

## Bebauungsplan Nr. 597: Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße

Zusammenfassung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligungszeitraum vom 14.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.1	Privatperson (Schreiben vom 18.12.2020)			
	1.1.1	<p>Im Bahnhofsviertel haben wenige Gebäude den Krieg überstanden, von diesen wurden die meisten inzwischen abgerissen. Es wird angeregt, die Bahnhofstraße 44 als letztes Vorkriegsgebäude, zumindest mit der Fassade zu erhalten, ebenso die gegenüberliegenden Gebäude Bahnhofstraße 41, 43 und 45. Es wäre bedauerlich, die letzten Häuser mit Backsteinfassaden durch universelle Putzbauten mit Flachdach zu ersetzen.</p>	<p>Aufgrund dieser Anregungen fanden Prüfungen zu den benannten Gebäuden durch die Untere Denkmalbehörde statt. Für die angefragten Gebäude konnte kein Denkmalwert festgestellt werden. Sie werden auch nicht als erhaltenswerte Strukturen eingeschätzt.</p> <p>Für das Gebäude in der Bahnhofstraße 44 wurde im Benehmen mit der LWL-Denkmalpflege festgestellt, dass es sich um kein Denkmal im Sinne des § 2 DSchG NRW handelt. Das Gebäude, vermutlich in den 1920er Jahren errichtet, mit betonter Erdgeschosszone und vertikalen Backsteinlisenen mit zurückgesetzten Fenstern und stark hervortretendem Traufgesims, wurde als Bürofläche und Maschinenraumfläche für die Bundespost genutzt. Das Erdgeschoss wurde durch die Nutzung einer Gaststätte stark überformt und das Dachgeschoss zu Wohnungen umgenutzt. Eine besondere architektonische oder künstlerische Bedeutung ist wegen der starken Überformung fachlich nicht begründbar.</p> <p>Somit kommt dem Gebäude kein alleiniger Zeugniswert zu, sodass eine städtebauliche Bedeutung allein nicht zur Begründung des Denkmalwertes nach § 2 DSchG ausreicht.</p>	<p>Der Anregung, die Gebäude Bahnhofstraße 41,43, 44 sowie 45 als Denkmal oder erhaltenswertes Gebäude festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1).</p>

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Auch die Gebäude in der Bahnhofstraße 41-45 wurden bereits 2017 auf ihren Denkmalwert geprüft und es konnte kein Denkmalwert festgestellt werden.</p> <p>Die Gebäude in der Bahnhofstraße sind auch nicht erhaltenswert, da nur im Bereich von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB Gebäude als erhaltenswert festgelegt werden können und so die Kubatur / Fassade geschützt wird. Die Voraussetzung zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung ist für den Bereich jedoch nicht gegeben, da weitreichende Modernisierungen und Abrisse einen städtebaulichen und architekturhistorischen Zusammenhang nicht mehr erkennen lassen.</p>	
1.2	Privatperson (Schreiben vom 15.01.2021)			
1.2.1		<p>Es wird angeregt, die textlichen Festsetzungen folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>Der Baumbestand auf der (kleinen) Bahnhofstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB komplett erhalten.</p> <p>In dem hochverdichteten Gebiet zwischen Von-Steuben-Straße, Hamburger Tunnel und Hafestraße sind die historisch gewachsenen Bäume (u. a. Kastanien) unentbehrlich sowohl aus Gründen der Klimaanpassung als auch der Lebensqualität für diese in mehrfacher Hinsicht höchst unattraktiven Straße im Umfeld des Hauptbahnhofs.</p>	<p>Regelmäßig wird auf Ebene des Bauleitplans lediglich die grundsätzliche Ausweisung als öffentlicher Straßenraum gefasst. Weitere Konkretisierungen, wie die genaue Aufteilung des Straßenquerschnitts oder eben das Anpflanzen oder der Erhalt von Bäumen im öffentlichen Straßenraum findet auf dieser Planungsebene nicht statt.</p> <p>Im Sinne der Subsidiarität werden Belange auf die Ebene verlagert, auf der sie bestmöglich behandelt werden können. In Bezug auf die Ausgestaltung von Straßenräumen, die auch den Schutz bzw. die Festlegung von Baumstandorten beinhaltet, ist dies die Ebene des verkehrstechnischen Entwurfs bzw. der verkehrstechnischen Planungen, in der die Ausgestaltung</p>	<p>Der Anregung, den Baumbestand im öffentlichen Straßenraum als erhaltenswert festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).</p>

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>des Straßenraums insgesamt abschließend bearbeitet wird.</p> <p>Da die Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraum ein städtischer Hoheitsbereich ist, kann so garantiert werden, dass öffentliche Belange, die auch den Erhalt von öffentlichen Straßenbäumen beinhalten können, gewahrt bleiben.</p> <p>Sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung derart detaillierte Festsetzungen zum öffentlichen Straßenraum getroffen werden, würden Veränderungen im öffentlichen Straßenraum (wie bspw. Ausweisung oder die Rücknahme von Parkplatzflächen, Radwege, Neuordnung der Flächen) regelmäßig zu Befreiungen oder Bebauungsplanänderungen führen.</p>	
1.2.2		<p>Es wird angeregt, die jeweils letzten beiden Parkplätze vor der Ampel Bahnhofstraße / Einmündung Hafestraße auf beiden Seiten aufzuheben.</p> <p>Die Gefährdung von Radfahrenden ist auf beiden Seiten zu hoch: Bei Benutzung des Radwegs stadteinwärts steuert man zu oft auf ungeordnete Sperrmüllhaufen und in den Radweg ragende Autohecks zu. Auf der stadtauswärtigen Seite gelangt man als Radfahrer oftmals nicht auf den Hochbord-Radweg vor der Ampel, weil parkende Autos den Zugang zur Auffahrt versperren und auf dem Radweg Räder an das Verkehrsschild angeschlossen sind oder E-Scooter auf dem Radweg abgestellt werden.</p>	<p>Ebenso wie die Thematik der Baumfestsetzung (s. o.), findet auch die Anordnung der Stellplätze nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern in verkehrstechnischen Entwürfen statt.</p> <p>Der Steuerungsumfang zum öffentlichen Straßenraum begrenzt sich auf die schlichte Ausweisung als öffentlicher Straßenraum und wird auf Ebene des Bebauungsplans nicht weiter differenziert.</p> <p>Da auch bislang keine Parkplätze ausgewiesen sind, betrifft diese Anregung, diese Stellplätze zurückzunehmen, nicht die Ebene der Bauleitplanung.</p> <p>Auch eine Zweckentfremdung von Radwegen zu Abstellflächen für E-Scooter und das Kfz-Parken betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung.</p>	<p>Eine Beschlussfassung im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.3	Privatperson (Schreiben vom 15.01.2021)			
	1.3.1	Anlässlich des anhaltenden Bedeutungsgewinns von Hansa- und Hafenviertel als Innenstadterweiterung sollte perspektivisch die Durchlässigkeit zwischen Innenstadt und Hansaviertel erhöht und die städtebauliche Barriere der Gleisharfe gemindert werden. Dazu soll auf dem Grundstück Bahnhofstraße 59 ein Gehrecht und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt werden. So ergibt sich eine Verlängerung von Brockhoffstraße, Durchgang Engelstraße 59 zu Von-Steuben-Straße 16 und dem Gelände der ehemaligen Westfalen-Tankstelle (Von-Steuben-Straße 13 / Bahnhofstraße 56).	Eine stärkere Durchlässigkeit zwischen Innenstadt und Hansaviertel ist sicherlich wünschenswert. Jedoch zeigt diese Verbindung für die erforderlichen Aufwendungen nur geringes Potenzial. Zwar gibt es ein bestehendes Teilstück mit der Brockhoffstraße und dem Durchlass zwischen Engel- und Von-Steuben-Straße; jedoch gibt es nach der Brockhoffstraße Richtung Innenstadt und jenseits der Gleise Richtung Hansaviertel keinen Fortsatz. Da sich die Fläche der ehemaligen Westfalen-Tankstelle derzeit im Bau befindet und keine Durchlässigkeit beinhaltet, scheint das angeregte Wegerecht unverhältnismäßige private Belastungen für den perspektivischen Nutzen zu haben.	Der Anregung, auf dem Grundstück Bahnhofstraße 59 ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).
1.4	Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhofsviertel Münster e. V. (Schreiben vom 10.02.2021)			
	1.4.1	Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 597 wird ausdrücklich begrüßt, da mit diesem planerischen Instrument klare und verlässliche Rahmenbedingungen für zukünftige Investitionen geschaffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	1.4.2	Die Staffelung der GRZ wird für richtig gehalten, da diese durch die Bewahrung der vorhandenen Freiflächen der Wohnnutzung im südöstlichen Bereich Rechnung trägt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.4.3		Die angestrebte Steuerung der Höhenentwicklung wird begrüßt, die sich in weiten Teilen auf die bestehende 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung bezieht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.4.4		Im nordöstlichen Bereich ist eine stärkere bauliche Verdichtung mit größeren Gebäudehöhen als bislang vorgesehen vorstellbar, wenn eine ausgewogene städtebauliche Situation erreicht wird. Es wird nicht die Notwendigkeit gesehen, weitere Hochpunkte im direkten Bahnhofsumfeld auszuschließen.	Eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung soll durch den bewussten Verzicht auf einen weiteren Hochpunkt erreicht werden. Vielmehr wird für das derzeitige Postgebäude lediglich eine leichte Erhöhung auf 26 m festgesetzt. Im Bereich des Bahnhofvorplatzes gibt es eine weitgehend einheitliche Traufkante, die von einzelnen Betonungselementen an Einmündungen und Wegeachsen ergänzt wird. Die Hochpunkte bilden sich beispielsweise an der Windthorststraße als Wegeachse in die City oder durch das Metropolis-Hochhaus, das als bewusstes Betonungselement aufgrund seiner exponierten Lage mit der Doppelzufahrt und an der Aufweitung der davorliegenden Platzfläche wirkt. Mit der Option einer leichten Erhöhung des heutigen Postgebäudes wird das symmetrische Höhenspiel am Bahnhofsvorplatz ergänzt, da nun eine einheitliche Fassung des Bahnhofsgebäudes ermöglicht wird.	Der Anregung, im nordöstlichen Bereich größere Gebäudehöhen zu ermöglichen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.4).

**2 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beteiligungszeitraum vom 07.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.1	LWL-Archäologie (Schreiben vom 14.08.2019)			
	2.1.1	Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufzunehmen, dass Erdbewegungen im Plangebiet rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen sind.	Aufgrund der vollständigen Bebauung mit weitgehenden Unterkellerungen des Plangebiets wird nach Rücksprache mit der LWL-Archäologie auf die umfangreicheren Handlungsanweisungen verzichtet. Die Vorgaben begrenzen sich auf die allgemeinen Verfahrensschritte bei Bodenfunden als Hinweis im Bebauungsplan. Dies wurde bereits zur Offenlage in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	2.1.2	Weiterhin ist der Hinweis aufzunehmen, dass dem LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG).	Dieser Hinweis wurde bereits zur Offenlage in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	2.1.3	Es ist der Hinweis aufzunehmen, dass der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten ist, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.	Aufgrund der vollständigen Bebauung mit weitgehenden Unterkellerungen des Plangebiets wird nach Rücksprache mit der LWL-Archäologie auf die umfangreicheren Handlungsanweisungen verzichtet. Die Vorgaben begrenzen sich auf die allgemeinen Verfahrens-	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
			schritte bei Bodenfunden als Hinweis im Bebauungsplan. Dies wurde bereits zur Offenlage in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.	
2.2	Stadt Münster – Städtische Denkmalbehörde / Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 11.09.2019)			
	2.2.1	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Textpassage zur Archäologie in der Begründung ist in Bezug auf das Vorgehen beim Fund von Bodendenkmälern anzupassen. Der Bebauungsplan ist mit entsprechenden Hinweisen zum Vorgehen zu versehen.	Die Begründung wurde entsprechend geändert, der Bebauungsplan-Entwurf enthält bereits entsprechende Hinweise.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.3	Westnetz GmbH (Schreiben vom 19.09.2019)			
	2.3.1	Im Randbereich Ihrer Planung befindet sich in der Straße Berliner Platz das 110 kV-Hochspannungskabel Rosenblumendelle-Holsterhausen Bl. 1177. Ein Lageplan zur konkreten Lage des Kabels ist beigefügt.	Das Kabel befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Darstellung ist entsprechend entbehrlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.4	Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 25.09.2019)			
	2.4.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die im jeweiligen Stadtgebiet liegenden Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden. Auch ehemalige Bahnflächen sind bis zu ihrer Freistellung nach § 23 AEG Bahnanlagen im Sinne des Gesetzes.	Der Bebauungsplan bezieht keine im Eigentum der Bahn befindliche Flächen in die Planung ein. Eine Betroffenheit ist entsprechend nicht ersichtlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.5	IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 30.09.2019)			
	2.5.1	Die Zielsetzung, ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu steuern und planerisch zu sichern, wird	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>begrüßt. Das Szenario, dass das Wohnen im Plangebiet langfristig deutlich überhandnimmt, wird als realistisch eingeschätzt. Daher wird ausdrücklich die Absicht begrüßt, die Sicherung eines angemessenen Anteils an gewerblicher Nutzung in dieser stark verdichteten Innenstadtlage vorzunehmen.</p>		
2.5.2		<p>Der partielle Ausschluss von Vergnügungsstätten führt zu einem planerischen Eingriff in die zulässige und ausgeübte Nutzung von mehreren Betrieben. Es sind ein Table-Dance-Club sowie eine Spielhalle. Es wird angeregt, die planungsrechtlichen Änderungen im Dialog mit den betroffenen Betrieben zu erläutern und die Rahmenbedingungen für die Fortsetzung des jeweiligen Betriebs – auch bei eventuell bestehenden Erweiterungsabsichten – aufzuzeigen.</p>	<p>Durch die Regulierung der Vergnügungsstätten findet kein planerischer Eingriff in die aktuell ausgeübte Nutzung statt. Die Regulierung unterbindet Erweiterungsspielräume und die Neuansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im MU1 und die Erweiterung und Neuansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt im MU2. Somit kann die ausgeübte Nutzung weiterhin erfolgen. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind konkrete Entwicklungsinteressen zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Entsprechende Entwicklungs- bzw. Erweiterungsabsichten sind jedoch nicht bekannt. Im Bauleitplanverfahren werden dazu nicht mit jedem Eigentümer bzw. Nutzer individuelle Informationsgespräche zu den beabsichtigten Festsetzungen geführt.</p>	<p>Der Anregung, mit den Gewerbetreibenden im Plangebiet individuelle Informationsgespräche zu führen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.5).</p>
2.5.3		<p>Die Festsetzungen zur Dachbegrünung können grundsätzlich nachvollzogen werden. Es wird angeregt, zu prüfen, ob Ausnahmen von der Begrünungspflicht zugelassen werden können, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehr-</p>	<p>Regelhafte Ausnahmen von der Dachbegrünung sind nicht vorgesehen, da dieses Instrument in dem hochversiegelten Bestandsgebiet einer der wenigen Mechanismen ist, eine gedrosselte Einleitung bei (Stark-) Regeneignissen zu erreichen. Es hat ergänzend einen</p>	<p>Der Anregung, Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.6).</p>

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
		aufwand umsetzbar sind. Im Weiteren sollte über Ausnahmen nachgedacht werden, sofern der Nutzungszweck der Dachflächen, etwa für Belichtungszwecke oder Terrassen, im Widerspruch zu einer Dachbegrünung steht.	Nutzen in Bezug auf klimatische Effekte in dem Gebiet, das zu den Wärmeinseln der Stadt zählt.	
2.6	Stadt Münster – Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 20.10.2019)			
2.6.1		Luftschadstoffe: Die Planung beinhaltet den Lückenschluss in der Straßenrandbebauung in der Von-Steuben-Straße. Das hätte zur Folge, dass sich die Ausbreitungsbedingungen in der bereits vorhandenen Straßenschlucht deutlich verschlechtern (mit Höhe zu Breite von 19 m zu 26 m zählt die Von-Steuben-Straße zu den Straßen mit kleinräumig ungünstigen Ausbreitungsbedingungen). Die Von-Steuben-Straße zählt bereits derzeit zu den hoch belasteten Straßenabschnitten bei den Stickstoffdioxid-Immissionen in Münster. Für die Bauleitplanung ist daher auch eine gutachterliche Prognose der Auswirkungen des Lückenschlusses auf die Schadstoffbelastung in der Straßenschlucht zu erstellen und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen (Abrücken der Planbebauung von der vorhandenen Gebäudeflucht, Erhöhung der Durchlässigkeit) zu prüfen.	Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Schadstoffgutachten erarbeitet worden, dass verschiedene Schadstoffe untersucht. Die zulässigen Grenzwerte sind bei den vorhandenen und entstehenden Nutzungen nicht überschritten, sodass keine Maßnahmen aus diesem Gutachten erforderlich werden.  Die angesprochene Baulücke ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 356 als Baufeld ausgewiesen und mittlerweile wieder bebaut und stellt somit keine Planungsvariante mehr dar. Eine Variantenbetrachtung mit verbleibender Baulücke im Schadstoffgutachten hat sich entsprechend erübrigt.  Somit sind die angesprochenen Themenstellungen bereits im Bebauungsplan-Entwurf behandelt und ggf. eingeflossen, sodass weitere Anpassungen entfallen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.6.2		Verkehrslärm: Die Lärmvorbelastung am Rand der Von-Steuben-Straße ist bereits jetzt im Bereich der verfassungsmäßigen Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A). Auch hier ist ein Gutachten zu erstellen und die Wirkung durch die Mehrfachreflektion an dem	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Lärmgutachten erstellt worden, dass sich mit dem einwirkenden Verkehrslärm von Straße und Schiene befasst. Die Lärmbelastungen sind hoch, in Teilen über der Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Der Bebauungsplan enthält entsprechende	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Plangebäude und der vorhandenen Bebauung zu ermitteln. An der Von-Steuben-Straße sollen durchgesteckte Wohnungen vorgesehen werden, damit die Bewohner im Bereich des Schallschattens (Ostfassade) mit dem Wohnen verträgliche Lärmimmissionen im Außenbereich vorfinden. Für das Baufenster im Bereich der Bahnhofstraße ist auch die Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr zu prognostizieren.	Schallschutz-Festsetzungen. Weitergehende Regulierungen sind nicht erforderlich.	
2.6.3		Gewerbelärm: Falls etwas anderes als nicht störendes Gewerbe in den Untergeschossen der Planung vorgesehen werden soll, muss auch diese schalltechnisch untersucht werden.	Durch die Ausweisung eines MU werden gewerbliche Nutzungen auf sonstige Gewerbebetriebe begrenzt, die mischgebietsverträglich sind und somit nur einen geringeren Störgrad aufweisen dürfen. Vorhandene und zukünftig zulässige gewerbliche Nutzungen sind zudem in der Ermittlung der Außenlärmpegel im Lärmgutachten mit eingeflossen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.7	Stadt Münster – Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 20.10.2019)			
2.7.1		Im Bereich der Planung befinden sich die im Altlast-/ Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 376 und der Altstandort 2224.  Bei der Fläche 376 handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung und Teilsanierungen im Rahmen des Abbruchs zeigten Kontaminationen des Erdreichs. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Fläche aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Eine vollständige Sanierung erfolgt voraussichtlich im Rahmen der Neubebauung, ggfs.	Die Altlastenverdachtsfläche 376 ist im Zuge der jüngeren Neubebauung durch Bodenaushub vollständig saniert worden.  Der Altstandort Nr. 2224 ist bereits im Bebauungsplan-Entwurf entsprechend gekennzeichnet worden.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>kann dann im weiteren Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplans auf eine Kennzeichnung verzichtet werden.</p> <p>Auch im Bereich des Altstandorts 2224 soll sich eine Tankstelle mit Werkstatt befunden haben. Zu dem Standort liegen keine Bauakten zu der ehemaligen Nutzung vor, so dass eine historische Recherche anhand von Bauakten hier nicht möglich ist. Die Luftbilder bestätigen aber die Nutzung als Tankstelle und Werkstatt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung mit einem Parkhaus sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nicht möglich. Auch diese Fläche sollte gekennzeichnet werden, da Kontaminationen unterhalb des Parkhauses nicht auszuschließen sind.</p>		
2.8	DB Immobilien (Schreiben vom 03.12.2019)			
	2.8.1	<p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p>	<p>Es wird nicht erwartet, dass durch die Realisierung einzelner Vorhaben eine Störung des Eisenbahnverkehrs hervorgeht: Die Nutzungen begrenzen sich auf Büro- bzw. Wohngebäude entlang der Bahntrasse. Regelungen zur Werbeanlagen sorgen dafür, dass Werbeanlagen mit blinkenden, bewegten Licht ausgeschlossen werden.</p> <p>Bahnübergänge sind im Nahbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden, so dass auch diesbezüglich keine Störungen erwartet werden.</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.8.2		Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o. ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechend Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: <a href="http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952">www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952</a>	Eine Kreuzung vorhandener Bahntrassen durch Kanäle und Wasserleitungen ist nicht vorgesehen und im Rahmen einzelner Bauvorhaben auch nicht zu erwarten. Folglich ist ein entsprechender Hinweis auf Ebene des Bauleitplans entbehrlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.8.3		Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.	Dies ist ein Hinweis auf geltendes Recht. Ein entsprechender, gesonderter Hinweis im Bebauungsplan ist entbehrlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.8.4		Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege-/ Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen.	Bahnbetriebsanlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans; bestehende Wege bzw. Zuwegungen werden nicht behindert. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist entbehrlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.8.5		Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	Um sicherzugehen, dass die benannten potenziellen Störquellen für den Bahnverkehr, die sich u. a. aus dem Baustellenbetrieb ergeben können, vermieden werden, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis zur Vermeidung von optischen Störquellen für den Bahnverkehr aufgenommen (Beschlussvorschlag 1.1.1).
2.8.6		Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Emissionen aus dem Bahnbetrieb gutachterlich betrachtet worden. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
		durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.	Bahnlärm sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu. Entschädigungsansprüche gegen die DB AG werden nicht geltend gemacht.	
2.8.7		Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	Zur Sicherstellung dieses Verfahrensschrittes wird das erbetene Vorgehen bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass der DB Immobilien Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen sind (Beschlussvorschlag 1.1.2).

**Keine Anregungen oder Bedenken haben in ihren Stellungnahmen geäußert:**

- Bezirksregierung Münster, Bereich Abfallwirtschaft, Altlasten, Boden (Schreiben vom 08.08.2019)
- Gelsenwasser (Schreiben vom 08.08.2019)
- Stadt Münster – Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 08.08.2019)
- Westfälische Fernwärmeversorgung GmbH (Schreiben vom 08.08.2019)
- Stadt Münster – Städtische Denkmalbehörde / Baudenkmalschutz (Schreiben vom 09.08.2019)
- Nowega GmbH (Schreiben vom 12.08.2019)
- MünsterNETZ GmbH (Schreiben vom 26.08.2019)
- Thyssengas (Schreiben vom 26.08.2019)
- Polizeipräsidium Münster – Direktion Verkehr (Schreiben vom 27.08.2019)
- Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 16.09.2019)
- Telekom (Schreiben vom 20.09.2019)
- Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e. V. (Schreiben vom 30.09.2019)
- Stadt Münster – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 20.10.2019)

### 3      **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beteiligungszeitraum vom 20.09.2021 bis einschließlich 20.10.2021

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
3.1	Privatperson (Schreiben vom 21.09.2021)			
	3.1.1	Es ist die prüfen, ob es sich bei den Gebäuden Bahnhofstraße 44 oder 41-45 um denkmal- oder zumindest erhaltenswerte Gebäude handelt. Alternativ zum gesamten Gebäude, könnte auch nur eine Fassade als Denkmal oder erhaltenswerte Struktur eingestuft werden. Während andere Städte inzwischen abgerissene Altbauten wiederherstellen, wird in Münster fleißig abgerissen.	Siehe oben Abwägung zu der gleichlautenden Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unter 1.1.1	Der Anregung, die Gebäude Bahnhofstraße 41,43, 44 sowie 45 als Denkmal oder erhaltenswertes Gebäude festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1, s. o.).

#### 4 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligungszeitraum vom 20.09.2021 bis einschließlich 20.10.2021

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.1	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Köln (Schreiben vom 21.09.2021)			
4.1.1		Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern keine Eisenbahnbetriebsanlagen überplant werden.	Eine Überplanung von Eisenbahnbetriebsanlagen findet nicht statt, da die Bahnanlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplangebiets sind.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.1.2		Es wird der Hinweis gegeben, dass Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, ausgeschlossen sind. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.	Im Rahmen des Bebauungsplans sind die Emissionen aus dem Bahnbetrieb gutachterlich betrachtet worden. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Bahnlärm sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ab. Entschädigungsansprüche gegen die DB AG werden nicht geltend gemacht.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.1.3		Es wird der Hinweis gegeben, dass bei Tiefbauarbeiten im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen die Standsicherheitsnachweise von einem vom Eisenbahn-Bundesamt anerkannten Gutachter zu prüfen sind. Für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise gelten dann auch bei Bauvorhaben anderer Planungsträger dieselben Anforderungen wie bei Bauvorhaben der Eisenbahninfrastrukturunternehmen selbst.	Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.	In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis zum Vorgehen bei Tiefbauarbeiten im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen aufgenommen (Beschlussvorschlag 1.1.3).

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.2	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen (Schreiben vom 19.10.2021)			
	4.2.1	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.	Da sich die Bahnanlagen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, ist eine Gefährdung der Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen oder des Eisenbahnverkehrs nicht ersichtlich. Des Weiteren s. o. Abwägung zu 4.1.3.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.3	Westnetz GmbH (Schreiben vom 13.10.2021)			
	4.3.1	Das 110kV-Hochspannungskabel Mittelhafen – Aegidii liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und muss nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt werden. Zudem sind Höhenveränderungen im Sicherungsbereich des 110kV-Kabels (2,5 m beidseits der Leitungssachse) zu unterlassen. Auch einer evtl. Überbauung und Bepflanzung kann nicht zugestimmt werden. Außerdem wird auf Mindestabstände für andere Leitungstrassen zum Hochspannungskabel hingewiesen. In den Hinweisen ist das Vorgehen bei Baumaßnahmen in der Nähe des Kabels darzustellen.	Das Hochspannungskabel verläuft durch den Hamburger Tunnel über den Berliner Platz in Richtung Windthorststraße und befindet sich somit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auch die erforderlichen Sicherheitsabstände liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Entsprechende Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan sind somit entbehrlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.4	IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 15.10.2021)			
	4.4.1	Der partielle Ausschluss von Vergnügungsstätten führt zu einem planerischen Eingriff in die zulässige und ausgeübte Nutzung von mehreren Betrieben. Es sind ein	Durch die Regulierung der Vergnügungsstätten findet kein planerischer Eingriff in die aktuell ausgeübte Nutzung statt. Die Regulierung unterbindet Erweiterungs-	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Table-Dance-Club sowie eine Spielhalle. Gemäß Begründung soll diesen Betrieben Bestandsschutz gewährt werden, Entwicklungsspielräume wie Betriebserweiterungen aber unzulässig sein – diese wären auch nicht bekannt.</p> <p>Wenn Regelungen auf den passiven Bestandsschutz begrenzt werden, wird jedoch davon ausgegangen, dass Betreiberwechsel vom Bestandsschutz gedeckt sind.</p>	<p>spielräume und die Neuansiedlung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im MU1 und die Erweiterung und Neuansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt im MU2. Somit kann die ausgeübte Nutzung weiterhin erfolgen. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind konkrete Entwicklungsinteressen zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Entsprechende Entwicklungs- bzw. Erweiterungsabsichten sind jedoch nicht bekannt.</p> <p>Eine Begrenzung der Nutzungen auf den passiven Bestandsschutz verhindert keinen schlichten Betreiberwechsel bei den Vergnügungsstätten, wenn dieses keinen Einfluss auf Nutzungsänderungen oder die Größe der Einrichtungen hat.</p>	
4.5	Stadt Münster – Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 19.10.2021)			
4.5.1		<p>Es wird der Hinweis ergänzt, dass in den Bereichen, in denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Neubauprojekten nur unter eingehender Berücksichtigung der Möglichkeiten zur architektonischen Selbsthilfe möglich sind, eher kritisch gesehen werden. Es ist aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dass durch geeignete Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.</p>	<p>Der Bebauungsplan reagiert mit der Textlichen Festsetzung 1.1.3 auf die besonders lärmvorbelastete Lage im südöstlichen Planbereich, bei der die Schwelle der Gesundheitsgefahr mit Lärmwerten von 75 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) nachts unzumutbar überschritten wird und in denen zunächst keine ruhige Seite vorhanden ist.</p> <p>Hier kann Wohnnutzung nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es dem Vorhabenträger gelingt, durch architektonische Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**Keine Anregungen oder Bedenken haben in ihren Stellungnahmen geäußert:**

- Stadtwerke Münster (Schreiben vom 17.09.2021)
- Westfälischen Fernwärmeversorgung GmbH (Schreiben vom 17.09.2021)
- LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 20.09.2021)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.09.2021)
- Polizeipräsidium Münster – Direktion Verkehr (Schreiben vom 24.09.2021)
- Stadt Münster – Städtische Denkmalbehörde / Baudenkmalpflege (Schreiben vom 29.09.2021)
- Nowega GmbH (Schreiben vom 06.10.2021)
- Stadtnetze Münster GmbH (Schreiben vom 06.10.2021)
- Gelsenwasser (Schreiben vom 14.10.2021)
- Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e. V. (Schreiben vom 15.10.2021)
- Stadt Münster – Untere Bodenschutzbehörde / Untere Wasserbehörde / Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 19.10.2021)
- Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 20.10.2021)