
Flur 178, ein Teil des Flurstücks 672,

Flur 179, Flurstücke 292, 299, 310, 315, 363, 364, 369, 371, 374, 446, 448, 468, 474 und ein Teil des Flurstücks 305.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Münster entstehen übliche Kosten im Rahmen notwendiger Voruntersuchungen zu diesem Projekt. Hierzu zählen u.a. gutachterliche Ersteinschätzungen zu einwirkenden Immissionen oder der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Erschließung, die zur Entwicklung eines tragfähigen Gesamtkonzepts erforderlich sind. Alle weiteren Kosten im Rahmen der Projektentwicklung (Qualifizierungsverfahren, Beauftragung externer Gutachter und Büros etc.) werden vom Vorhabenträger getragen und über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag (Rahmenvereinbarung) geregelt und abgesichert.

Begründung:

Plangebiet

Das Plangebiet (Anlagen 1 und 2) befindet sich südlich der Innenstadt im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf-West. Es umfasst eine Fläche von etwa 20.000 m² zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal, der Bundesstraße 51 und der zukünftig reaktivierten Trasse der Westfälischen Landes-Eisenbahn (WLE). Die Erschließung des Gebiets erfolgt für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die Eulerstraße, für den Fuß- und Radverkehr besteht eine Anbindung an die Nieberdingstraße.

Die Eulerstraße teilt das Plangebiet in zwei unterschiedlich große Teilbereiche. Der nordwestliche Bereich wurde zuvor von der Firma Rebholz genutzt und ist aktuell geprägt durch eine Hallenstruktur mit verschiedenen Nutzungen (wie u.a. einem Tattoostudio und einem Fitnessstudio). Der südöstliche Bereich liegt brach und wurde zuvor gewerblich von der Firma Eurovia genutzt. Das Umfeld ist überwiegend durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt.

Die planungsrelevanten Rahmenbedingungen umfassen unter anderem den vorgesehenen Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals (Planfeststellungsbeschluss vom 28.04.2008) sowie das Verfahren zur Reaktivierung der WLE-Strecke (Planfeststellungsbeschluss vom 30.01.2026).

Planungsanlass

Ein Privateigentümer ist als Teileigentümer des Plangebiets an die Stadt Münster herantreten, um eine gemeinsame Entwicklung der derzeit überwiegend ungenutzten Flächen entlang der Eulerstraße anzustoßen. Aufgrund der besonderen Lage und der funktionalen Zusammenhänge innerhalb des Gesamtareals besteht ein gemeinsames Interesse an einer hochqualitativen städtebaulich-freiraumplanerischen Entwicklung.

Das Vorhaben wurde den politischen Gremien (Bezirksvertretung Münster-Südost, Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung, Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft, Hauptausschuss) erstmals im April/Mai 2025 vorgestellt (nichtöffentliche Vorlage V/0239/2025). Mit dem nichtöffentlichen Grundsatzbeschluss des Hauptausschusses am 21.05.2025 wurde die Verwaltung beauftragt, die städtebauliche Entwicklung des Areals sowie die hierfür erforderlichen liegenschaftlichen und planungsrechtlichen Grundlagen vorzubereiten.

Nach Aufgabe der früheren Nutzungen verbleibt das Areal ohne gesicherte Nutzungsperspektive. Die Fläche war zuvor im Zusammenhang mit Überlegungen zu einer Stadionneuplanung am Albersloher Weg von Bedeutung. Diese Zielsetzung wird jedoch nicht weiterverfolgt.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens zu den „Münster Modell Quartieren“ 3, 4 und 5 wurde das Plangebiet im September 2022 mitbetrachtet. Der darauf aufbauende Perspektivplan, der die Ergebnisse des Werkstattverfahrens zusammenfasst, hinterlegt für den Bereich die Bezeichnung „lärmrobuste Nutzungsstruktur“. Das Plangebiet ist außerdem Teil des Geltungsbereichs der 110. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 618 „Umgehungsstraße B 51 / Dortmund-Ems-Kanal / Albersloher Weg“ (Beschluss zur Aufstellung in [V/0629/2020](#), [V/0629/2020/1](#)). Nutzungsstrukturell wurde für diese Fläche die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, urbaner Produktion und gastronomischer Nutzung vorgesehen.

Die Grundstücksverhältnisse im Plangebiet waren in der Vergangenheit zwischen der Stadt Münster als Eigentümerin des überwiegenden Flächenanteils und dem Privateigentümer als Eigentümer insbesondere der Grundstücke in Wasserlage geteilt. Eine zielführende und sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Areals ist nur im Zusammenwirken beider Eigentümer und im Rahmen eines ganzheitlichen Entwicklungskonzepts möglich. Die Lage des privaten Grundstücksanteils entlang des Kanals macht seine Einbeziehung unabdingbar für die Entwicklung eines hochwertigen öffentlichen Freiraums, während die städtischen Flächen eine wesentliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung bilden.

Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 21.05.2025 wurden seit dem Frühjahr 2025 liegenschaftliche Verhandlungen geführt. Diese konnten inzwischen erfolgreich abgeschlossen werden. Der Privateigentümer soll sämtliche städtische Flächen erwerben; konzeptabhängig sollen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unentgeltlich an die Stadt wieder zurückübertragen werden. Die entsprechende Vorlage zum Grundstücksverkauf wurde im Vorfeld zur hiesigen Vorlage in den zuständigen politischen Gremien behandelt und beschlossen.

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans (Beschlussvorschlag 1, Anlage 1) sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans (Beschlussvorschlag 2, Anlage 2) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Areals geschaffen werden.

Planungsziel

Ziel der Planung ist es, das brachliegende Areal einer nachhaltigen, gewerblich geprägten und lärmrobusten Nutzung zuzuführen. Aufbauend auf den Empfehlungen des Perspektivplans zur Zukunft der Quartiere am Kanal und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 618 „Umgehungsstraße B 51 / Dortmund-Ems-Kanal / Albersloher Weg“ soll ein urbanes, produktionsnahes und gewerbliches Quartier entstehen, das gleichzeitig ein hochwertiges öffentlich zugängliches Freiraumband entlang des Dortmund-Ems-Kanals schafft. Dieses Freiraumband soll zukünftig eine wichtige Verbindungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr übernehmen und dem Gebiet einen hohen Aufenthalts- und Naherholungswert verleihen.

Die Entwicklung hat den besonderen Rahmenbedingungen des Standorts Rechnung zu tragen. Dazu gehören unter anderem Lärm-, Staub-, Geruchs- und Erschütterungsimmissionen aus dem gewerblichen Umfeld, verkehrliche Belastungen sowie die Auswirkungen angrenzender Infrastrukturprojekte. Ziel ist eine städtebaulich und freiraumplanerisch qualitätsvolle Struktur, die sowohl den Anforderungen eines modernen Gewerbestandorts als auch den umliegenden betrieblichen Nutzungen gerecht wird.

Weiteres Vorgehen

Zwischen dem Privateigentümer und der Verwaltung wurden grundlegende Anforderungen und Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes abgestimmt. Das weitere Vorgehen lässt sich grob in die drei folgenden Bausteine gliedern:

(1) *Rahmenbedingungen & Vorplanungen*, (2) *Qualifizierung von Städtebau, Freiraum & Architektur* sowie (3) *Bauleitplanverfahren*.

Die wesentlichen Ziele wurden zudem in einem Letter of Intent mit dem Privateigentümer festgehalten.

(1) *Rahmenbedingungen & Vorplanungen*

Neben den liegenschaftlichen Voraussetzungen bedarf es weiterer Untersuchungen für die Entwicklung des Gebiets. Eine Verkehrsuntersuchung soll Aufschluss darüber geben, welcher Umfang und welche Arten der Nutzung verkehrlich abwickelbar sind. Darüber hinaus werden Abstimmungen mit Straßen.NRW als dem für die Bundesstraße 51 zuständigen Baulastträger hinsichtlich der Bebaubarkeit der südlichen Plangebietsflächen erfolgen müssen. Ebenfalls wird im Rahmen von Voruntersuchungen die Immissionssituation untersucht, darunter fallen insbesondere die Lärmeinwirkungen der umgebenden Verkehrsstrassen.

Auch sind die Planungen für den Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals sowie zur Reaktivierung der WLE-Trasse zu berücksichtigen. Ziel ist es, in Vorbereitung eines Qualifizierungsverfahrens die wesentlichen Parameter und die daraus resultierenden Restriktionen zusammenzutragen.

(2) *Qualifizierung von Städtebau, Freiraum & Architektur*

Bei einem Vorhaben dieser Größenordnung ist ein Qualifizierungsverfahren sowohl für den gesamten Städtebau und Freiraum des Projekts als auch für die architektonischen Einzelvorhaben unabdingbar. Die Qualifizierung des Städtebaus soll im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens erfolgen.

Den Auftakt zu einem Qualifizierungsverfahren würde das Erstellen einer Auslobung darstellen, welche in Kooperation zwischen dem Stadtplanungsamt, dem Privateigentümer und einem extern beauftragten Büro erarbeitet würde. Die Verwaltung wird die Auslobungsunterlagen nach erfolgter Erarbeitung den politischen Gremien zur Freigabe in einer separaten Beschlussvorlage vorlegen. Verschiedene interdisziplinäre Planungsteams würden sich anschließend im Rahmen eines kooperativen Verfahrens mit der Fläche auseinandersetzen und Entwürfe erarbeiten, welche (ggf. mit Zwischenpräsentationen) am Ende durch eine Fachjury beurteilt werden. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für ein anschließendes Bauleitplanverfahren. Sämtliche Kosten für die Qualifizierung sind von dem Privateigentümer zu tragen. Ziel des Qualifizierungsverfahrens ist die Sicherstellung einer hochwertigen Nutzung und städtebaulich-freiraumplanerischen sowie architektonisch hohen Qualität für die Entwicklung des Grundstücks.

(3) *Bauleitplanverfahren*

Das bestehende Planungsrecht ermöglicht weder die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen noch die Absicherung der gewollten Qualitäten für dieses Areal. Zwar ist das Plangebiet bislang Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 618 „Umgehungsstraße B 51 / Dortmund-Ems-Kanal / Albersloher Weg“ (MMQ 4) sowie der damit verbundenen 110. FNP-Änderung, jedoch bedarf es für die nun vorliegende Projektentwicklung eines passgenaueren Vorgehens.

Um dies zielgerichtet und zügig umsetzen zu können, erfolgt eine Auskopplung des Plangebiets aus dem übergeordneten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 618 und die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans (Beschlussvorschlag 2). Der Bebauungsplan soll mit dem Privateigentümer als Vorhabenträger aufgestellt werden. Für den Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher weitere Regelungen zur Realisierung beinhaltet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657 ist in der

Anlage 2 dargestellt. Wie bereits oben skizziert, ist es das nutzungsstrukturelle Ziel, Nutzungen im Sinne eines Gewerbegebiets gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den entsprechenden Orientierungswerten hinsichtlich einer Grundflächenzahl von bis zu 0,8 und einer Geschossflächenzahl von bis zu 2,4 zu ermöglichen.

Da die Fläche zwischenzeitlich als Parkplatzfläche für den auf dem Gebiet um die Nieberdingstraße geplanten Stadion-Neubau vorgesehen war, stellt der Flächennutzungsplan das Areal aktuell als Sondergebiet „Stadion“ dar. Diese Darstellung ist aufgrund der aufgegebenen Stadionplanung nicht mehr zutreffend und widerspricht den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen. Deshalb ist ebenfalls eine Änderung des FNP erforderlich, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt (Beschlussvorschlag 1). Zur zeichnerischen Anpassung im Übergang an die weiterhin bestehenden Darstellungen des wirksamen FNP weicht der Geltungsbereich der FNP-Änderung (Anlage 1) in seinen Randbereichen im Detail vom Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 2) ab.

In Vertretung
gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich der 142. FNP-Änderung
Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657