



Stadtplanungsamt

05.01.2021

**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. 589: St. Mauritz - Maikottenweg / B 51 / Graelbach  
Beschluss zur Aufstellung  
[Wohngebiet Maikottenweg]

Beratungsfolge

21.01.2021	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
02.02.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
04.02.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
10.02.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
10.02.2021	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

Für den Bereich beiderseits des Maikottenwegs, nördlich der Bestandsbebauung Zum Guten Hirten / Maikottenweg, westlich der Bundesstraße 51, südlich des Graelbachs ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB insbesondere zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 589).

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,  
Flur 132, Flurstücke 44 (teilweise), 96, 97 (teilweise),  
Flur 133, Flurstücke 48, 117, 118, 123 (teilweise), 124, 169 (teilweise), 170 (teilweise),  
194 (teilweise),  
Flur 135, Flurstücke 197 (teilweise), 199 (teilweise), 552, 614 (teilweise).

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten.

Die Stadt Münster ist Eigentümerin eines Teils der sich im Geltungsbereich befindenden Flurstücke, die übrigen Flurstücke befinden sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Durch eine vertragliche Regelung mit dieser Erbengemeinschaft ist vereinbart, dass die Stadt Münster zukünftig über 70 % des vermarktbareren Nettobaulands (ausgenommen des Maikotten-Bestandes) verfügen soll. Entsprechende Kaufverträge sollen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geschlossen werden.

Die bauleitplanerischen Vorbereitungen einschließlich erforderlicher Gutachten werden durch ein externes Planungsbüro erarbeitet, welches durch die o. g. Erbengemeinschaft beauftragt wurde. Die Planungskosten einschließlich planungsrelevanter Gutachten werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gemäß dem zukünftigen Nettobaulandschlüssel zwischen den beiden Vertragsparteien aufgeteilt.

### **Begründung:**

Die Fläche ist unter der Nr. 712-02 in Stufe 1 des aktuellen Baulandprogramms 2020-2030 der Stadt Münster verzeichnet (siehe Vorlage Nr. V/0104/2020). Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, stadtnahen Wohngebiets mit etwa 280 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 589: St. Mauritz – Maikottenweg / B 51 / Graebach wird in der beigefügten Anlage 1 dargestellt; er hat eine Größe von rund 92.500 m<sup>2</sup>.

Die Plangebietsfläche ist derzeit z. T. landwirtschaftlich genutzt, bzw. liegt als ehemalige Sportanlage brach. Hier liegt auch das ehemalige Ausflugslokal „Café Maikotten“, welches nach zweimaligem Brand momentan nicht genutzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 589 soll die Nachfolgenutzung dieser Flächen vorbereiten.

Die Fuß- und Radwegbrücke „Jägersteg“ über die B 51 wurde seinerzeit aufgrund einer Forderung der o. g. Eigentümer mittels einer sogenannten „Deckblattlösung“ zur Planfeststellung geändert, sodass eine verschwenkte Führung geplant wurde. Der aktuelle städtebauliche Entwurf sieht – im Einvernehmen mit den o. g. Eigentümern – vor, eine kürzere, geradlinige Führung zugrunde zu legen. Dadurch kann auf flächenintensive Lärmschutzwälle – mit Zugewinn für Wohnbauflächen – verzichtet werden. Daher ist vorgesehen, dass der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 589 die Planänderung als Fall unwesentlicher Bedeutung gemäß § 74 Abs. 7 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW vollzieht. Der Bebauungsplan Nr. 589 gewährleistet den Schallschutz der dann an die B 51 heranrückenden Wohnbebauung voraussichtlich mit Lärmschutzwänden. Er wird die Planfeststellungsinhalte nachrichtlich in der Planzeichnung übernehmen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) in seinen nichtöffentlichen Sitzungen im September 2016 und November 2018 sowie der Bezirksvertretung Münster-Ost im Januar 2019 vorgestellt und dort zur Kenntnis genommen.

Anfang 2019 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung stattgefunden. Parallel dazu wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die zu den Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die Verkehrsführung, die bauliche Dichte sowie auf die Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen / Freiraumbereichen.

Die Stadt Münster und die Flächeneigentümer haben vertragliche Vereinbarungen (Letter of Intent, Rahmenvereinbarung) getroffen; ein Städtebaulicher Vertrag ist in Vorbereitung. In ihm sollen u. a. auch Ausgleichsmaßnahmen sowie die Aufwertung des Landschaftsraumes für die Naherholung ver-

ankert werden.

Das Stadtplanungsamt konkretisiert derzeit in enger Kooperation mit den o. g. Eigentümern sowie den zuständigen Fachämtern und Trägern öffentlicher Belange die Planungen. Die Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist für das 2. Quartal 2021 geplant.

Zur Verwirklichung der Planungsabsichten ist neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 589 auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster erforderlich. Das Verfahren hierzu (77. Änderung des FNP) hat der Rat bereits am 11.05.2016 zusammen mit einer Reihe von weiteren Beschlüssen zur Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der seinerzeitigen Fortschreibung des Baulandprogramms 2016-2025 eingeleitet (siehe Vorlage Nr. V/0194/2016). Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde inzwischen erarbeitet und soll noch vor dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden. Hierzu ergeht zeitgleich mit dieser Vorlage eine Berichtsvorlage an die Bezirksvertretung Münster-Ost, den Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung und den Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen (siehe Vorlage Nr. V/1028/2020). Der letztgenannte Ausschuss wird in beiden Bauleitplanverfahren beteiligt, weil die Planung in den bestehenden Landschaftsplan Werse eingreift und daher eine Anpassung des Landschaftsplans erforderlich sein wird.

I. V.

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A  
Anlage 1: Geltungsbereich

# Anlage A zur V/1027/2020

## Kurzüberblick

Inhalt der Vorlage ist der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des geplanten Wohngebiets am Maikottenweg

## Ziele/Teilziele/Zielerreichung

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbau-land an dieser Stelle gemäß dem Baulandprogramm der Stadt Münster.

Die frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligungen haben bereits Anfang 2019 stattgefunden. Im weiteren Verlauf werden nach dem Aufstellungsbeschluss und der Ausarbeitung des Planentwurfs die öffentliche Auslegung desselben und die weitere Behördenbeteiligung erfolgen sowie schließlich der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan geändert.

## Finanzierung

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten. Die Stadt Münster ist Eigentümerin eines Teils der Flurstücke im Plangebiet, die übrigen Flurstücke befinden sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Durch eine vertragliche Regelung mit dieser Erbengemeinschaft ist vereinbart, dass die Stadt Münster zukünftig über 70 % des vermarktbaren Nettobaulands verfügen soll. Entsprechende Kaufverträge sollen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geschlossen werden. Die bauleitplanerischen Vorbereitungen werden durch ein externes Planungsbüro erarbeitet, welches durch die o. g. Erbengemeinschaft beauftragt wurde. Die Planungskosten werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gemäß dem zukünftigen Nettobaulandschlüssel zwischen den beiden Vertragsparteien aufgeteilt.

## Pflichtigkeitsgrad

Die Maßnahme/Leistung ist	X	vollständig pflichtig	überwiegend pflichtig	überwiegend freiwillig	vollständig fre willig
---------------------------	---	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------

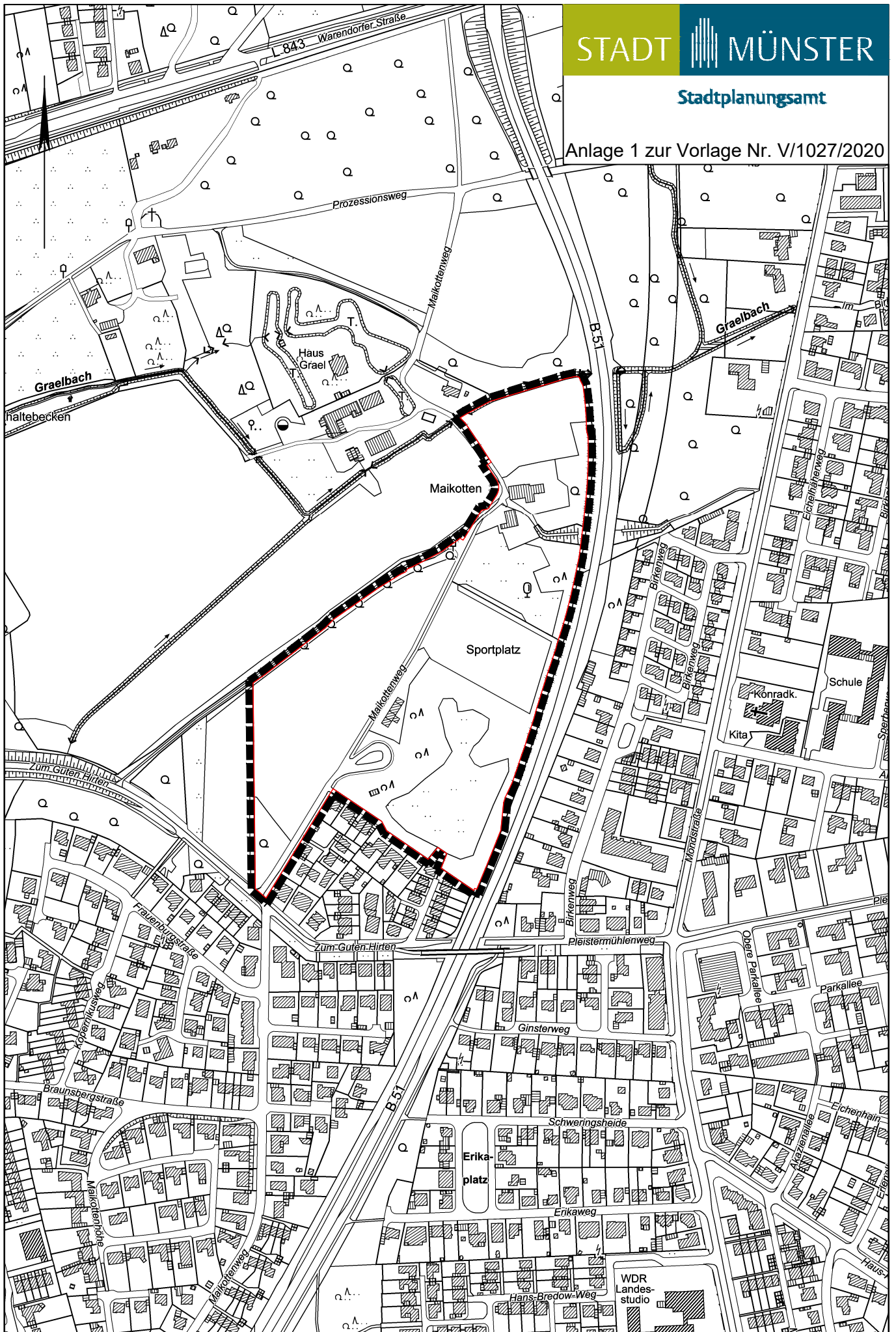
Rechtliche Grundlage: § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

## Unmittelbare, grundsätzliche Relevanz für Querschnittsthemen (Demographie, Gleichstellung, Inklusion, Klimaschutz, Migration)

Es besteht eine unmittelbare Relevanz für das Themenfeld der Demographie, da Münster als wachsende Stadt für die weitere Einwohnerentwicklung entsprechende Entwicklungsflächen für den Bau neuer Wohnungen zur Verfügung stellen muss.

Das Thema Klimaschutz ist betroffen, da die Entwicklung eines Wohngebiets immer einhergeht mit einer Versiegelung und Bebauung von Flächen, welche sich auf das lokale Klima auswirken kann.

Die tatsächlichen Auswirkungen auf die genannten Querschnittsthemen werden sich im weiteren Verlauf der Konkretisierung der Planung ergeben.





09.02.2021

## **Prüfauftrag**

**zur Vorlage V/1027/2020 Bebauungsplan Nr. 589 St. Mauritz - Maikottenweg /**

**B 51 / Graebach**

**Beschluss zur Aufstellung**

**(Wohngebiet Maikottenweg)**

## **Die Verwaltung möge prüfen:**

1. Wie das Verhältnis von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern hin zu mehr Mehrfamilienhäusern verändert werden kann.
2. Ob auf städtischer Fläche ausschließlich Sozialwohnraum entstehen kann.

## **Begründung:**

zu 1. Es sind ca. 280 WE geplant, davon 110 als Einfamilienhäuser. Diese Mischung entspricht nicht mehr dem von uns angestrebten Wohnungsmix in neuen Baugebieten.

zu 2. Laut Vorstellung im ASSVW November 2018 werden die Kriterien der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoMü) nicht angewendet. Das wäre wohnungspolitisch ein Tabubruch und widerspricht den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Münster. Das Baugebiet kann auch nicht als „Altfall“ gelten, denn eine Offenlegung hat bislang nicht stattgefunden. Aufgrund der Vertragslage mit den Eigentümern könnte die Regelung trotzdem angemessen sein, sofern auf städtischer Fläche dafür ausschließlich Sozialwohnraum errichtet wird, so würde im gesamten Gebiet wieder eine Quote von 30% Sozialwohnraum erreicht.

gez.

Christoph Kattentidt  
Sylvia Rietenberg  
Dr. Robin Korte  
und Fraktion

Doris Feldmann  
Marius Herwig  
Lia Kirsch  
und Fraktion

Tim Pasch  
Helene Goldbeck