V/0353/2023

DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

02.10.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Thielemann /
Herr Husmann
Telefon: 492-6174 /
492-6194
Thielemann@stadt-muenster.de /
Husmann@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 644:
Hiltrup - Marktallee / Hohe Geest / Bodelschwinghstraße / Moränenstraße / Kardinalstraße / Hülsebrockstraße / Glasuritstraße / Max-Winkelmann-Straße / Am Klosterwald / Zum Roten Berge / Westfalenstraße
Beschluss zur Aufstellung
[Urbane Gebiete nördlich und südlich der Marktallee, angrenzende Wohngebiete und Schulzentrum]

Beratungsfolge

19.10.2023	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
02.11.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
08.11.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
08.11.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Für den Bereich Marktallee / Hohe Geest / Bodelschwinghstraße / Moränenstraße / Kardinalstraße / Hülsebrockstraße / Glasuritstraße / Max-Winkelmann-Straße / Am Klosterwald / Zum Roten Berge / Westfalenstraße in Hiltrup ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 644).

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 6,
Teile des Flurstücks 1233,

Flur 9,
Flurstücke 123, 124, 125, 126, 133, 135, 138, 139, 140, 141, 149, 150, 151, 152, 153, 156, 157, 160, 162, 165, 166, 167, 171, 172, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 197, 198, 204, 205, 206, 207, 208, 209,

354, 355, 409, 515, 623, 624, 627, 628, 629, 630, 632, 705, 706, 707, 746, 747, 759, 760, 761, 762, 764, 1027, 1028, 1030, 1067, 1068, 1115, 1116, 1142, 1166, 1167, 1176, 1177, 1178, 1188, 1189, 1191, 1192, 1193, 1194, 1202, 1203, 1204, 1205, 1309, 1310, 1321, 1322, 1324, 1326, 1328, 1329, 1363, 1364, 1413, 1414, 1415, 1430, 1433, 1450, 1451, 1458, 1473, 1474, 1480, 1484, 1485, 1486, 1506, 1580, 1581,
Teile der Flurstücke 1461, 1462, 1500, 1586,

Flur 10,
Flurstücke 27, 28, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 58, 59, 67, 70, 71, 81, 82, 86, 87, 89, 90, 91, 108, 109, 117, 118, 119, 120, 262, 265, 266, 324, 325, 394, 395, 399, 419, 435, 436, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 480, 481, 482, 485, 486, 493, 620, 621, 622, 623, 625, 626, 633, 638, 644, 647, 649, 650, 655, 656, 659, 672, 673, 692, 693, 694, 761, 762, 772, 773, 779, 780, 781, 785, 806, 867, 886, 909, 969, 970, 1006, 1008, 1023, 1027, 1031, 1032, 1035, 1036, 1039, 1040, 1042, 1055, 1057, 1079, 1082, 1086, 1087, 1091, 1095, 1096, 1097, 1098, 1101, 1103, 1111, 1114, 1116, 1118, 1121, 1127, 1128, 1129, 1132, 1134, 1143, 1144, 1146, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1189, 1194, 1196, 1198, 1205, 1208, 1209, 1214, 1222, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1232, 1233, 1234, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1246, 1247, 1248, 1261, 1262, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1279, 1298, 1299, 1300, 1302, 1303, 1316, 1320, 1327, 1328, 1332, 1335, 1336, 1341, 1342, 1343, 1344, 1355, 1371, 1372, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1395, 1396, 1399, 1402, 1403, 1404, 1405, 1408, 1409, 1420, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1460, 1461, 1466, 1467,
Teile der Flurstücke 1170, 1235, 1292, 1465.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Begründung:

Die Marktallee stellt seit etwa 100 Jahren das Orts- und Geschäftszentrum des Stadtteils Hiltrup in Münsters Süden dar und dient dem Stadtteil somit als Identifikationsort und Treffpunkt. Dabei hat die Marktallee über die Jahre bereits verschiedene Nachverdichtungen erfahren. Heute sind beidseitig der Marktallee verschiedene Einzelhandels- und Dienstleisterniederlassungen verortet. Das Stadtbereichszentrum Hiltrup-Marktallee ist bereits Bestandteil des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster und stellt einen gewünschten Standort für zentrenrelevante Sortimente dar. In den Obergeschossen der überwiegend mehrgeschossigen Gebäude wird oftmals gewohnt.

Der qualifizierte Bebauungsplan 256: Hiltrup – Marktallee / Kardinalstraße / Dortmund-Ems-Kanal / Westfalenstraße – Teilbereich I: Marktallee, der lange für den Stadtbereich die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage darstellte, wurde durch das Verwaltungsgericht im Rahmen einer Klage gegen eine Baugenehmigung am 21.03.2023 inzident für unwirksam erklärt. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzung oberhalb des ersten Geschosses im Kerngebiet entlang der Marktallee wurde dabei als unzulässige Festsetzung und der Bebauungsplan insgesamt als unwirksam erklärt. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich I nicht mehr als verlässliche Genehmigungs- und Steuerungsgrundlage dienen. Auch eine Steuerung über den § 34 BauGB mit dem Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung stellt hier keinen verlässlichen Steuerungsrahmen dar, da hiermit das Nahversorgungszentrum entlang der Marktallee nicht hinreichend geschützt werden könnte. Jüngere Bauanträge zeigen, dass lukrativere Wohnentwicklungen auch in die Erdgeschossebene streben und somit die erforderlichen Flächen für Einzelhandelsnutzung verdrängt werden. Entsprechend besteht ein Planerfordernis zur langfristigen Steuerung dieses Stadtbereichs. Darum soll der neue Bebauungsplan Nr. 644 für den gleichen Bereich eine eindeutige Rechtssicherheit schaffen und dabei die vorhandenen Nutzungen schützen sowie steuern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 644 soll somit im Bereich der Marktallee eine wirtschaftliche Nutzung der

Erdgeschosszone als Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandort gesichert werden. Gleichzeitig soll die Wohnnutzung in den Obergeschossen weiterhin ermöglicht werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256 sollte durch die Festsetzung eines Kerngebiets eine Feinsteuerung des Bereichs erreicht werden. Seit 2017 ermöglicht der Gesetzgeber die Festsetzung eines sogenannten „Urbanen Gebiets“ (gemäß § 6a Baunutzungsverordnung [BauNVO]), sodass passgenau auf die Örtlichkeit reagiert und die städtische Zielrichtung festgesetzt werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 644 wird, wie der Bebauungsplan Nr. 256 Teilbereich I, auch die rückwärtigen Wohnbereiche einbeziehen. In diesen Wohnbereichen (Bodelschwinghstraße / Moränenstraße / Kardinalstraße / Unckelstraße / Hülsebrockstraße bis Marktallee sowie Am Klosterwald / Max-Winkelmann-Straße / Am Kalvarienberg / Leibnizstraße / Hanses-Ketteler-Straße / Glasuritstraße bis Marktallee) wären weniger die Art der baulichen Nutzung steuerungsbedürftig, da die Wohnlagen dort sehr homogen sind. Jedoch besteht Steuerungsbedarf in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Hier sollen die prägenden Höhenabwicklungen und Gebäudestellungen auf dem Grundstück erhalten bleiben.

Im Südwesten des Plangebiets liegt das Schulzentrum Hiltrup mit weiteren öffentlichen Infrastrukturen wie dem Hallenbad, der Stadthalle und weiteren Sportflächen. Hier schließen sich auch Flächen des Bistums Münster und der Hiltruper Missionare an. Am südlichen Rand des Plangebiets, an der Straße Zum Roten Berge gelegen, befindet sich weitere Wohnbebauung. Diese Bereiche sind geprägt durch große Grundstücke und Sonderbauformen. Zielsetzung für diese Bereiche ist neben der Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen mit ihren Entwicklungserfordernissen auch die Wahrung des harmonischen Nebeneinanders der verschiedenen Nutzungen sowie der ökologischen Belange.

Der Bebauungsplan wird zudem Steuerungsmechanismen zur Sicherung der prägenden Strukturen im Bestandsgebiet enthalten. Gleichzeitig werden bei der Anpassung des Planungsrechts die jüngeren ökologisch-klimatischen Festsetzungen zur PV-Verpflichtung und Dachbegrünung bei Neubauten und wesentlichen Dacherneuerungen verankert.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 644 ist in der beigefügten Anlage 1 dargestellt.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1: Geltungsbereich