



Baugebiet Maikotten

Gespräch Bürgerinitiative Maikotten mit
Vertretern der Stadt Münster

29.04.2025 | 17 Uhr

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Tagesordnung

Einführung

- Planungsraum
- BPlan & FNP

Verkehr & Erschließung

- planbedingter Verkehr
- Baustellenerschließung

Immissionen

- Lärmimmissionen

Überblick Thematiken

- DEK
- B51
- Ausgleich etc.

Entwässerung

- im Plangebiet
- Bedeutung für Bestand

Ausblick & weiteres Verfahren

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Tagesordnung

Einführung

- Planungsraum
- BPlan & FNP

Verkehr & Erschließung

- planbedingter Verkehr
- Baustellenerschließung

Immissionen

- Lärmimmissionen

Überblick Thematiken

- DEK
- B51
- Ausgleich etc.

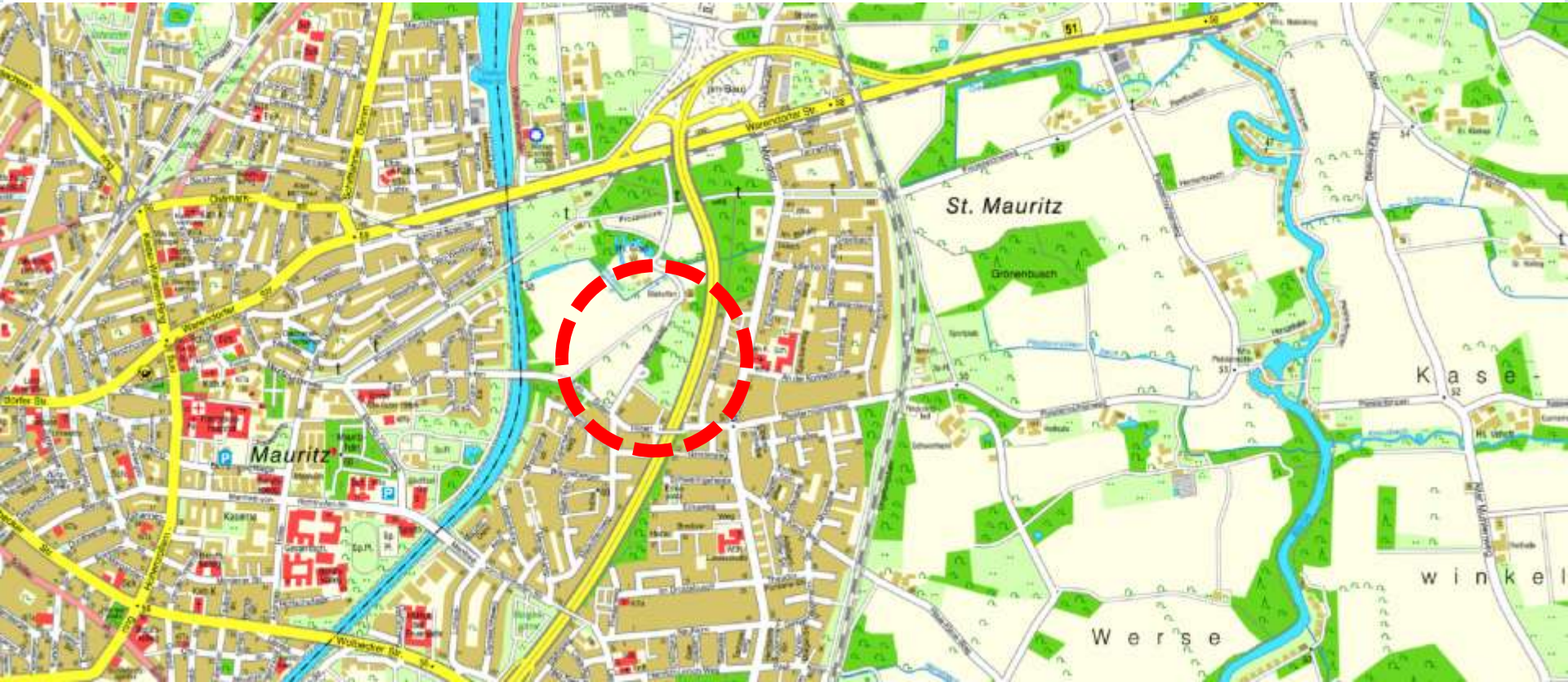
Entwässerung

- im Plangebiet
- Bedeutung für Bestand

Ausblick & weiteres Verfahren

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Einführung | Planungsraum: Lage im Stadtgebiet



Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Einführung | Planungsraum: Schrägluftbildausschnitt



Haus Grael

ehem. Café Maikotten

Jägersteg (Brücke)

B51

Buswendeschleife

nördl. Zum
Guten Hirten

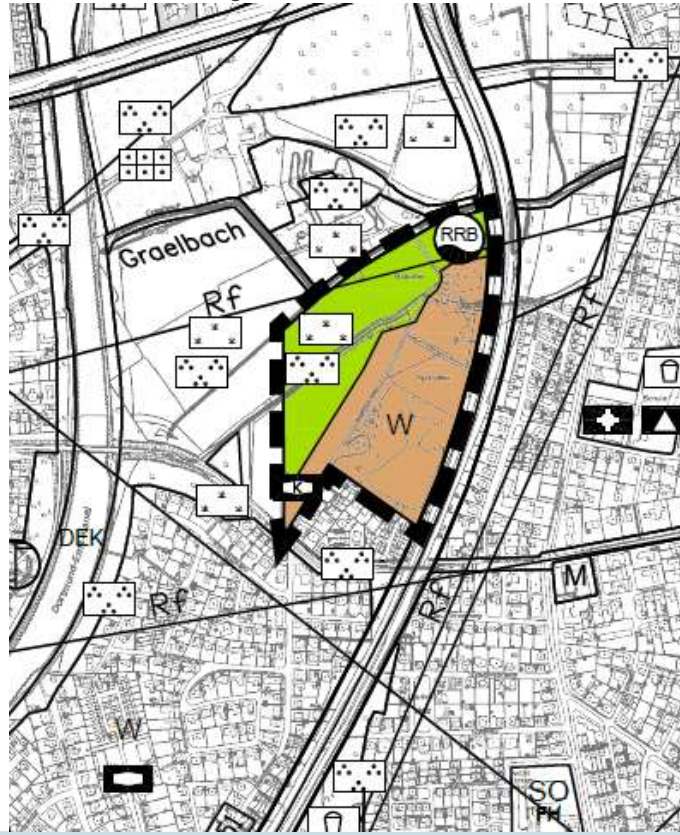
Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Einführung | 77. Änderung des Flächennutzungsplans

bisherige Darstellung



neue Darstellung



- Änderungsbereich
- W Wohnbaufläche
- G Grünflächen
- Parkanlage
- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Regenrückhaltebecken
- Flächen für Wald

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Einführung | BPlan: städtebaulicher Entwurf



Zahlen und Fakten:

- ca. 280 Wohneinheiten
 $\triangleq$ ca. 50 WE / ha
 ca. 170 WE in MFH
 ca. 110 EFH
 ca. 23 % öff. gefördert
- II-III Geschosse
- ca. 5,7 ha Nettobauland
- ca. 1.800 m² Spielflächen
- 2 Kindertagesstätten mit insgesamt 7 Kita-Gruppen
- Regenrückhaltung vor Ort
- naturräumlicher Ausgleich vor Ort

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Einführung | BPlan: Bebauungsplan-Vorentwurf



zum Zeitpunkt der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung im Januar 2019

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Einführung | BPlan: Bebauungsplan-Vorentwurf



- Eingrünung des Plangebietes – Vorsehen von Ausgleichsflächen
- Anpassung von Baufenstern
- Lage des Kinderspielplatzes
- Vorsehen von Versorgungsflächen für Energie
- Höhenfestsetzungen (Geländemodellierung klären und max. Gebäudehöhen)

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Tagesordnung

Einführung

- Planungsraum
- BPlan & FNP

Verkehr & Erschließung

- planbedingter Verkehr
- Baustellenerschließung

Immissionen

- Lärmimmissionen

Überblick Thematiken

- DEK
- B51
- Ausgleich etc.

Entwässerung

- im Plangebiet
- Bedeutung für Bestand

Ausblick & weiteres Verfahren

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Überblick Thematiken | weitere Themen



- Sanierung der **DEK-Brücken** bis II bzw. III.2026
 - ↓ solange **Buswendeschleife** benötigt
 - ↓ anschließende **Erschließung**
 - ↓ LSW ist von Inbetriebnahme der **B51** / B481n abhängig
 - ↓ **Hochbau**
 - ↓ multifunktionale Nutzung der Grünflächen (z.B. **Erdwärme**)
 - ↓ KWK-Standort
- Schließen der **Bahnübergänge** (unabhängig)

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Tagesordnung

Einführung

- Planungsraum
- BPlan & FNP

Verkehr & Erschließung

- planbedingter Verkehr
- Baustellenerschließung

Immissionen

- Lärmimmissionen

Überblick Thematiken

- DEK
- B51
- Ausgleich etc.

Entwässerung

- im Plangebiet
- Bedeutung für Bestand

Ausblick & weiteres Verfahren

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

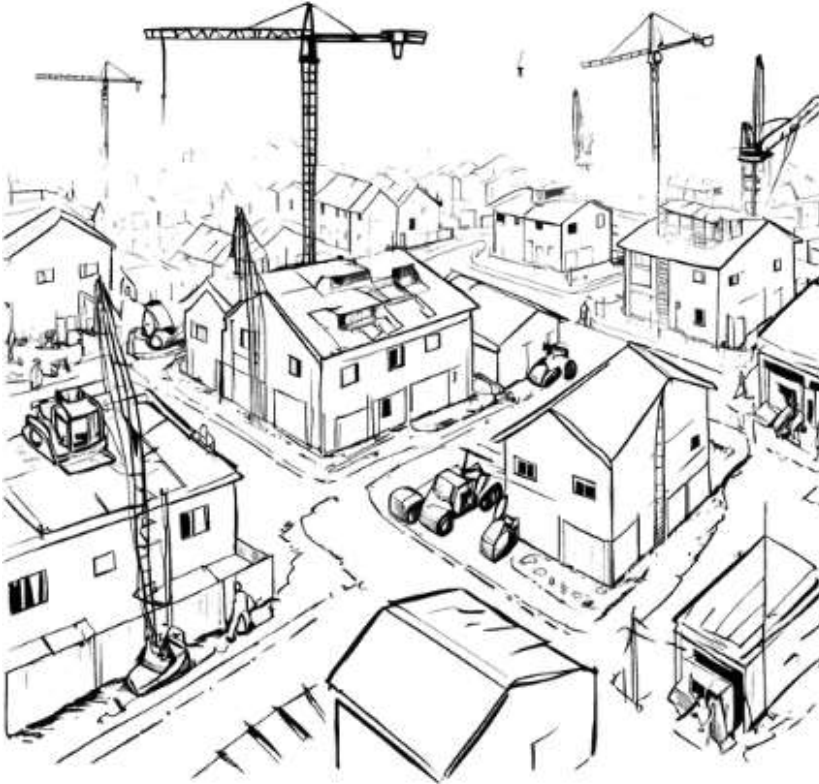
Verkehr & Erschließung | Planbedingter Verkehr



- Verkehrszahlen basieren auf einer durchgeführten **Verkehrszählung** (Dienstag, außerhalb der Ferien)
- Prognosefall Annahme: 300 WE (inkl. Besucher, Anlieferung etc.) und 140 Kitaplätze in 2 Kitas (inkl. Personal, Anlieferung etc.)
- insgesamt ca. **1.070 Fahrten** pro Werktag
 - 536 Kfz / 24 Stunden Quellverkehr
 - 536 Kfz / 24 Stunden Zielverkehr
 - Morgenspitze: + 89 Kfz/h
 - Nachmittagspitze: + 91 Kfz/h
- **keine Auswirkungen** auf Knotenpunkte
- **Querschnitt** Maikottenweg
 - RAS: Wohnstraße mit Erschließungsfunktion = 4.000 Kfz/24 h verträglich
 - Berechnung: ca. 1.500 Kfz / 24 h
- Routenführung der **Linie 14** muss unabhängig vom Bebauungsplan betrachtet werden

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Verkehr & Erschließung | Baustraßenführung



3 Phasen:

1. **Anlieferung Boden**
ca. 6.000 Fahrten (40t)
2. **Anlieferung Erschließungsmaterial**
ca. 1.800 Fahrten (40t)
3. **Hochbau**
individuell

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Verkehr & Erschließung | Baustraßenführung

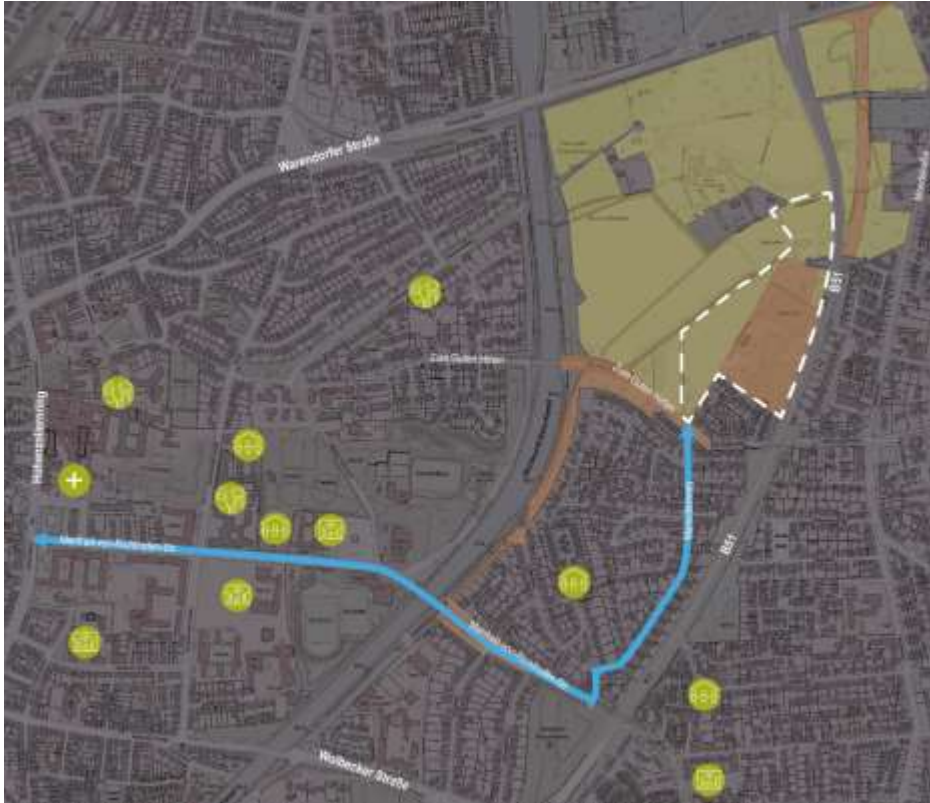


1 | Zum Guten Hirten

- aufgrund der benötigten Sattelschlepper, müsste das Parken auf den Straßen Zum Guten Hirten und Andreas-Hofer-Straße unterbunden werden

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Verkehr & Erschließung | Baustraßenführung



2 | Maikottenweg

- aufgrund der benötigten Sattelschlepper, wäre der Maikottenweg mit ca. 5,5 m breite und mehrere Abbiegevorgänge am Merschkamp zu eng dimensioniert
- es müsste eine Einbahnstraßenregelung eingeführt werden, die in der Realität kaum kontrollierbar ist
- Parken auf der Straße Maikottenweg und Merschkamp müsste unterbunden werden
- mehrere sensible Nutzungen müssten tangiert werden

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Verkehr & Erschließung | Baustraßenführung



3 | Baustellenerschließung DEK

- keine Zustimmung des WSA

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Verkehr & Erschließung | Baustraßenführung



4 | Nordanbindung

- bahnparallele Ersatzerschließung notwendig – Abstimmung und Zustimmung der DB
- Durchkreuzen eines geschützten Biotops (nur ausnahmsweise möglich, wenn alternativlos)
- Tangieren von Waldbereichen = potenzielle Fällungen von Bäumen notwendig
- Tangieren des denkmalgeschützten Prozessionswegs notwendig
- Eingriff in den Landschaftsraum

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Verkehr & Erschließung | Baustraßenführung



5 | Direktzufahrt B51

- größtmögliche Schonung der bestehenden Wohnquartiere, da autark
- Zustimmung Landesbetrieb Straßen.NRW notwendig

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Verkehr & Erschließung | Baustraßenführung



6 | DEK

- Anlieferung per Schiff = autark und ohne Belastung der Verkehrswege und Wohnquartiere
- Andienung auf dem Land über die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen der Erbengemeinschaft
- Erstzustimmung des WSA ist erfolgt – Feinabstimmungen und Ingenieursbegutachtungen sind beabsichtigt

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Tagesordnung

Einführung

- Planungsraum
- BPlan & FNP

Verkehr & Erschließung

- planbedingter Verkehr
- Baustellenerschließung

Immissionen

- Lärmimmissionen

Überblick Thematiken

- DEK
- B51
- Ausgleich etc.

Entwässerung

- im Plangebiet
- Bedeutung für Bestand

Ausblick & weiteres Verfahren

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Entwässerung | im Plangebiet



Entwässerungsplanung erfolgt für drei grundlegende Fälle:

1. Bemessungsniederschlag
 - a. Schadfremde Ableitung des Niederschlagswassers nach den geltenden Regeln der Technik
 - b. Schadfremde Ableitung über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter
 - c. Entwässerung in Nord-Richtung
2. Starkregen
 - a. Hierfür ist die Kanalisation nicht bemessen
 - b. Oberflächennahe Ableitung über Notwasserwege
3. Schmutzwasser
 - a. Entwässerung über das bestehende Schmutzwassernetz zur HKA
 - b. Behandlung Schmutzwasser in der HKA über die 4te Reinigungsstufe

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Entwässerung | Bedeutung für Bestand



- Entwässerung wird von der Wohnbebauung weg geplant
- ausreichende Dimensionierung ist nachgewiesen

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Tagesordnung

Einführung

- Planungsraum
- BPlan & FNP

Verkehr & Erschließung

- planbedingter Verkehr
- Baustellenerschließung

Immissionen

- Lärmimmissionen

Überblick Thematiken

- DEK
- B51
- Ausgleich etc.

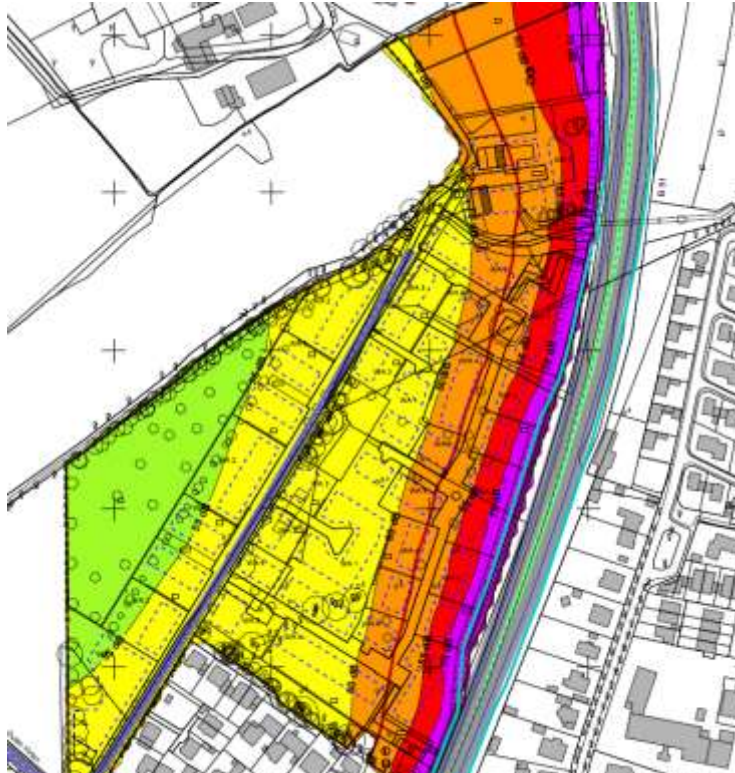
Entwässerung

- im Plangebiet
- Bedeutung für Bestand

Ausblick & weiteres Verfahren

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Lärmimmissionen



Beurteilungspegel tags | 9 m über Gelände

- maßgebliche Schallquelle ist **B51** im Osten
- **aktiver** Schallschutz (LSW mit Überkrugung) ist beabsichtigt
- **passive** Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen an die Umfassungsbauteile oder schallgedämmte Lüftungen) werden festgesetzt
- die Planung führt zu **keinen unzumutbaren schalltechnischen Auswirkungen** auf die Bestandsbebauung.

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Tagesordnung

Einführung

- Planungsraum
- BPlan & FNP

Verkehr & Erschließung

- planbedingter Verkehr
- Baustellenerschließung

Immissionen

- Lärmimmissionen

Überblick Thematiken

- DEK
- B51
- Ausgleich etc.

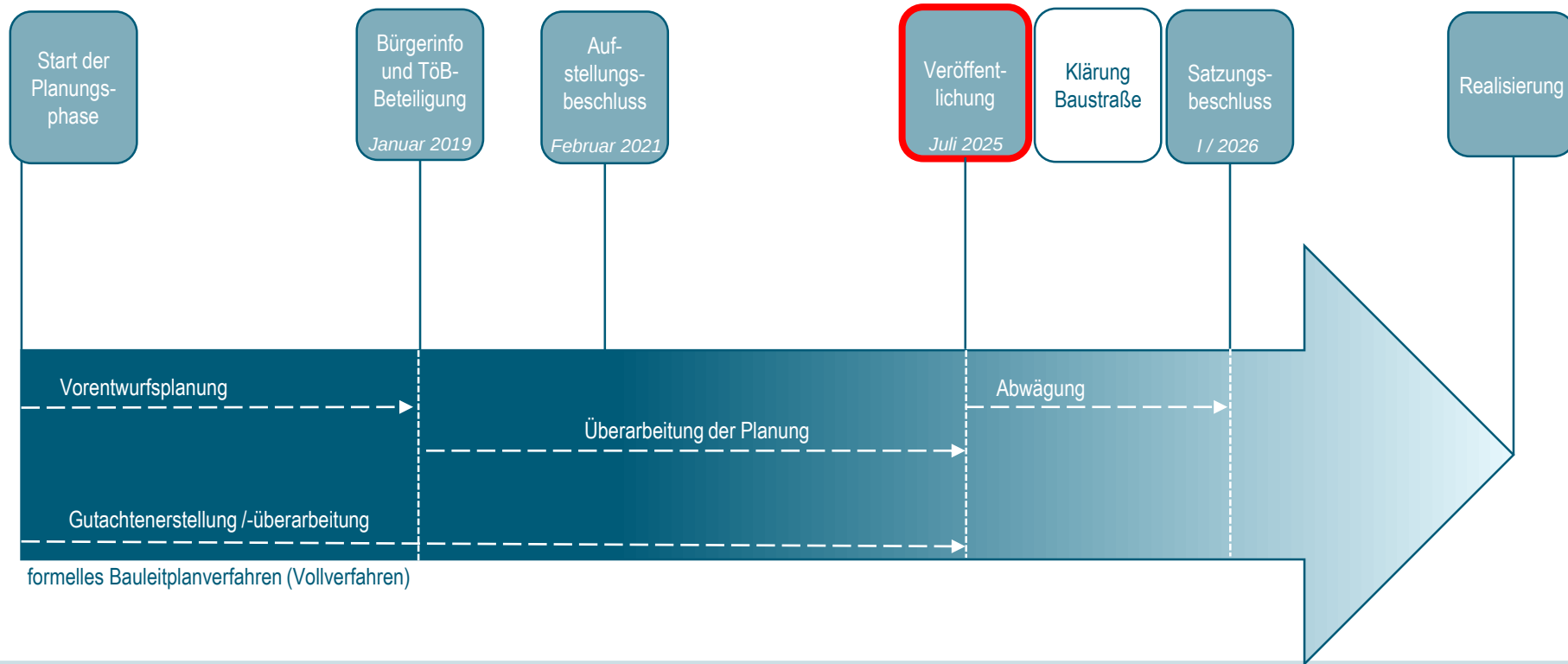
Entwässerung

- im Plangebiet
- Bedeutung für Bestand

Ausblick & weiteres Verfahren

Bebauungsplan Nr. 589 - Maikotten

Zeitplanung



vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bei Rückfragen können Sie sich gerne wenden an:

Vivian Thielemann
thielemann@stadt-muenster.de
0251 492 6174