



Stadtplanungsamt

23.07.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Gierecker /

Herr Husmann

Telefon: 492-6122 /

492-6194

Gierecker@stadt-

muenster.de /

Husmann@stadt-

muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 597: Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße
 [Steuerung der städtebaulichen Planung zwischen Hochhaus "Metropolis" und Hafenstraße]
 Kenntnisnahme des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge

24.08.2021	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
26.08.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 597: Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Das unmittelbar am Hauptbahnhof gelegene Plangebiet verzeichnet Nachverdichtungsprozesse, bei denen es zu einer maximalen Ausnutzung von Bebauungspotenzialen kommt. Das 2017 fertig gestellte 45 m hohe Metropolis-Hochhaus am Berliner Platz 39 hat zu einem aktiven Entwicklungsschub und Begehrlichkeiten im Plangebiet geführt. Jüngere Neubauvorhaben zeigen, dass es mittels Aufstockungen der vorhandenen Bausubstanz bzw. Abriss und Neubau zu einer sukzessiven und unkontrollierten Höhen- und Geschossentwicklung kommt.

Am 14.03.2018 hat der Rat der Stadt Münster die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan zu entwickeln, der eine harmonische Entwicklung des Gebiets steuert. Mit dem Bebauungsplan wird nun klar strukturiert, welche Höhenentwicklungen perspektivisch für die Grundstücke vorstellbar sind, um eine gebietsverträgliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die angestrebte Neuplanung soll zudem dazu genutzt werden, den Entwicklungstendenzen im Gebiet in Bezug auf eine verstärkte Wohnnutzung durch gezielte Ausweisung von Urbanen Gebieten zu entsprechen.

Im Bebauungsplan finden sich insbesondere:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Gebäudehöhe von regelmäßig 20 m und einzelnen Überhöhungen von 22 m, 24 m bzw. 26 m,
- die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) statt der bisherigen Kerngebiete (MK) sowie

- Festsetzungen zum Schallschutz, um den Lärmimmissionen aus den hochfrequentierten Straßen- und Schienenwegen zu begegnen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde am 23.02.2019 für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße eine Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren erlassen, da beantragte Bauvoranfragen drohten, die Planungsziele des Bebauungsplans zu gefährden. Die Veränderungssperre ist mittlerweile zwei Mal um jeweils ein Jahr verlängert worden. Für ein Grundstück im Plangebiet läuft sie jedoch nicht erst im Februar 2023, sondern – unter Anrechnung eines seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufenen Zeitraums – bereits im März 2022 aus.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.08. bis zum 30.09.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand pandemiebedingt nicht in Form einer Bürgeranhörung als Präsenzveranstaltung, sondern vom 14.12.2020 bis 15.01.2021 durch eine Auslegung der Planunterlagen im Kundenzentrum des Stadthauses 3 sowie im Internet statt. Hierzu gab es Anregungen im Wesentlichen aus den Themenbereichen Öffentlicher Straßenraum, Denkmaleigenschaften sowie Schaffung von Durchlässigkeiten. Die Anregungen werden, gemeinsam mit den Anregungen aus der jetzt folgenden öffentlichen Auslegung, dem Rat der Stadt Münster vor Satzungsbeschluss zur Abwägung vorgelegt.

Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sollen die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Herbst 2021 erfolgen.

Durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Der Bebauungsplan Nr. 597 überplant ein Teilgebiet des am 28.12.1990 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 356: Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring), welcher hier bisher Kerngebiete (MK) festsetzt. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 – Begründung
Anlage 2 – Textliche Festsetzungen
Anlage 3 – Bebauungsplan (Verkleinerung)