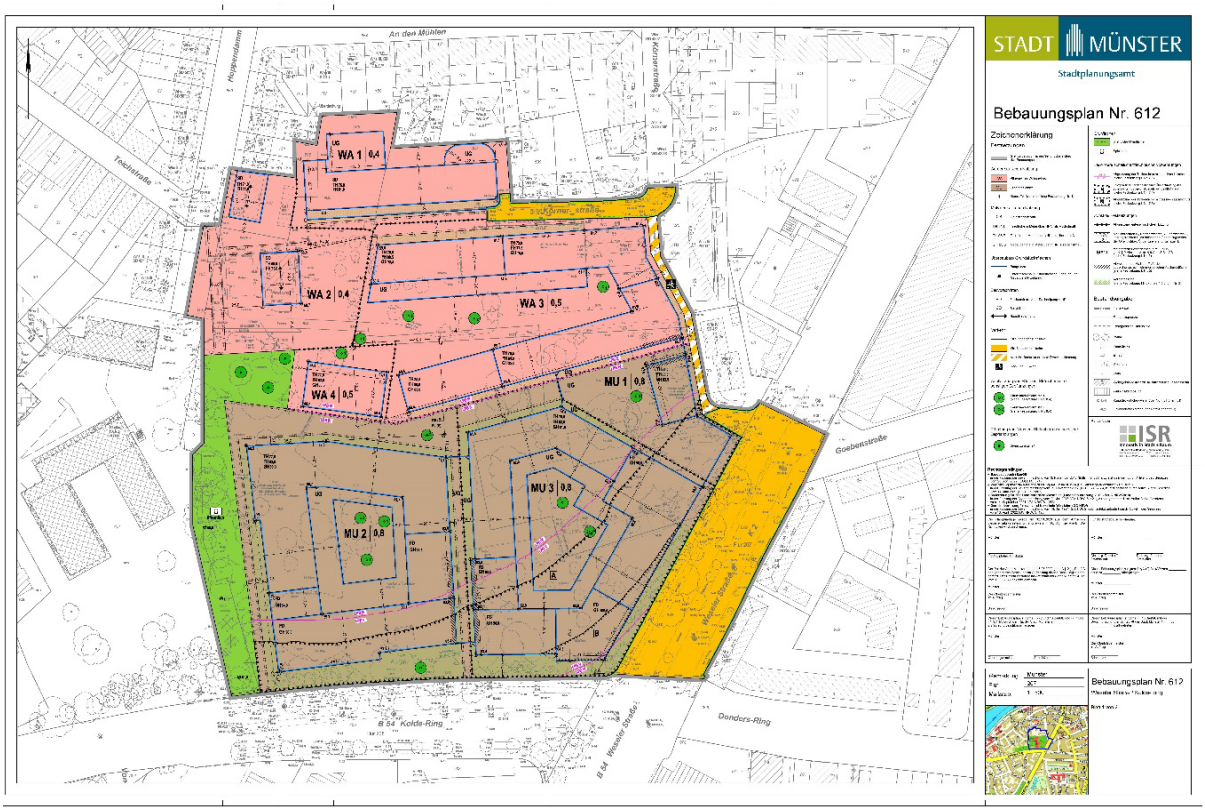
Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 612:
Weseler Straße/ Kolde - Ring



1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	25.03.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	10.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	11.06.2020 - 28.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	11.05.2021 - 11.06.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	07.06.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	20.06.2022 - 20.07.2022
Beteiligung der TÖB	20.06.2022 - 20.07.2022
Beschluss über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster	14.12.2022
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	10.02.2023

2 Planungsziele

Angesichts der zentralen Lage unweit der Innenstadt und der unmittelbaren Nähe von Nahversorgungslagen entlang der Weseler Straße und zudem von Erholungsflächen wie dem Aasee bietet die Fläche das Potenzial für die Entwicklung eines vielfältigen, urbanen Quartiers. Die Entwicklung des Plangebietes bietet die Chance, die vorhandene Infrastruktur zu stärken und bereits genutzte Flächen in städtischer Lage einer neuen (stark nachgefragten) Nutzung zuzuführen. Auf der Grundlage des überarbeiteten ausgewählten Entwurfs der Büros Lorenzen Mayer und Becht landscape aus der vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung, ist es das Ziel des Bebauungsplanes, das ehemalige Klosterareal zu einem urbanen, vielfältig durchmischten Stadtquartier mit eigener Identität, das das vorhandene Stadtgebiet logisch ergänzt, weiterzuentwickeln. Zudem sollen die nördlich gelegene vorhandene Wohnbebauung auf dem Grundstück der Ordensgemeinschaft arrondiert und das Wohn- und Bürogebäude der Ordensgemeinschaft im nordwestlichen Geltungsbereich in die Planung integriert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 612 „Weseler Straße / Kolde-Ring“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von urbanen Wohnformen, wohnverträglichen Arbeitsformen und ergänzenden Dienstleistungen sowie von attraktiven Grün- und Freiflächen geschaffen.
Die Qualität des zu entwickelnden Areals soll durch eine angemessene innerstädtische Dichte, eine überwiegend zusammenhängende Bebauung in Blockstruktur und eine qualitative abwechslungsreiche Folge von Grün- und Freiräumen gewährleistet werden. Mit der Entwicklung des Quartiers sollen somit auch positive Impulse für den gesamten Stadtteil Pluggendorf einhergehen.
Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verfolgt:

- Die Planung dient insbesondere der Deckung der starken Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Münster. Vorgesehen ist die Schaffung von ca. 550 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Nachfragegruppen. Mit Berücksichtigung des politischen Beschlusses der Stadt sollen mindestens 30 % der Wohneinheiten öffentlich geförderte Wohnungen und weitere 30 % förderfähige Wohnungen werden.
- In den Erdgeschossen sollen, insbesondere im südlichen und östlichen Abschnitt des Plangebiets Praxen, Ladeneinheiten, Gaststätten und soziale Einrichtungen untergebracht werden.
- Entlang des Kolde-Rings und der Weseler Straße sollen überwiegend Büronutzungen in den Obergeschossen realisiert werden.
- Im Plangebiet sollen eine oder zwei Kindertagesstätte(n) für insgesamt fünf bis sechs Gruppen angesiedelt werden.
- Zusätzlich soll ein weiteres Angebot an zeitgemäßen Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Spezialgeschäfte, Showrooms oder auch kleinere Gewerbebetriebe mit flexiblen Zuschnitten unterschiedlicher Größenordnungen gesichert werden.
- Innerhalb des Plangebiets befindet sich im Nordwesten in einem separaten Gebäude die Verwaltung der Ordensgemeinschaft. Der Fortbestand dieses Gebäudes soll durch die Planung gesichert werden. Gleiches gilt für die im Plangebiet gelegenen Wohngebäude an der Körnerstraße und am Hoppendamm.
- Durch die Planung soll eine Verknüpfung der Wegebeziehungen mit dem Umfeld der Fläche erfolgen. Das Quartier selbst soll weitgehend autofrei gestaltet werden (Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen). Somit besteht die Möglichkeit zur Schaffung

attraktiver öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer Räume, z. B. in Form von Quartiersplätzen.

- Zur Adressbildung sollen im Plangebiet mehrere städtebauliche und architektonische Akzente ausgebildet werden. Dazu zählen insbesondere ein Hochpunkt im Kreuzungsbereich Weseler Straße / Kolde-Ring und zwei repräsentative Solitärbauten mit vorgelagertem Quartiersplatz im Eingangsbereich an der Weseler Straße und im Westen im Bereich der kleinen Kapelle.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf der Grundlage einer Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuchs (BauGB) wurde der Umweltbericht erstellt. Der Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im BauGB sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Zur Ermittlung der beeinträchtigten Umweltbelange wurden Fachgutachten zu den Themen Lärm, Verkehr, Boden, Verschattung und Artenschutz erstellt. Zur Bewertung der durch den Bebauungsplan Nr. 612 vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung und eine Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Die Umweltprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 612 „Weseler Straße/Kolde-Ring“ und das damit verbundene Vorhaben teilweise starke Einflüsse auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Vergleich zur aktuellen Nutzung werden durch die Umsetzung der Planung erhebliche Veränderungen des Versiegelungsgrades vorbereitet. Es werden Bodenbereiche überplant, was zu einem Verlust der Bodenfunktionen und zu Einschränkungen des Boden-Wasserhaushaltes führt. Es werden negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden beschrieben, die jedoch durch Minderungsmaßnahmen (wie z. B. der Verbleib des unbelasteten Bodenaushubs im Gebiet) in einem gewissen Rahmen reduziert werden können.

Durch die Überplanung der Bestandsflächen werden Biotope mit einer überwiegend mittleren und teilweisen hohen Bedeutung überplant. Die geplanten Eingriffe in bestehende Grünstrukturen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und werden über interne Pflanzmaßnahmen u. a. in Form von Bäumen, Hecken und in Form von externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Für das Schutzgut Tiere ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Diese können allerdings durch die geplanten bzw. teilweise bereits umgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgemildert werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden durch die Planung unter Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen nicht vorbereitet.

Die zu erwartenden teilweisen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft werden als vertretbar und nicht erheblich eingestuft. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden die Einflüsse auf die geprüften Schutzgüter reduziert, sodass allgemein keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand erstmalig am 11.06.2020 pandemiebedingt in Form einer Online-Beteiligung über die Projekthomepage www.klosterareal-pluggendorf.de statt. Die hier eingegangenen Anmerkungen der Öffentlichkeit sind anschließend in die Erarbeitung der Entwürfe eingeflossen. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die folgenden Anliegen: Anpassung an die vorhandene vielfältige und feingliedrige Bebauungsstruktur Pluggendorfs, ökologisch beständige Planung und Bauausführung, Erhalt eines Erinnerungsortes, naturnahe Freiraumgestaltung, Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünen, Baumerhalt, möglichst autofreie Entwicklung des Quartiers mit Erschließung über die Weseler Straße und den Kolde-Ring, bezahlbarer Wohnraum und ergänzende Nutzungen (urbane Mischung).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.05.2021 bis 11.06.2021 statt. Es wurden Stellungnahmen abgegeben zur Notwendigkeit von hydrogeologischen Untersuchungen, zum Zielkonzept Freizeit und Erholung, zum Spielplatzbedarf, zu Voraussetzungen zur Erhaltung und zur Neufestsetzung von Bäumen, zur Dachbegrünung, zur Ausgleichsbilanzierung, zur Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung und eines Umweltberichtes, zum Klimaschutz und Klimaanpassung, zur Auslastung des bestehenden Kanalsystems, zur verkehrlichen Erschließung, zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, zu Anforderungen für den geförderten Wohnungsbau und zu den erforderlichen Abstandsflächen.
Aufgrund der Stellungnahmen wurden Gutachten zu den Themen Boden, Entwässerung, Verkehr, Mobilität, Energie, Besonnung, Immissionsschutz und Artenschutz erstellt. Die Ergebnisse sind in einen Masterplan eingeflossen, der als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf dient.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zwischen dem 20.06.2022 und dem 20.07.2022 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes insbesondere Bedenken hinsichtlich des Verlusts an Grün, der Integration der Planung in den Bestand bzw. der Höhe der Baukörper und den hierdurch verbundenen Auswirkungen auf die Belichtung der Bestandsbaukörper geäußert. Zudem wurden Bedenken hinsichtlich einer unzumutbaren Überlastung der bestehenden Straßen durch ruhenden Verkehr und Erschließungsverkehr geäußert. Es wurde zudem geäußert, dass der Auslegungszeitraum aufgrund der umfangreichen Planinhalte und der Sommerferien zu kurz sei und bemängelt, dass keine weitere Informationsveranstaltung stattfand. Im Rahmen der Abwägung aller Belange wurden aufgrund der Äußerungen keine Änderungen der Planung vorgenommen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.06.2022 bis 20.07.2022. Aufgrund dieser Beteiligung erfolgte eine redaktionelle Aktualisierung der Rechtsgrundlage bei dem Hinweis zum Denkmalschutz und die Ergänzung eines Hinweises zur Nutzung von Geothermie. Die Begründung wurde um diese Angaben ebenfalls redaktionell ergänzt. Darüber hinaus

wurden die in dem Entwässerungskonzept aufgeführten Anforderungen der Unteren Wasserbehörde in der Begründung ergänzt. Änderungen der Planung erfolgten nicht

Der Rat der Stadt Münster hat am 14.12.2022 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster am 10.02.2023 trat der Plan in Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 612 „Weseler Straße/Kolde-Ring“, wird die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers sowie die Entstehung eines Wohngebietes vorbereitet. Hierbei soll die Weiterentwicklung der Flächen als Innenentwicklung erfolgen. Dies entspricht den Zielvorgaben des BauGB, wonach städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass vergleichbare Entwicklungen im Außenbereich oder am Siedlungsrand zu stärkeren Umweltauswirkungen, insbesondere in Bezug auf Versiegelungen und Verkehrsaufkommen führen würden. Damit ist das Vorhaben aufgrund seiner freiraumschonenden Wirkung sowohl aus umweltplanerischen als auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu betrachten.

Aufgrund der vorherrschenden Gewerbe- und Wohnnutzungen in der Umgebung, wurde im Rahmen der Suche nach einer geeigneten Folgenutzung am Standort eine Mischnutzung aus Büros, Geschäften und wohnbauliche Nutzung gegenüber möglichen Nutzungsalternativen bevorzugt.