



Stadtplanungsamt

20.01.2020

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Fiegen /  
 Herr Husmann  
 Telefon: 492-6121 /  
 492-6194  
 Fiegen@stadt-muenster.de /  
 Husmann@stadt-  
 muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 108 für den Bereich Von-Steuben-Straße /  
 Bahnhofstraße / Hafenstraße  
 [Steuerung der städtebaulichen Planung zwischen Hochhaus "Metropolis" und Hafenstraße]

Beratungsfolge

04.02.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
06.02.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Woh- nen	Vorberatung
12.02.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
12.02.2020	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

Die nachfolgende Satzung wird beschlossen:

**S a t z u n g**

**der Stadt Münster zur 1. Verlängerung der Geltungsdauer  
 der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 108  
 für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße**

Der Rat der Stadt Münster hat am 12.02.2020 aufgrund von § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) folgenden Beschluss gefasst:

Die Geltungsdauer der Satzung der Stadt Münster über die Veränderungssperre Nr. 108 für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße wird um ein Jahr verlängert (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Münster entstehen durch die Verlängerung der Veränderungssperre keine Kosten.

## **Begründung:**

Für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße hat der Rat der Stadt Münster am 14.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 597 gefasst (Vorlage Nr. V/0187/2018, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 23.03.2018).

Der derzeit geltende einfache Bebauungsplan Nr. 356 „Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring)“ aus dem Jahr 1990 setzt hier nur die Nutzung „Kerngebiet“ und zulässige Werbeanlagen fest. Es gibt keine Rahmenbedingungen z.B. zu Gebäudehöhen; diese wären gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 597 ist es, eine städtebaulich angemessene Planung zwischen der Hochhausdominante „Metropolis“ und der Hafenstraße so steuern zu können, dass sich Neubauten bzw. Umbauten im Baublock – auch im Kontext zu den aktuellen Quartiersentwicklungen im Bahnhofsumfeld – einfügen.

Für zwei Grundstücke im Plangebiet lagen Baugesuche vor. Damit die Planungsabsichten nicht behindert oder durch zwischenzeitliche Bauaktivitäten oder Nutzungsänderungen erschwert oder unmöglich gemacht werden, wurden die Baugesuche am 26.03.2018 bzw. am 25.04.2018 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB jeweils für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Nachdem im weiteren Verlauf absehbar wurde, dass der Bebauungsplan Nr. 597 bis zum Ablauf der Zurückstellung der Baugesuche nicht in Kraft treten wird, hat der Rat der Stadt Münster als weiteres Plansicherungsinstrument am 13.02.2019 die Veränderungssperre Nr. 108 für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße beschlossen (Vorlage Nr. V/0014/2019, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 22.02.2019, in Kraft getreten am 23.02.2019). Die Baugesuche wurden daraufhin abgelehnt.

Die Planungsverwaltung hat zwischenzeitlich ein erstes Konzept für zukünftige Festsetzungsinhalte erarbeitet. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) hat dieses in seiner Sitzung am 28.03.2019 zur Kenntnis genommen und die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erteilt. Nach verwaltungsinterner Abstimmung ist für das Planverfahren die Erarbeitung eines Schall- und eines Feinstaubgutachtens erforderlich, um eine sachgerechte Abwägung der Immissionsschutzbelange sicherzustellen. Die Vergabe insbesondere des Feinstaubgutachtens war nicht erfolgreich, weil derzeit keine leistungsfähigen Auftragnehmer mit einem wirtschaftlichen Angebot gefunden werden konnten. Somit ist auch die Beteiligung der Öffentlichkeit bisher nicht erfolgt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird sich somit noch über das Jahr 2020 erstrecken.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, somit hier erst in 2021. Auf die Zweijahresfrist ist allerdings der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 Abs. 1 BauGB). Daher läuft die Veränderungssperre für die von der Zurückstellung betroffenen Grundstücke bereits im Frühjahr 2020 aus, bevor der Bebauungsplan rechtskräftig werden wird, sodass die Verlängerung bereits zu diesem Zeitpunkt geboten ist.

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

I. V.

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**  
Anlage A  
Anlage 1: Geltungsbereich