



Stadtplanungsamt

22.12.2021

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Gierecker /

Herr Husmann

Telefon: 492-6122 /

492-6194

Gierecker@stadt-

muenster.de /

Husmann@stadt-

muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 597: Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße  
 [Steuerung der städtebaulichen Planung zwischen Hochhaus "Metropolis" und Hafenstraße]  
 1. Beschluss über die Stellungnahmen  
 2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

18.01.2022	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
03.02.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
09.02.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
09.02.2022	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 597: Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße wird wie folgt Beschluss gefasst:
  - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 597 wird wie folgt ergänzt:
    - 1.1.1 In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis zur Vermeidung von optischen Störquellen für den Bahnverkehr aufgenommen (Anlage 1, Punkt 2.8.5).
    - 1.1.2 In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass der DB Immobilien Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen sind (Anlage 1, Punkt 2.8.7).
    - 1.1.3 In den Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis zum Vorgehen bei Tiefbauarbeiten im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen aufgenommen (Anlage 1, Punkt 4.1.3).
  - 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 597 nicht gefolgt:

- 1.2.1 Der Anregung, die Gebäude Bahnhofstraße 41,43, 44 sowie 45 als Denkmal oder erhaltenswertes Gebäude festzusetzen (Anlage 1, Punkte 1.1.1 und 3.1.1).
  - 1.2.2 Der Anregung, den Baumbestand im öffentlichen Straßenraum als erhaltenswert festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.2.1).
  - 1.2.3 Der Anregung, auf dem Grundstück Bahnhofstraße 59 ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.3.1).
  - 1.2.4 Der Anregung, im nordöstlichen Bereich größere Gebäudehöhen zu ermöglichen (Anlage 1, Punkt 1.4.4).
  - 1.2.5 Der Anregung, mit den Gewerbetreibenden im Plangebiet individuelle Informationsgespräche zu führen (Anlage 1, Punkt 2.5.2).
  - 1.2.6 Der Anregung, Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht zuzulassen (Anlage 1, Punkt 2.5.3).
2. Der gemäß den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.3 ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 597: Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafestraße wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 597 wird ebenfalls beschlossen.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Münster entstehen keine Kosten.

### **Begründung:**

Der Rat der Stadt Münster hat am 14.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 597: Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafestraße gefasst.

Die Planung verfolgt das Ziel, durch eine gezielte Steuerung der Höhenausprägung der Bebauung eine gebietsverträgliche bauliche Entwicklung angesichts zunehmender Nachverdichtungstendenzen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll den bestehenden gewerblichen Nutzungen aus Büro- und Verwaltungsgebäuden, Geschäften, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetrieben ein verstärkter Wohnanteil beigefügt werden, sodass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und ein stabiles Quartier im Übergang zum südlichen Innenstadtbereich entstehen. Ziel ist eine verträgliche Gebietsentwicklung, in der alle relevanten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen werden. In diesem Zuge sind neben den privaten Interessen der Eigentümer auch das öffentliche Interesse und die öffentlich-rechtlichen Erfordernisse an eine verträgliche Gebietsentwicklung von Bedeutung.

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. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten vom 20.09. bis zum 20.10.2021.

Die zu den Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entsprechend den Beschlussvorschlägen unter 1.1 und 1.2 Beschluss gefasst werden.

Mit den Beschlüssen unter 1.1.1 bis 1.1.3 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine Ergänzung des Textteils des Bebauungsplans um Hinweise zu Grundstücken in der direkten Nachbarschaft der Bahnanlagen (siehe hierzu: Anlage 3 zu dieser Vorlage, dort unter „3 Hinweise“ der neue Abschnitt „3.6 Bahnanlagen“).

Weitere Änderungen oder Ergänzungen, insbesondere bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans, werden nicht vorgenommen. Daher sind erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann somit als Satzung beschlossen werden (Beschlussvorschlag 2).

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. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 597 tritt das alte Planungsrecht in diesem Bereich außer Kraft.

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 – Stellungnahmen  
Anlage 2 – Begründung  
Anlage 3 – Textliche Festsetzungen  
Anlage 4 – Plan-Verkleinerung

