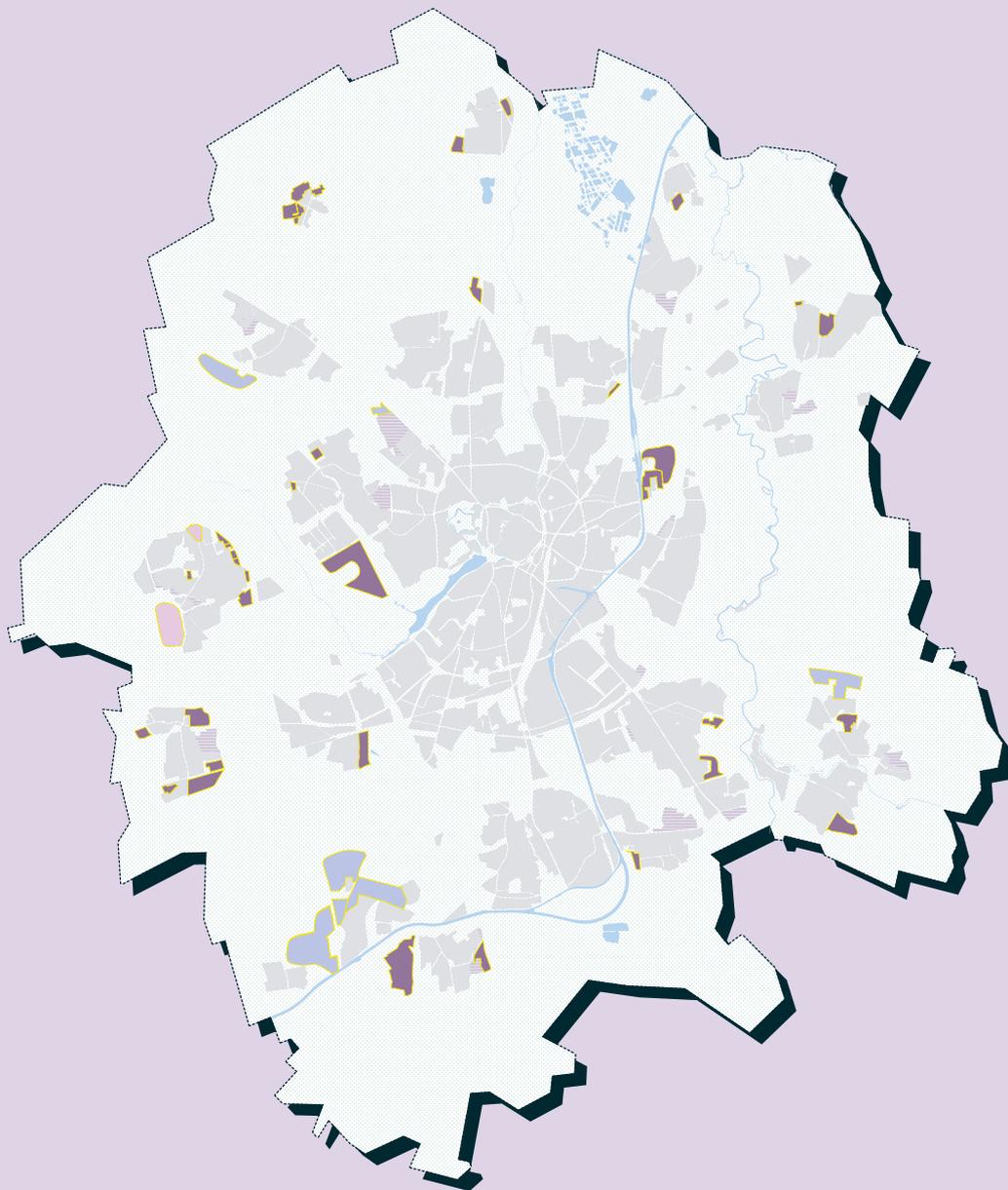
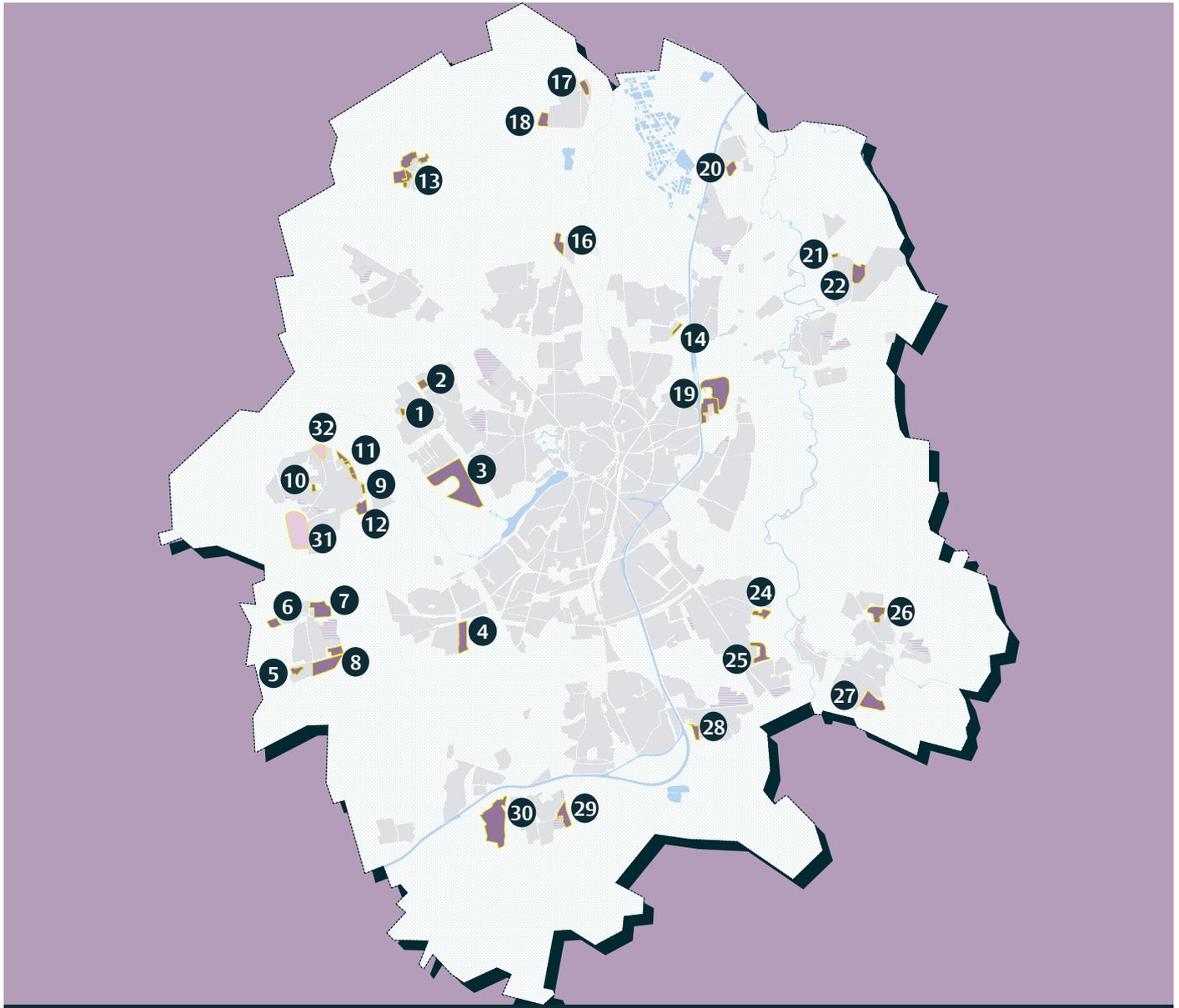


# IFM - Integriertes Flächen- konzept Münster

Steckbriefe zur Flächenkulisse

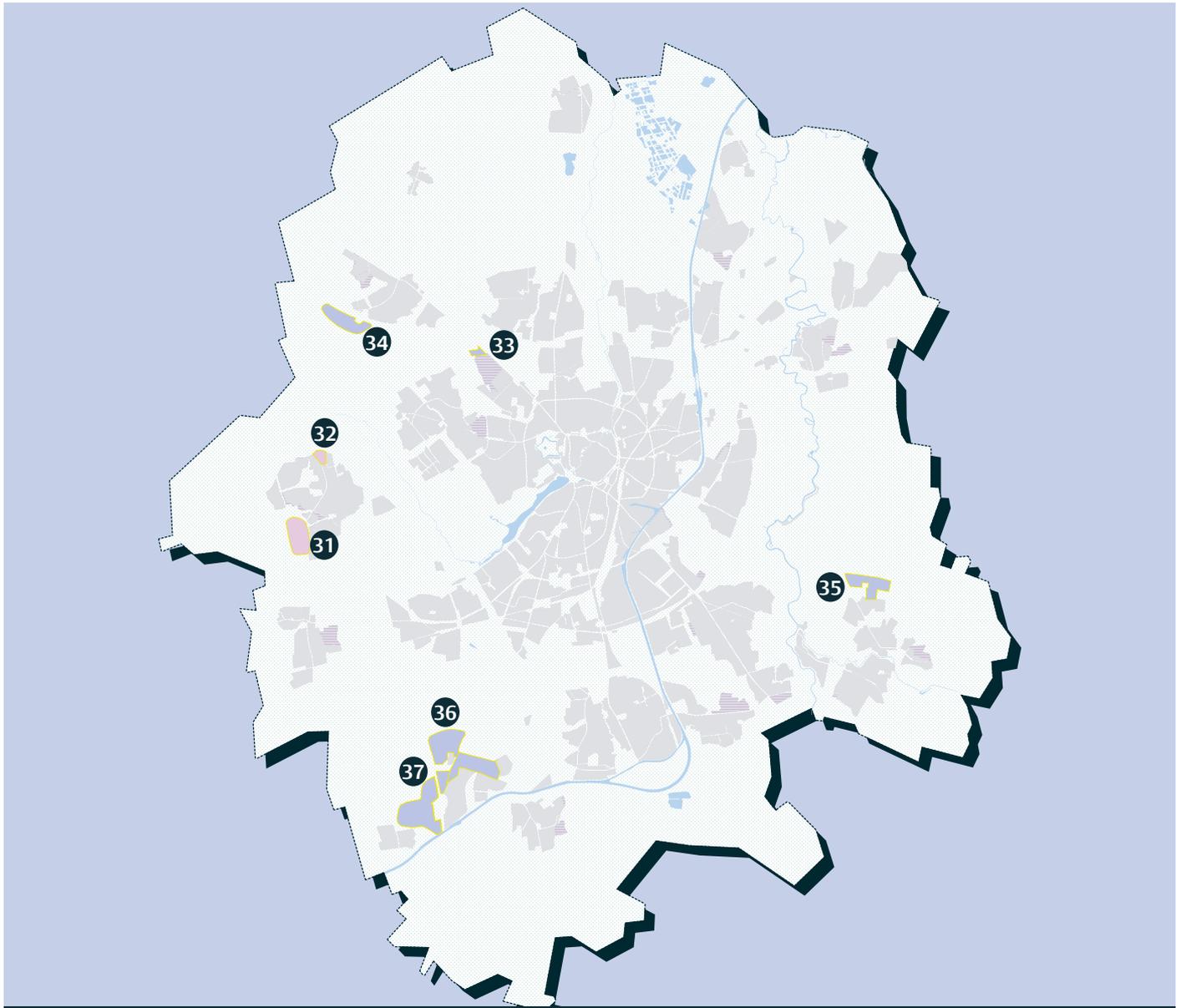


# Lage und Gesamtübersicht der Wohnbauflächenpotenziale



- |  |  |   |
|--|--|---|
| 1 Gievenbeck – Südlich Nünningweg              | 13 Nienberge – Häger   | 25 Angelmodde – Homannstraße/<br>Vogelrohrsheide    |
| 2 Gievenbeck – Institut                        | 14 Coerde – Edelbach   | 26 Wolbeck – Südlich Gewerbegebiete<br>Wolbeck-Nord |
| 3 Sentrup-West – „Zooquartier“                 | 16 Kinderhaus/Sprakel – Am Knapp                                 | 27 Wolbeck – Südlich Petersheide                    |
| 4 Mecklenbeck – Hafkhorst                      | 17 Sprakel – Östlich Bahn  | 28 Hilstrup – Südlich Tulpenweg                     |
| 5 Albachten – Steinbreite                      | 18 Sprakel – Südlich Landwehr                                    | 29 Amelsbüren – Böckenhorst<br>(Erweiterung)        |
| 6 Albachten – Dülmener Straße                  | 19 Mauritz-Ost – Wilhelmshavenufer/<br>Coppenrathsweg/Dingstiege | 30 Amelsbüren – Westlich der Bahn                   |
| 7 Albachten – Holkenbrink                      | 20 Gelmer – Südlich Eckernheide                                  | 31 Roxel – Südwestlich Bahnhofpunkt                 |
| 8 Albachten – Nördlich und südlich<br>der Bahn | 21 Handorf – Am Kerkamp/<br>Dorbaumstraße                        | 32 Roxel – Stodtbrockweg                            |
| 9 Roxel – Östlich Tilsiter Straße              | 22 Handorf-Dorbaum – Ost   |   |
| 10 Roxel – Südlich Tilbecker Straße            | 24 Gremmendorf – Südlich Angel-<br>modder Weg                    |   |
| 11 Roxel – Bredeheide                          |  |   |
| 12 Roxel – Rohrbusch                           |  |   |

# Lage und Gesamtübersicht der Gewerbeflächenpotenziale



- 31 Roxel – Südwestlich Bahnhofpunkt
- 32 Roxel – Stodtbrockweg
- 33 Gievenbeck – Westlich Steinfurter Straße
- 34 Nienberge – Südlich B 54/ Rüschausweg
- 35 Wolbeck – Nördlich Gewerbegebiet (Vorschlag BV Südost)
- 36 Amelsbüren – Nördlich Loevelingloh
- 37 Amelsbüren – Hansa-BusinessPark

Hinweis: Die Flächen 15 „Kinderhaus - Südlich Moorhock“ und 23 „Gremmendorf - Westlich Frankenweg“ sind gem. Ratsbeschluss nicht Teil des IFM-Siedlungsflächenkonzepts und daher hier nicht mehr dargestellt. Auf der Fläche 23 soll flächenschonend und ohne Eingriffe in die ökologisch sensiblen Bereiche ein Kitastandort geplant werden.

## Legende der Planausschnitte

-  Gewässer
-  SPNV-Haltepunkt (Bestand)
-  SPNV-Haltepunkt (in Planung)
-  Gleise

### Zentren

-  City/Innenstadt
-  Stadtbereichszentren
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungszentren
-  Nahversorgungslagen

-  Beschlossene Fläche zur Siedlungsentwicklung Schwerpunkt Wohnen
-  Beschlossene Fläche zur Siedlungsentwicklung Schwerpunkt Gewerbe
-  Gesetzlich geschützte Biotop nach §42 Landesnaturschutzgesetz NRW
-  Schutzwürdige Biotop nach LANUV
-  Stadtbiotop
-  Biotopverbundflächen mit herausragender Bedeutung
-  Biotopverbundflächen mit besonderer Bedeutung
-  Kompensationsflächenkataster (Komkat)
-  CEF-Flächen
-  Kiebitzvorkommen
-  Geschützte Landschaftsbestandteile
-  Landschaftsschutzgebiete

## **Abkürzungsverzeichnis**

ASB	-	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	-	Flächennutzungsplan
GFEK	-	Gewerbeflächenentwicklungskonzept
GIB	-	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich
MIV	-	Motorisierter Individualverkehr
RP	-	Regionalplan
STEK	-	Stadtteilentwicklungskonzept
WE	-	Wohneinheiten
WSFK 2030	-	Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030

### **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

Die in den Steckbriefen benannten vertiefenden Untersuchungen weisen auf Auffälligkeiten hin, die im Erarbeitungsprozess bereits thematisiert wurden und somit frühzeitig bei einer weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich nicht um eine abschließende Auflistung von Voruntersuchungen. Welche Untersuchungen ergänzend vorgenommen werden müssen, ist individuell nach Vorhaben zu prüfen. Dies umfasst insbesondere die Frage, welche notwendigen faunistischen Erfassungen und Artenschutzprüfungen vorgenommen werden müssen. Somit sind die notwendigen vertiefenden Untersuchungen erst zu einem späteren Zeitpunkt verbindlich festzulegen. Dies betrifft auch weitere Gutachten, wie z.B. zum Immissionsschutz, etc.

# 1 Gievenbeck - Südlich Nünningweg



**Flächengröße:**  
ca. 1,5 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte Dichte realisierbar:  
ca. 65 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 100 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
< 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Im WSK 2030 als gut geeignet eingeschätzt  
/ im wirksamen Regionalplan als Allgemeiner  
Siedlungsbereich dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche bietet sich für eine Bebauung an, da sie von bestehenden Siedlungsbereichen dreiseitig umschlossen ist und insofern den Siedlungsbereich in Gievenbeck **arrondiert**. Die Fläche kann von Norden über den Nünningweg **erschlossen** werden. Durch die Entwicklung kann ein kernstadtnahes **Innenentwicklungspotenzial** genutzt werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Höhere Dichte realisierbar**  
Erhöhte Dichte durch integrierte Lage  
und Nähe zur Kernstadt möglich



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fußläufige Entfernung (unter 700 m) zum  
Nahversorgungszentrum Gievenbeck-  
Heekweg

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Grünordnung**  
Vollständige Lage innerhalb des 2.  
Grünrings und einer Vorrangfläche zur  
Freiraumsicherung



**Klima**  
Lage in einem klimaökologischen  
Ausgleichsraum

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Fläche kann einen neuen Siedlungsabschluss des Stadtteils Gievenbeck bilden. Sie liegt in der **erweiterten Kernstadt**. Da die umliegende Bebauung aus großen **Solitargebäuden** und einer verdichteten Einfamilienhausstruktur besteht, ist eine **erhöhte baulichen Dichte**, beispielsweise als aufgelockerter Geschosswohnungsbau möglich. Dabei ist zum Nünningweg hin eine Kante auszubilden und nach Süden hin ein Übergang zu den anschließenden Einfamilienhausstrukturen zu gestalten.
- Die **Erschließung** erfolgt über den **Nünningweg**. Durch Fußwege sind Verbindungen zum angrenzenden Spielplatz Mergelberg sowie nach Westen Richtung Haus Mariengrund und nach Süden in Richtung Mergelberg (über den Spielplatz) zu schaffen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die **ÖPNV-Haltestelle "Haus Mariengrund"** mit Anschluss an die Innenstadt.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die Fläche liegt vollständig im 2. Grünring und ist in der Grünordnung als **Fläche, die keine bauliche Entwicklung zulässt**, ausgewiesen.
- Eine wichtige **Freiraumvernetzung verläuft durch das Gebiet** über die landwirtschaftlich genutzte Fläche von Westen über den Spielplatz „Mergelberg-Nord“ bis zur Dieckmannstraße.
- Die Nordgrenze der Fläche ist durch **Gehölzaufwuchs und Großgrünstandorte** geprägt. Einzelne **Bäume gilt es zu erhalten**.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus typischem **Pseudogley**, d. h. stauende Nässe („Weiße Wanne“), **Überflutungsgefahr** bei Starkregen, hohe Anforderungen an **dezentrales Regenwasser-management** mit einem hohen Flächenbedarf; **Retentionsysteme** werden in der Folge erforderlich sein.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

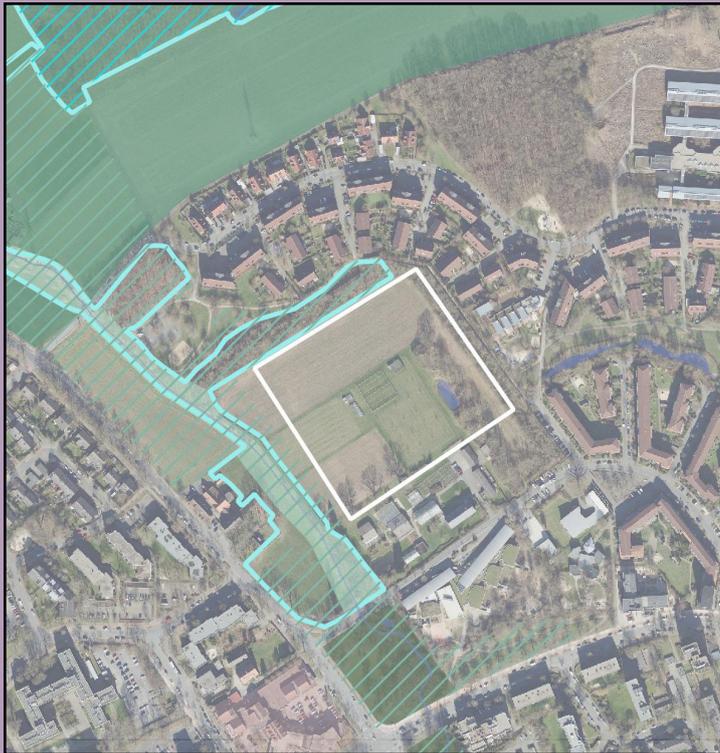
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Die Fläche liegt in direkter Nähe zum bestehenden **Fernwärmenetz** (Sekundärnetz). Ein **Anschluss** an das Fernwärmenetz sollte nach Möglichkeit im Zuge der Entwicklung erfolgen.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung**
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration des Flächenbedarfs in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 2 Gievenbeck - Institut



**Flächengröße:**  
ca. 4 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte Dichte realisierbar:  
ca. 65 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 250 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Im wirksamen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Die Entwicklung der Fläche als **Wohnbauland** ist nur in Folge einer Aufgabe der vorhandenen Flächennutzung vorgesehen. Die Fläche bietet sich für eine Bebauung an, da sie von bestehenden Siedlungsbereichen in Gievenbeck umschlossen wird und diese als **Innenentwicklungspotenzial** vervollständigt. Westlich der Fläche verläuft der **Gievenbach** mit einer **Pufferzone** im Biotopverbund mit besonderer Bedeutung. Derzeit wird die Fläche durch die Biologische Bundesanstalt genutzt. Die Nutzung wird nicht in Frage gestellt. Nur nach einer möglichen **Aufgabe / Verlagerung des Instituts** ist eine Entwicklung zum Wohngebiet möglich. Bei einer möglichen Entwicklung sollen die durchgehenden Gehölzstrukturen an den Rändern der Fläche berücksichtigt und behutsam eingebunden werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### **Höhere Dichte realisierbar**

Erhöhte Dichte durch integrierte Lage und Nähe zur Kernstadt möglich



### **Nähe zu Zentren / Nahversorgung**

Fußläufige Entfernung (unter 500 m) zum Nahversorgungszentrum Gievenbeck-Heekweg

## Das erschwert eine Entwicklung:



### **Grünordnung**

Vollständige Lage innerhalb des 2. Grünrings und teilweise Lage in einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung



### **Natur- und Artenschutz**

Lage angrenzend an Biotopverbundsystem



### **Klima**

Lage in einem klimaökologischen Ausgleichsraum



### **Hochwasser / Starkregen**

Hohe Betroffenheit bei extremen Hochwasser- und Starkregenereignissen vor allem im südwestlichen Teil entlang des Gievenbachs

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Fläche liegt in einem Gebiet mit **verdichteter Siedlungsstruktur**, weshalb hier eine **erhöhte bauliche Dichte** mit aufgelockertem Geschosswohnungsbau verwirklicht werden kann. Da das Gebiet nur infolge einer Aufgabe oder Verlagerung des Instituts entwickelt wird, ist die **Umnutzungsmöglichkeit der südlich angrenzenden Bestandsgebäude** bei der Entwicklung der Fläche zu prüfen.
- Zum Schutz der die Fläche umschließenden Freiraumstrukturen, sollte die **Erschließung** über die heutige **Institutseinfahrt vom Toppheideweg** erfolgen.
- Im städtebaulichen Konzept sollten die angrenzenden Gehölzstrukturen sowie das Kleinstgewässer soweit wie möglich erhalten bleiben. **Freiraum- und Wegeverbindungen** sollten zum **Park Toppheideweg**, zur Vervollständigung des Grünzugs, und entlang des Gievenbachs zum nördlich gelegenen Volleyballfeld und Skatepark hergestellt werden.
- In der unmittelbaren Nähe zur Fläche befinden sich eine **Kindertagesstätte**, der **Skatepark Ledgenweg** sowie der **Park Toppheideweg**.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die Fläche liegt vollständig im **zweiten Grünring**.
- Im Norden und Westen grenzt ein **Biotopverbund mit herausragender Bedeutung** an. Abstände müssen aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten eingehalten werden.
- Der nördliche und östliche Bereich wird durch eine **durchgehende Gehölzstruktur** gefasst. Diese gilt es zu berücksichtigen und in ein **Gesamtkonzept** zu überführen.
- Im südlichen Bereich befindet sich neben einer **parallelen, linearen Gehölzstruktur** ein **Kleinstgewässer**. Dies gilt es hinsichtlich seiner **ökologischen Wertigkeit** zu prüfen und weiter zu qualifizieren. Kleinstgewässer wie dieses bilden wichtige Trittsteinbiotope für Amphibienwanderwege aus.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Braunerde-Pseudogley**. Somit kann stauende Nässe auftreten. Die Starkregengefahrenkarte bestätigt dies: Eine **Überflutungsgefahr bei Starkregen** insbesondere bei extremen Ereignissen entsteht durch den angrenzenden **Gievenbach**. Daraus folgt eine hohe Anforderung an ein **dezentrales Regenwassermanagement** mit einem erhöhten Flächenbedarf. **Retentionssysteme** werden in der Folge erforderlich sein.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Die Fläche liegt nicht in direkter Nähe zum bestehenden **Fernwärmenetz** (Abstand zum Primärnetz ca. 1 km, zum Sekundärnetz ca. 500 m). Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wäre nur im Zuge eines **Netzausbaus** möglich.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 3 Sentrup-West - „Zooquartier“



**Flächengröße:**  
ca. 63 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Hohe Dichte realisierbar:  
ca. 75 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 4.700 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 24 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Im RP -Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat in dieser Abgrenzung bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da sie sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtbereichszentrum in Mecklenbeck befindet und an den Siedlungsraum in Gievenbeck im Bereich der ehemaligen **Oxford-Kaserne** (Entwicklung im Rahmen des Baulandprogramms) sowie an den Siedlungskörper der **Kernstadt in Sentrup** angeschlossen werden kann. Durch die unmittelbare Nähe zu einer **Veloroute** ist der Anschluss an das Stadtzentrum gegeben. Zusätzlich braucht es eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung. Es ist eine **hohe Dichte** realisierbar. In der weiteren Planung ist ein **behutsamer Übergang** zwischen Siedlungsrand und Landschaftsraum zu gestalten. Die vor Ort vorhandenen Biotopstrukturen (insbesondere zwischen Wald und Bach) sind in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

## Das spricht für eine Entwicklung:

-  **Höhere Dichte realisierbar**  
Hohe Dichte aufgrund von Kernstadtnähe und Potenzial als eigenständige Quartiersentwicklung möglich
-  **Nähe zur Stadtmitte**  
Unter 4 km
-  **Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fußläufige Entfernung (unter 700 m) zu einem Stadtbereichszentrum, Nahversorgung im Quartier selbst zu realisieren
-  **Nähe zu Arbeitsplätzen**  
Mehrere Arbeitsplatzschwerpunkte in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)
-  **Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung**  
Fläche deckt ca. 24 % des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten

## Das erschwert eine Entwicklung:

-  **Grünordnung**  
Vollständige Lage im 2. Grünring
-  **Natur- und Artenschutz**  
Biotopverbundsystem, (nördlicher Teil), Lage in Landschaftsschutzgebiet (westliche Teile), Kiebitzvorkommen (Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen)
-  **Ausgleichsbedarf / Ausgleichsflächen**  
Höherer Ausgleichsbedarf
-  **Klima**  
Lage in einem klimaökologischen Ausgleichsraum
-  **Äußere Erschließung für den MIV**  
Die MIV-Erschließung ist schwierig, ein umfassendes Mobilitätskonzept zwingende Voraussetzung

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Entwicklung sollte als **eigenständige Quartiersentwicklung** in insgesamt hoher Dichte mit Schwerpunkt verdichteter und aufgelockerter Geschosswohnungsbau erfolgen.
- **Gestaffelte Dichte:** Zur östlich angrenzenden Bebauung ist eine niedrigere Dichte umsetzbar als zum westlichen Übergang zur Landschaft, wo mit einer städtebaulichen Kante ein neuer Stadtabschluss gestaltet werden sollte. Auch zum nördlich gelegenen Stadtbereichszentrum und zum Oxford-Quartier ist eine höhere Dichte möglich.
- Für die Bebauung der Fläche muss ein umfassendes Mobilitätskonzept erstellt werden, das auch die Auswirkungen des induzierten Verkehrs (MIV und ÖPNV) auf umliegende Siedlungen prüft. Das Konzept sollte insbesondere Maßnahmen zur Reduktion des MIV beinhalten. Es muss ein **neues Erschließungssystem** entwickelt werden, das an die angrenzenden Bestandsstraßen **Roxeler und Sentruper Straße** sowie die in der Fläche liegenden Wege anschließen kann. Da ein Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr nicht gegeben ist, muss eine **leistungsfähige Busverbindung** ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile bereitgestellt werden.
- Aufgrund der Größe der Fläche und der realisierbaren Zahl an Wohneinheiten ist trotz Nähe zu einem Stadtbereichszentrum ein weiterer **Nahversorgungsstandort** auf der Fläche selbst notwendig. Auch die Ansiedlung weiterer Infrastruktureinrichtungen sowie von Arbeitsplätzen ist zu prüfen.
- Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit **Schweinemast** sowie einer **Biogasanlage** ist bei der Entwicklung aus **Immissionsschutzgründen** zu berücksichtigen, sofern nicht eine Aufgabe dieses Betriebes erfolgt.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Der **Gievenbach als Biotopverbund mit besonderer Bedeutung** ist zu berücksichtigen und sensibel zu behandeln. Aufgrund hoher ökologischer Wertigkeiten und Empfindlichkeiten sind ausreichend Abstände einzuhalten.
- Der westlich liegende **Waldbereich** ist eine wertvolle Biotopstruktur, die von der Siedlungsfläche an drei Seiten umschlossen wird. Abstände müssen zum Wald beachtet werden, um die **Aufwertung der Waldränder** zu gewährleisten. Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sind behutsam zu gestalten.
- Die **Biotopverbindung** zwischen Gievenbach und dem westlichen Waldstück ist zu erhalten.
- Der **erhöhte Anteil an Heckenstrukturen/Kammerung der Feldflur- und Grabensysteme** mit Biotopverbundfunktionen im nördlichen Bereich erfordert einen mittleren bis hohen Kompensationsbedarf aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten. Zudem befinden sich im südlichen Teil **Kiebitzvorkommen**, welche die Notwendigkeit von **CEF-Maßnahmen** mit sich bringen.
- **Freiraumbedarf** ist innerhalb des Plangebietes für Spielplätze und wohnungsnahes öff. Grün im städtebaulichen Konzept integriert einzuplanen. Diese Funktionen sollten nicht in den Landschaftsraum verlagert werden.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Braunerde-Pseudogley** und in Teilen aus **graubraunem Plaggenesch**. Somit kann stauende Nässe auftreten. Die Starkregengefahrenkarte bestätigt dies. Auf Teilen der Fläche kommt es bei Starkregen zu **flächigen Überflutungen**. Daraus folgt eine hohe Anforderung an ein **dezentrales Regenwassermanagement** mit einem erhöhten Flächenbedarf.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

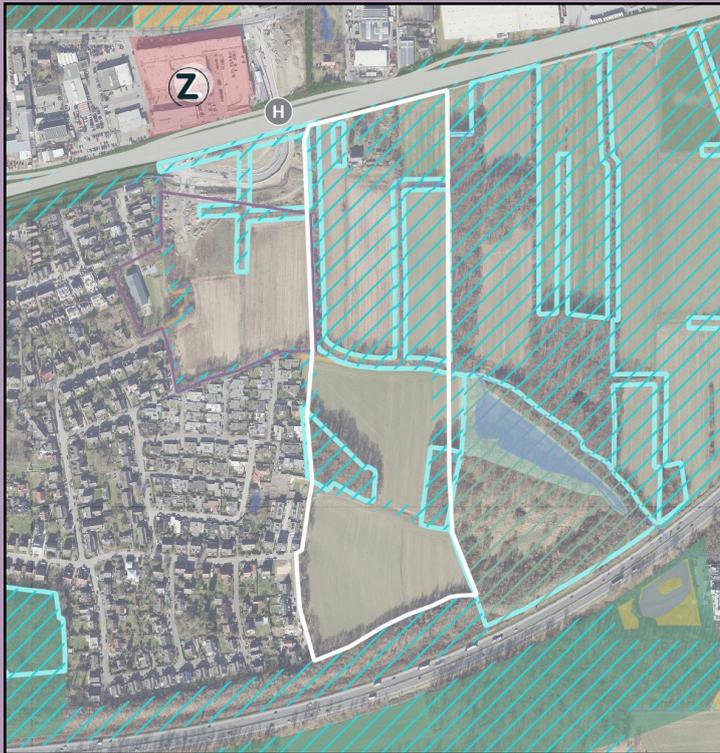
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Von Norden aus besteht Anschluss an das **sekundäre Fernwärmenetz**. Das Primärnetz ist ebenfalls in direkter Nähe vorhanden. Dementsprechend sollte nach Möglichkeit ein **Anschluss an die Fernwärme** vorgesehen werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung** – Konzept der Ersatzhabitats (insbesondere Kiebitz) zwingend, **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Mobilitätskonzept** zur Ermittlung und Abwicklung der induzierten Verkehre unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen.
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)
- **Leitprojekt des Ausgleichs** aufgrund der Eingriffserheblichkeit erforderlich (Leitprojekt westliches Aatal)

# 4 Mecklenbeck - Hafkhorst



## Flächengröße:

ca. 15 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Erhöhte Dichte realisierbar:  
ca. 65 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 1.000 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 5 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im WSFK 2030 als gut geeignet eingeschätzt (nur südl. Teil) / Im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da sie sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtbereichszentrum in Mecklenbeck befindet und an den bestehenden Siedlungsraum in Mecklenbeck angeschlossen werden kann. Durch die Nähe zur **Bahnstation „Münster Mecklenbeck“** ist ein leistungsfähiger Anschluss gegeben. Die gute Erschließung ermöglicht im direkten Umfeld des Haltepunktes eine **erhöhte Bebauungsdichte**, die jedoch als Anschluss an die Bestandsbebauung und im Übergang in die Landschaft **ortsangepasst** zu gestalten ist. Besonders auf die Gewässer-, Graben- und Biotopstrukturen muss in der weiteren Planung Rücksicht genommen werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Erhöhte Dichte aufgrund von Innenstadtnähe und Bahnhofpunkt möglich



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung

Fußläufige Entfernung (unter 700 m) zum Stadtbereichszentrum „Mecklenbeck südlich Weseler Straße“



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten Takt in fußläufiger Entfernung (unter 700 m)



### Nähe zu Arbeitsplätzen

Mehrere Arbeitsplatzschwerpunkte in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)



### Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung

Fläche deckt ca. 5 % des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Grünordnung

Großflächige Lage im 2. Grünring



### Natur- und Artenschutz

Überplanung Biotopverbundsystem



### Klima

Lage in einem klimaökologischen Ausgleichsraum



### Immissionen

Die nördlichen und südlichen Teilbereiche werden durch Lärmimmissionen der Bahnstrecke bzw. des Autobahnzubringers negativ beeinträchtigt



### Hochwasser / Starkregen

Hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- **Gestaffelte Bau- und Geschossdichte:** Um die Lärmbelastung von der Bahnlinie im Norden zu reduzieren, bieten sich entweder eine **erhöhte Bebauung** oder die Implementierung von **Schallschutzmaßnahmen** an. Zur Sicherstellung einer Anbindung an die bestehende Bebauung im Westen sollte hier eine **geringere bauliche Dichte** entwickelt werden.
- Aufgrund der Entfernung vom Münsteraner Stadtzentrum ist es von Bedeutung, die **Anbindung an die Innenstadt** durch **zusätzliche öffentliche Verkehrsmittel** und Radwege zu gewährleisten. Das Areal profitiert von seiner direkten Nähe zum **SPNV-Haltepunkt „Münster Mecklenbeck“**, der sich jedoch nördlich der Gleisanlagen befindet, weshalb auch ein kleinerer Fußgängerzugang bedacht werden sollte. Entsprechend sollte auf die Fuß- und Radwegeanbindung besonderer Wert gelegt werden.
- Integration von **zusätzlichen Angeboten** für die **soziale Infrastruktur** aufgrund der Entfernung zu der nächsten Grundschule ist zu prüfen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die vorhandenen **Gewässer** haben als **Biotopverbund** eine besondere Bedeutung und sollten eine entsprechende ökologische Aufwertung bzw. Schaffung von **hochwertigen ökologischen Begleiträumen** von mindestens 10m je Ufer erfahren. Der Erhalt der Durchgängigkeit des gewässerbezogenen Biotopverbunds ist eine wesentliche Anforderung zur Sicherung der Verträglichkeit.
- Die im südlichen Bereich liegenden **Waldbereiche** sind wertvolle Biotopstrukturen, ein Eingriff würde einen erheblichen **Kompensationsbedarf** verursachen. Abstände müssen zum Wald beachtet werden, um die Aufwertung der Waldränder zu gewährleisten. Die **linearen Gehölzstrukturen** nördlich des Getterbachs sollten in das Gesamtkonzept integriert werden.
- Durch den **hohen Anteil** an Heckenstrukturen / Kammerung der Feldflur und Grabensysteme mit **Biotopverbundfunktionen** am westlichen und östlichen Rand erfordert es voraussichtlich einen **mittleren bis hohen Kompensationsbedarf** aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten.
- **Freiraumbedarf** innerhalb des Plangebietes für Spielplätze und wohnungsnahes öffentliches Grün sollte im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes **integriert mitgeplant werden**. Diese Funktionen sollten nicht in den Landschaftsraum verlagert werden.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Zahlreiche Formen des Pseudogleys, d.h. stauende Nässe („Weiße Wanne“), **Überflutungsgefahr bei Starkregen**, hohe Anforderungen an **dezentrales Regenwassermanagement**, mit einem hohen Flächenbedarf; es ist ein systematisches Entwässerungssystem mit dem Fokus auf Retention, Verdunstung und reduzierte Ableitung erforderlich.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Neben der Berücksichtigung des **Leitfadens Klimagerechte Bauleitplanung** sollte die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Bahnanlagen**, ggf. integriert in ein **Lärmschutzbauwerk**, geprüft werden.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung** – Konzept der Ersatzhabitats (insbesondere Kiebitz) zwingend, **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und zu erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der Bahnstrecke und des Autobahnzubringers (B 51)
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 5 Albachten - Steinbreite



## Flächengröße:

ca. 4 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 180 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Potenzialfläche des Baulandprogramms / im FNP derzeit als Gewerbefläche dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen, ggf. kann sie aber auch für andere Nutzungen (Gewerbe / Infrastruktur) vorgesehen werden. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da an den Siedlungsraum in Albachten angeschlossen und durch diese Arrondierung eine vorhandene Lücke in der Bebauung geschlossen werden kann. Durch die Nähe zu der **SPNV-Station „Münster Albachten“** sowie die unmittelbare Nähe zur **Veloroute Senden-Münster** ist der Anschluss an das Stadtzentrum gegeben. Aufgrund der Nähe zur SPNV-Haltestelle und der umgebenden Bebauung (Gewerbe) ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Erhöhte ortsangepasste Dichte aufgrund der Lage am SPNV-Haltepunkt sowie neben einem Gewerbegebiet möglich



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung

Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) zum Stadtteilzentrum Albachten



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in fußläufiger Entfernung (im Mittel 400 m)



### Grünordnung

Lage in einem Siedlungsbereich der Grünordnung

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Natur- und Artenschutz

Erdkrötenvorkommen, Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen, Kiebitzvorkommen



### Immissionen

Der nördliche Bereich wird durch Lärmemissionen der Bahnstrecke negativ beeinträchtigt, im südlichen Bereich sind Emissionen der benachbarten Gewerbebetriebe zu beachten



### Landwirtschaft

Inanspruchnahme einer Fläche mit einer Bodenwertzahl über 55 (hohe Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden)

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Fläche kann mit einer erhöhten ortsangepassten **Dichte** realisiert werden. Die Dichte ist entlang der Bahnleise am höchsten zu entwickeln, auch als städtebaulicher Lärmschutz. Zur anschließenden Siedlungsstruktur entlang der Steinbreite hin ist städtebaulich eine geringere Dichte vertretbar, wobei der **Lärmschutz** hin zum emittierenden Betrieb südlich der Fläche sowie zu der gewerblichen FNP-Reservefläche im Südwesten berücksichtigt werden muss.
- In diesem Zusammenhang ist die Notwendigkeit von **Lärmschutzanlagen** gutachterlich zu prüfen.
- Eine **Erschließung** ist als Fortführung der **Sonnenheide** oder **Steinbreite** denkbar. Zu prüfen ist, inwiefern der Bahnweg zur Erschließung der Fläche (für Fuß- und Radverkehre) genutzt werden kann.
- Der **SPNV-Haltepunkt „Münster-Albachten“** liegt zwar in unmittelbarer Nähe, der nördlich gelegene, stadtauswärts führende Bahnsteig ist jedoch eingeschränkt über die Bahnunterführung zu erreichen. Ein entsprechender (barrierefreier) Ausbau ist hier erforderlich.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Nördlich schließt eine **durchgehende Gehölzstruktur entlang der Gleisanlage** an das Gebiet an, welche es zu erhalten gilt.
- Aufgrund der bereits bekannten **Erdkrötenvorkommen** sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Zudem befinden sich im südlichen Teil Kiebitzvorkommen, welche die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen mit sich bringen.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Braunerde-Pseudogley**. Somit kann stauende Nässe auftreten. Die Starkregengefahrenkarte bestätigt dies: **Teilweise flächige Überflutungsgefahr bei Starkregen**. Zudem ist der Graben am westlichen Rand stark überflutungsgefährdet bei Starkregen. Daraus folgt **hohe Anforderung an ein dezentrales Regenwassermanagement** mit erhöhtem Flächenbedarf.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.
- Im westlichen Teil des Gebiets befinden sich Kiebitzvorkommen (Kartierung 2023), welche die Implementierung von CEF-Maßnahmen notwendig machen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Nördlich angrenzend, jenseits der Gleisanlagen, befindet sich ein **Nahwärmenetz**. Ein **Anschluss der Fläche erscheint schwierig**, sollte nach Möglichkeit jedoch im Zuge der Entwicklung **geprüft** werden.
- Neben der Berücksichtigung des **Leitfadens Klimagerechte Bauleitplanung** sollte die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Bahnanlagen**, ggf. integriert in ein **Lärmschutzbauwerk**, geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung** – Konzept der Ersatzhabitats (insbesondere Kiebitz) zwingend, **Amphibienkartierung** (Erdkrötenvorkommen) einschließlich der Wanderwege)
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und zu erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der Bahnstrecke und dem Gewerbe
- **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzept** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 6 Albachten - Dülmener Straße



## Flächengröße:

ca. 5 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 200 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im WSK 2030 als bedingt geeignet eingeschätzt / im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da hierdurch an den Siedlungsraum in Albachten angeschlossen werden kann und das **Stadtteilzentrum** Albachten in fußläufiger Entfernung liegt. Es ist eine **Auftaktsituation** für den neuen Stadtteilzugang zu schaffen. Die teilweise Lage der Fläche im **Landschaftsschutzgebiet** muss bei der Entwicklung mitberücksichtigt werden. Zudem muss ein sensibler Umgang mit dem südlich angrenzenden Waldbereich gewahrt bleiben.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung

Fußläufige Entfernung (unter 700 m) zum Stadtteilzentrum von Albachten



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (im Mittel 1300 m)



### Grünordnung

Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und Vorrangflächen zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Natur- und Artenschutz

Lage knapp zur Hälfte im Landschaftsschutzgebiet



### Hochwasser / Starkregen

Hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen



### Landwirtschaft

Inanspruchnahme einer Fläche mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft (FNP)

## Städtebauliche Hinweise:

- Durch die Entwicklung kann ein **neuer Stadtteileingang** gestaltet werden. Entsprechend sollte entlang der Dülmener Straße eine Kante aus Geschosswohnungsbau ausgebildet werden. Nach Süden hin ist die Dichte zu reduzieren und ein Übergang zum Landschaftsraum zu gestalten. Insgesamt ist aufgrund der exponierten Lage eine **ortsangepasste Dichte** aus aufgelockertem Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau zu entwickeln.
- Erschlossen werden kann die Fläche über die **Dülmener Straße**. Einen Anschluss an den Erschließungsweg Wierling würde durch die ausgebaute Doppelschließung eine zusätzliche **Verkehrsbelastung** für den östlich angrenzenden Siedlungsbestand bewirken. Diese Verbindung ist als Fuß- und Radweg zu erhalten.
- Die großzügigen **Grünstrukturen** entlang der Fläche sowie die **Gewässerstruktur** östlich der Fläche sind bei der Entwicklung zu berücksichtigen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Der im Süden angrenzende **Waldbereich** ist eine **wertvolle Biotopstruktur**. Abstände müssen zum Wald beachtet werden, um die **Aufwertung der Waldränder** zu gewährleisten.
- Der Gebietsumgriff liegt zur Hälfte im **Landschaftsschutzgebiet**. Eine **Verkleinerung des Gebietes** ist zu diskutieren. Des Weiteren sind die **Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft** behutsam zu gestalten.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Pseudogley-Podsol**. Somit kann stauende Nässe auftreten. Die Starkregengefahrenkarte weist eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen entlang der Dülmener Straße** aus. Daraus folgen **hohe Anforderungen an ein dezentrales Regenwassermanagement**.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

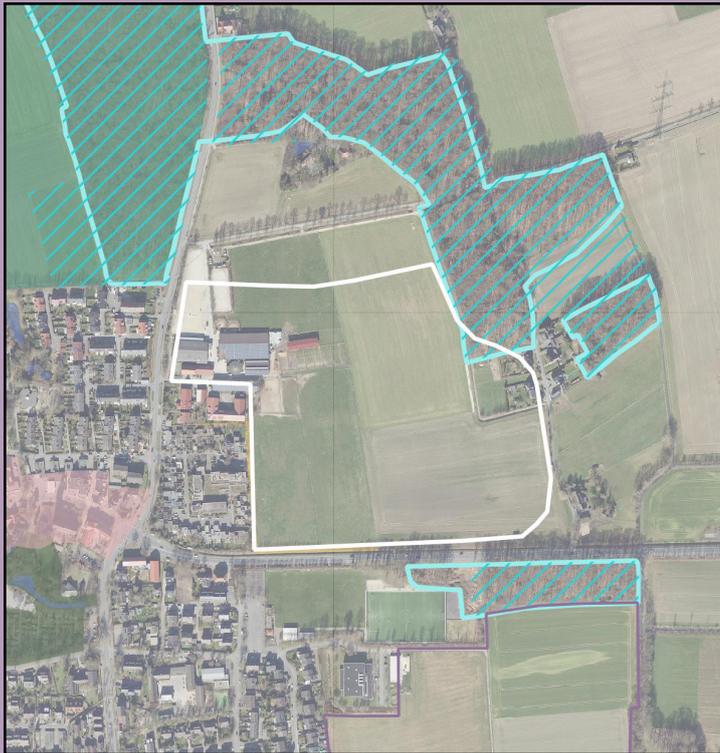
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Die westlich angrenzenden Siedlungsstrukturen verfügen über ein **Nahwärmenetz**. Die **Machbarkeit einer Erweiterung** auf die Fläche sollte **geprüft** werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 7 Albachten - Holkenbrink



**Flächengröße:**  
ca. 15 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 600 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 3 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Ein Großteil der Fläche ist bereits im wirksamen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da hierdurch an den Siedlungsraum in Albachten sowie das südlich der Weseler Straße in Entwicklung befindliche Baugebiet Albachten-Ost angeschlossen werden kann. Die fußläufige Erreichbarkeit des **Stadtteilzentrums** von Albachten ermöglicht eine ausreichende Nahversorgung. Es ist eine Auftakt-situation für den neuen **Stadtteileingang** zu schaffen. Im Nordosten sind Pufferbereiche für eine Waldrandbereichsentwicklung zu berücksichtigen.

## Das spricht für eine Entwicklung:

 **Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fußläufige Entfernung (unter 700 m) zum Stadtteilzentrum von Albachten

 **SPNV-Anbindung**  
Bahnhaltspunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (im Mittel 1300 m)

 **Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und Vorrangflächen zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:

 **Klima**  
Teilweise Lage in einem Belüftungs-korridor

 **Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei seltenen Stark-regenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Bei der Entwicklung der Fläche ist ein besonderes Augenmerk auf die neu geschaffene **städtebauliche Auftaktsituation** zum Stadtteil Albachten zu legen. Aktuell liegt in der Fläche die „**Hengststation Holkenbrink**“, auf die bei einer möglichen Entwicklung der Fläche städtebaulich reagiert werden muss. Nach Osten hin sollte die Bebauungsdichte sinken, um einen Übergang in die Landschaft zu gestalten.
- Mögliche **Anschlusspunkte** liegen an der **Weseler Straße** südlich des Gebiets und bei entsprechendem Ausbau am **Möselerhook** nördlich des Gebiets.
- Aufgrund der Entfernung zum nächsten SPNV-Haltepunkt sind die **ÖPNV-Haltestellen „Blomenkamp“** im Oberort sowie „**Albachten Kirche**“ und „**Meerhook**“ in der Weseler Straße für das Gebiet von großer Bedeutung.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse **soziale Einrichtungen** (Sport, Pflege, Schule, Kirche).

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Der im Nordosten **angrenzende Waldbereich** ist eine **wertvolle Biotopstruktur** und ist Teil des Waldkomplexes im Raum Albachten. In ihm gibt es altholzreiche Laubwälder mit Tümpeln und feuchten Mulden. **Abstände** bei etwaigen Baumaßnahmen müssen zum Wald beachtet werden, um die **Aufwertung der Waldränder** zu gewährleisten.
- An der südwestlichen Grenze befinden sich **Kompensationsflächen** – ein sensibler Umgang an den Rändern ist notwendig.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley**. Das Gebiet weist eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen** auf – die **Grabenstrukturen** im Osten und Norden haben heute schon eine **wichtige Retentionsfunktion bei Starkregen** – es gilt diese im Rahmen einer Entwicklung zu berücksichtigen.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Das **Nahwärmenetz ist über 500 m entfernt**. Ein **Anschluss erscheint schwer möglich**, sollte im Zuge der Entwicklung aber **geprüft** werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Biotopkartierung**)
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 8 - Albachten - Nördlich und südlich der Bahn



## Flächengröße:

ca. 25 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 1.250 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 6 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im wirksamen Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Flächen ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Flächen bieten sich für eine Bebauung an, da sie an den Siedlungsbereich in Albachten anschließen und einen Siedlungsabschluss zur Autobahn hin darstellen könnten. Beide Flächen grenzen direkt an die Bahntrasse. Der SPNV-Haltepunkt „Münster-Albachten“ ist fußläufig erreichbar. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum SPNV-Haltepunkt ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Der südwestliche Bereich ist aus der Bestandssituation (Starkregengefährdung) heraus von Bebauung freizuhalten und als ökologisch hochwertige Retentionsfläche (z. B. Wetlands) zu gestalten.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Erhöhte ortsangepasste Dichte aufgrund der Lage am SPNV-Haltepunkt möglich



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung

Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) zum Stadtteilzentrum Albachten



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in fußläufiger Distanz (unter 500 m)



### Grünordnung

Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs und des 2. Grünrings sowie einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung



### Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung

Fläche deckt ca. 6 % des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Immissionen

Größere Teilbereiche liegen unmittelbar benachbart zur A 43 und einer Haupt-schiennenstrecke (Höhere Lärmbelastung)



### Hochwasser / Starkregen

Hohe Betroffenheit bei extremen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Die beiden Flächen sind mit einer **gestaffelten erhöhten ortsangepassten Dichte** zu entwickeln. Erhöhte Dichte ist dabei entlang der **A 43** und der **Bahnlinie** zu realisieren, um den Lärmschutz für das Gebietsinnere zu erreichen. Zum nördlichen **Siedlungsbestand** hin kann eine niedrigere Dichte vorgesehen werden. Entsprechende Vorgaben sollten gutachterlich bestimmt werden.
- In den Flächen liegen **vereinzelte kleinteilige Siedlungsstrukturen**, die bei der Entwicklung berücksichtigt werden müssen.
- Die nördliche Fläche ist über die Straßen **Sendener Stiege** und **Vogelsang** zu erschließen, die südliche Fläche über die **Osthofstraße**. Zudem ist das Erfordernis des Ausbaus der Straße Vogelsang von der Straße Sendener Stiege, über die Bahnstrecke bis zur südlichen Fläche gutachterlich zu prüfen.
- Zur besseren Anbindung der Flächen an den Bahnhofpunkt ist ein entsprechender (barrierefreier) Ausbau der Bahnunterführung hier notwendig.
- Durch die Schaffung von rund 1.250 neuen Wohneinheiten sind trotz der Nähe zum Stadtteilzentrum Albachten auch auf der Fläche selbst weitere **Nahversorgungsangebote** zu prüfen, um den durch die Entwicklung der Flächen **induzierten Verkehr** zu beschränken und dem bestehenden fußläufigen Versorgungsdefizit im Süden Albachtens zu begegnen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die bestehende **Baumreihe entlang des Bahnwegs** ist zu erhalten und in eine Entwicklung zu integrieren. Die **Gehölzstrukturen entlang des Vogelsang** sollten ebenfalls erhalten bleiben und ökologisch aufgewertet werden.
- **Gehölz-/Waldflächen** auf der nördlichen und südlichen Fläche sind zu erhalten. Abstände müssen beachtet werden, um eine Aufwertung der Waldränder zu gewährleisten.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Pseudogley-Braunerde**. Somit kann stauende Nässe auftreten. Es ergibt sich eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen** im südwestlichen Bereich. **Retentionsraum** sollte mit ausreichend Fläche vorgesehen werden, der Bereich sollte von Bebauung freigehalten werden.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Das **Nahwärmenetz** nordwestlich des Bahnhofpunktes Albachten ist **mindestens 250 m entfernt**. Ein **Anschluss erscheint schwer möglich**, sollte im Zuge der Entwicklung aber **geprüft** werden.
- Neben der Berücksichtigung des **Leitfadens Klimagerechte Bauleitplanung** sollte die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Bahnanlage und der Autobahn**, ggf. integriert in ein **Lärmschutzbauwerk**, geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der Bahnstrecke und der Autobahn
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Fläche und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 9 Roxel - Östlich Tilsiter Straße



**Flächengröße:**  
ca. 2 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 80 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
< 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Potenzialfläche des Baulandprogramms

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da hierdurch der Siedlungsraum in Roxel bis zur A 1 arrondiert werden kann. Die fußläufige Erreichbarkeit der **ÖPNV-Haltestelle „Schelmenstiege“** ermöglicht eine Anbindung an die Innenstadt von Münster. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der Lage an der A 1 ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Bei der Entwicklung der Fläche muss die direkte **Lage an der Roxeler Straße und der Autobahntrasse** (trotz des vorhandenen Lärmschutzwalls) im Hinblick auf den Immissionsschutz geprüft und beachtet werden. Durch die **hohe Betroffenheit durch Starkregenereignisse** sind hier frühzeitig nachhaltige Lösungen mitzudenken.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Höhere Dichte realisierbar**  
Erhöhte Dichte durch Lage an Autobahn möglich



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (im Mittel 900 m) zum Stadtteilzentrum Roxel



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Immissionen**  
Größere Teilbereiche liegen unmittelbar an einer Autobahntrasse (A 1) und der nördliche Teilbereich unterhalb der Roxeler Straße



**Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Die städtebauliche Entwicklung der Fläche kann eine **Arrondierung** des bisherigen Siedlungsbestandes darstellen. Die bauliche **Dichte** ist **gestaffelt** vorzunehmen. Entlang der **A 1** bzw. zur Roxeler Straße ist eine höhere Dichte zu realisieren als hin zum westlichen **Siedlungsbestand**. Insgesamt bietet sich die Fläche für eine erhöhte ortsangepasste Dichte mit einem hohen Anteil aufgelockerten Geschosswohnungsbaus an.
- Entlang der A 1 sind starke **Lärmimmissionen** zu erwarten. Ein Lärmschutzwall besteht bereits. Darüber hinaus notwendige technische und städtebauliche Maßnahmen sind frühzeitig zu untersuchen.
- Das Gebiet kann durch eine Verlängerung der von Westen kommenden **Tilsiter Straße** und den südlichen **Nottulner Landweg** erschlossen werden.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die **Gehölzstruktur** zur **A 1** sollte erhalten bleiben, auch als Puffer. Gleichzeitig ist eine **ökologische Aufwertung** anzustreben.
- Die Fläche ist in der Grünordnung als **Fläche, die keine bauliche Entwicklung im dritten Grünring zulässt**, ausgewiesen. Eine mögliche Entwicklung würde eine Änderung der Grünordnung zur Folge haben.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Parabraunerde-Pseudogley** und **Pseudogley** (Stauwasserstufe 3). Das Gebiet weist eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen** auf. Auf der südlichen Hälfte der Fläche kommt es bei Starkregen zu einer **vollständigen flächigen Überflutung**. Daraus folgt eine **hohe Anforderung an dezentrales Regenwassermanagement** mit einem erhöhten Flächenbedarf.

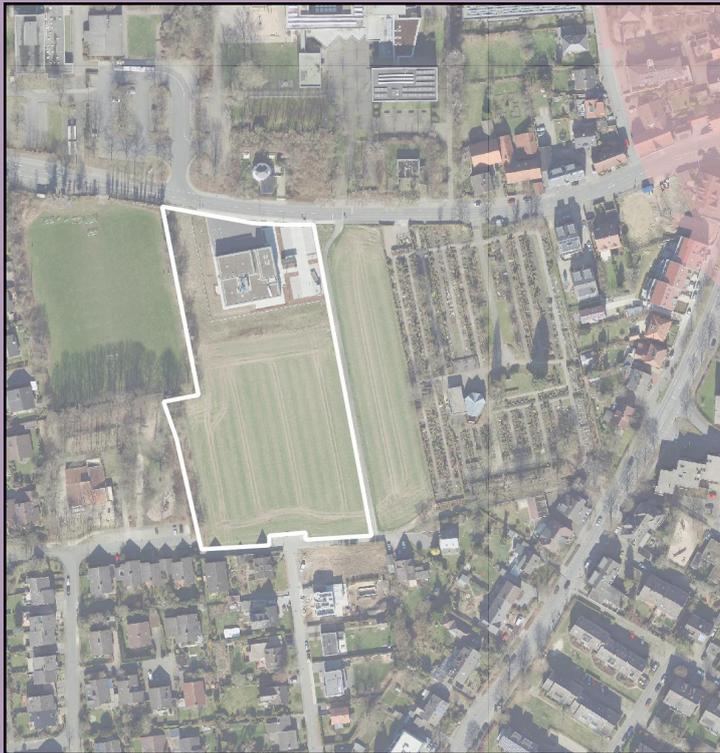
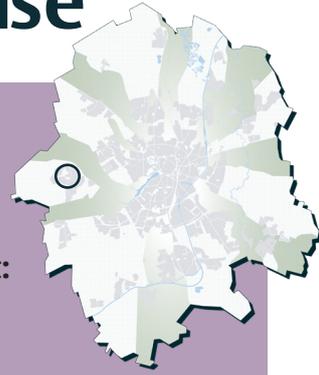
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Das **Nahwärmenetz** im Nordosten von Roxel ist **über 400 m entfernt**. Ein **Anschluss erscheint schwer möglich**, sollte im Zuge der Entwicklung aber **geprüft** werden.
- Neben der Berücksichtigung des **Leitfadens Klimagerechte Bauleitplanung** sollte die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der A 1**, integriert in das **Lärmschutzbauwerk**, geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung**
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der Autobahn
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 10 Roxel - Südlich Tilbecker Straße



**Flächengröße:**  
ca. 2 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 80 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
< 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Potentialfläche des Baulandprogramms

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da hierdurch ein Innenentwicklungspotenzial genutzt werden kann. Die fußläufige Erreichbarkeit des **Stadtteilzentrums** von Roxel ermöglicht eine ausreichende Nahversorgung. Durch die direkte Anbindung an die **Veloroute Nottuln-Münster** lässt sich das Stadtzentrum von Münster erreichen. Aufgrund der **integrierten Lage** im Stadtteil ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Im Norden der Fläche befindet sich der neue **Standort des Löschzugs Roxel**, der in der Entwicklung berücksichtigt werden muss. Die benachbarte Bolzplatzfläche kann ebenfalls in die Entwicklung einbezogen werden, sobald hierfür eine Ersatzfläche hergerichtet werden kann.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### **Höhere Dichte realisierbar**

Erhöhte ortsangepasste Dichte durch integrierte Lage nahe des Stadtteilzentrums möglich



### **Nähe zu Zentren / Nahversorgung**

Fußläufige Entfernung (im Mittel ca. 350 m) zum Stadtteilzentrum von Roxel

## Das erschwert eine Entwicklung:



### **Grünordnung**

Vollständige Lage in einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung im 3. Grünring



### **Landwirtschaft**

Inanspruchnahme einer Fläche mit einer Bodenwertzahl über 55 (hohe Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden)

### **Sonstiges**

Sehr aufwendige entwässerungstechnische Erschließung

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Fläche befindet sich integriert im Stadtteil Roxel, schließt aber lediglich südlich an eine Einfamilienhausbebauung und nördlich an den Schulcampus Roxel an. Entsprechend ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** mit einem hohen Anteil an aufgelockertem Geschosswohnungsbau realisierbar.
- Die Fläche kann durch die **Tilbecker Straße** sowie die Verlängerung der **Schildstiege erschlossen** werden. Eine Fußwegeverbindung zwischen Schildstiege und Tilbecker Straße sollte in die Planung integriert werden.
- Auf der Fläche befindet sich angrenzend an die Tilbecker Straße der **Standort des Löschzugs Roxel**, der bei der Entwicklung berücksichtigt werden muss.
- In der direkten Umgebung befinden sich diverse **soziale Angebote und Freizeitmöglichkeiten** (Schulcampus, Sportzentrum, Hallenbad, Spielplatz, Friedhof).
- Bei der Entwicklung der Fläche ist auf eventuelle **Lärmemissionen** durch den Löschzug Roxel zu achten.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die Fläche ist in der Grünordnung als **Fläche, die keine bauliche Entwicklung im dritten Grünring zulässt**, ausgewiesen. Eine mögliche Entwicklung würde eine Änderung der Grünordnung zur Folge haben
- Bei **Erweiterung um die Bolzplatzfläche** sind **Freiraumbedarfe innerhalb des Plangebietes für Spielplätze und wohnungsnahes öffentliches Grün** im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes integriert mitzuplanen. Diese Funktionen sollten nicht in den Landschaftsraum verlagert werden.
- Die westlich liegende **Bolzplatzfläche** dient bei Starkregenereignissen als **Retentionsfläche** (flächige Überflutung im Südwesten der Fläche).

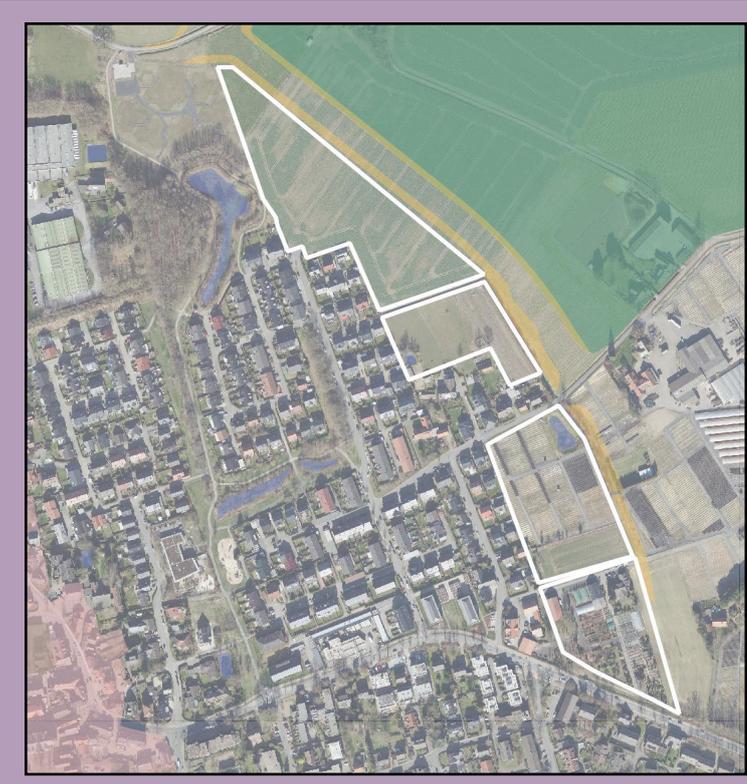
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Das **Nahwärmenetz** im Nordosten von Roxel ist **über 400 m entfernt**. Am nördlich angrenzenden **Feuerwehrstandort** findet sich ein **kleines, lokales Nahwärmenetz**. Ein **Anschluss erscheint schwer möglich**, sollte im Zuge der Entwicklung aber **geprüft** werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung**
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist bei der Überplanung der Bolzplatzfläche frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 11 Roxel - Bredeheide



**Flächengröße:**  
ca. 7 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 300 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 2 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Im WSK 2030 als gut geeignet eingeschätzt /  
Potenzialfläche des Baulandprogramms (nur  
nördlicher Teilbereich)

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da hierdurch der Siedlungsraum in Roxel im Osten arrondiert werden kann. Die fußläufige Erreichbarkeit des **Stadtteilzentrums von Roxel** ermöglicht eine ausreichende Nahversorgung. Auf der Fläche befinden sich vereinzelte **Wasserflächen** und **Bestandsgebäude**, die bei der Entwicklung berücksichtigt werden müssen. Die Grabenstrukturen sind in eine Entwicklung sinnvoll zu integrieren und in dem Zuge ist eine ökologische Qualifizierung des Regenrückhaltebeckens mitzuprüfen. Zudem ist bei der Entwicklung mit der vorhandenen **Baumschule** umzugehen.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fußläufige Entfernung (im Mittel ca. 600 m) zum Stadtteilzentrum von Roxel



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünzugs und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung



**Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregeneignissen



**Landwirtschaft**  
Inanspruchnahme einer Fläche mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft laut Darstellung im FNP

## Städtebauliche Hinweise:

- Aufgrund der Lage im **Arrondierungsbereich** des Roxeler Siedlungsbestands sollte auf die westlich angrenzende aufgelockerte Bebauungsstruktur mit einer **ortsangepassten Dichte** aus aufgelockertem Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau reagiert werden. Nach Nordosten hin ist ein neuer Siedlungsrand zu gestalten.
- Auf der Fläche liegen aktuell Teile einer **Baumschule**, die für eine Entwicklung der Fläche aufgegeben werden müssten, ggf. kann aber der nördliche Teil vorab realisiert werden.
- Es bestehen diverse **Anschlussmöglichkeiten** zur Erschließung der unterschiedlichen Teilflächen (z. B. **Brockkamp, Bredeheide, Roxeler Straße**).
- Bei der Planung ist der durch rund **300 neue Wohneinheiten induzierte Verkehr** im angrenzenden Siedlungsbereich zu beachten und die Zusatzbelastung möglichst zu minimieren.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Der östliche Rand wird durch eine durchgehende (für die Entlastungsstraße Roxel geplante) **Kompensationsfläche** begrenzt – ein **sensibler Umgang an den Rändern** ist notwendig. Dies beinhaltet die **Integration des vorhandenen Grabensystems**.
- Südlich von der Straße Bredeheide befindet sich neben einer parallelen, linearen Gehölzstruktur entlang eines Grabens ein **Regenrückhaltebecken**. Dies gilt es hinsichtlich seiner **ökologischen Wertigkeit** zu prüfen und weiter zu qualifizieren.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley** (Stauwasserstufe 3). Der mittlere Bereich um das Regenrückhaltebecken weist eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen** auf. Daraus folgt eine **hohe Anforderung an ein dezentrales Regenwassermanagement** mit einem erhöhten Flächenbedarf. Es ist ein **systematisches Entwässerungssystem mit dem Fokus auf Retention, Verdunstung und reduzierte Ableitung** erforderlich.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Die westlich angrenzenden Siedlungsstrukturen verfügen über ein **Nahwärmenetz**. Die **Machbarkeit einer Erweiterung** auf die Fläche sollte **geprüft** werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 12 Roxel - Rohrbusch



## Flächengröße:

ca. 7 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 350 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 2 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im WSK 2030 als gut geeignet eingeschätzt  
/ im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial  
dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche bietet sich für eine Bebauung an, da sie an den Siedlungsbereich in Roxel anschließt. Östlich verläuft die **A 1**. Von Süden und Westen ist die Fläche an **Bestandsstraßen** angeschlossen. Durch die vorbelastete Nähe zur Autobahn und die Nähe zum SPNV-Haltepunkt „Münster-Roxel“ ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Teilbereiche im Norden sind aus der Bestandssituation (Starkregengefährdung und Regenrückhaltebecken) heraus und zum Schutz der nördlich angrenzenden Kita von Bebauung freizuhalten und als ökologisch hochwertige Retentionsfläche (z. B. Wetlands) zu gestalten.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Erhöhte ortsangepasste Dichte aufgrund der Lage an der Autobahn möglich



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung

Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) zum Stadtteilzentrum Roxel



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)



### Grünordnung

Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Immissionen

Größere Teilbereiche liegen unmittelbar benachbart zur A 1



### Hochwasser / Starkregen

Teilweise hohe Betroffenheit bei extremen Starkregenereignissen (im Norden)

## Städtebauliche Hinweise:

- Die **städtebauliche Dichte** ist **gestaffelt** zu entwickeln. Bei einer insgesamt erhöhten ortsangepassten Dichte aus mehrheitlich aufgelockertem Geschosswohnungsbau kann entlang der **A 1** und hin zum südlichen Rand eine höhere Dichte realisiert werden. Der Übergang zum **Siedlungsbestand** am Nottulner Landweg ist entsprechend aufgelockert zu gestalten.
- Die Erschließung bietet sich von der Straße **Am Rohrbusch** und (untergeordnet) vom **Nottulner Landweg** an. Aufgrund der rund 350 neuen Wohneinheiten und der Entfernung zum Stadtteilzentrum Roxel ist der **induzierte Verkehr** für die angrenzende Wohnbebauung zu beachten und zu minimieren.
- Entlang der **A 1** sind starke **Lärmimmissionen** zu erwarten. Ein Lärmschutzwall besteht bereits. Darüber hinaus notwendige technische und städtebauliche Maßnahmen sind frühzeitig zu untersuchen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die **Gehölzstruktur** zur **A 1** sollte, auch als Puffer, **erhalten** bleiben und **ökologisch aufgewertet** werden.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht in Teilen aus **Gley-Pseudogley** (Stauwasserstufe 4), sonst aus **Parabraunerde-Pseudogley** und **Pseudogley** (Stauwasserstufe 3). Teilbereiche im Norden sind **starkregengefährdet**. Für die nördlich angrenzende **Kita** wurde bereits ein **Regenrückhaltebecken** gebaut. Dies gilt es hinsichtlich seiner **ökologischen Wertigkeit** zu prüfen und weiter zu qualifizieren.
- Daraus folgt eine **hohe Anforderung an dezentrales Regenwassermanagement** mit einem erhöhten Flächenbedarf. Für weitere Bebauung gilt, die nördlichen Bereiche freizuhalten und als ökologisch hochwertige **Retentionsflächen** (z. B. Wetlands) zu gestalten.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

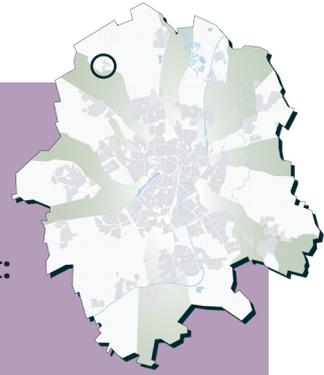
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Das **Nahwärmenetz** im Nordosten von Roxel ist **über 800 m entfernt**. Ein **Anschluss erscheint schwer möglich**, sollte im Zuge der Entwicklung aber **geprüft** werden.
- Neben der Berücksichtigung des **Leitfadens Klimagerechte Bauleitplanung** sollte die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Autobahn**, integriert in das **Lärmschutzbauwerk**, geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung**
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der Autobahn
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 13 Nienberge - Häger



## Flächengröße:

ca. 25 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 1.000 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 5 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im WSK 2030 als gut geeignet eingeschätzt / als Fläche im STEK dargestellt / im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Flächen ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Flächen bieten sich für eine Bebauung an, da sie an den Siedlungsbereich in Häger anschließen. Nienberge-Häger verfügt über einen **SPNV-Haltepunkt**, der fußläufig erreichbar ist. Die Entwicklung geschieht im Zusammenhang mit den im **Flächennutzungsplan** bereits dargestellten Wohnbauflächen. Die Fläche nördlich der Bahntrasse ist geprägt durch **Graben- und Gehölzstrukturen**, die bei der Entwicklung berücksichtigt werden müssen. Die südliche Fläche entlang des Gröverbachs sowie entlang der Bahngleise ist bei Starkregen gefährdet. Eine mögliche Bebauung muss darauf Rücksicht nehmen, Teilbereiche sollten von Bebauung freigehalten und ggf. als ökologisch hochwertige Retentionsfläche (z. B. Wetlands) gestaltet werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in fußläufiger Entfernung (unter 500 m)



### Grünordnung

Lage außerhalb eines Grünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung



### Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung

Fläche deckt ca. 5 % des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Natur- und Artenschutz

Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (südliche und teilweise nordöstliche Fläche), Kiebitzvorkommen (südliche Fläche)



### Hochwasser / Starkregen

Hohe Betroffenheit bei seltenen Hochwasser- und Starkregenereignissen für die südliche Fläche entlang des Gröverbachs sowie entlang der Bahngleise



### Landwirtschaft

Inanspruchnahme einer Fläche mit einer Bodenwertzahl über 55 (südliche Fläche) (hohe Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden)

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Entwicklung der Flächen stellt eine großflächige Erweiterung des Ortsteils Häger dar, die den Ortsteil in seiner Fläche mindestens verdoppelt. Um eine städtebaulich verträgliche Ergänzung zu gestalten und auf den dörflichen Charakter des Ortsteils zu reagieren, ist die **städtebauliche Dichte** trotz der Eigenständigkeit der Flächen lediglich **ortsangepasst** zu entwickeln, um das **Ortsbild** zu wahren.
- Die Flächen können durch den Ausbau vorhandener Wege an mehreren Stellen **angeschlossen** werden. Die Leistungsfähigkeit der Erschließung ist vorab zu untersuchen, um die verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterungen auf den Bestand zu minimieren.
- Aufgrund der Entfernung zum nächsten Nahversorgungsschwerpunkt sind – wenn möglich – auf den Flächen selbst auch kleinere **Nahversorgungsangebote** für den Ortsteil zu schaffen.
- Als Teil des **Maßnahmenprogrammes aus dem STEK** ist bereits ein **städtebaulicher Rahmenplan** für die Flächen in Erarbeitung. Bei einem solchen Rahmenplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotenziale für ein Plangebiet städtebaulich zu untersuchen und mögliche Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung zeichnerisch darzustellen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Der erhöhte Anteil an **Heckenstrukturen/Kammerungen der Feldflur- und Grabensysteme mit Biotopverbundfunktionen** im Bereich nördlich der Bahngleise erfordert einen **mittleren bis hohen Kompensationsbedarf** aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten. Zudem befinden sich im südlichen Teil **Kiebitzvorkommen**, welche die Notwendigkeit von **CEF-Maßnahmen** mit sich bringen.
- Das vorhandene Gewässer **Gröverbach** hat als **Biotopverbund** eine besondere Bedeutung und sollte eine entsprechende **ökologische Aufwertung bzw. Schaffung von hochwertigen ökologischen Begleiträumen** von mindestens 10 m je Ufer erfahren. Der Erhalt der **Durchgängigkeit des gewässerbezogenen Biotopverbunds** ist eine wesentliche Anforderung zur Sicherung der Verträglichkeit. In Teilen sind am Bach bereits Kompensationsflächen verortet.
- Der **Freiraumbedarf** ist innerhalb des Plangebietes für Spielplätze und wohnungsnahes öffentliches Grün im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes integriert mitzuplanen. Diese Funktionen sollten nicht in den Landschaftsraum verlagert werden.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus typischem **Pseudogley** (Stauwasserstufe 4). Für die südliche Fläche entlang des Gröverbachs sowie entlang der Bahngleise besteht eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Hochwasser- und Starkregenereignissen**. Daraus folgt eine **hohe Anforderung an ein dezentrales Regenwassermanagement** mit einem erhöhten Flächenbedarf. Es ist ein **systematisches Entwässerungssystem mit dem Fokus auf Retention, Verdunstung und reduzierte Ableitung** erforderlich.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Ein Anschluss an ein bestehendes **Nah- oder Fernwärmenetz besteht nicht**.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung** – Konzept der Ersatzhabitats (insbesondere Kiebitz) zwingend, **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich

# 14 Coerde - Edelbach



## Flächengröße:

ca. 2 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Erhöhte Dichte realisierbar:  
ca. 65 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 130 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im WSFK 2030 als bedingt geeignet eingeschätzt / im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat in dieser Abgrenzung bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Schwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da hierdurch der Siedlungsraum in Coerde arrondiert werden kann. Die fußläufige Erreichbarkeit des **Stadtteilzentrums** ermöglicht eine ausreichende Nahversorgung. Die Lage an der **Veloroute Ostbevern-Münster** ermöglicht eine gute Fahrrad-anbindung der Innenstadt. Aufgrund der Lage in einem **Hauptgrünzug** und im **2. Grünrings** sowie in **Biotopverbundflächen** mit besonderer Bedeutung ist ein entspr. Ausgleich einzuplanen. Die lineare Gehölzstruktur ist zu erhalten und mit ausreichend Puffer zu schützen.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Erhöhte Dichte aufgrund der Nähe zur Kernstadt möglich



### Nähe zur Stadtmitte

Unter 4 km



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung

Fußläufige Entfernung (unter 700 m) zum Stadtteilzentrum Coerde



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (1,3 km)



### Nähe zu Arbeitsplätzen

Ein Arbeitsplatzschwerpunkt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)

### Sonstiges

Einzige Erweiterungsfläche für Coerde und Arrondierung einer einseitig angebauten Straße

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Grünordnung

Vollständige Lage im Hauptgrünzug und im 2. Grünring



### Natur- und Artenschutz

Vollständige Lage in einem Biotopverbundsystem mit besonderer Bedeutung



### Klima

Vollständige Lage in einem klimaökologischen Ausgleichsraum

## Städtebauliche Hinweise:

- Die **Arrondierung** des Stadtteils Coerde ist aufgrund der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur aus verdichtetem Geschosswohnungsbau und verdichteten Doppel- und Reihenhausstrukturen entlang der Straße Edelbach mit **erhöhter Dichte** als aufgelockerter Geschosswohnungsbau realisierbar.
- Der **Erschließung** der Fläche kann vollständig von der Straße **Edelbach** erfolgen.
- Aufgrund der rund 130 neuen Wohneinheiten ist der hierdurch **induzierte Verkehr** für die umliegende Bebauung sowie die Leistungsfähigkeit der Straße und umliegender Knotenpunkte zu untersuchen.
- In der unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse **soziale Einrichtungen** (Schule, Begegnungszentrum, inklusive Wohngruppe).

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die **vollständige Lage im Hauptgrünzug „Hoppengarten-Edelbach“** und im 2. Grünring sowie in einem Biotopverbundsystem mit besonderer Bedeutung erfordern einen **hohen Kompensationsbedarf** bei etwaiger Umwidmung.
- Die bestehenden **Gehölzstrukturen** sind zu erhalten, mit ausreichenden **Pufferbereichen** zu schützen und in eine **freiraumplanerische Entwicklung** zu integrieren.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus typischem **Pseudogley** (Stauwasserstufe 4), d. h. stauende Nässe („Weiße Wanne“), es ergeben sich **hohe Anforderungen an ein dezentrales Regenwassermanagement** mit einem hohen Flächenbedarf; es ist ein **systematisches Entwässerungssystem mit dem Fokus auf Retention, Verdunstung und reduzierte Ableitung** erforderlich.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

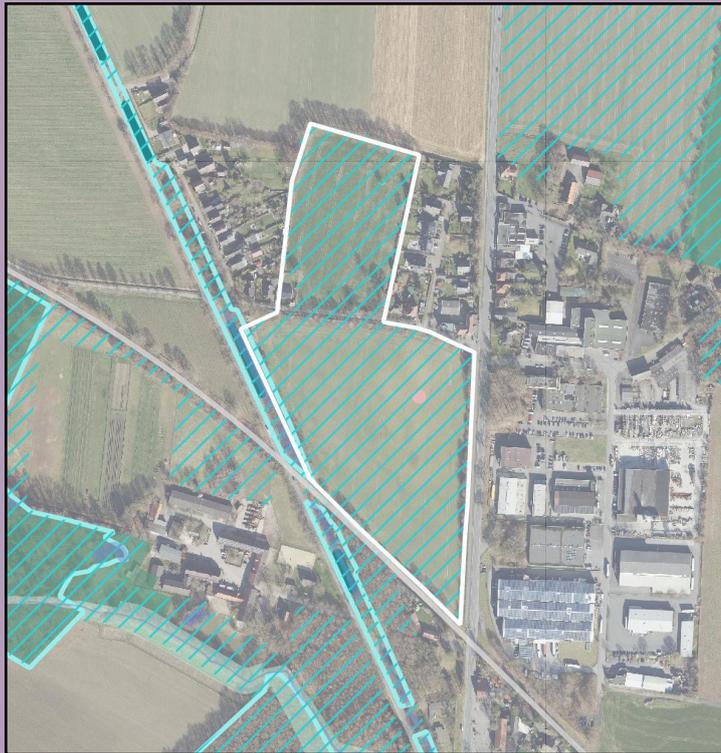
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Die Siedlungsstrukturen südwestlich der Fläche verfügen über einen **Anschluss an das primäre Fernwärmenetz**. Eine entsprechende **Erweiterung** auf diese Fläche sollte nach Möglichkeit vorgesehen werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Durch Lage im Biotopverbundsystem **erhöhte Anforderungen an die Artenkartierung**
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 16 Kinderhaus/Sprakel - Am Knapp



**Flächengröße:**  
ca. 8 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 400 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 2 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Als Potenzialfläche im IFM erstmals diskutiert

## Zielsetzung für die Fläche:

Die Entwicklung der Fläche als **Wohnbauland** ist nur im Falle der Umsetzung des S-Bahnnetzes Münsterland sinnvoll. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, wenn am Standort ein SPNV-Haltepunkt entwickelt wird. Die direkte Lage an der **Veloroute Greven-Münster** ermöglicht eine gute Anbindung an die Innenstadt. Im Fall einer Entwicklung wäre aufgrund des nahegelegenen S-Bahn-Haltepunktes eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Diese ist entlang der bestehenden Siedlungshäuser geringer anzusetzen als in Richtung des Gewerbegebietes, zur Bundesstraße und zur Bahnlinie. Auf die hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen ist einzugehen. Die südliche Ecke eignet sich als ökologisch hochwertige Retentionsfläche (z. B. Wetlands).

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Höhere Dichte realisierbar**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte aufgrund der Nähe zum SPNV (nach Realisierung des Haltepunktes)



**SPNV-Anbindung (nach Realisierung des Haltepunktes)**  
Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in fußläufiger Entfernung (unter 700 m)



**Nähe zu Arbeitsplätzen**  
Ein Arbeitsplatzschwerpunkt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Grünordnung**  
Vollständige Lage im 2. Grünring



**Natur- und Artenschutz**  
Vollständige Lage in einem Biotopverbundsystem mit besonderer Bedeutung, Kiebitzvorkommen



**Ausgleichsbedarf / Ausgleichsflächen**  
Höherer Ausgleichsbedarf



**Klima**  
Lage zu großen Teilen in einem klimaökologischen Ausgleichsbereich



**Immissionen**  
Immissionen des östlich benachbarten Gewerbegebiets berücksichtigen



**Wasserschutz**  
Lage im Wasserschutzgebiet Zone III und im Kiessandzug

## Städtebauliche Hinweise:

- Aufgrund der **umliegenden Bebauung** und der Lage an einer **Bahntrasse sowie an einer Bundesstraße** ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** realisierbar. Dabei ist im Übergang auf die bestehende kleinteilige Wohnbebauung im Norden der Fläche zu reagieren.
- Die Fläche kann über die **Sprakeler Straße**, die Straße **Am Max-Klemens-Kanal** sowie die Straße **Am Knapp erschlossen** werden.
- Es sind voraussichtlich **Lärmschutzmaßnahmen** aufgrund des östlich benachbarten Gewerbegebiets zu treffen. Die genauen Bedarfe sind frühzeitig zu ermitteln.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die ausgewiesene Fläche liegt **vollständig im zweiten Grünring** und wird durch die Straße Am Knapp in **zwei Teilgebiete** unterteilt. Die vorhandenen **Gehölzstrukturen** entlang der Straße sowie am Rand des nördlichen Teilbereichs sind bei einer Erschließung zu erhalten.
- Zudem befinden sich im südlichen Teil des Gebiets **Kiebitzvorkommen**, welche die Implementierung von **CEF-Maßnahmen** notwendig machen.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Das Gebiet wird mehrheitlich durch graubraunen **Plaggensch** und in südwestlicher Ausbreitung durch **Podsol-Gley und Gley** dominiert. Im südlichen Randbereich, im Grenzbereich zum ehemaligen Max-Clemens-Kanal, besteht eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Hochwasser- und Starkregenereignissen**. Die vorhandenen **Biotopstrukturen des ehemaligen Schiffahrtskanals** lassen sich als **Kompensationsflächen** weiterentwickeln.
- Die Lage im **Wasserschutzgebiet Zone III** und in einem Kiessandzug erfordern bei etwaiger Bebauung einen gesonderten Umgang bei der **Wasserretention**.
- Die vollständige Lage innerhalb einer Biotopverbundfläche führt bei einer Entwicklung der Fläche zu einem erhöhten **Kompensationsaufwand**.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Ein Anschluss an ein bestehendes **Nah- oder Fernwärmenetz besteht nicht**.
- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung** – Konzept der Ersatzhabitats (insbesondere Kiebitz) zwingend, **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber dem angrenzenden Gewerbe und der Bahntrasse
- Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III bei der frühzeitig erforderlichen Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts**

# 17 Sprakel - Östlich Bahn



**Flächengröße:**  
ca. 5 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 250 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Potenzialfläche des Baulandprogramms / im  
FNP derzeit als Gewerbefläche dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen, ggf. kann sie aber auch für andere Nutzungen (Gewerbe, Infrastruktur) entwickelt werden. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da hierdurch beidseitig an den Bahnhaltepunkt Sprakel angeschlossen werden kann. In der unmittelbaren Nähe westlich der Bahn und südlich des Haltepunktes wird derzeit bereits ein weiteres Wohngebiet geplant und entwickelt. Die direkte Lage an der **Veloroute Greven-Münster** und die fußläufige Erreichbarkeit des SPNV-Haltepunktes „**Münster-Sprakel**“ ermöglichen eine gute Anbindung an die Innenstadt. Dementsprechend ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Aufgrund der Lage zwischen Hauptverkehrsstraße und Bahntrasse sowie der Nähe zum Haltepunkt ist eine erhöhte ortsangepasste Dichte möglich



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung

Fußläufige Entfernung (ca. 500 m) zum Nahversorgungszentrum Sprakel



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in fußläufiger Entfernung (ca. 100 m)



### Grünordnung

Lage in einem Siedlungsgebiet der Grünordnung

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Immissionen

Größere Teilbereiche liegen unmittelbar benachbart zur Bahnstrecke im Westen bzw. zur Bundesstraße im Osten des Plangebietes



### Hochwasser / Starkregen

Hohe Betroffenheit bei extremen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Lage der Fläche zwischen Bundesstraße und Bahntrasse macht eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** mit einem hohen Anteil an aufgelockertem Geschosswohnungsbau möglich. Eine dichte Bebauung soll entlang der Bundesstraße und Bahntrasse zum Lärmschutz beitragen. Vorgaben zum **Lärmschutz** sind zudem frühzeitig gutachterlich untersuchen zu lassen.
- Die Fläche kann über die **Gimpter Straße** erschlossen werden. Eine **Erschließung** über die **Aldruper Straße (B 219)** ist zu prüfen.
- Die unmittelbare Nähe zum **SPNV-Haltepunkt „Münster Sprakel Bahnhof“** und die fußläufige Entfernung zum **Nahversorgungszentrum** Sprakel lassen einen relativ geringen induzierten Verkehr erwarten.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die beschriebene Fläche wird momentan **landwirtschaftlich genutzt** und unterliegt keiner besonderen Kartierung. Durch die **Lage zwischen Landstraße und Bahntrasse** ist eine **Aufwertung mit Gehölz- und Saumstrukturen entlang der Trassen** wünschenswert.
- Eine **ökologische Aufwertung mittels Heckenstrukturen oder Feuchtgebieten entlang der Bundesstraße Aldruper Straße** könnte die hohen Immissionsbelastungen im Gebiet abfedern.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

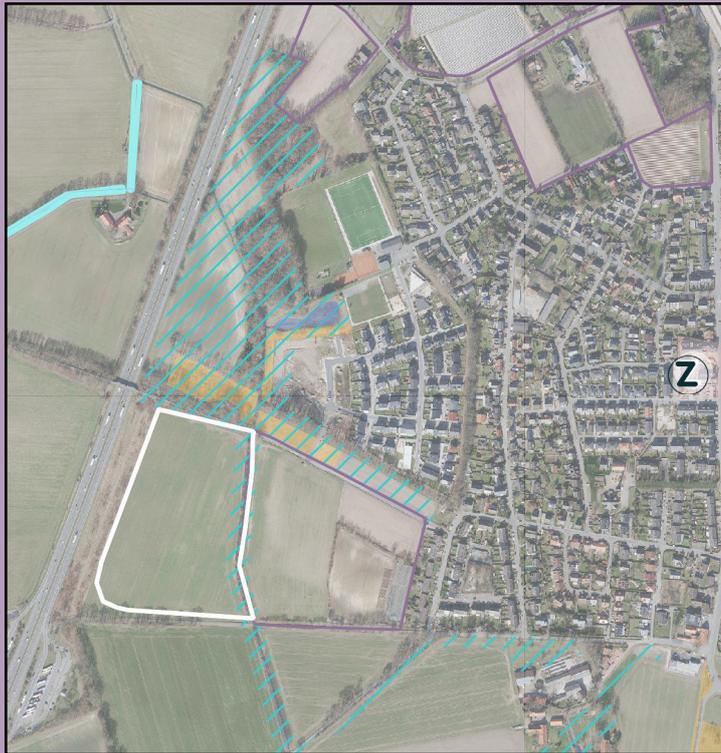
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Bahnanlage**, ggf. integriert in ein **Lärmschutzbauwerk**, sollte geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Biotopkartierung**)
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der angrenzenden Aldruper Straße und den Bahngleisen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung Topografie und Schichtenwasser)

# 18 Sprakel - Südlich Landwehr



**Flächengröße:**  
ca. 7 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 300 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Im WSK 2030 als gut geeignet eingeschätzt  
/ im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial  
dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Entwicklung stellt eine **Erweiterung** der FNP-Potenzialfläche im Südwesten des Stadtteils dar. Die Fläche eignet sich als neuer **Siedlungsabschluss** des Stadtteils zur A 1 hin. Die Fläche ist von Norden und Süden mit ausbaufähigen Wegen erschlossen. Im Westen verläuft die **A 1** und im Osten des **Baches „Birk“**. Das Biotopverbundsystem entlang des Baches müsste im Rahmen einer Entwicklung berücksichtigt und behutsam gesichert werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1km) zum Nahversorgungszentrum Sprakel



**SPNV-Anbindung**  
Bahnhaltelpunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Natur- und Artenschutz**  
Biotopverbundsystem entlang des Baches „Birk“ muss bei der Planung berücksichtigt werden



**Ausgleichsbedarf / Ausgleichsflächen**  
Höherer Ausgleichsbedarf, Fläche enthält ganzteilig Kompensationspotenziale



**Immissionen**  
Größere Teile liegen unmittelbar benachbart zur A 1



**Wasserschutz**  
Lage in einem Trinkwassereinzugsbereich

## Städtebauliche Hinweise:

- Aufgrund der Siedlungsrandlage ist lediglich eine **ortsangepasste Dichte** realisierbar. Angrenzend befindet sich eine **bereits beschlossene Fläche zur Siedlungsentwicklung (FNP-Fläche) mit dem Schwerpunkt Wohnen**. Die städtebaulichen Strukturen sollten im Planungsprozess aufeinander abgestimmt werden.
- Die Fläche kann durch die Straße **Landwehr** sowie den Ausbau des **Schlusenwegs erschlossen** werden. Die Erschließung der Fläche sollte idealerweise bei der notwendigerweise vorlaufenden Entwicklung der angrenzenden Siedlungspotenziale bereits mitgedacht werden.
- Aufgrund der rund 300 neuen Wohneinheiten in Verbindung mit ohnehin geplanten Siedlungserweiterungen ist mit einem **erhöhten induzierten Verkehr** für die angrenzenden Siedlungsbereiche zu rechnen. Um diesen möglichst zu begrenzen, soll frühzeitig ein Verkehrs- und Erschließungsgutachten erarbeitet werden.
- Entlang der A 1 sind ggf. über den vorhandenen Lärmschutzwall hinaus weitere **Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich. Diese ist frühzeitig gutachterlich zu untersuchen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Das Gebiet wird in nordsüdlicher Ausprägung von dem **Sandruper Bach** und dessen **Biotopverbund** durchzogen. Dadurch ergibt sich eine **besondere Bedeutung für den Natur- und Artenschutz**, welcher die **Schaffung von hochwertigen ökologischen Begleiträumen entlang des Fließgewässers** erfordert (+10 m je Uferseite). Der Erhalt der **Durchgängigkeit des Gewässers** sowie der Erhalt des **gewässerbezogenen Biotopverbunds** ist eine wesentliche **Anforderung zur Sicherstellung der Verträglichkeit**.
- Die Fläche enthält ganzteilige **Kompensationspotenziale**, welche bei einer möglichen Entwicklung ersetzt werden müssten bzw. einen erhöhten **Ausgleichsbedarf** mit sich bringen.
- Um **Immissionsbelastungen** durch die angrenzende A 1 zu reduzieren, ist ein **Erhalt und Ausbau der dort vorhandenen Gehölzstrukturen** notwendig.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

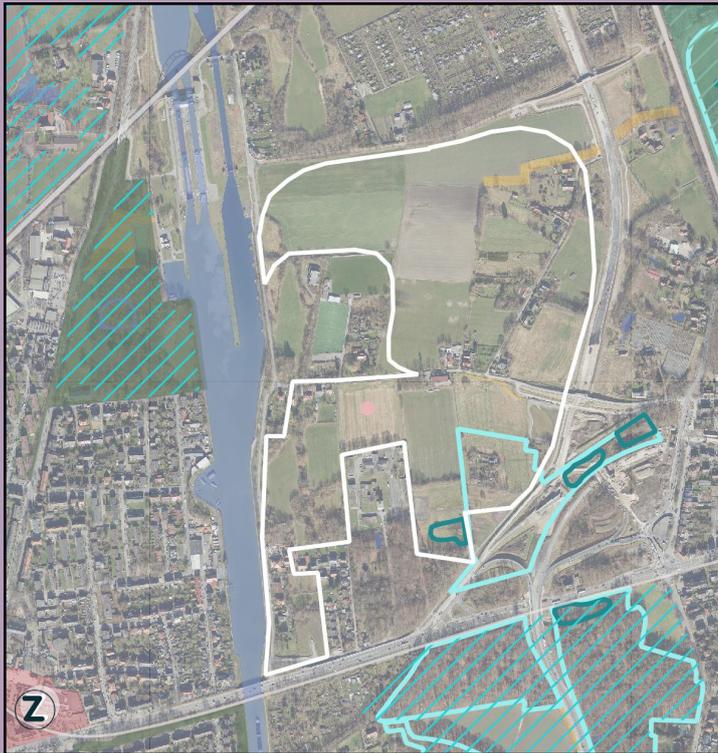
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Autobahn**, integriert in das **Lärmschutzbauwerk**, sollte geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung**
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der angrenzenden A 1
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen in Verbindung mit den angrenzenden Entwicklungsflächen

# 19 Mauritz-Ost - Wilhelmshavenufer/ Coppenrathsweg/Dingstiege



## Flächengröße:

ca. 50 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Hohe Dichte realisierbar:  
ca. 75 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 3.300 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 17 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Südwestliche Teilfläche im wirksamen Regionalplan als ASB dargestellt / nordöstlicher Teilbereich im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da hierdurch an bestehende Siedlungsstrukturen angeschlossen und in innenstadtnaher und durch Infrastruktur vom Landschaftsraum abgeschnittener Lage eine großflächige Stadterweiterung entwickelt werden kann. Hieraus resultiert ein erforderlicher Ausgleich für die Eingriffe in die Landschaft. Die direkte Lage an zwei **Velorouten** und der Kanalpromenade ermöglicht eine gute Anbindung an die Innenstadt. Bei der Entwicklung ist die Lage am **Dortmund-Ems-Kanal** zu nutzen. Als neue Stadterweiterung in zentrumsnaher Lage ist eine **hohe Dichte** möglich. Die südliche Fläche ist geprägt durch eine Vielzahl von **landschaftlichen Strukturelementen**, die es in eine Entwicklung zu überführen gilt. Durch eine entsprechend hohe Betroffenheit von Teilflächen bei Starkregenereignissen sind hier frühzeitig wasserbewusste Lösungen mitzudenken.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Hohe Dichte aufgrund der zentrumsnahen Lage möglich



### Nähe zur Stadtmitte

Unter 4 km



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung (nördliche Fläche)

Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) zum Stadtbereichszentrum Schiffahrter Damm, darüber hinaus ist auch Nahversorgung im Quartier selbst zu realisieren



### Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung

Fläche deckt ca. 17 % des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Grünordnung

Vollständige Lage im 2. Grünring, nördlicher Teilbereich liegt im Hauptgrünzug



### Natur- und Artenschutz

Kiebitzvorkommen, teilweise Lage in einem gesetzlich geschützten Biotop



### Ausgleichsbedarf / Ausgleichsflächen

Höherer Ausgleichsbedarf



### Klima (südliche Fläche)

Großflächige Lage in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, teilweise Lage in einem Belüftungskorridor



### Hochwasser / Starkregen (südliche Fläche und am Kanal)

Hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Östlich angrenzend an die Kernstadt am Kanal besteht die Möglichkeit einer neuen eigenständigen Quartiersentwicklung in **hoher Dichte**. Dabei ist zum Kanal hin eine hochwertig gestaltete städtebauliche Kante ebenso zu entwickeln wie ein attraktiver öffentlicher Raum.
- Es bestehen grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten zur **Erschließung** der Fläche an der **Warendorfer Straße** im Süden und Osten der B 481 (derzeit im Bau - inwiefern eine Erschließung über diese möglich ist, müsste geprüft werden). **Coppenrathsweg** (zentral im Gebiet) und **Dingstiege** (von Norden) sowie zahlreiche land- und forstwirtschaftliche Wege auf der Fläche müssten für eine tragfähige Erschließung ausgebaut werden. Da ein schienengebundener Anschluss nicht gegeben ist, muss eine **leistungsfähige Busverbindung** ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile bereitgestellt werden.
- Auf der Fläche befinden sich diverse **kleinteilige Siedlungsteile**, brachgefallene Flächen und weitere Bestandsstrukturen, die bei der Entwicklung der Fläche berücksichtigt werden müssen.
- Die Entwicklung der Fläche stellt eine **großflächige Überplanung** der zersiedelten baulichen Strukturen in diesem Bereich dar und bietet Platz für rund 3.300 neue Wohneinheiten. Dementsprechend sind die verkehrlichen Auswirkungen und Anschlüsse für die Erschließung frühzeitig zu untersuchen.
- Im städtebaulichen Entwurf ist durch eine entsprechende **Freiraumgestaltung** auf die Überlagerung mit dem Hauptgrünzug und dem systemüberlagernden Grünzug Dortmund-Ems-Kanal einzugehen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die Lage am Dortmund-Ems-Kanal, im Hautgrünzug „Hoppengarten-Edelbach“ sowie im 2. Grünring qualifizieren das Gebiet in freiraumplanerischer Hinsicht besonders als **systemüberlagernder Freiraum**. Zudem liegen nördliche Teile in einem **Belüftungskorridor** der Stadt.
- Das 50 ha große Gebiet charakterisiert sich durch ein **kleinteiliges Mosaik aus Kulturland- und Wiesenflächen**. In dem Gebiet haben **zwei Kompensationsmaßnahmen in Form von Allee-Pflanzungen** stattgefunden. Diese sind in ein zukünftiges Freiraumkonzept einzubinden.
- Im Südosten der Fläche befindet sich ein geschütztes Biotop. Weiterhin grenzen sich einzelne Teilgebiete durch **lineare Graben- und Heckenstrukturen** ab, welche im Falle einer Erschließung erhaltenswürdig sind. Darüber hinaus findet sich in dem Gebiet ein größerer Bestand aus **Feldgehölzen**, welcher für die lokale Avifauna von großer Bedeutung ist.
- Es gilt zu beachten, dass im südlichen Teil **Kiebitzvorkommen** nachgewiesen wurden, welche die Notwendigkeit von **CEF-Maßnahmen** mit sich bringen.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Podsol-Pseudogley und Pseudogley** (Stauwasserstufe 3). Das Gebiet weist eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen** auf, was zu erhöhten Anforderungen bei der Regenwasserretention führt.
- Zurzeit ist keine Erhöhung der Einleitungsmengen in den Dortmund-Ems-Kanal erlaubt. Die **Festlegung der Gewässernutzung** erfolgt durch die Untere Wasserbehörde.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung** – Konzept der Ersatzhabitate (insbesondere Kiebitz) zwingend, **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Umfassendes Mobilitätskonzept** zur Erschließung der Fläche und Prüfung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung Topografie und Schichtenwasser)
- **Leitprojekt des Ausgleichs** aufgrund der Eingriffserheblichkeit erforderlich (Leitprojekt DEK – Hoppengarten - Maikotten)

# 20 Gelmer - Südlich Eckernheide



## Flächengröße:

ca. 6 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 200 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im WSFK als gut geeignet eingeschätzt  
/ bevorzugte Fläche im STEK / im  
RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial  
dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen, darüber hinaus könnte hier ein Neubau der Grundschule erfolgen. Die Fläche bietet sich für eine Bebauung an, da sie den Siedlungsbereich Gelmer im Süden abschließt. Die Fläche ist von Nordwesten mit der Straße Zur Eckernheide **erschlossen**. Sie grenzt an zwei Seiten an einen **Biotopverbund** mit besonderer Bedeutung. Bei einer Entwicklung sind die **Gehölzstrukturen** zu berücksichtigen.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Nähe zu Arbeitsplätzen

Ein größerer Arbeitsplatzschwerpunkt liegt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)



### Grünordnung

Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs und des 2. Grünrings

### Sonstiges

Eine Entwicklung ermöglicht die Verlagerung und Erweiterung der Grundschule

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Grünordnung

Lage in einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung



### Natur- und Artenschutz

Teilweise Überplanung Biotopverbundsystem im Südosten der Fläche



### Wasserschutz

Lage in einem Trinkwassereinzugsbereich



### Hochwasser / Starkregen

Hohe Betroffenheit bei extremen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Entwicklung der Fläche stellt eine **Arrondierung des Siedlungsbestands** von Gelmer dar. Damit der Charakter des Ortsteils gewahrt bleibt, ist hier lediglich eine **ortsangepasste Dichte** aus aufgelockertem Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau zu realisieren. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der neu geschaffenen **Auftaktsituation** des Stadtteils und der **Arrondierung der Straße** zur Eckernheide zu legen.
- Die **Erschließung** der Fläche ist über die Straße **Zur Eckernheide** möglich.
- Zum Heidestadion hin befindet sich eine **Hofstruktur**, die in die Planung integriert werden muss.
- Da ein schienengebundener Anschluss nicht gegeben ist, muss eine **leistungsfähige Busverbindung** ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile bereitgestellt werden.
- Die Fläche ist für die mögliche Verlagerung und Vergrößerung der **Grundschule** vorgesehen, die in der Entwicklung der Fläche berücksichtigt werden muss. Sofern diese nicht für alle Kinder mit dem Umweltverbund erreichbar ist, muss der durch den Schulbetrieb ausgelöste **Hol- und Bringverkehr** beachtet werden.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- In südlicher Ausprägung grenzt das Gebiet an einen größeren Gehölzbestand, welcher Teil des **Gehölz-Biotopverbunds Werse** ist. Dieser Landschaftsraum ist in seiner Leistung und Funktion zu erhalten.
- Die vorhandenen **Gehölz- und Heckenstrukturen** zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Osten und der Gemüseanbaufläche im Westen sind zu erhalten.
- Bezüglich des **Boden-Wasserhaushalts** besteht der vorherrschende Boden aus **Podosol und grau-braunem Plaggenesch**. Der nördliche Teil der Gemüseanbaufläche weist eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen** auf und neigt zu Überflutungen. Hier bedarf es eines besonderen **Regenwassermanagements**.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

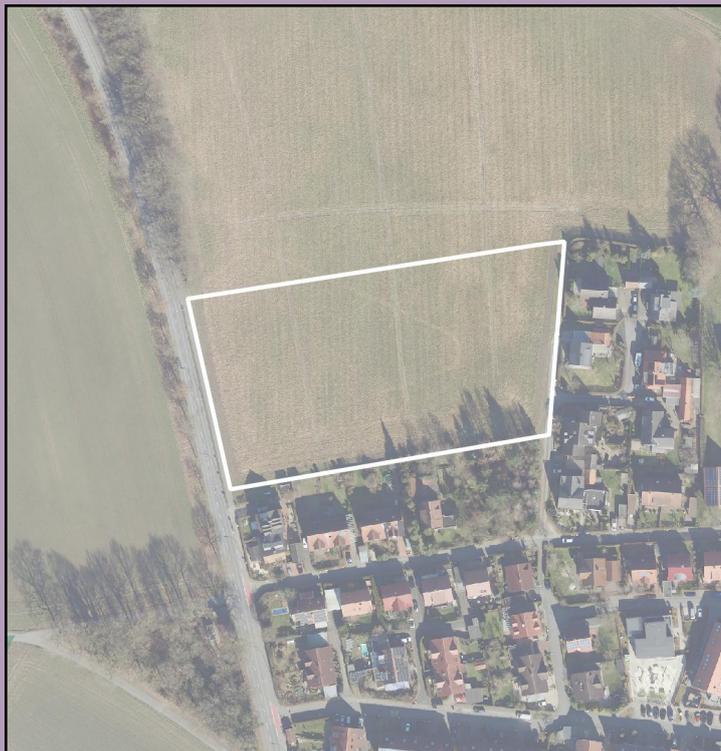
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.

### **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- Berücksichtigung der Lage im Trinkwassereinzugsbereich bei der frühzeitig erforderlichen Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts**

# 21 Handorf-Dorbaum - Am Kerkamp/Dorbaumstraße



## Flächengröße:

ca. 1 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 50 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

< 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Als Potenzialfläche im IFM erstmals diskutiert

## Zielsetzung für die Fläche:

Die Entwicklung der Fläche als **Wohnbauland** ist nur im Falle der Umsetzung des S-Bahnnetzes Münsterland sinnvoll. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung als Siedlungsrandergänzung, wenn an der nahegelegenen Bahntrasse der angedachte SPNV-Haltepunkt umgesetzt wird. Mit der Fläche würde ein neuer Stadtteilabschluss gestaltet werden. Im Zuge der SPNV-Entwicklung würde sich die Erreichbarkeit der Fläche deutlich verbessern, sodass eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich werden würde.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Erhöhte ortsangepasste Dichte aufgrund der Nähe zum SPNV (bei Realisierung des Haltepunktes)



### SPNV-Anbindung (bei Realisierung des Haltepunktes)

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in fußläufiger Entfernung (unter 700 m)



### Grünordnung

Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Immissionen

Geruchsemissionen aus benachbarten Tierhaltungsbetrieben sind zu berücksichtigen



### Wasserschutz

Lage im Wasserschutzgebiet Zone III

### Sonstiges

Entwässerungstechnische Erschließung schwierig, da ausschließlich durch Versickerung möglich

## Städtebauliche Hinweise:

- Sofern der **geplante SPNV-Haltepunkt** des S-Bahnnetzes Münsterland realisiert wird, ist eine Siedlungs-randerweiterung in **erhöhter ortsangepasster baulicher Dichte** möglich.
- Bei der Bebauung der Fläche ist auf die **städtebauliche Gestalt** zu achten, da die Entwicklung eine neue **Auftaktsituation** bzw. einen neuen Ortseingang sowie einen neuen **Siedlungsrand** schafft.
- Eine Wohnbebauung ist nur möglich, wenn die **Geruchsemissionen** aus den benachbarten Tierhaltungsbetrieben dies zulassen. Die entsprechenden planerischen Vorgaben müssen daher frühzeitig gutachterlich festgestellt werden.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die als Siedlungsrandergänzung gedachte Fläche grenzt östlich an den **Grünzug „Hoppengarten-Edelbach“**, **inklusive des Biotopverbunds Werse**. Es kann von einer **Trittsteinfunktion** in den weiteren Landschaftsraum ausgegangen werden. In dieser Hinsicht sind die nördlich der Fläche vorhandenen **Gehölzstrukturen** entlang der Dorbaumstraße zu erhalten und in ihrer Funktion weiterzuführen.
- Der Boden charakterisiert sich in weitläufiger Ausprägung als **Podsol** mit der Tendenz zu einer **hohen Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen** im südlichen Teil des Gebiets.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.

### **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung**
- **Geruchsimmissionsgutachten** zur Bestimmung der Geruchsbelastung als Voraussetzung einer Wohnbebauung
- Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III bei der frühzeitig erforderlichen Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts**

# 22 Handorf-Dorbaum - Ost



## Flächengröße:

ca. 12 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 500 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 2 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Die Entwicklung der Fläche als **Wohnbauland** ist nur im Falle der Umsetzung des S-Bahnnetzes Münsterland sinnvoll. Die Fläche eignet sich als Anschluss an den Siedlungsraum Handorf-Dorbaum, wenn an der Bahntrasse westlich von Dorbaum der angedachte SPNV-Haltepunkt umgesetzt wird. Die direkte Lage an der **Veloroute Ostbevern-Münster** ermöglicht eine Anbindung an die Innenstadt von Münster. Durch eine **querende Bestandsstraße** gibt es bereits erste Erschließungsansätze. Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich der **Hornbach**, der neben der bereits realisierten Kompensationsfläche in der weiteren Planung berücksichtigt werden muss. Wegen **hoher Betroffenheit durch Starkregenereignisse** sind frühzeitig wasserbewusste Lösungen mitzudenken.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### SPNV-Anbindung (bei Realisierung des Haltepunktes)

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)



### Grünordnung

Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Ausgleichsbedarf / Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf ist potenziell sehr hoch und u. a. abhängig von der Berücksichtigung der bereits realisierten Kompensationsfläche und des Flächenpools für Kompensationsmaßnahmen (Komkat)



### Hochwasser / Starkregen

Hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen



### Wasserschutz

Lage im Wasserschutzgebiet Zone III

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Entwicklung der Fläche stellt eine **Erweiterung** des Siedlungsbestands in Handorf-Dorbaum im Falle der Entwicklung des S-Bahnnetzes dar und stellt eine städtebauliche Verbindung zwischen dem Ortsteil und der **Lützow-Kaserne** her. Städtebaulich soll das Gebiet an den von Reihen- und freistehenden Einfamilienhäusern geprägten Bestand anschließen, weshalb die **Dichte** hier lediglich **ortsangepasst** realisiert werden sollte. Dabei kann zur Lützowstraße eine höhere Dichte und städtebauliche Kante entwickelt werden. Nach Westen hin, gilt es den Übergang zum Stadtteil zu gestalten.
- Die Fläche kann über die umliegenden Straßen **Lützowstraße** und **Am Kerkamp** sowie die Straße **Am Hornbach erschlossen** werden. Die Erschließung und die verkehrlichen Auswirkungen der ca. 500 Wohneinheiten auf das Bestandsnetz sind frühzeitig gutachterlich zu untersuchen.
- Die Bebauung der Fläche wird durch die vorhandenen Kompensationsflächen sowie den Hornbach **gegliedert**. Diese gliedernden Elemente sind städtebaulich aufzugreifen.
- Aufgrund des Umfangs der Gebietsentwicklung ist die Notwendigkeit der Ausweitung sozialer Infrastruktur und **Nahversorgungsmöglichkeiten** zu prüfen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Das 12 ha große Gebiet charakterisiert sich derzeit als **parzellenartiges Kulturland**, in dessen Zuge bereits **Kompensationsmaßnahmen** im nordwestlichen Teil sowie entlang der Straße am Hornbach erfolgt sind. Die vorhandenen **Gehölz- und Heckenstrukturen** an den vorhandenen Flurgrenzen sind erhaltenswürdig.
- Der vorhandene **Hornbach** neigt bei seltenen Starkregenereignissen zu **Überflutungen**, was eine **Überschwemmungsausdehnung** auf südlich und nördlich angrenzende Gebiete zur Folge hat. Hier ist eine wasserbewusste Ausgestaltung des Gewässers in Zukunft von Nöten.
- Weiterhin hat das Gewässer eine besondere Bedeutung als **Verbindungselement zum Biotopverbund Werse** und zum **Grünzug „Hoppengarten Edelbach“**. Daher ist eine **Aufwertung der ökologischen Begleiträume des Gewässers** von mindestens 10 m je Ufer anzustreben.
- Der Boden charakterisiert sich zu großen Teilen als **Podsol** mit Einschluss einer Fläche als **Podsol-Gley und Gley**, ohne dass jedoch weitere Staunässe-Risiken auftreten.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

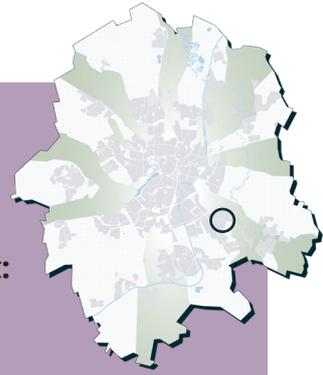
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.

### **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Fläche und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III bei der frühzeitig erforderlichen Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts**

# 24 Gremmendorf - Südlich Angelmodder Weg



**Flächengröße:**  
ca. 5 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 250 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Potentialfläche des Baulandprogramms /  
im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial  
dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche eignet sich für eine Bebauung, da an den Siedlungsraum Gremmendorf angeschlossen und ein Siedlungsanschluss beidseitig des Angelmodder Weges gestaltet werden kann. Die Nähe zum Bahnhof Gremmendorf, der im Zuge der Reaktivierung der **WLE-Trasse** errichtet werden soll, sowie die Lage an der **Veloroute Everswinkel-Münster** ermöglichen die Anbindung an die Innenstadt. Die Fläche ist bereits durch eine nördlich verlaufende Bestandsstraße erschlossen. Aufgrund der Nähe zum geplanten Haltepunkt „**Gremmendorf**“ ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Bei einer Entwicklung ist der im südlichen Bereich verlaufende **Vornholtbach** mit seinen Begleitstrukturen zu beachten und entsprechend sensibel in die Planung einzubinden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Höhere Dichte realisierbar**  
Aufgrund der Nähe zum geplanten Haltepunkt ist eine erhöhte ortsangepasste Dichte möglich



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) zum Stadtteilzentrum Gremmendorf



**SPNV-Anbindung**  
Geplanter Bahnhof mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Grünordnung**  
Vollständige Lage in einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung im 3. Grünring



**Klima**  
Lage in einem klimaökologischen Ausgleichsraum



**Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei extremen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **WLE-Trasse** parallel zum Vornholtbach. In rund 1,5 km Entfernung ist ein neuer **SPNV-Haltepunkt** im Zuge der Reaktivierung der Trasse geplant. Aus diesem Grund kann die Fläche mit einer **erhöhten ortsangepassten Dichte** mit einem hohen Anteil aufgelockerten Geschosswohnungsbaus realisiert werden.
- Die Fläche kann über den **Angelmodder Weg**, an dem auch Anschluss an den ÖPNV besteht, **erschlossen** werden. Am Angelmodder Weg bestehen bereits Anschlüsse an den nördlich gelegenen Siedlungsbereich. Eine zusätzliche Erschließung über die westlich gelegene Straße **Altehof** wäre nur mit einer Neuordnung der dort gelegenen Grundstücke möglich. Ein Wegeverbindung sollte angestrebt werden.
- Nördlich der Fläche befindet sich eine **kleinteilige Siedlungsbestandsstruktur** und östlich eine Reit-anlage. Auf diese ist in der Planung Rücksicht zu nehmen. Entsprechend kann entlang des Angelmodder Weges eine höhere Bebauungsdichte realisiert werden.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- An der südlichen Grenze des Gebiets verläuft der **Vornholtbach** mit späterer Mündung in die Werse. Damit besteht eine **direkte Verbindung zum Grünzug „Lütkenbeck-Loddenbach“** sowie zum **Biotopverbund Werse**. Die vorhandenen **Gehölz- und Uferstrukturen** entlang des Vornholtbach sind daher aus ökologischer Sicht zwingend zu erhalten.
- Die südlich vorhandenen **Gehölzstrukturen** gliedern sich darüber hinaus in den Biotopverbund Gehölze und Grünlandkomplexe im Raum Angelmodde/St. Mauritz ein und stellen damit in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Umgebung wertvolle **Refugialbiotope für viele Pflanzen- und Tierarten** dar.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Der Boden besteht aus **Gley-Pseudogley sowie Pseudogley-Braunerde und Braunerde** (Stauwasserstufe 3). Starkregengefahrenkarten zeigen **punktuellen Überflutungsgefahren** entlang der Bahntrasse „Neubeckum-Münster“. Daneben zeigen sich Staunässe- und Überflutungsgefahren im mittleren und östlichen Bereich des Offenlandes, was eine gesonderte Anforderung an die Siedlungswasserwirtschaft in Bezug auf Retention mit sich bringt.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Große Teile Gremmendorfs sind mit **Fernwärme** versorgt. Der nächste Anschlusspunkt befindet sich aber **über 800 m entfernt** von der Fläche. Ein Anschluss wäre nur im Zuge eines **Ausbaus des Fernwärmenetzes im Stadtteil**, z. B. entlang des Angelmodder Weges möglich. Dies und alternative Formen der **klimaschonenden Wärmeversorgung** sind im Planungsprozess zu prüfen.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\*Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen und Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)
- **Leitprojekt des Ausgleichs** aufgrund der Eingriffserheblichkeit erforderlich (Leitprojekt Werse-Erdelbach)

# 25 Angelmodde - Homannstraße / Vogelrohrscheide



**Flächengröße:**  
ca. 10 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 500 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 3 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Im WSFK 2030 als gut geeignet eingeschätzt,  
entlang des Erdelbachs verkleinert / im  
RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial  
dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Durch die Fläche kann der Siedlungsraum Angelmodde arrondiert werden. Die Nähe zu den **Velorouten Everswinkel-Münster und Sendenhorst-Münster** und zum geplanten SPNV-Haltepunkt „**Angelmodde**“ ermöglichen die Anbindung an die Innenstadt. Aufgrund der Nähe zum geplanten Haltepunkt ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Bei einer Entwicklung muss besonders auf die vorhandenen Gewässer-, Graben- und Biotopstrukturen Rücksicht genommen werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Höhere Dichte realisierbar**  
Aufgrund der Nähe zum geplanten SPNV-Haltepunkt in Angelmodde ist eine erhöhte ortsangepasste Dichte möglich (insbesondere im nördlichen Teilbereich)



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fahrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) zum Stadtteilzentrum Gremmendorf sowie fußläufige Entfernung zu einer Nahversorgungslage



**SPNV-Anbindung**  
Geplanter Bahnhof mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Grünordnung**  
Vollständige Lage in einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung im 3. Grünring



**Natur- und Artenschutz**  
Vollständige Lage in einem Biotopverbundsystem mit besonderer Bedeutung



**Klima**  
Lage in einem klimaökologischen Ausgleichsraum



**Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei extremen Hochwasser- und Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Fläche schließt südlich und westlich an den Siedlungsbestand mit überwiegender Einfamilienhausbebauung an. Aufgrund des großflächigen **Arrondierungsbereichs** und der Lage im weiteren Einzugsbereich zum **geplanten SPNV-Haltepunkt „Münster-Angelmodde“** ist die Entwicklung der Fläche dennoch mit einer erhöhten orts-angepassten Dichte realisierbar.
- Eine Nutzbarkeit der angrenzenden Verkehrswege als **Erschließungspunkt** ist aktuell lediglich über die **Homannstraße** gegeben. Eine alleinige Erschließung der Gesamtfläche ist hierüber jedoch nicht denkbar. Aus diesem Grund muss einer der bestehenden Wege als Zuwegung von der **Vogelrohrsheide** entsprechend **ausgebaut** werden. Die Anschlüsse sowie die verkehrlichen Auswirkungen auf das Bestandsnetz sind gutachterlich zu untersuchen.
- Auf der Fläche liegt ein **Gehöft**, das bei der Entwicklung der Fläche sowohl städtebaulich als auch emissionsbedingt berücksichtigt werden muss.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Neben der Arrondierung zum Siedlungsraum Angelmodde stellt das ausgewählte Gebiet ebenfalls eine **ökologische Arrondierungsfläche** zur westlich verlaufenden **Werse** dar. Eine Vernetzung der Landschaftsräume erfolgt in erster Linie über den im Süden verlaufenden **Erdelbach** und dessen Begleitstrukturen, welche es zu erhalten und auszubauen gilt.
- Weiterhin stellen einzelne **Feldgehölze** im Gebiet eine Verbindung zum Grünzug „Lütkenbeck-Loddenbach“ her und sind daher zwingend zu erhalten.
- Für das gesamte Gebiet liegt ein **Kompensationskonzept** mit linienhaften und punktuellen Maßnahmen vor, weshalb Zugänge und Randbereiche etwaiger Siedlungsstrukturen in Bezug auf zukünftige Ausgleichsmaßnahmen sensibel zu gestalten sind.
- Im Bereich der Feldflur besteht der Boden aus **Podsol-Braunerde und Braunerde**. Im südlichen Bereich des Erdelbachs handelt es sich um typischen **Gley** (Stauwasserstufe 3). In diesem Zuge kommt es im Bereich des Verlaufs des Erdelbachs sowie im Grenzverlauf der Bodentypen zu **erheblichen Überschwemmungen bei Starkregenereignissen**. Darüber hinaus ergibt sich eine hohe Betroffenheit bei extremen Hochwassern der Werse. Daher ist zwingend ein erweitertes **Retentions- und Hochwasserkonzept** im Gebiet zu entwickeln.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

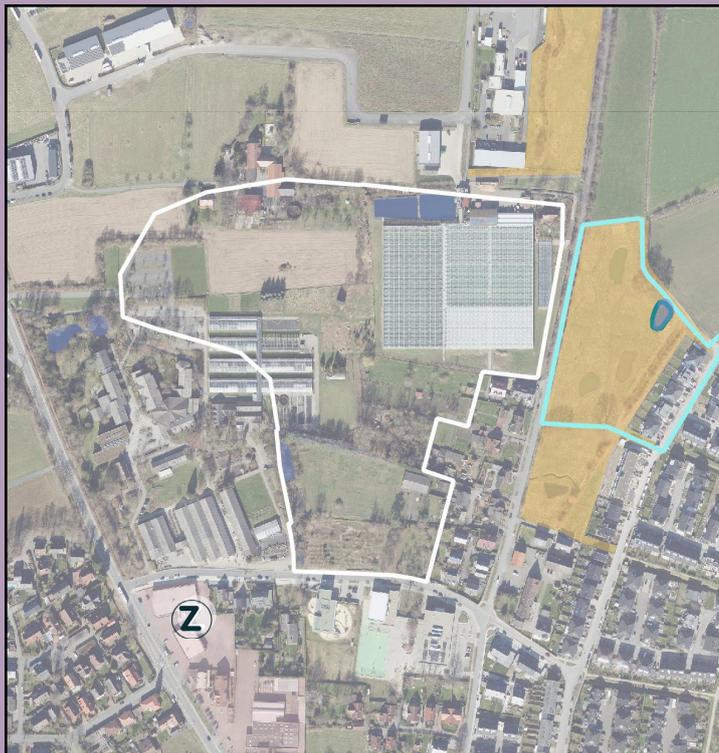
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- An der Homannstraße besteht **Anschluss an das Fernwärme-Primärnetz**. Ein Anschluss der Fläche sollte entsprechend nach Möglichkeit angestrebt werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung, Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Fläche und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** und eines **Retentions- und Hochwasserkonzepts** sind frühzeitig erforderlich
- **Leitprojekt des Ausgleichs** aufgrund der Eingriffserheblichkeit erforderlich (Leitprojekt Werse-Erdelbach)

# 26 Wolbeck - Südlich Gewerbegebiet Wolbeck-Nord



**Flächengröße:**  
ca. 10 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 400 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 3 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Teilweise im WSFK 2030 als gut geeignet eingeschätzt / im wirksamen RP (teilweise) bzw. im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Die Entwicklung der Fläche als **Wohnbauland** ist nur in Folge einer Aufgabe der vorhandenen Flächennutzung vorgesehen. Die Flächen bieten sich für eine Bebauung an, da sie den Übergang zwischen dem Wohnquartier im Süden und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet darstellen. Das **Nahversorgungszentrum** Wolbeck - Münsterstraße ist fußläufig erreichbar. Große Teile der Fläche werden gartenbaulich genutzt. Die Nutzung wird seitens der Stadt nicht in Frage gestellt: Eine **mögliche Aufgabe / Verkleinerung** ist für eine Entwicklung zum Wohngebiet allerdings notwendig. Mögliche Immissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind zu berücksichtigen.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fußläufige Entfernung (unter 700 m) zum Nahversorgungszentrum Wolbeck - Münsterstraße



**Nähe zu Arbeitsplätzen**  
Ein Arbeitsplatzschwerpunkt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei extremen Hochwasser- und Starkregeneignissen aufgrund des Bachlaufs im Süden

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken setzt eine **Aufgabe der derzeitigen Nutzung** voraus. In diesem Fall ist die bauliche **Dichte ortsangepasst** aus aufgelockertem Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausstrukturen zu gestalten, um eine baustrukturelle Arrondierung des bisherigen Siedlungsbestands in der Umgebung zu erreichen.
- Zwar liegt das **Nahversorgungszentrum** Wolbeck-Münsterstraße in unmittelbarer Nähe und der nächste **Arbeitsplatzschwerpunkt** in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz, jedoch sind aufgrund der rund **500 neuen Wohneinheiten** dennoch die Auswirkungen des **induzierten Verkehrs** auf die direkte Umgebung zu beachten und gutachterlich frühzeitig zu prüfen.
- Um die Fläche herum liegen diverse Anschlusspunkte zur **Erschließung** der Fläche. Diese Optionen sind ebenso gutachterlich zu untersuchen.
- Es ist zu prüfen, inwiefern **Bestandsgebäude** nach der **Nutzungsaufgabe** umgenutzt oder rückgebaut werden müssen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Das Gebiet liegt am derzeitigen Standort des **Bildungszentrums Gartenbau und Landwirtschaft Münster-Wolbeck der Landwirtschaftskammer NRW** und wird landwirtschaftlich genutzt. Von **Immissionen auf den Naturhaushalt** ist daher auszugehen.
- Die Fläche liegt im 3. Grünring und östlich des Biotopverbunds Angelmodde/St. Mauritz, welcher über zahlreiche naturnahe und artenreiche Stillgewässer sowie strukturreiche Grünlandkomplexe mit Baumreihen, Hecken, Gebüsch und Feuchtgrünlandresten verfügt. Im Gebiet liegen davon einzelne Relikte in Form von **kleinen Gehölzgruppen, einzelnen Weihern sowie dem Hoffschulte bach als Fließgewässer** vor. Vorhandene Fließgewässer und deren Begleitstrukturen sind offen und durchgängig zu erhalten. Die stehenden Gewässer sollten weder trockengelegt noch verkleinert werden.
- Als vorherrschende Bodeneinheit dominiert **Gley-Pseudogley** (Stauwasserstufe 3), was primär zu einer erhöhten Betroffenheit im Bereich des Hoffschulte bachs bei **seltenen Hochwasser- und Starkregenereignissen** führt. Daraus folgt eine **hohe Anforderung an dezentrales Regenwassermanagement** mit einem erhöhten Flächenbedarf. Es ist ein **systematisches Entwässerungssystem** mit dem Fokus auf Retention, Verdunstung und reduzierte Ableitung erforderlich.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

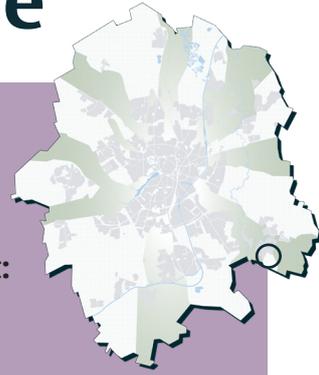
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.

### **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Fläche und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 27 Wolbeck - Südlich Petersheide



**Flächengröße:**  
ca. 16 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 750 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 4 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Im WSK 2030 als gut geeignet eingeschätzt  
/ im wirksamen Regionalplan als allgemeiner  
Siedlungsbereich dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche bietet sich für eine Bebauung an, da sie an den Siedlungsbereich in Wolbeck anschließt. Die Fläche weist an mehreren Stellen bereits potenzielle Anschlüsse an den Siedlungsbestand auf. Das **Stadtteilzentrum** Wolbeck mit Nahversorgungsangeboten ist fußläufig erreichbar. Durch die Nähe zu einer geplanten **SPNV-Haltestelle** an der zu reaktivierenden **WLE-Trasse** ist die Innenstadt zukünftig schnell erreichbar und eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Bei der Fläche sind städtebaulich der Anschluss an die umliegende Wohnbebauung sowie die östlich gelegene Bahnstrecke zu beachten. Die Fläche ist durch mehrere **Graben- und Gehölzstrukturen** gegliedert, die neben dem Verschlechterungsverbot für FFH-Gebiete bei einer Entwicklung zu berücksichtigen sind.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Höhere Dichte realisierbar**  
Aufgrund der Nähe zum geplanten Haltepunkt ist eine erhöhte ortsangepasste Dichte möglich



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fußläufige Entfernung (unter 700 m) zum Stadtteilzentrum Wolbeck



**SPNV-Anbindung**  
Bahnhaltedpunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) in Planung



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs und des 2. Grünrings

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Grünordnung**  
Östliche Hälfte Vorrangfläche zur Sicherung der Freiraumfunktion



**Natur- und Artenschutz**  
Lage im 300 m-Abstandsbereich zum FFH-Gebiet „Wolbecker Tiergarten“



**Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei extremen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Entwicklung der Fläche stellt eine großflächige **Arrondierung** des Siedlungsbereichs in Wolbeck dar. Aufgrund der Nähe zum **geplanten SPNV-Haltepunkt** an der zu reaktivierenden WLE-Trasse und der teilweisen Lage an der Bahntrasse kann hier eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** aus mehrheitlich aufgelockertem Geschosswohnungsbau realisiert werden. Dabei ist mit einer reduzierten Bebauungsdichte nach Süden ein **Übergang zur Landschaft** zu gestalten.
- Die Fläche kann an einigen Stellen über die Verlängerung der Bestandsstraßen **Heilbronweg** und **Petersdamm erschlossen** werden, im Süden kommt auch eine Verlängerung der **Anton-Aulke-Straße** in Betracht.
- Aufgrund der rund 750 möglichen neuen Wohneinheiten ist der **induzierte Verkehr** für die Umgebung sowie die Anschlussfähigkeit im Bestandsnetz frühzeitig zu untersuchen.
- In der direkten Umgebung befinden sich mehrere Spielplätze. Aufgrund der Flächengröße sind auch auf der Fläche selbst weitere **soziale Angebote** zu schaffen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Das Planungsgebiet ist im östlichen Bereich als Vorrangfläche für die Freiraumsicherung in der Grünordnung ausgewiesen und liegt in unmittelbarer Nähe zum **FFH-Gebiet „Wolbecker Tiergarten“**, welches als Lebensraum mit vielen seltenen Tier- und Pflanzenarten einen herausragenden Baustein im landesweiten Biotopverbundsystem darstellt. Wasserführende Senken sowie lineare **Gehölzstrukturen** entlang der Flurgrenzen sind also zwingend zu erhalten und können eine Trittsteinfunktion vom Überschwemmungsgebiet der Welse zum Auengebiet der Angel herstellen.
- In südlicher Richtung schließt an das Gebiet der **Biotopverbund Forst „Tiergartenheide“** an, der mit Eichen-Hainbuchenwäldern bestockt ist. **Erschließungs- und Naherholungsfunktionen** sollten daher ausschließlich über bereits vorhandene Zugänge aus dem Siedlungsgebiet Wolbeck erfolgen.
- Anders als im bestehenden Siedlungsraum entlang der „Petersheide“ besteht am nördlichen Rand des Planungsgebiets entlang vorhandener Grabenstrukturen eine **erhöhte Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen**. **Retentionssysteme** werden hier zukünftig erforderlich sein.
- Der Bodentyp wird als **Gley-Pseudogley** mit Stauwasserstufe 3 angegeben, was eine wassersensible Gestaltung der Freiräume erfordert.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.

### **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung, Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Fläche und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 28 Hilstrup - Westlich Tulpenweg



## Flächengröße:

ca. 5 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Wohnen

## Dichte:

Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

## WE-Flächenpotenziale:

ca. 200 WE

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

## Planungshistorie:

Im WSK 2030 als gut geeignet eingeschätzt / im wirksamen Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt / Siedlungserweiterungspotenzial laut STEK

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche bietet sich als Arrondierung für Hilstrup-Ost an und ist an mehreren Stellen durch Wegeanschlüsse erschlossen. Das **Stadtbereichszentrum** Hilstrup ist mit dem Fahrrad erreichbar. Durch die Nähe zum SPNV-Haltepunkt „**Münster-Hilstrup**“ ist eine gute Anbindung gegeben und eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Im Nordosten ist aufgrund der **Starkregengefährdung** die Entwässerung sensibel zu planen; ggf. sind Teilbereiche freizuhalten und als ökologisch hochwertige Retentionsfläche (z. B. Wetlands) zu gestalten. Die Gehölzstrukturen sollten erhalten bleiben.

## Das spricht für eine Entwicklung:



### Höhere Dichte realisierbar

Erhöhte ortsangepasste Dichte in der Nähe des SPNV möglich



### Nähe zu Zentren / Nahversorgung

Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) zum Stadtbereichszentrum Hilstrup und Stadtteilzentrum Hilstrup-Ost



### SPNV-Anbindung

Bahnhaltepunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)



### Nähe zu Arbeitsplätzen

Ein Arbeitsplatzschwerpunkt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)



### Grünordnung

Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Immissionen

Westlich des DEK bestehende Gewerbe-, Industrie- und Störfallbetriebe müssen bei der Planung berücksichtigt werden



### Hochwasser / Starkregen

Hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Aufgrund der **Nähe zum SPNV-Haltepunkt „Münster Hiltrup“** mit Bahntrasse parallel zum Dortmund-Ems-Kanal ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** realisierbar. Dabei ist der Anschluss an die angrenzenden Einfamilienhausstrukturen verträglich zu gestalten.
- Die Fläche kann über die Weiterführung der **Rubensstraße** im Osten und die **Meinenkampstraße** im Norden **erschlossen** werden. Die Verträglichkeit ist zu prüfen.
- Die **Fuß- und Radwegeverbindungen** aus dem östlichen Siedlungsbestand sollten bis zum Dortmund-Ems-Kanal fortgeführt werden.
- Die aktuelle **Nahversorgungslage** entlang des Osttors ist fußläufig von der Fläche aus erreichbar. Zukünftig entsteht im Kontext der Quartiersentwicklung nördlich der Straße Osttor ein neues Stadtteilzentrum, welches ebenfalls fußläufig erreichbar ist. Ein Stadtbereichszentrum befindet sich an der Marktallee auf der anderen Seite des Dortmund-Ems-Kanals am SPNV-Haltepunkt beginnend.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die ca. 5 ha große Fläche liegt zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Siedlungsgebiet Lodden/Hiltrup. Der Landschaftsraum charakterisiert sich neben seiner **landwirtschaftlichen Nutzung** durch **einzelne Gehölze und Grabensysteme**.
- Von herausragender Bedeutung ist der **Biotopverbund Emmerbach** im Süden des Gebiets, welcher in der intensiv genutzten Umgebung ein wertvolles **Ausweichbiotop für Amphibien und Libellen** darstellt. Der Emmerbach ist zudem ein **regionalbedeutsames Biotopsystem** in ostwestlicher Ausrichtung und sollte daher nicht von Siedlungsbaumaßnahmen tangiert werden.
- In diesem Zuge ist es zwischen der südlichen Grenze des Planungsgebiets und dem Emmerbach bereits in der Vergangenheit zu **Kompensationsmaßnahmen** gekommen, die bei der weiteren Planung freiraumplanerisch bedacht und eingebunden werden sollten.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Die vorliegenden Bodeneinheiten sind **Podsol-Pseudogley und Pseudogley** mit einer Stauwasserstufe 3. Die geringe Wasserdurchlässigkeit zeigt sich dabei vornehmlich in nordwestlichen Teilgebieten, angrenzend an die vorhandenen Siedlungsstrukturen. Daraus folgen hohe Anforderungen an ein **dezentrales Regenwassermanagement** mit einem erhöhten Flächenbedarf.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.

### **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 29 Amelsbüren - Böckenhorst Erweiterung



**Flächengröße:**  
ca. 10 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 400 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 2 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Im wirksamen Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Wohnen** vorgesehen. Die Fläche bietet sich für eine Bebauung an, da sie an die geplante Baulandprogrammfläche Böckenhorst anschließt und damit den zukünftigen östlichen Siedlungsrand von Amelsbüren darstellt. Die Fläche liegt südlich der Straße Am Dornbusch und wird bisher durch die Straße Raringheide erschlossen. Im Zuge einer Entwicklung sollten bestehende **Baum- und Gehölzgruppen** berücksichtigt werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1 km) zum Stadtteilzentrum Amelsbüren



**SPNV-Anbindung**  
Bahnhaltapunkt mit 30-Minuten-Takt in Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km)

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Grünordnung**  
Lage im Hauptgrünzug Vennheide-Davert



**Landwirtschaft**  
Inanspruchnahme einer Fläche mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft im FNP

## Städtebauliche Hinweise:

- Zusammen mit der Entwicklung der angrenzenden Flächen des **Baulandprogramms** stellt die Umsetzung dieser Fläche eine **Arrondierung** des Siedlungskörpers dar.
- Aufgrund der **kleinteiligen Siedlungsstruktur** der Umgebung, sollte die Fläche lediglich mit einer **ortsangepassten Dichte** realisiert werden. Dabei kann entlang der Straße Am Dornbusch eine neue Ortseingangssituation mit verdichteter Bebauung gestaltet werden, während nach Süden hin ein Übergang zur Landschaft gestaltet werden sollte.
- Die Fläche ist bereits über die Straßen **Am Dornbusch** und **Raringheide** erschlossen.
- Bei der Entwicklung sind die **Anschlüsse an die benachbarte Fläche aus dem Baulandprogramm** zu beachten. Beide Flächen gemeinsam stellen eine beträchtliche Entwicklung im Stadtteil dar. Die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sind frühzeitig gutachterlich zu prüfen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die ca. 10 ha große Fläche gliedert sich ein in eine **parzellenartige Struktur aus landwirtschaftlicher Nutzung mit einzelnen Resthöfen**. Einzelne Fluren werden dabei durch Gehölze und Hecken besäumt, die erhaltungswürdig sind.
- Zudem ist das Gebiet Teil der **Biotopverbundflächen** im Bereich Amelsbüren und gilt als **Vernetzungsbiotop und Arrondierungsfläche zum angrenzenden Waldgebiet Davert**, welches als Vogelschutzgebiet gelistet ist. Hier ist ein **Erhalt der Möglichkeit zur Wanderung von Arten** entlang von Gehölzstrukturen anzustreben.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Die vorliegende Bodeneinheit ist **Pseudogley-Podsol** mit einer Stauwasserstufe 3. **Stauwasser- und Überflutungsgefahren** zeigen sich im Gebietsumfang vermehrt an den Flurgrenzen und Gehölzbeständen. Hier bedarf es eines gesonderten **Retentionsmanagements**.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

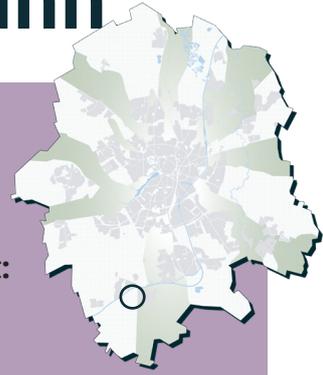
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der südliche Siedlungsteil Amelsbürens verfügt über ein **Nahwärmenetz**. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Baulandprogrammfläche kann über eine **Erweiterung** nachgedacht werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung, Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Fläche und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 30 Amelsbüren - Westlich der Bahn



**Flächengröße:**  
ca. 48 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE-Flächenpotenziale:**  
ca. 2.400 WE

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 12 % des Bedarfs an zusätzlichen WE

**Planungshistorie:**  
Als Potenzialfläche im IFM erstmals diskutiert

## Zielsetzung für die Fläche:

Die potenzielle Entwicklung der Fläche als **Wohnbauland** ist nur unter der Voraussetzung des zweigleisigen Ausbaus der angrenzenden **Bahntrasse** und einer Realisierung der S-Bahn Münsterland mit entsprechender Taktung am Bahnhof Amelsbüren möglich. Die unmittelbare Nähe zu zwei **Velorouten** und der zusätzlich gestärkte Bahnhof ermöglichen einen leistungsfähigen Anschluss an die Innenstadt. Das Stadtteilzentrum Amelsbüren ist fußläufig erreichbar. Aufgrund der Lage an der Bahntrasse ist eine **erhöhte ortsangepasste Dichte** möglich. Das angrenzende **Überschwemmungsgebiet des Emmerbachs** sollte im Zuge einer Entwicklung des Siedlungsbereichs in Form von Auenbereichen gestaltet werden. Die Grabenstrukturen sind in einer Planung zu berücksichtigen.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Höhere Dichte realisierbar**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte aufgrund der Nähe zum SPNV



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1 km) zum Stadtteilzentrum Amelsbüren



**SPNV-Anbindung**  
Bahnhof mit 30-Minuten-Takt (nach Realisierung des S-Bahn-Netzes) in fußläufiger Entfernung (unter 500 m)



**Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung**  
Fläche deckt ca. 12 % des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs und des 2. Grünrings sowie einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Landwirtschaft**  
Inanspruchnahme einer Fläche mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft laut FNP



**Äußere Erschließung für MIV**  
Die MIV-Erschließung ist schwierig, ein umfassendes Mobilitätskonzept zwingende Voraussetzung

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Entwicklung der Fläche stellt die Realisierung eines **eigenständigen Siedlungskörpers** dar. In der direkten Umgebung befindet sich bereits der **SPNV-Haltepunkt „Münster-Amelsbüren“**. Die Entwicklung der Fläche ist jedoch nur bei gleichzeitiger **Realisierung der S-Bahn Münsterland** mit entsprechender Taktverdichtung an diesem Bahnhofspunkt sinnvoll.
- Die **Dichte** ist aufgrund der Nähe zur Bahntrasse **erhöht ortsangepasst** zu realisieren und hat dabei Aspekte des **Lärmschutzes** einzubeziehen. Die Anforderungen an den Lärmschutz sollten zu Beginn der Planung gutachterlich untersucht werden.
- Der **verkehrliche Anschluss** der umfangreichen Entwicklungsfläche ist frühzeitig gutachterlich zu bestimmen. Mögliche Anknüpfungspunkte sind insbesondere die Ottmarbochholter Straße im Süden sowie untergeordnet die Landsberger Straße im Norden.
- Bedarfe nach zusätzlicher **sozialer Infrastruktur und Nahversorgung** für Amelsbüren sind im Zuge des Planungsprozesses zu prüfen.
- Auf der Fläche befinden sich vereinzelte **Hofstrukturen**, die in der Planung berücksichtigt werden müssen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Das Gebiet wird westlich zur Bahnstrecke Lünen–Münster vom **Biotopverbund „Kulturlandschaft, Gehölze und Brachflächen im Bereich Amelsbüren“** eingefasst und qualifiziert sich überwiegend als **Acker- und Grünlandfläche mit Feldgehölzen und Grabenstrukturen**.
- Hofnahe Teiche, Gräben, ruderal Hochstaudenfluren sowie Hecken- und Feldgehölzstrukturen sind als **landschaftstypische Strukturelemente** zu erhalten und bieten eine **Habitatfunktion für gefährdete Tier- und Pflanzenarten** im Gebiet.
- Der nördliche Teil des Gebiets grenzt unmittelbar an das **Überschwemmungsgebiet des Emmerbachs sowie dessen Biotopverbund**. Die Anstrengungen zur Entwicklung eines **naturnahen Fließgewässers** mit Altarmen, Auenbereichen und Röhrichtbeständen sollten durch eine potenzielle Entwicklung der Fläche als Wohnbauland nicht gefährdet werden.
- Der anstehende Boden aus typischem **Pseudogley** verfügt über eine Stauwasserstufe 4. Dies bedeutet eine **erhöhte Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen**, was mit einer Überflutungsgefahr aus dem angrenzenden Emmerbach im Norden korreliert. In diesem Zuge ist ein erweitertes **Regenwassermanagement** erforderlich und freiraumplanerisch zu implementieren.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

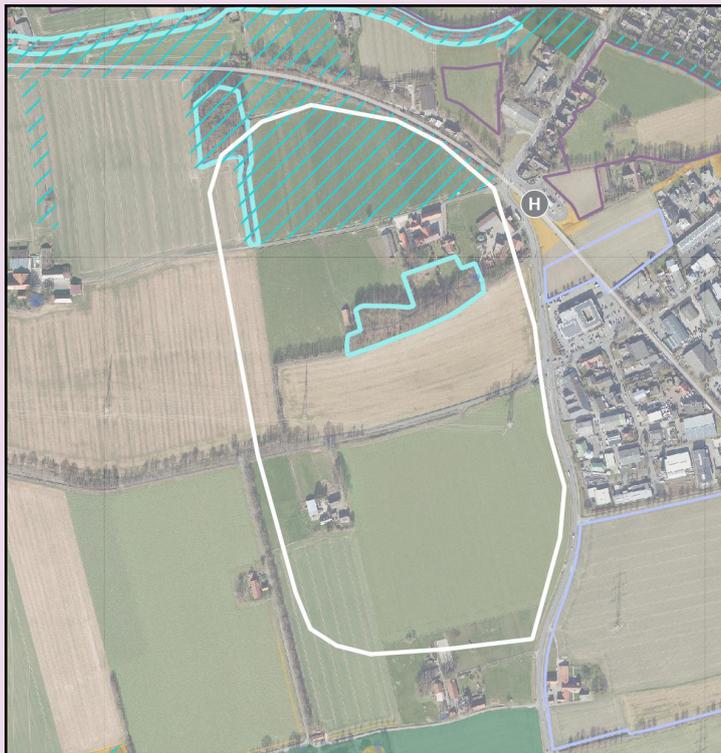
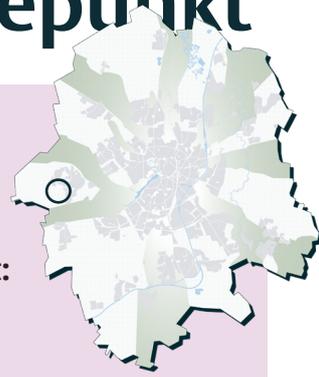
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Bahnstrecke**, ggf. integriert in ein **Lärmschutzbauwerk**, sollte geprüft werden.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen und Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung, Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege)
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der angrenzenden Bahnanlagen
- **Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten:** Erschließung Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser-, Hochwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich

# 31 Roxel - Südwestlich Bahnhofsteilpunkt



**Flächengröße:**  
ca. 41 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen / Gewerbe

**Dichte:**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 50 WE/ha Bruttobauland

**WE/GE-Flächenpotenziale:**  
ca. 1.000 WE / ca. 20 ha GE-Fläche

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 5 % des Bedarfs an zusätzlichen WE  
ca. 8 % des Bedarfs an zusätzlichen GE

**Planungshistorie:**  
Im wirksamen Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Die Fläche ist für eine gemischte Nutzung aus zu etwa gleichen Anteilen an **Gewerbe und Wohnen** vorgesehen. Sie bietet sich für eine Bebauung an, da sie an den Siedlungsbereich in Roxel anschließt und in unmittelbarer Nähe zum SPNV-Haltepunkt „**Münster-Roxel**“ liegt. Auf der Fläche befinden sich vereinzelte Gebäude- und Gehölzstrukturen, die bei der Entwicklung berücksichtigt werden müssen. Südöstlich und östlich der Fläche befinden sich zwei bereits **im FNP dargestellt** zu entwickelnde Gewerbegebiete. Auf die bestehenden und geplanten Gewerbeflächen ist in der **Nutzungszonierung** einzugehen. Der das Gebiet querende Graben mit den umgebenden Gehölzstrukturen ist auf Grund seiner hohen Retentionsfunktion besonders sensibel zu behandeln. Ebenfalls ist das Biotopverbundsystem zu berücksichtigen.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Höhere Dichte realisierbar**  
Erhöhte ortsangepasste Dichte aufgrund der Lage am SPNV-Haltepunkt möglich



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz (unter 1,5 km) zum Stadtteilzentrum Roxel



**SPNV-Anbindung**  
Bahnhofsteilpunkt mit 30-Minuten-Takt in fußläufiger Distanz (unter 500 m)



**Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung**  
Fläche deckt ca. 5 % (WE) und ca. 8 % (GE) des Bedarfs



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs und des 2. Grünrings sowie einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Natur- und Artenschutz**  
Teilweise Überplanung Biotopverbundsystem im Norden



**Landwirtschaft**  
Inanspruchnahme von Flächen mit einer Bodenwertzahl über 55 (hohe Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden)



**Immissionen**  
Die querende Hochspannungs-Freileitung ist bei der Planung zu beachten, ebenso Geruchsemissionen aus benachbarten Tierhaltungsbetrieben



**Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Lage der Fläche am Bahnhofpunkt „Münster-Roxel“ sowie die geplante Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen ermöglichen eine **erhöhte ortsangepasste Dichte**. In der Nutzungsstruktur sollte dabei an das östlich angrenzende Gewerbegebiet angeschlossen werden. Damit könnte im Südosten der Fläche der gewerbliche Anteil höher sein, während der Norden der Fläche mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Im Umfeld des Bahnhofpunktes sowie auch entlang der Pienersallee kann dabei die Bebauungsdichte deutlich erhöht werden.
- Die Fläche kann über die **Pienersallee** und Straße **Oberort** im Norden und Osten sowie den querenden **Nottulner Landweg** an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen werden. Aufgrund der neu anzusiedelnden Wohn- und Gewerbeeinheiten ist mit erheblichen Neuverkehren zu rechnen. Die Erschließung der Fläche und Leistungsfähigkeit von bestehenden Straßen und Knotenpunkten ist frühzeitig gutachterlich zu untersuchen.
- Bei der **Nutzungszonierung** ist die Entwicklung der südöstlich angrenzenden Fläche für Gewerbeentwicklung aus dem **Gewerbeflächenentwicklungskonzept** sowie die **FNP-Reserven** zu beachten.
- Berücksichtigung der **kleinteiligen Hofstrukturen** bei einer Planung.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die ca. 40 ha große Fläche südwestlich des Bahnhofpunktes Roxel wird vornehmlich **landwirtschaftlich genutzt** und verfügt über **einzelne Gehölz- und Grabenstrukturen**. Zudem ist sie im nördlichen Bereich **Teil des Biotopverbunds Meckelbach**, welcher eine wichtige ökologische Leitlinie im Westen der Stadt darstellt.
- Es befinden sich im Gebiet einzelne **Kleingewässer und Feuchtgrünlandreste**, die bei einem Ausbau schonend zu behandeln sind.
- Weiterhin ist die **querende Hochspannungsfreileitung** bei der weiteren Planung zu beachten, die Geruchsemissionen benachbarter Tierhaltungsbetriebe sind zu untersuchen. Weitere Maßnahmen zum Emissionsschutz gegenüber Gewerbe und Verkehr könnten von Nöten werden.
- **Boden-Wasserhaushalt**: Die vorherrschende Bodeneinheit ist **Gley-Pseudogley** mit einer Stauwasserstufe 3. Zudem wird für den nördlich verlaufenden Meckelbach ein **erhöhtes Überflutungsrisiko mit Überschwemmungsgefahr für benachbarte Flächen südwestlich des Bahnhofpunktes** angegeben. Hier sollten **erweiterte Retentionsmaßnahmen** in Form von einem dezentralen Regenwassermanagement mit einem erhöhten Flächenbedarf in Betracht gezogen werden.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Bahnstrecke**, ggf. integriert in ein **Lärmschutzbauwerk**, sollte geprüft werden.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung, Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber der angrenzenden Bahnanlage und Gewerbegebieten
- **Verkehrsgutachten**: Erschließung Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- **Geruchsgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den benachbarten Tierhaltungsbetrieben
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 32 Roxel - Stodtbrockweg



**Flächengröße:**  
ca. 8 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Wohnen / Gewerbe

**Dichte:**  
Ortsangepasste Dichte realisierbar:  
ca. 40 WE/ha Bruttobauland

**WE/GE-Flächenpotenziale:**  
ca. 150 WE / ca. 4 ha GE-Fläche

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 1 % des Bedarfs an zusätzlichen WE  
ca. 2 % des Bedarfs an zusätzlichen GE

**Planungshistorie:**  
Im WSFK als gut geeignet eingeschätzt / im wirksamen RP als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt

## Zielsetzung für die Fläche:

Die Fläche ist für eine gemischte Nutzung aus zu etwa gleichen Anteilen an **Gewerbe und Wohnen** vorgesehen. Sie bietet sich für eine Bebauung an, da sie an den Siedlungsbereich in Roxel anschließt und diesen in Richtung Norden bis zu den **bestehenden, kleinteiligen Siedlungsstrukturen** erweitert. Eine in Teilen gewerbliche Entwicklung bietet sich aufgrund des östlich benachbarten emittierenden Gewerbebetriebes an. Dieser muss bei der Entwicklung beachtet werden. Die Fläche schließt zudem an bereits im FNP als Wohnbauflächen dargestellte **Potenzialbereiche** an und vervollständigt somit die Siedlungserweiterung in Roxel.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Das Stadtteilzentrum Roxel ist fußläufig (unter 700 m) von großen Teilen des neuen Baugebiets zu erreichen



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Immissionen**  
Lärmemissionen des benachbarten Gewerbebetriebes sowie Geruchsemissionen von Tierhaltungsbetrieben müssen bei der Planung berücksichtigt werden

**Sonstiges**  
Aufwendige entwässerungstechnische Erschließung

## Städtebauliche Hinweise:

- Durch die Entwicklung der Fläche können **bereits bestehende Siedlungsstrukturen** miteinander **verbunden** werden. Westlich der Fläche liegen **FNP-Reserven** zur Siedlungsentwicklung mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen.
- Aufgrund der angrenzenden aufgelockerten Bebauungsstruktur soll die Fläche lediglich mit einer **ortsangepassten Dichte** aus aufgelockertem Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau realisiert werden.
- Die Fläche kann über die **Havixbecker Straße** im Westen **erschlossen** werden.
- Für die Fläche ist aufgrund der Lärm- und Geruchsimmissionen eine Nutzungsmischung vorgesehen. Die **Nutzungszonierung** ist an den Emittenten, insb. dem östlich liegenden Gewerbebetrieb zu orientieren. Weitere Hinweise und Planungsvorgaben sollen gutachterliche Untersuchungen ergeben.
- Auf der Fläche liegen **heterogene Siedlungsstrukturen**, die in der Planung berücksichtigt werden müssen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Das Gebiet charakterisiert sich aus **bestehenden Siedlungsstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen**. Vorhandene **Gehölze** entlang der Havixbecker Straße sowie an den Flurgrenzen sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- Des Weiteren sei auf das nördlich verlaufende **Naturschutzgebiet Aa-Aue als Biotopverbund** und den vor gegliederten **Kompensationsmaßnahmen** hingewiesen. Erholungs- und verkehrliche Nutzung sollten nicht in diesem Bereich ausgewiesen werden. Gleiches gilt für eine etwaige Schadstoffbelastung aus zukünftiger gewerblicher Nutzung. Über das Anwenden weiterer **Pufferelemente** wie Gehölzpflanzungen und Vernässungsmaßnahmen im Planungsgebiet ist nachzudenken.
- Die Bodeneinheit wird mit **Gley-Pseudogley** sowie einer Stauwasserstufe von 3 angegeben. In Bezug auf die Retention ergibt sich für den Bereich entlang der Havixbecker Straße eine **hohe Betroffenheit bei seltenen Starkregenereignissen**.

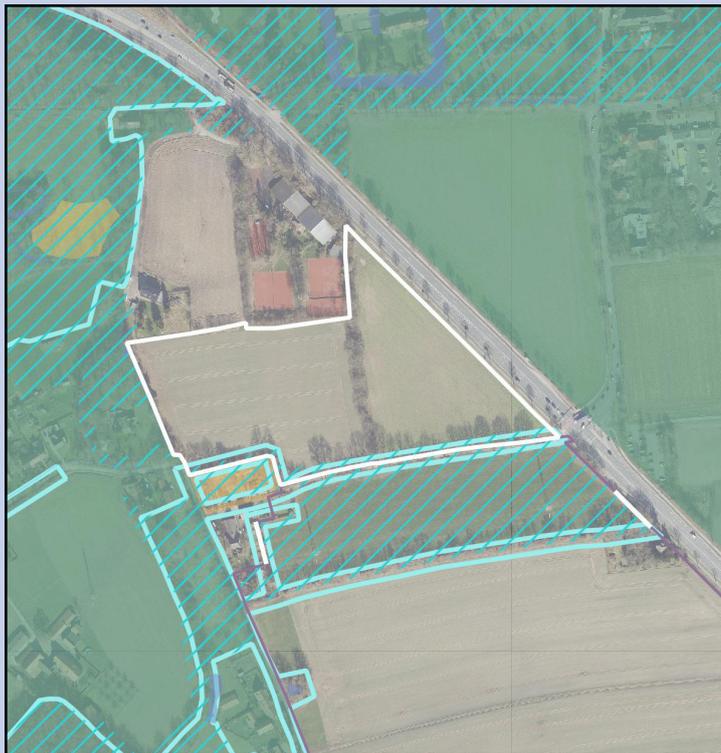
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Die südöstlich angrenzenden Siedlungsstrukturen verfügen über ein **Nahwärmenetz**. Ein **Anschluss** sollte im Zuge der Entwicklung nach Möglichkeit angestrebt werden.
- Ansonsten ist bei der Planung der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** zu berücksichtigen.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung**
- **Geruchsimmissionsgutachten** zur Bestimmung der Belastung als Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung
- **Lärmgutachten** zur Verträglichkeit der Wohnnutzung, Nutzungszonierung und erforderlichen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz gegenüber dem benachbarten Gewerbebetrieb
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (aufwendige entwässerungstechnische Erschließung)

# 33 Gievenbeck - Westlich Steinfurter Straße



## Flächengröße:

ca. 5 ha

## Nutzungsschwerpunkt:

Dienstleistungsgewerbe /  
Büros

## Zielerreichungsbeitrag:

ca. 2%

## Planungshistorie:

Als Potenzialfläche im IFM erstmals diskutiert

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Dienstleistungsgewerbe / Büros** vorgesehen. Die Entwicklung erfolgt im Anschluss an das geplante **urbane Stadtquartier „Steinfurter Straße“**, welches Teil des Baulandprogramms ist. Im Osten der Fläche befindet sich die **B 54**, die diese an die **A 1** anschließt. Bei einer Entwicklung sind die sensiblen und ortsprägenden **Gehölz- und Grabenstrukturen** zu berücksichtigen, Abstände zu diesen einzuhalten und eine Zerschneidung dieser zu vermeiden.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Nähe zur Stadtmitte**  
Unter 4 km



**Nähe zu Zentren / Nahversorgung**  
Geplante Nahversorgung im neuen Stadtquartier in fußläufiger Entfernung zur Versorgung der Büromitarbeitenden in der Mittagspause etc.



**Äußere Erschließung für MIV**  
Nähe zum Autobahnkreuz Münster-Nord

## Das erschwert eine Entwicklung:



### Grünordnung

Vollständige Lage im 2. Grünring und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung



### Klima

Lage in einem Kaltluftentstehungsgebiet und einem klimaökologischen Ausgleichsraum



### Emissionen

Benachbarte, (geplante) umfangreiche Wohnbebauung schränkt das Spektrum der Nutzung ein

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Fläche kann an die östlich verlaufende **B 54 angeschlossen** werden, wenn der Knotenpunkt Steinfurter Straße / Wilkinghege für die Entwicklung des urbanen Stadtquartiers „Steinfurter Straße“ ausgebaut wird.
- Bei der **städtebaulichen Gestaltung** der Fläche ist der Übergang zum südlich geplanten **urbanen Stadtquartier „Steinfurter Straße“** zu beachten. Insbesondere zur Steinfurter Straße sollte im Sinne **gewerblicher Adressbildung** auf eine hochwertige städtebauliche Gestaltung am neuen Stadteingang geachtet werden.
- Zwischen Stadtquartier und Tennisverein sollte in Nord-Süd-Richtung eine **Fuß- und Radwegeverbindung** aufgegriffen werden.
- Da ein schienengebundener Anschluss nicht gegeben ist, muss eine leistungsfähige **Busverbindung** ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile bereitgestellt werden.
- **Emissionen** zum geplanten Quartier, aber auch zu den dispers vorhandenen Siedlungsstrukturen sind zu vermeiden.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Das Gebiet liegt vollständig im 2. Grünring und ist zudem **Teil des Grünzugs „Vorbershügel-Gasselstiege“**. Außerdem gliedert sich die Fläche in den **Biotopverbund „Gehölze und Grünland im Bereich Gasselstiege“** ein. Feldgehölze und Wallhecken sollten daher zwingend erhalten werden.
- Zudem wurden bereits im Bereich des Wasserwegs entlang des Wasserwegsgraben einzelne **Kompensationsmaßnahmen** umgesetzt, die hinsichtlich einer Entwicklung zum naturnahen Kleingewässer mit bodenständig bestockten Laubwäldern gefördert werden sollten.
- Der anstehende typische **Pseudogley** verfügt über eine Stauwasserstufe 4 und damit einhergehend **geringe Ablaufkapazitäten**. Dies zeigt sich auch bei einer Analyse der Starkregengefahrenkarten, die ein **erhöhtes Risiko der Überschwemmung entlang der Steinfurter Straße (B 54)** prognostizieren.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch kleinteilige Windenergieanlagen** sollte geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Fläche und Anschluss an die B 54

# 34 Nienberge - Südlich B 54 / Rüschausweg



**Flächengröße:**  
ca. 36 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Gewerbe

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 16 %

**Planungshistorie:**  
Als gewerbliche Entwicklungsfläche im STEK Nienberge/Häger dargestellt / im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Gewerbe** vorgesehen. Die Entwicklung stellt eine **Erweiterung** im Bereich Nienberge dar. Die Fläche ist über die **B 54** direkt an die **A 1** angeschlossen und für den **MIV** gut erreichbar. Die Fläche wird außerdem durch die Hülshoffstraße zonierte. Zusammen mit diversen Baum- und Gehölzstrukturen sowie dem Beerwiede Bach und der Hunnebecke muss sie in der Entwicklung der Fläche berücksichtigt werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:

-  **Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung**  
Fläche deckt ca. 16 % des Bedarfs an zusätzlichen Gewerbeflächen
-  **Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung
-  **Äußere Erschließung für MIV**  
Ausreichend leistungsfähige Straßenanbindung vorhanden

## Das erschwert eine Entwicklung:

-  **Natur- und Artenschutz**  
Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schonebeck, Rüschenfeld und Alvingheide“ (westlich der Hülshoffstraße) und teilweise innerhalb eines Biotopverbunds mit besonderer Bedeutung (westlicher Teilbereich)
-  **Emissionen**  
Im Bereich der Fläche liegt eine Hofstelle, die bei einer Entwicklung berücksichtigt werden muss
-  **Hochwasser / Starkregen (östlicher Teil)**  
Entwicklungskorridore der Gewässer sind freizuhalten
-  **Landwirtschaft**  
Inanspruchnahme einer Fläche mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft laut FNP

## Städtebauliche Hinweise:

- Bei der Entwicklung der Fläche ist im Sinne einer **gewerblichen Adressbildung** besonders auf die **städtebauliche Gestaltung** entlang der B 54 nördlich der Fläche zu achten, um einen **qualitätvollen Abschluss** zu bilden.
- Das Verkehrskonzept sollte ein effizientes Abfließen der Verkehre über die **B 54** und die **A 1** und eine Minimierung der zusätzlichen Verkehre auf umgebenden Bestandsstraßen vorsehen. Entsprechende gutachterliche Grundlagen sind frühzeitig zu erarbeiten.
- Da ein schienengebundener Anschluss nicht gegeben ist, muss eine leistungsfähige **Busverbindung** ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile bereitgestellt werden.
- Die städtebauliche Planung sollte Freiraumstrukturen vorsehen, die vorhandene wertvolle **Landschaftsbestandteile** (s.u.) aufgreifen.
- In der Fläche liegt eine **Hofstruktur**, die bei der Planung beachtet werden muss.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Das Gebiet südlich der B 54 in Nienberge wird teils als **Grünland**, teils als **Acker** genutzt und ist durchzogen vom Beerwiede Bach sowie der Hunnebecke. Uferbegleitende Gehölze sind zwingend zu erhalten und auf ein Mindestmaß an Bewuchs von 10 m je Uferseite auszubauen.
- Zugleich ist der nördliche Abschnitt des Gebiets eingegliedert in den **Biotopverbund „Dorfbauerschaft Nienberge und Waltruper Feld“** und sollte auch zukünftig mit strukturreichen Gehölz- und Grünlandkomplexen ausgestattet sein, um für seltene Arten wie Steinkauz und Nachtigall seine **Habitatfunktion** zu erhalten.
- Der Beerwiede Bach ist als **geschützter Landschaftsbestandteil** gelistet und ist daher in seiner vollen Funktions- und Leistungsfähigkeit zu erhalten. Weitere Schutzmaßnahmen in Form von **Kompensationsmaßnahmen** entlang des Fließgewässers wären denkbar.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Die vorherrschende Bodeneinheit ist **Braunerde-Pseudogley** mit einer Stauwasserstufe 3. Darüber hinaus ist anzuführen, dass es entlang des Beerwiede Bachs wie auch im weiteren Verlauf entlang der Hunnebecke bei Starkregenereignissen zu **Überflutungen** kommen kann. Die mittig gelegenen Ackerflächen weisen eine geringe Betroffenheit auf.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch kleinteilige Windenergieanlagen** sollte geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung, Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung der Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich

# 35 Wolbeck - Nördlich Gewerbegebiet



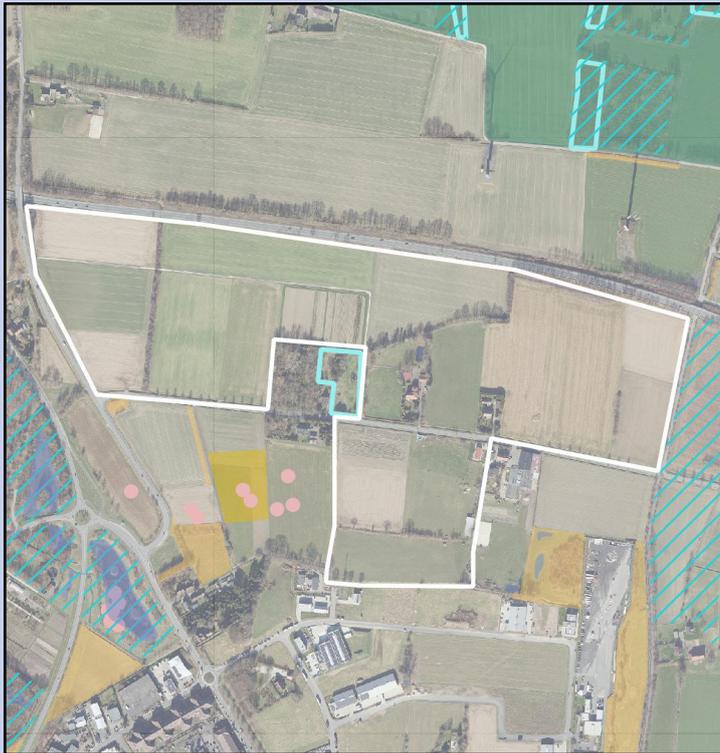
**Flächengröße:**  
ca. 35 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Gewerbe

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 14 %

**Planungshistorie:**

Als Potenzialfläche im IFM erstmals diskutiert / Beschluss der Bezirksvertretung (BV) Südost, um naturschutzfachlich besonders kritische Flächen verkleinert



## Zielsetzung für die Fläche:

Die Fläche ist ein **Vorschlag der BV Südost** als Erweiterung des Gewerbegebietes Wolbeck-Nord und ist die einzige gewerbliche Fläche des IFM im Osten der Stadt. Im Norden der Fläche ist eine mögliche Anbindung an die Freckenhorster Straße zur **Erschließung** gegeben. Ein planungsrechtlich gesicherter Anschluss an das südliche Gewerbegebiet besteht. Aufgrund von Kiebitzvorkommen und bereits realisierter Ausgleichsflächen besteht die Gefahr einer Fragmentierung bestehender und zukünftiger Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich.

## Das spricht für eine Entwicklung:



**Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung**  
Fläche deckt ca. 14 % des Bedarfs an Gewerbeflächen



**Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung

**Sonstiges**  
Gewerbeflächenpotenzial im östlichen Stadtgebiet, sinnvolle Erweiterungsoption des südlich angrenzenden Gewerbegebietes

## Das erschwert eine Entwicklung:



**Natur- und Artenschutz**  
Kiebitzvorkommen und Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld



**Ausgleichsbedarf / Ausgleichsflächen**  
Voraussichtlich erhöhter Ausgleichsbedarf; abhängig von den Auswirkungen auf die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld



**Emissionen**  
Auf der Fläche liegen einzelne Wohnanlagen, die bei einer Entwicklung der Fläche berücksichtigt werden müssten



**Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei extremen Starkregenereignissen



**Landwirtschaft**  
Inanspruchnahme von Flächen mit einer Bodenwertzahl über 55 (hohe Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden)

## Städtebauliche Hinweise:

- Bei der Entwicklung der Fläche ist ein besonderes Augenmerk auf die **städtebauliche Gestaltung** entlang der Freckenhorster Straße als **gewerbliche Adresse** von der Innenstadt her kommend zu legen.
- Aufgrund verschiedener freiraumplanerischer Bindungen ist der Flächenzuschnitt bereits angepasst worden. In der weiteren Ausgestaltung sollte ein möglichst **kompakter Anschluss** an den vorhandenen Siedlungskörper angestrebt und eine disperse Zersiedelung verhindert werden, z. B. durch eine Konzentration der baulichen Entwicklung insbesondere auf den östlichen Teil der Potenzialfläche.
- Die Fläche kann über die **Freckenhorster Straße** im Norden innerstädtisch und überörtlich und zusätzlich über den **Alten Mühlenweg** im Westen **erschlossen** werden. Vom Süden kommend ist ein Anschluss an die **Amelunxenstraße** bereits angelegt. Weitere ausbaufähige Bestandswege liegen auf der Fläche. Die Erschließung sowie die Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes sind frühzeitig gutachterlich zu prüfen.
- Da ein schienengebundener Anschluss nicht gegeben ist, muss eine leistungsfähige **Busverbindung** ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile bereitgestellt werden. Ausbaupotenziale bieten bspw. die bestehenden Buslinien 18 und 22.
- Die kleinteilig vorhandenen **Bestandsstrukturen** auf der Fläche sind bei der Planung zu berücksichtigen.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die Fläche südlich der Freckenhorster Straße ist **Teil des 3. Grünrings** und wird vornehmlich durch **landwirtschaftliche Nutzung** geprägt. Die Fläche bildet den nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets Wolbeck und stellt den Übergang in den weitläufigen und naturnahen Landschaftsraum in Richtung Telgte dar.
- Zugleich liegt sie in **unmittelbarer Nähe zum Biotopverbund „Gehölzkomplexe am Kreuzbach und Piepenbach“**, weshalb hier von einer Trittsteinfunktion ausgegangen werden kann.
- **Strukturbereichernde Elemente** wie Bestandsgehölze, Hecken und Gräben sind zu erhalten.
- Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass im Offenland südlich der Everswinkler Straße mehrere **Kiebitzvorkommen** im Verlauf der letzten Jahre nachgewiesen wurden, welche zu berücksichtigen sind.
- Die Bodeneinheit ist als typischer **Pseudogley** gelistet, mit einer Stauwasserstufe von 3. Die Gefahrenkarten in Bezug auf Starkregenereignisse prognostizieren **Überflutungsgefahren** entlang der vorherrschenden Grabenstrukturen im Gebiet, was bei einem späteren **Regenwassermanagement** definitiv zu beachten ist.
- Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch kleinteilige Windenergieanlagen** sollte geprüft werden.

## **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung** – Konzept der Ersatzhabitats (insbesondere Kiebitz) zwingend, **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)

# 36 Amelsbüren - Nördlich Loevelingloh



**Flächengröße:**  
ca. 50 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Dienstleistungsgewerbe /  
Büros

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 19%

**Planungshistorie:**  
Im RP-Änderungsentwurf als ASB-Potenzial  
dargestellt und vom Rat bestätigt



## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Dienstleistungsgewerbe / Büros** vorgesehen. Eine Entwicklung bietet sich an aufgrund der Nähe zum **Hansa-BusinessPark** und der Autobahnanschlussstelle Hilstrup, die eine gute überörtliche Erreichbarkeit für den MIV gewährleistet. Die Fläche wird außerdem im Osten über die Straße Kappenberger Damm sowie im Westen über die Wiedastraße erschlossen. Ein land- und forstwirtschaftlicher Weg zoniert die Fläche in einen Nord- und einen Südteil. Der südwestliche Bereich ist aus der Bestandssituation (Starkregengefährdung) heraus von Bebauung freizuhalten und als ökologisch hochwertige Retentionsfläche (z. B. Wetlands) zu gestalten.

## Das spricht für eine Entwicklung:

 **Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung**  
Fläche deckt ca. 19% des Bedarfs an  
Gewerbeflächen

 **Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des  
2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur  
Freiraumsicherung

 **Äußere Erschließung für MIV**  
Leistungsfähige Straßenanbindung  
grundsätzlich vorhanden

## Das erschwert eine Entwicklung:

 **Klima**  
Vollständige Lage in einem Belüftungs-  
korridor

 **Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit bei extremen Stark-  
regenereignissen (südwestlicher Teil-  
bereich)

 **Landwirtschaft**  
Inanspruchnahme einer Fläche mit  
besonderer Bedeutung für die Landwirt-  
schaft laut FNP

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Fläche schließt an den kleinteiligen **Siedlungsbestand** entlang des Kappenberger Damms an. Die zu erwartenden Emissionen auf die Bestandsbebauung sind gutachterlich abzuschätzen.
- Bei der Entwicklung der Fläche ist besonders auf die städtebauliche Gestaltung entlang des Kappenberger Damms aufgrund der neuen **Auftaktsituation** und als gewerbliche Adresse zu achten. Darüber hinaus gilt es, das geplante Gewerbegebiet mit attraktiven **öffentlichen Räumen und Grünstrukturen** zu gliedern.
- Die Fläche kann über die **Wiedastraße** im Westen und Süden und den **Kappenberger Damm** im Osten erschlossen werden.
- Trotz der unmittelbaren Lage an der **A 1** besteht der nächste Autobahnanschluss erst rund 1 km weiter südlich an der Anschlussstelle „Münster-Hiltrup“ auf der Höhe des Hansa-BusinessParks. Dies führt zu einem höheren **Verkehrsaufkommen** für die Siedlung Loevelingloh entlang des Kappenberger Damms. Dementsprechend gilt es, die Erschließung der Fläche und die Auswirkungen auf das Bestandsnetz frühzeitig gutachterlich zu untersuchen.
- Da ein schienengebundener Anschluss nicht gegeben ist, muss eine **leistungsfähige Busverbindung** ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile bereitgestellt werden.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die Nähe zum Hansa-BusinessPark und der Autobahn stellen bereits jetzt zwei starke **Emissionsfaktoren** dar und es bedarf aus freiraumplanerischer Sicht der **Implementierung von weiteren Gehölzen oder Feuchtbiotopen zur qualitativen Aufwertung der Freiräume**.
- Der Boden im Untersuchungsgebiet ist ein Konglomerat aus **Braunerde-Pseudogley und typischen Pseudogley** mit einer Stauwasserstufe von jeweils 3. Auf der Fläche zeigt sich eine **erhöhte Betroffenheit bei Starkregenereignissen im Bereich der Wiedastraße**. Bei Erschließung wird in diesem Fall ein **systematisches Entwässerungssystem mit dem Fokus auf Retention, Verdunstung und reduzierte Ableitung** notwendig.
- Eine Erschließung der Flächen sollte über die vorhandenen Bestandsstraßen erfolgen, um einer weiteren **Fragmentierung der Landschaft vorzubeugen**.
- Die Fläche liegt im Einzugsbereich Kannenbach – Dortmund-Ems-Kanal. Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

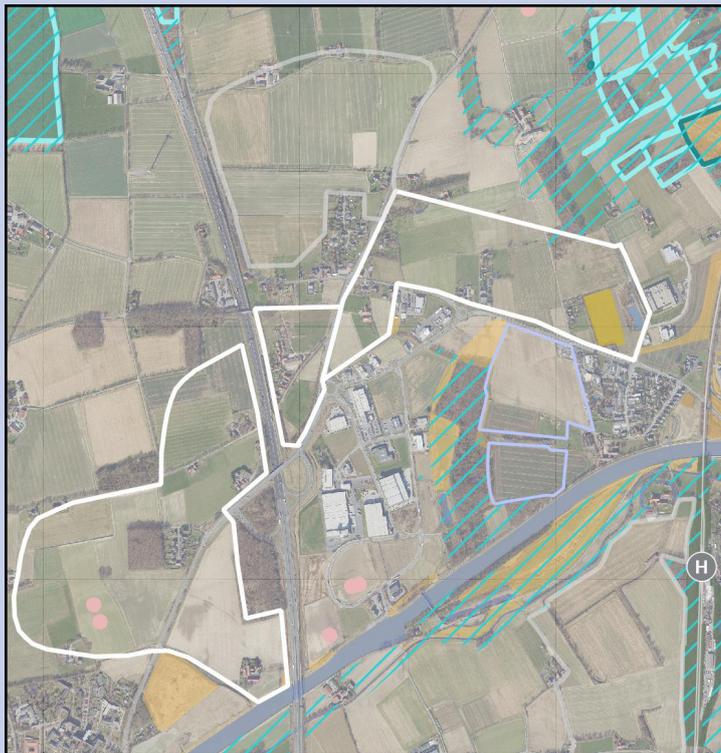
## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Autobahn** sowie die Möglichkeit von **kleinteiligen Windenergieanlagen** sollte geprüft werden.

### **\* Notwendige vertiefende Untersuchungen:**

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung, Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- **Lärmgutachten** zu erwarteten Emissionen gegenüber bestehenden Siedlungsstrukturen und Bedarfen für aktiven Schallschutz

# 37 Amelsbüren - Erweiterung Hansa-BusinessPark



**Flächengröße:**  
ca. 134 ha

**Nutzungsschwerpunkt:**  
Gewerbe

**Zielerreichungsbeitrag:**  
ca. 54 %

**Planungshistorie:**  
Teilweise im wirksamen Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt (NW), die anderen Teilflächen sind im RP-Änderungsentwurf als GIB-Potenzial dargestellt und vom Rat bestätigt

## Zielsetzung für die Fläche:

Für die Entwicklung der Fläche ist ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich **Gewerbe** vorgesehen. Die Entwicklung stellt eine **Erweiterung des Hansa-BusinessParks** im Bereich Amelsbüren dar. Als großflächige Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes umfasst die Fläche ein bedeutendes Flächenpotenzial. Im Zuge der Entwicklung müssen die in den Flächen liegenden Bebauungsstrukturen sowie die Schutzbedürftigkeit angrenzender Wohnbereiche berücksichtigt werden. Die Fläche ist über die im Süden gelegene Anschlussstelle an die **A 1** für den überörtlichen MIV und den Kappenberger Damm für den örtlichen **MIV** erreichbar. Diverse Baum- und Gehölzstrukturen müssen in der Entwicklung der Fläche berücksichtigt werden.

## Das spricht für eine Entwicklung:

-  **Größerer Beitrag zur Bedarfsdeckung**  
Fläche deckt ca. 54 % des Bedarfs an Gewerbeflächen
-  **Grünordnung**  
Lage außerhalb eines Hauptgrünzugs, des 2. Grünrings und einer Vorrangfläche zur Freiraumsicherung
-  **Äußere Erschließung für MIV**  
Leistungsfähige überörtliche Straßenanbindung grundsätzlich vorhanden

## Das erschwert eine Entwicklung:

-  **Natur- und Artenschutz**  
Kiebitzvorkommen im westl. Teilbereich
-  **Klima**  
Großflächige Lage im Belüftungskorridor (nordöstliche Fläche)
-  **Emissionen**  
Einzelne Wohnlagen sowie angrenzende kleinere Siedlungen müssen bei der Entwicklung beachtet werden und schränken das Nutzungsspektrum ein
-  **Hochwasser / Starkregen**  
Hohe Betroffenheit versch. Teilbereiche bei seltenen Starkregenereignissen
-  **Landwirtschaft**  
Inanspruchnahme einer Fläche mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft laut FNP (westlicher Teilbereich)

## Städtebauliche Hinweise:

- Die Entwicklung der Flächen stellt eine großflächige **Erweiterung des Hansa-BusinessParks** dar. Die Flächen sind bereits teilweise im wirksamen Regionalplan dargestellt.
- Die Flächen liegen unmittelbar an der **A 1** und der Anschlussstelle „Münster-Hiltrup“. Die übergeordnete Erschließung ist damit grundsätzlich gesichert. Die Erschließung der Flächen kann über den **Kappenberger Damm**, die **Kopenhagener Straße** und die **Wiedastraße** erfolgen. Die Erschließung sowie die Auswirkungen auf das Bestandsnetz sind frühzeitig im Zusammenhang mit der nördlich anschließenden Potenzialfläche (36) zu untersuchen.
- Da ein schienengebundener Anschluss nicht gegeben ist, muss eine **leistungsfähige Busverbindung** ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile bereitgestellt werden.
- Zwischen den Flächen liegen **kleinteilige Siedlungsstrukturen**, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Dabei ist vor allem auf mögliche Emissionen zu achten. Die zu erwartenden Emissionen auf die Bestandsbebauung sind gutachterlich abzuschätzen.
- Im Bereich des Kappenberger Damms und an der Autobahnauffahrt ist ein besonderes Augenmerk auf die städtebauliche Gestaltung zu legen, um eine qualitative **Auftaktsituation** und Adresse zu schaffen. Darüber hinaus gilt es, das geplante Gewerbegebiet mit attraktiven **öffentlichen Räumen und Grünstrukturen** zu gliedern.

## Freiraumplanerische Hinweise:

- Die Erweiterung des Hansa-BusinessPark würde zu einer **erheblichen Verschlechterung des Zustands der Natur und Landschaft im Gebiet führen**, was sich im **Verlust kleinteiliger Waldstandorte und Feuchtgebiete** in den Flächen zeigt.
- Die im Westen liegenden Bereiche sind geprägt durch die ehemals weit verbreitete und reich strukturierte **Kulturlandschaft des Kernmünsterlandes**, welche durch Elemente wie Flurgehölze, Obstbaumwiesen, Hecken und Gräben charakterisiert ist. Im Falle einer Erschließung sollten diese Elemente erhalten bleiben. In besonderer Form gilt dies für die Bereiche nördlich der Wiedastraße sowie südwestlich des Kappenberger Damms.
- Im westlichen Teil entlang des Kappenberger Damms wurden ferner **Kiebitzvorkommen** kartiert, welche die Notwendigkeit von **CEF-Maßnahmen** mit sich bringen.
- **Boden-Wasserhaushalt:** Die Bodeneinheiten im Gebiet charakterisieren sich aus **Braunerde-Pseudogley sowie typischen Pseudogley** mit einer Stauwasserstufe von 3 und 4. Die Größe von 134 ha bietet in diesem Gebiet die Möglichkeit zum **Ausbau eines dezentralen Regenwassersystems mit Retentions- und Verdunstungsmöglichkeiten**, die sich in das Netz aus bestehenden Gräben, Mulden und Feuchtgebieten eingliedern und so eine Abkopplung vom zentralen Abwassersystem möglich machen.
- Die Fläche liegt im Einzugsbereich Kannenbach – Dortmund-Ems-Kanal. Die **Untere Wasserbehörde** regelt sämtliche Anforderungen, die mit der Nutzung eines Gewässers z.B. als Vorfluter oder mit Maßnahmen an einem Gewässer wie z.B. Renaturierungsmaßnahmen, Maßnahmen im Zusammenhang mit Hochwassergefahren oder Abstandsflächen zur Bebauung einhergehen.

## Erneuerbare Energien Hinweise:

- Der **Leitfaden Klimagerechte Bauleitplanung** ist zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit einer **lokalen Energieerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen entlang der Autobahn** sowie die Möglichkeit von **kleinteiligen Windenergieanlagen** sollte geprüft werden.

## \* Notwendige vertiefende Untersuchungen:

- Notwendige **faunistische Erfassungen** und **Artenschutzprüfung** (insbesondere **Avifaunistische Kartierung** – Konzept der Ersatzhabitats (insbesondere Kiebitz) zwingend, **Amphibienkartierung** einschließlich der Wanderwege, **Biotopkartierung**)
- **Verkehrsgutachten:** Erschließung Flächen und Prüfung Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen
- **Lärmgutachten** zu erwarteten Emissionen gegenüber bestehenden Siedlungsstrukturen und Bedarfen für aktiven Schallschutz
- Die Erstellung eines **Regenwasser- und Hitzeanpassungskonzepts** ist frühzeitig erforderlich (Integration Flächenbedarf in das städtebauliche Gesamtkonzept unter Berücksichtigung von Topografie und Schichtenwasser)