

## Erläuterung

### **zur 140. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 647 in Hiltrup im Bereich der Westfalenstraße (gegenüber Hallenbad und Stadthalle Hiltrup) zum Stand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 „Hiltrup - Westfalenstraße (gegenüber Hallenbad)“ im Stadtteil Hiltrup, westlich der Westfalenstraße (gegenüber von dem Hallenbad), wurde am 21.02.2024 ein Aufstellungsbeschluss vom Rat der Stadt Münster gefasst (Details siehe Beschlussvorlage Nr. V/0060/2024). Als weiteres Plansicherungsinstrument beschloss der Rat der Stadt am 24.04.2024 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 115 sowie am 21.05.2025 die 1. Verlängerung für den Bereich des Bebauungsplans (Details siehe Beschlussvorlagen Nrn. V/0085/2024 und V/0104/2025).

Dem städtischen Handeln war ein Antrag eines Vorhabenträgers vorangegangen, der auf den Grundstücken im Plangebiet einen Lebensmittelmarkt vorsah. Da die Plangebietsflächen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen, stand der Antrag im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster. Vor diesem Hintergrund wurden vom Rat der Stadt Münster das Bauleitplanverfahren eingeleitet, sowie die Veränderungssperre Nr. 115 (inkl. 1. Verlängerung) beschlossen.

Zudem erfolgte die Beauftragung einer gutachterlichen Stellungnahme im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster, welche in einer kritischen Bewertung des beantragten Vorhabens zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in dem Plangebiet mündete. In der gutachterlichen Stellungnahme wird ausgeführt, dass zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung die bestehende und an das Plangebiet angrenzende Nahversorgungslage bereits jetzt überdimensioniert ist. Eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eines weiteren Marktes beruht daher zwangsläufig auf Kaufkraftabflüssen aus der Umgebung. Stadtstrukturelle Vorteile werden durch die Ausweitung der Nahversorgungslage dagegen nicht erzielt. Vielmehr ist mit der Ausweitung der Nahversorgungslage eine Verschiebung des hierarchischen Standortkonzeptes der Stadt Münster zu befürchten und somit mit vielfachen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Ein Ziel des Bebauungsplans Nr. 647 ist daher die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte und der Nahversorgungslage Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße. Um nutzungsstrukturelle Missstände zu vermeiden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen.

Aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung und einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie steigender Bevölkerungszahlen weist die Stadt Münster eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum auf. Die Entwicklung eines vielfältigen und attraktiven Wohnraumangebotes bei zeitgleicher Sicherung von zukunftsfähigen Versorgungsbereichen, um ein lebenswertes Wohnumfeld zu bewahren, ist daher ein zentrales Ziel der Münsteraner Stadtentwicklung. Zudem sollte bei der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung aus siedlungsstrukturellen und ökologischen Gründen vorrangig Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 647 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets in Münster-Hiltrup schaffen, um der hohen Nachfrage an Wohnraum zu begegnen und eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Plangebiets sicherzustellen. Zudem soll der Bereich einer klaren städtebaulichen Ordnung unterzogen werden, die monostrukturierte eingeschossige Nutzungen unterbindet und sich zum einen an der Bebauung der benachbarten Grundstücke orientiert und zum anderen eine standortverträgliche Nachverdichtung möglich macht. Die Eignung des Grundstücks zu Wohnzwecken wird im Rahmen des Verfahrens weitergehend gutachterlich überprüft.

Unter dem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll gemäß dem aktuellen Planungsstand in Zukunft auf dieser Fläche in erster Baureihe zur Westfalenstraße ein so genanntes „Urbanes Gebiet“ (gemäß § 6a BauNVO) entstehen. Im Rahmen des Urbanen Gebiets soll weiterhin eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss entlang der Westfalenstraße sichergestellt werden. In den beiden darüberliegenden Geschossen sind vorzugsweise Wohnnutzungen beabsichtigt. Die Bauhöhen der ersten Baureihe sollen dabei die Höhenstrukturen der nördlich sowie südlich grenzständigen Bestandswohnbauung aufnehmen. Im rückwärtigen Bereich ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (gemäß § 4 BauNVO) mit zweigeschossiger Bebauung in einer offenen Bauweise beabsichtigt, die sich maßvoll in die bauliche Umgebung einfügt. Die Erschließung des rückwärtigen Bereichs ist durch die Aussparung der Baufenster zur Westfalenstraße sichergestellt. Stellplätze werden oberirdisch, ähnlich wie bei den Nachbargrundstücken, angeordnet.

Bei dem Plangebiet, welches derzeit im Wesentlichen durch eine ehemalige Kfz-Werkstatt an der Westfalenstraße 212 und zwei leerstehende, freistehende Einfamilienhäuser an der Westfalenstraße 210 a / 210 b geprägt ist, handelt es sich um einen bereits verkehrlich erschlossenen, integrierten Standort im Bezirk Münster-Hiltrup. Das Plangebiet umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Hiltrup, Flur 13, Flurstücke 810, 811, 812, 1056, 1057. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets kann der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 647 entnommen werden.

Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, hat der Rat der Stadt Münster im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung des Weiteren die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster (EHZK) beschlossen, welches durch die Festlegung von hierarchisch gegliederten Versorgungsbereichen eine belastbare, fußläufige Nahversorgungsstruktur und vor allem lebendige Zentren im Stadtgebiet sicherstellen soll. Die vorliegende Planung soll einen Beitrag zum Schutz bzw. Erhalt dieser Versorgungsbereiche leisten.

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 647 „Hiltrup - Westfalenstraße (gegenüber Hallenbad)“ wird zudem der Flächennutzungsplan geändert (140. FNP-Änderung). Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist das in Rede stehende Gebiet im Stadtteil Hiltrup als gemischte Baufläche (M) aus. Diese Ausweisung erfolgte in der Annahme, dass in diesem Bereich sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzungen nebeneinander existieren. Die tatsächliche Entwicklung in den vergangenen Jahren hat jedoch gezeigt, dass sich die baulichen Nutzungen zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich Stadtbereichszentrum Hiltrup-Mitte und der Nahversorgungslage Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße vorwiegend in Richtung Wohnnutzung verschoben haben und sich die ursprünglich gemischte Struktur des Areals zunehmend verändert hat. Die Wohnnutzung ist dominierend und die vereinzelt gewerblichen

Nutzungen, sind nur noch von untergeordneter Bedeutung. Die ursprüngliche Zielesetzung, eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu schaffen, wird durch die aktuellen Nutzungen nicht mehr widerspiegelt. Auch vor dem Hintergrund des Prüfergebnisses im Rahmen der Fortschreibung des EHZKs soll hier klarstellend der Ausschluss von ergänzenden Einzelhandelsansiedlungen und der zukünftige planerische Fokus auf das Wohnen als Vorgabe für künftiges planerisches Handeln festgelegt werden.

Der Flächennutzungsplan soll mit der 140. Änderung daher künftig eine Wohnbaufläche (W) darstellen. Damit wird die im Bestand überwiegende Wohnnutzung nachvollzogen und das städtebauliche Entwicklungsziel Wohnen vorbereitet. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort im weiteren Verfahren abgewogen (z. B. als Urbanes Gebiet mit Wohnschwerpunkt oder als Allgemeines Wohngebiet). Die parallele FNP-Änderung dient dazu, die Entwicklungsspielräume abzusichern und zu vermeiden, dass eine Ableitung allein aus der bisherigen Darstellung „Gemischte Baufläche (M)“ im Falle abweichender Festsetzungen im Bebauungsplan in Frage gestellt würde.

Ein FNP-Änderungsbeschluss des Rates liegt derzeit noch nicht vor, soll jedoch im Zuge der weiteren Verfahrensschritte nachgeholt werden. Der Änderungsbereich wurde im Zuge der städtebaulichen Prüfung über die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 647 hinaus erweitert. Er erstreckt sich nach Norden bis zur südlichen Grenze der Tankstelle an der Westfalenstraße und nach Süden bis zur nördlichen Grenze der Nahversorgungslage D\_13 (Hiltrup-Mitte – Westfalenstraße; Aldi/K+K), wobei auch die südwestlich anschließende Wohnbebauung bis zur Straße „Zur Vogelstange“ einbezogen wird. In der Tiefe orientiert sich die Abgrenzung im Wesentlichen an der bisherigen Darstellung „Gemischte Baufläche (M)“ im wirksamen Flächennutzungsplan, sodass eine konsistente städtebauliche Steuerung gewährleistet und Planungslücken vermieden werden.