



Stadtplanungsamt

21.10.2019

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Ihr/e Ansprechpartner/in: Ih
Herr Fiegen / Herr Geitel H
Telefon: 492 61 21 / T
492 61 93
Fiegen@stadt-muenster.de / G
Geitel@stadt-muenster.de

Betrifft

1. Bebauungsplan Nr. 606: Südlich Angelsachsenweg / Westlich Frankenweg
 2. Bebauungsplan Nr. 607: Nördlich Homannstraße
 3. Bebauungsplan Nr. 608: Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach
- Beschlüsse zur Aufstellung

Beratungsfolge

12.11.2019	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
21.11.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
04.12.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
11.12.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Für den Bereich südlich Angelsachsenweg / westlich Frankenweg ist gemäß § 2 (1) i. V. mit § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan u.a. zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstückflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 606).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup, Flur 26,
Teile der Flurstücke 215, 237.

2. Für den Bereich nördlich Homannstraße ist gemäß § 2 (1) i. V. mit § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan u.a. zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstückflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 607).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Angelmodde, Flur 4,
Flurstücke 699, 700, 706, 1057, 1527, Teile des Flurstücks 1814.

3. Für den Bereich Hiltruper Straße / westlich Am Sandbach ist gemäß § 2 (1) i. V. mit § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan u.a. zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 608).

Innerhalb dieses Gebiets liegt das folgende Grundstück:

Gemarkung Angelmodde, Flur 2,
Flurstück 846.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zur Aufstellung der Bebauungspläne entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

In Abhängigkeit des Ergebnisses aktueller Stellenbesetzungsverfahren in Amt 61 soll die Bearbeitung der Planverfahren eventuell durch ein externes Planungsbüro unterstützt werden. Dabei ist mit Honorarkosten in Höhe von etwa 55.000 € zu rechnen, für die Mittel im Haushalt der Ämter 61 und 23 bereitstehen.

Derzeit werden mit den Grundstückseigentümern abschließende Verhandlungen zum Erwerb der Plangebietsflächen durch die Stadt Münster geführt. Die Vorgaben der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) werden dabei umgesetzt. Durch den Erwerb der Flächen entstehen Ausgaben, die bisher nicht endgültig beziffert werden können. Diesen Aufwendungen stehen Erträge aus der späteren Veräußerung der entwickelten Flächen gegenüber.

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

Begründung:

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 hat der Gesetzgeber den Gemeinden in § 13b BauGB die Möglichkeit eröffnet, kleinere Flächen im Außenbereich ebenfalls im beschleunigten Verfahren zu Wohngebieten zu entwickeln. Somit profitieren auch diese Planverfahren vom Entfall der Durchführung einer Umweltprüfung, des Ausgleichs von Eingriffen und der Änderung des Flächennutzungsplans.

Diese Möglichkeit ist befristet, die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse für die Verfahren müssen noch in 2019 erfolgen und die Verfahren dann bis 2021 abgeschlossen werden. In Münster werden derzeit zwei Planverfahren nach dieser Vorschrift betrieben (Bebauungsplan Nr. 602 Albachten Freie Flur und Bebauungsplan Nr. 601 Appelbreistiege).

Die Verwaltung hat aufgrund der auslaufenden Erleichterungsvorschrift noch einmal geprüft, welche weiteren Flächen die Voraussetzungen des § 13 b BauGB erfüllen. Auswahlkriterien waren hier insbesondere die Flächengröße aber auch die Eigentumssituation und die bereits erkennbaren Konfliktpotentiale für das Planverfahren (z. B. Immissionsproblematiken etc.).

Ziel war es, die ausgewählten Flächen im Rahmen einer Bearbeitung im „Paket“ möglichst ressourceneffizient im Planungsamt parallel zu entwickeln, eventuell auch unter Beteiligung eines externen Planungsbüros. Trotz der Verfahrenserleichterungen ist in jedem Fall die Durchführung eines umfassenden Bauleitplanverfahrens erforderlich. Durch die Begrenzung der zulässigen Flächengrößen ist aber pro Bebauungsplan die Realisierung von nicht mehr als 50-60 Wohneinheiten vorstellbar. Insofern ist also der Vorteil insbesondere in der Synergie der gemeinsamen Bearbeitung gegeben. Auf Basis dieser Kriterien konnten drei Flächen ermittelt werden, für die nunmehr jeweils der Aufstellungsbeschluss als Verfahrensauftakt getroffen werden soll.

Es handelt sich um die Flächen

- Westlich Frankenweg (813-03 des Baulandprogramms) in Gremmendorf
- Nördlich Homannstraße (861-08 des Baulandprogramms) in Angelmodde
- Östlich geplanter Raiffeisenmarkt / Südlich Hiltruper Straße in Angelmodde (Wolbeck)

auf die im Folgenden näher eingegangen werden soll.

Die Fläche westlich des Frankenwegs in Gremmendorf war im Bauleitprogramm bereits für die erste Prioritätsstufe der Baulandaktivierung vorgesehen.

Die Fläche nördlich der Homannstraße war im Baulandprogramm in der 2. Stufe der Flächensicherung vorgesehen und die Fläche südlich der Hiltruper Straße in Wolbeck war im Baulandprogramm bisher nicht erfasst.

Bebauungsplan Nr. 606: Südlich Angelsachsenweg / Westlich Frankenweg (Beschlussvorschlag 1.)

Das Plangebiet ist ca. 0,9 Hektar groß und liegt im Süden von Gremmendorf. Nördlich schließen Wohnbebauung und unweit entfernt die ehemalige York-Kaserne an das Plangebiet an. Östlich wird das Plangebiet von einer Wohnsiedlung begrenzt. Im Süden und Westen grenzen großflächige Waldflächen sowie eine Hofstelle an das Plangebiet. Nördlich des Plangebiets verläuft der Angelsachsenweg sowie im Osten der Frankenweg.

Die betreffende Fläche ist Teil der Flurstücke 215 und 237 der Flur 26 in der Gemarkung Hiltrup und gehört einem Eigentümer.

Auf der Fläche kann ein Wohngebiet mit schätzungsweise 50 Wohneinheiten entstehen, das aufgrund der Lage am Angelsachsenweg und Frankenweg an die bestehende Erschließung angeschlossen werden kann.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, kann die Darstellung des FNP im Hinblick auf die angestrebte und von der Darstellung des FNP abweichende Nutzung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst werden.

Bebauungsplan Nr. 607: Nördlich Homannstraße (Beschlussvorschlag 2.)

Die zentral im Stadtteil Angelmodde befindliche Fläche hat eine Größe von ca. 1,3 Hektar und setzt sich aus den Flurstücken 699, 700, 706, 1057, 1527 und Teile von Flurstück 1814 der Flur 4 in der Gemarkung Angelmodde zusammen. Im Osten und Süden wird das Plangebiet von der Homannstraße begrenzt, auf den gegenüberliegenden Straßenseiten grenzen im Osten landwirtschaftliche Flächen und im Süden Wohnbebauung an. Im Westen wird das Plangebiet durch Wohnbebauung und nördlich durch landwirtschaftliche Flächen sowie zum Teil durch eine Wallhecke begrenzt.

Das betrachtete Gebiet beinhaltet in Bezug auf die Eigentumsstruktur zwei Flächen mit jeweils einem Einzeleigentümer. Aufgrund des Flächenzuschnitts sind parallel zur Homannstraße zwei Baureihen auf einer Länge von 180 bis 200 m denkbar. Das angestrebte Wohngebiet kann über die angrenzende Homannstraße angeschlossen werden.

Im FNP ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung der Darstellung des FNP gemäß § 13a (2) BauGB ist wie im Verfahren „Westlich Frankenweg“ aus den geschilderten Gründen möglich.

Bebauungsplan Nr. 608: Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach (Beschlussvorschlag 3.)

Die ca. ein Hektar große Fläche liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereichs von Wolbeck und hat einen Eigentümer. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Osten von der Hiltruper Straße und jeweils gegenüberliegenden Wohngebieten. Im Süden begrenzt ebenfalls die Hiltruper Straße das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Freiflächen und kleine Waldstücke. Westlich an die betreffende Fläche grenzt das Plangebiet des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplans Nr. 588 „Angelmodde – Hiltruper Straße / östliche Ortsumgehung Wolbeck“ an.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 588 ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes mit einer Tankstelle, einer Waschhalle und Waschboxen zu schaffen.

Das Plangebiet kann entweder durch die nördlich oder östlich angrenzende Hiltruper Straße angeschlossen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist im Plangebiet neben der geplanten Wohnbebauung auch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Eventuell muss diese Fläche aus dem Bebauungsplan ausgenommen und in einem separaten Verfahren geplant werden, weil der Gesetzgeber mit § 13b BauGB primär Wohnbebauung begünstigen wollte. Die Verwaltung wird das Prüfergebnis zur Freigabe der städtebaulichen Konzepte im ASSVW erläutern.

Der FNP stellt die in Rede stehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Analog zu den zuvor genannten Planverfahren kann auch für dieses Verfahren die Darstellung des FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) BauGB angepasst werden.

In der Summe können in allen drei Planverfahren Voraussetzungen zur Realisierung von maximal 150 Wohneinheiten geschaffen werden. Dabei ist die zentrale Entwurfsaufgabe die Vermittlung zwischen den im Baulandprogramm vorgesehenen Mindestdichten und der Ausbildung eines Überganges zwischen Siedlungsraum und Landschaft.

Die vorgesehenen Abgrenzungen der Plangeltungsbereiche können den beigefügten Anlagen 1 bis 3 entnommen werden.

i.V.

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1 – Plangebiet Bebauungsplan Nr. 606

Anlage 2 – Plangebiet Bebauungsplan Nr. 607

Anlage 3 – Plangebiet Bebauungsplan Nr. 608