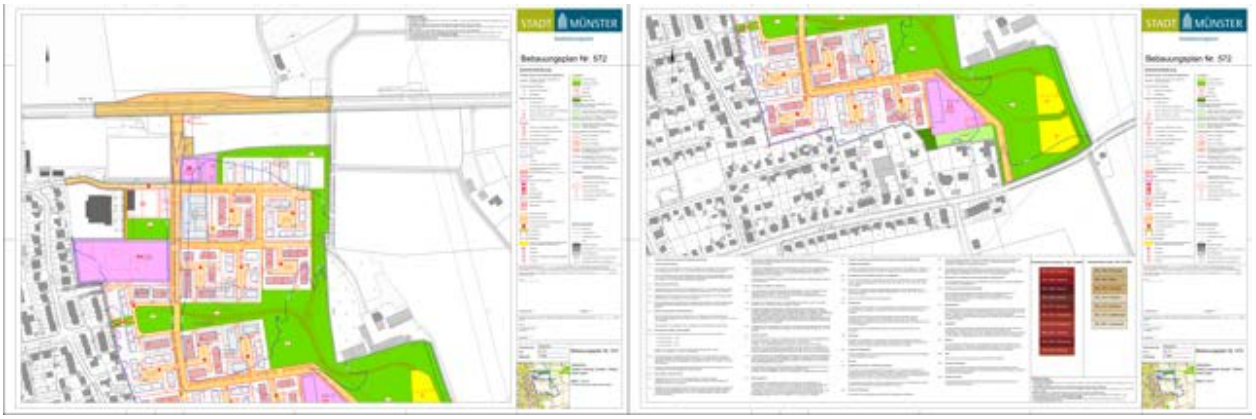
STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 572: Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist



1. Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates der Stadt Münster zur Aufstellung des Bebauungsplans	17.06.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	26.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	14.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	15.01. - 16.02.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	02.06 - 17.07.2020
Beteiligung der TÖB	02.06 - 03.07.2020
Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss durch den Rat der Stadt Münster	23.06.2021
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	16.07.2021

2. Planungsziele

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 572 soll die Voraussetzung geschaffen werden, im Stadtteil Albachten durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen Wachstums- und Entwicklungspotenziale zu bieten. Die geplante Bebauung soll die bestehenden Strukturen durch die Schaffung von Wohnraum bedarfsgerecht und verträglich ergänzen. Der städtebaulichen Struktur liegt der Entwurf des Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbs zugrunde, welcher im Jahr 2017 durchgeführt wurde. Zielsetzung dabei war die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers für verschiedene Wohnansprüche und Lebensstile. Eine Herausforderung bestand dabei, die unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen verträglich in das Gebiet zu integrieren. Das überarbeitete Konzept des ersten Preisträgers war die Grundlage dieses Bebauungsplans.

Mit einer vorgesehenen Dichte von 55 Wohneinheiten je Hektar Nettowohnbauland fügt sich das städtebauliche Konzept verträglich in das Umfeld ein. Insgesamt können so rund 470 neue Wohneinheiten realisiert werden, davon rund 64 % in Mehrfamilien- und rund 36 % in Einfamilienhäusern.

Während entlang der Haupterschließung und des zentralen Angers überwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird für die Wohnhöfe eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen angestrebt. Neben Mehrfamilien- sind hier Reihen- und Doppelhäuser sowie vereinzelt freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Durch die Durchmischung entstehen Angebotsqualitäten für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen. Auch lokal zunehmend nachgefragte Gemeinschaftswohnformen zugunsten von Baugruppen, Projektgenossenschaften oder Bewohnergemeinschaften können hier Berücksichtigung finden.

Im Eingangsbereich zum Quartier sind benachbart zu einem optionalen Feuerwachestandort Strukturen vorgesehen, die neben Wohnungen auch Raum für Büros und Dienstleistungsnutzungen bieten. Daneben werden im Plangebiet mit einer Grundschule, drei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 20 Gruppen, zwei Spielplätzen und Sporterweiterungsflächen auch soziale Bedarfe abgedeckt.

Das im Entwurf zur öffentlichen Auslegung noch dargestellte Ziel, nordöstlich des Plangebietes einen Verlagerungsstandort für einen Festplatz und eine Kleingartenanlage auszuweisen sowie einen Abschnitt des Kannenbachs zu verlegen, wurde zum Satzungsbeschluss aus dem Plan gestrichen. Aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse sind diese Absichten derzeit nicht umsetzbar. Dieses Planungsziel soll aber weiterhin verfolgt werden.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 572 wurde im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan im Rahmen der 64. Änderung geändert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der erstellte Umweltbericht basiert auf einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuchs (BauGB).

Der Änderungsbereich ist im fortgeschriebenen Regionalplan überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die sonstigen Flächen umfassen allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche und Fließgewässer.

Das Plangebiet lag im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans 3 „Roxeler Riedel“. Dieser stellt unter anderem als Entwicklungsziel für den geplanten nördlichen Teil der Wohnbaufläche den Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteter Landschaft (Erhaltung) und den Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft bis zum Zeitpunkt einer städtebaulichen Überplanung (temporäre Erhaltung) dar.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 572 traten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft. Im Beteiligungsverfahren wurde vom Träger der Landschaftsplanung dieser Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen. Grundsätzliche Belange des Artenschutzes stehen der Änderung nicht entgegen.

Das Plangebiet wird in der Grünordnung Münster dem 3. Grünring zugeordnet.

Auf das Plangebiet wirken verschiedenartige Lärmimmissionen ein, die in ihren Auswirkungen für die künftigen Nutzungen im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan dargelegt werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Den Überschreitungen wird durch Festsetzungen zum passiven Lärm-

schutz begegnet. Lärmimmissionen durch Gewerbe- und Sportlärm werden als verträglich eingestuft. Vom Plangebiet ausgehende Verkehrsbelastungen haben keine erhebliche Steigerung der Lärmimmissionen im Umfeld des Neubaugebietes zur Folge.

Hinsichtlich auftretender Geruchsbelastungen liegen die prognostizierten Immissionen am östlichen Siedlungsrand oberhalb der Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete. Als Gesamtbelastung ergeben sich Geruchshäufigkeiten von 9-15 %. Im Übergang zur Landschaft und in Anbetracht der gegebenen Vorbelastungen wird hinsichtlich der Richtwerte ausnahmsweise auf auch dem Wohnen dienende Dorfgebiete abgestellt, deren Wert nicht erreicht wird.

Maßgebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Luftschadstoffen oder Elektrosmog sind nicht gegeben.

Mit der Planung sind vor allem durch den Umfang der Planung erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der nicht im Gebiet selber abdeckbare Ausgleich wird in Ausgleichsflächen im Bereich Huronensee und im Umfeld des Hause Rüschhaus (Ersatzaufforstung) umgesetzt.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab unter Berücksichtigung von durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen, insbesondere erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Steinkauz, keinen Hinweis auf eine erhebliche Beeinträchtigung der zu berücksichtigen planungsrelevanten Tierarten.

Im Sinne des Boden- und Flächenschutzes ist die Planung durch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erheblich. Dabei werden auch schutzwürdige Böden und Böden mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft tangiert. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden absehbar durch eine ökologisch orientierte Entwässerungsplanung für das Gebiet minimiert. Damit erfolgt durch die Minderung von Gefahren durch Starkregenereignisse zugleich eine Anpassung an den Klimawandel.

Klimatische Auswirkungen sind lokal begrenzt zu betrachten. Durch Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes soll insbesondere einer Überwärmung vorgebeugt werden. Weitergehende relevante Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht festzustellen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für den Bereich des geplanten neuen Wohngebietes "Albachten-Ost" wurde am 14. Dezember 2017 im Haus der Begegnung eine Bürgeranhörung durchgeführt. Dort waren ca. 100 Personen der Einladung zu dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefolgt.

Zunächst wurden die Ziele der Planung sowie der Werdegang des bisherigen städtebaulichen Wettbewerbs erläutert. So wurde auf der Grundlage des Siegerentwurfes anschließend das Entwässerungskonzept eingearbeitet. Ebenso wurden eine Kindertagesstätte in den südlichen Bereich sowie der Festplatz aus Immissionsgründen an den östlichen Rand verlegt. Die Kubatur des Feuerwehrgerätehauses in Rücksprache mit der Feuerwehr verändert sowie das Regenrückhaltebecken verlagert.

Nach der Vorstellung der Planungen bestand im Anschluss die Möglichkeit für Fragen der Bürgerinnen und Bürger. Hier lag der Schwerpunkt auf das Thema Entwässerung sowie der verkehrlichen Erschließung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Januar 2018 durchgeführt.

Beide Bauleitpläne, die 64. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans Nr. 572, lagen dann zeitgleich vom 2. Juni bis zum 17. Juli 2020 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Vorbeugung gegen die weitere Ausbreitung des Corona-Virus auf 7 Wochen verlängert. Die Einsichtnahme im Kundenzentrum des Stadthauses 3 war nur nach telefonischer Anmeldung möglich. Sämtliche Unterlagen waren während des Offenlegungszeitraums auch auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes einsehbar.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 2. Juni bis zum 3. Juli 2020 durchgeführt.

Auch zur öffentlichen Auslegung wurden wie schon zur Bürgeranhörung Stellungnahmen zu den Themen verkehrliche Erschließung und Entwässerung vorgetragen. Ebenfalls kritisiert wurden die vorliegenden Gutachten zur Beurteilung der Konflikte zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der zukünftigen Wohnbebauung. Darüber hinaus wurden auch die Ausweisungen einer Kleingartenanlage sowie eines Festplatzes im nordöstlichen Plangebiet kritisiert. Deren Erschließung sei nicht gesichert und zudem führen diese zu Lärmbelästigungen gegenüber den neuen Wohngebieten.

Da im Rahmen der Bauleitplanverfahren die notwendigen Erschließungsfragen zum geplanten Festplatz mit den Eigentümern nicht geklärt werden konnten, wurde das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 572 um die ausgewiesene Kleingartenanlage und des Festplatzes verkleinert. Dennoch ist die Intention der Verwaltung weiterhin, an dieser Stelle einen Festplatz und eine Kleingartenanlage anzusiedeln.

Ein weiterer Konfliktpunkt war die neue Darstellung eines Feuerwehrstandortes in der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche. Laut dem Beschluss des Rates vom 24. Juni 2020 soll der neue Feuerwehrstandort im Ortskern von Albachten gegenüber dem bisherigen Standort auf der nördlichen Seite der Dülmener Straße entstehen. Dieser anvisierte Standort ist dagegen derzeit liegenschaftlich und planungsrechtlich noch nicht gesichert. Die im Bebauungsplan Nr. 572 ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sichert vorsorglich einen möglichen neuen Feuerwehrstandort. Diese Alternative ermöglicht somit einen zeitnahen Feuerwehrneubau im Stadtteil Albachten, sofern sich die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses nördlich der Dülmener Straße nicht realisieren lassen sollte.

Vor dem geplanten Satzungsbeschluss des Rates wurde eine zusätzliche Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger durchgeführt, in der noch einmal auf die besonderen Aspekte der städtebaulichen Verträglichkeit des Neubaugebietes gegenüber dem Bestand sowie des Entwässerungskonzepts eingegangen wurde. Dieser Termin wurde aufgrund der Corona-Schutzmaßnahmen digital am 17. Mai 2021 durchgeführt.

Eine Kollegin vom Dortmunder IKU-Büro moderierte die etwa zweistündige Präsentations- und Diskussionsveranstaltung. Ein Entwässerungsexperte des Büros Ramboll Dreiseitl sowie Kollegen vom Amt für Mobilität und Tiefbau und dem Stadtplanungsamt stellten in einer Präsentation die Ziele und Hintergründe der Planung dar. Die Teilnehmenden – zahlreiche Albachtener, aber

auch viele Interessierte, die auf der Suche nach einem Baugrundstück sind – hatten die Möglichkeit, Statements und Fragen an die Moderatorin zu richten, die von den Fachleuten beantwortet wurden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 572 wurde vom Rat der Stadt Münster in der Sitzung am 23. Juni 2021 beschlossen.

Da auch die Genehmigung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans mit diesem Tag vorlag, konnte der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster am 16. Juli 2021 in Kraft treten.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind vergleichende Ausführungen zur Frage des Standortes entbehrlich. Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden, aufbauend auf dem 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs, verschiedene Detailalternativen geprüft (Lage Kleingärten und Festplatz, Anpassung der Baugebiete an die vorgesehene oberflächige Entwässerung, Anbindung an die Weseler Straße). Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ergeben sich daraus keine erheblichen Änderungen der Umweltauswirkungen des Plans.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der heutige Zustand als landwirtschaftliche Nutzfläche bis auf weiteres erhalten.