

Öffentliche **Beschluss**vorlage**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Köttgen / Herr Geitel

Telefon: 492-1233 / -6193

Koettgen@stadt-

muenster.de /

Geitel@stadt-muenster.de

## Betrifft

1. 118. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Hiltrup im Stadtteil Hiltrup-Ost und im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Angelmodde im Bereich nördlich der Straße Osttor, südlich des Erdelbachs und östlich des Loddenwegs

Beschluss zur Änderung

2. Bebauungsplan Nr. 628: Hiltrup – Nördlich Osttor / Östlich Loddenweg / Südlich Erdelbach

Beschluss zur Aufstellung

3. Wettbewerbsmanagement für das dem Bebauungsplan vorausgehende

Qualifizierungsverfahren

[Wohngebiet Hiltrup-Ost]

## Beratungsfolge

|            |                                                      |              |
|------------|------------------------------------------------------|--------------|
| 24.02.2022 | Bezirksvertretung Münster-Hiltrup                    | Anhörung     |
| 29.03.2022 | Bezirksvertretung Münster-Südost                     | Anhörung     |
| 29.03.2022 | Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen | Vorberatung  |
| 31.03.2022 | Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung      | Vorberatung  |
| 06.04.2022 | Hauptausschuss                                       | Vorberatung  |
| 06.04.2022 | Rat                                                  | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

## I. Sachentscheidung:

- Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-Hiltrup im Stadtteil Hiltrup-Ost und im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Angelmodde im Bereich nördlich der Straße Osttor, südlich des Erdelbachs und östlich des Loddenwegs zu ändern (118. Änderung des FNP).
- Für den Bereich nördlich der Straße Osttor, südlich des Erdelbachs und östlich des Loddenwegs ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 628).  
Innerhalb des Plangebiets liegen folgende Flurstücke:  
Gemarkung Hiltrup,  
Flur 24,  
Flurstück 248, 249, Teile der Flurstücke 100, 110;  
Flur 25,

Flurstücke 28, 29, 168, 455, 585, 736, 737, 738, 739, 740, 781, 1178, 1183, 1251, 1254, 1255, 1257, 1259, 1260, 1308, 1309,

Teile der Flurstücke 447, 1212, 1246, 1252, 1253;

Flur 28,

Flurstücke 875, 2076, 2077, 2158, 2181, 2188, 2191, 2192, 2408, 2409, 2412, 2413, 2414, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2539, 2562, 2563,

Teile der Flurstücke 2187, 2246, 2411, 2538, 2540.

3. Zur Vorbereitung des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens, welches die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 628 bilden soll, wird die Stadtverwaltung beauftragt ein geeignetes Büro für das Wettbewerbsmanagement zu suchen und zu beauftragen.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Einleitung der Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten. Im Laufe des Verfahrens fallen Kosten für die Erstellung der obligatorischen Gutachten und Untersuchungen an.

Den Aufwendungen für den bereits getätigten Flächenankauf stehen Erträge aus der späteren Veräußerung der entwickelten Flächen gegenüber. Die erforderlichen öffentlichen Flächen inkl. der Erschließungsanlagen werden entsprechend den Mittelbereitstellungen in den künftigen Haushaltsjahren durch die Stadt Münster realisiert.

Für die Beauftragung des Wettbewerbsmanagements werden die Kosten auf rund 25.000 Euro geschätzt.

## Begründung:

Die Stadt Münster hat mit der Vorlage V/0104/2020 „Fortschreibung des Baulandprogramms 2020-2030“ die Grundlage der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet geregelt. Mit dieser Vorlage wurde die Entwicklung der o.g. Fläche beschlossen, welche im Wohnbaulandprogramm unter der Nummer 957-02 geführt wird.

Auf Grundlage des Beschlusses zur Erarbeitung von Stadtteilentwicklungskonzepten für Außenstadtteile (V/0391/2018) und der Entscheidung zur Vergabe eines Stadtteilentwicklungskonzepts (StEK) für Hilstrup-Ost wurde aufgrund der Größe des Gebietes zunächst ein StEK erarbeitet. Gemeinsam mit der Öffentlichkeit wurden die Anforderungen an das künftige Baugebiet nördlich der Straße Osttor formuliert. Zudem soll das StEK die Integration eines neuen Baugebietes sinnvoll in die Bestandsstrukturen des Stadtteils sicherstellen. Das StEK soll demnächst abgeschlossen und als inhaltliche Grundlage für das anschließende städtebauliche Qualifizierungsverfahren beschlossen werden. Zur Durchführung des Qualifizierungsverfahrens soll ein Büro mit dem Wettbewerbsmanagement beauftragt werden.

Ausgehend von den Zielen des Stadtteilentwicklungskonzepts und den noch zu fassenden Beschlüssen sind grundsätzliche städtebauliche Rahmenbedingungen für das Gebiet bereits jetzt bekannt, die als Ziele der Bauleitplanung im weiteren Verfahren verfolgt werden sollen:

1. **Wohnen:** Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche soll als Wohnbauland entwickelt werden. Wohnraum wird in Hilstrup-Ost und Münster dringend benötigt. Als Ergebnis der Planungswerkstatt 2030 (s. nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018) wurden die für Wohnen vorgesehenen Flächen unter der Ordnungsziffer „95-01 – Nördlich Osttor“ (s. Anlage 2 der Vorlage V/0200/2018) im Rahmen der Gesamtabwägung als „gut geeignet“ bewertet und entsprechend in das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 (s. Anlage 4 der Vorlage V/0200/2018) aufgenommen. Nach dem Wohnbaulandprogramm sollen hier insgesamt ca. 1.000 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden, aufgeteilt auf ca. 700 WE in Mehrfamilienhäusern und ca. 300 WE in Einfamilienhäusern. Zusätzlich sollen im Gebiet Hilstrup-Ost ca. 60 WE

entsprechend den geänderten Beschlüssen zur Vorlage V/0574/2021 (67. Änderung des Flächennutzungsplans) kompensiert bzw. realisiert werden.

2. **Sportflächen:** Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, den Bestand der Sportflächen des TuS Hilstrup abzusichern und an den erhöhten Bedarf anzupassen. Des Weiteren soll ein Velopark mit verschiedenen Rad- und Rollstrecken gebaut werden, der die verschiedensten Bedarfe für eine möglichst große Zielgruppe berücksichtigt. Ferner ist geplant, Flächen für amerikanische Sportarten (u.a. Football) zu realisieren. Damit geht auch die Schaffung neuer Infrastrukturen im Hochbau für den vereinsgebundenen und vereinsungebundenen Sport einher.
3. **Nahversorgungszentrum:** Ein neues Quartierszentrum soll den zukünftig entstehenden Bedarf an Nahversorgungsmöglichkeiten langfristig decken und die Aufenthalts- und Kontaktmöglichkeiten im Quartier verbessern.
4. Aus dem Wohnen abgeleitete Bedarfe:
  - a. Schule: Grundschule mit entsprechender Anzahl an Zügen mit Sporthalle für die zuziehende Bevölkerung als auch zusätzlich für Mehrbedarfe im Bestand.
  - b. Kita: entsprechende Anzahl an Kita-Gruppen für die zuziehende Bevölkerung als auch zusätzlich für Mehrbedarfe im Bestand.

Mit Abschluss des StEK soll die weitere städtebauliche Qualifizierung und Entwicklung der Fläche koordiniert und gesteuert werden. Die hier aufgeführten grundsätzlichen Ziele, die im StEK hinsichtlich der Quartiersentwicklung nördlich Osttor formuliert wurden, sollen in einer gesonderten Vorlage im Jahr 2022 inhaltlich für das weitere Bauleitplanverfahren übernommen und konkretisiert werden. In diesem Zusammenhang wird auch ein Vorschlag über das Qualifizierungsverfahren zur Beschlussfassung eingebracht. Vorlaufend ist bereits die Suche und Beauftragung des Wettbewerbsmanagements erforderlich (Beschlusspunkt 3), da das zu beauftragende Büro u.a. mit der Konzipierung des Qualifizierungsverfahrens zu beauftragen ist. Nach erfolgtem politischen Beschluss zur Verfahrensart und den allgemeinen Zielen wird das Büro zudem die Ausarbeitung der Auslobungsunterlagen für das Verfahren übernehmen. Diese werden den politischen Gremien erneut zum Beschluss vorgelegt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Es besteht ein Planerfordernis zur Änderung des FNP (Beschlusspunkt 1) sowie zur erstmaligen Schaffung von verbindlicher Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans (Beschlusspunkt 2).

Der Flächennutzungsplan stellt aktuell für den größten Teil des zu überplanenden Bereichs Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald dar. Zudem werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Festplatz sowie in geringerem Umfang Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche, Schule, Jugendheim und Kindergarten dargestellt. Inwieweit die aktuellen Darstellungen des FNP dem Bebauungsplan entgegenstehen werden, wird sich im Verlauf des Qualifizierungsverfahrens zeigen. Da der FNP in weiten Teilen jedoch Flächen für die Landwirtschaft darstellt, die für die Wohnbaulandentwicklung bereitgestellt werden sollen, ist hierfür der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 628 im Rahmen der 118. Änderung zu ändern.

Der Rat der Stadt Münster hatte in seiner Sitzung am 03.07.2019 durch Beschluss der Vorlage V/0224/2019 „Intensivierung der Baulandentwicklung – Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 – 2025/2030“ zugleich die Verwaltung beauftragt, bei der Bezirksregierung Münster einen Antrag auf Änderung des Regionalplans „Münsterland“ zu stellen mit dem Ziel, die neu in das Baulandprogramm 2019 – 2025/2030 in Stufe 1 aufgenommenen Flächen in den Stadtteilen Nienberge, Handorf und Hilstrup-Ost im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) darzustellen. Im Rahmen der 33. Änderung des Regionalplans, die mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 26.04.2021 wirksam wurde, wurden die Flächen im Änderungsbereich Hilstrup-Ost, die zukünftig im Wesentlichen für Wohnnutzungen, ein Nahversorgungszentrum, erforderliche soziale Infrastruktureinrichtungen und Sportanlagen entwickelt werden sollen, im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Das Plangebiet liegt im 3. Grünring der Grünordnung der Stadt Münster wie alle Freiräume zwischen den Außenstadtteilen Münsters. Weiterhin sind die Flächen zur Sicherung der Freiraumfunktion vorgesehen, die keine bauliche Entwicklung zulassen. Diese Aussage der Grünordnung tritt jedoch aufgrund der o.g. Beschlüsse zu den Ergebnissen der Planungswerkstatt 2030 und zur Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 sowie der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Rahmen 33. Änderung des Regionalplans Münsterland in den Hintergrund. Die bestehenden Sportanlagen sind in der Grünordnung als vorhandene funktionale Grünanlagen dargestellt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsplan.

Aktuell befinden sich die Flächen überwiegend im Außenbereich und werden hauptsächlich zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte genutzt. Zudem befinden sich bereits bestehende Sportanlagen, gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotop sowie in Teilen Waldbestand (der grundsätzlich erhalten und gesichert werden soll) innerhalb des Geltungsbereiches. Als Ergebnis des Meinungsausgleichsverfahrens im Rahmen des Verfahrens zur 33. Änderung des Regionalplans bleibt ein Großteil eines Waldes, der u.a. die geschützten oder schutzwürdigen Biotop umfasst, erhalten und auch im Regionalplan als Wald dargestellt. Für die regionalplanerische Überplanung eines kleinen Waldbereichs im Westen des Plangebiets wurde im Osten eine Fläche zusätzlich als Wald dargestellt. Eine tatsächliche Inanspruchnahme des Waldes ist jedoch nicht geplant.

Entlang der Straße Loddenweg befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, welche ebenfalls gesichert und ggf. ergänzt werden sollen. Der Erdelbach im Norden des Plangebietes soll ebenfalls teilweise in die Bauleitplanung mit einbezogen werden.

Der Entwicklung dieser Fläche im Osten von Hilstrup kommt eine große Bedeutung zu, da sie dringend benötigte Wohnbauflächen in Münster schaffen soll. Zusätzlich soll die Entwicklung in einem Stadtgebiet vollzogen werden, in dem die aktuelle Versorgung mit Wohngrundstücken nicht bedarfsdeckend ist.

Die Umgrenzungen der Plangebiete zur 118. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 628 sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

In Vertretung  
gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1 – Plangebiet der 118. Änderung des FNP

Anlage 2 – Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 628