

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 626 – Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51

Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

Vorbemerkung: Am 21. Juni 2022 wurde eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle der Stadtwerke Münster durchgeführt. Danach wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 20.06.2022 bis zum 15.07.2022 die Möglichkeit gegeben Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens erfolgte eine weitere frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Diese fand in Form einer Bürgeranhörung am 20.03.2024 von ca. 18:00 bis 20:30 Uhr im Jovel (Albersloher Weg 54) statt. Anwesend waren rd. 80 Bürgerinnen und Bürger. Nach einer kurzen Einleitung durch Bezirksbürgermeister Peter Bensmann und Herrn Kleinemeier (Verwaltung - Stadtplanungsamt) stellte Herr Bestgen im Namen der Vorhabenträgerin, der UTB Projektmanagement GmbH, die Planung und das Nutzungskonzept vor. Die Veranstaltung wurde als „World Café“ durchgeführt und bot den Anwesenden anschließend die Möglichkeit, sich an verschiedenen Thementischen über die Projektstände zu informieren.

Zusätzlich wurden die Planunterlagen in Form eines Aushangs im Kundenzentrum des Stadthauses 3 sowie im Internet unter www.stadt-muenster.de/stadtplanung im Zeitraum vom 20.03.2024 bis zum 24.04.2024 bereitgestellt.

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.1	Anregungen aus der Informationsveranstaltung am 20.03.2024			
	Themenfeld Konzept und Nutzungsmix			
1.1.1		Tante-Emma-Laden im Plangebiet etablieren. Dadurch Verbesserung der lokalen Versorgung und Förderung des Gemeinschaftsgefühls.	Die Art der baulichen Nutzung wurde im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens festgelegt und im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abschließend definiert. Danach sind Einzelhandelsbetriebe nur als Kiosk mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm zulässig. Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befindet sich ein großer Verbrauchermarkt (Marktkauf) an der Loddenheide, der die Nahversorgung sicherstellt. Weitere	Keine Beschlussfassung erforderlich.

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Einkaufsmöglichkeiten befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs am Hansaring.	
1.1.2		Stadtbücherei in das Vorhaben integrieren.	Gemäß den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Einrichtung einer Bücherei grundsätzlich zulässig. Ob eine solche realisierbar ist, hängt davon ab, ob ein entsprechender Betreiber gefunden wird. Dies regelt der Bebauungsplan nicht abschließend.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.1.3		Mehrgenerationenberücksichtigung/-Wohnen: Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen berücksichtigen. Mehrgenerationenwohnen könnte soziale Bindungen stärken und die Lebensqualität verbessern.	Die konkrete Belegung der Wohnungen ist nicht Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.1.4		Integration von Arztpraxen oder Gesundheitszentren in das Vorhaben.	Im Rahmen der Detaillierung der Nutzungen wurde auch der Bedarf nach Dienstleistungen des Gesundheitssektors abgefragt. Dazu fand im Februar 2024 ein Abstimmungstermin mit dem „Netzwerk Gesundheitswirtschaft“ statt. Im Ergebnis besteht kein Bedarf und keine Nachfrage für ein Ärztezentrum an diesem Standort. Grundsätzlich sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Plangebiet entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans aber zulässig.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.1.5		Es sollte lediglich eine Belegung des Grundstücks erfolgen, die das Leben vor Ort bereichert, ohne die bestehende Struktur zu stark zu verändern.	Kenntnisnahme. Für die zukünftige Entwicklung des Vorhabengebiets wurde ein zweiphasiges Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, das Vorhabengebiet neu zu gestalten und eine neue, dauerhafte Nutzung zu finden.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Der Siegerentwurf wird nun über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt. Die bestehenden Strukturen ohne größere Änderungen zu erhalten, war und ist keine Option.	
Themenfeld Freiraum				
1.1.6		Eine zentrale Pflege der Gebäudebegrünung sollte sichergestellt werden, sodass die Begrünung gepflegt und attraktiv bleibt. Optional könnten sich die Bewohner an der Pflege beteiligen (Gemeinschaftsgefühl).	Kenntnisnahme. Zukünftige Pflegemaßnahmen der Gebäudebegrünung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Unabhängig davon wurde in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen (Nr. 1.7.4) die besagt, dass die Begrünung dauerhaft erhalten werden muss. Insofern ist eine entsprechende Pflege erforderlich.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.1.7		Herstellen einer Verbindung zwischen den Kleingärten und dem Gasometerpark. So könnten Teile des Waldes beispielsweise als „Food Forest“ gestaltet werden.	Ob eine Verbindung der Kleingartenanlage mit dem Vorhaben realisiert wird, ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, da die Wegeführung im Bereich des Waldes noch nicht final feststeht. Grundsätzlich ist eine Anbindung möglich, die Entscheidung, ob dies erfolgen soll, obliegt den Grundstückseigentümern der Flächen.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.1.8		Der öffentliche Zugang zur Dachterrasse sollte reguliert werden, um zu verhindern, dass diese überfüllt und die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigt wird.	Der Zugang bzw. Zugangsbeschränkungen zum Dachgarten sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.1.9		Regenwasserspeicher in das Konzept integrieren. Dadurch Verbesserung der Nachhaltigkeit des Freiraumkonzepts und Schonung der Ressourcen.	Die Regenwasserspeicherung findet im Vorhaben eine umfassende Berücksichtigung und ist in Kapitel 6.4 der Begründung beschrieben. Das auf dem begrünten Dach, an der Fassade und auf	Keine Beschlussfassung erforderlich.

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			den Loggien anfallende Niederschlagwasser wird in Zisternen, die im Bereich der Umfahrung um den Gasometer verbaut werden, gesammelt, um das Regenwasser zur Bewässerung der Begrünung zu verwenden.	
1.1.10		Die bestehenden Kleingartenanlagen sollen erhalten und nicht durch den Entwicklungsdruck, der vom Gasometer ausgeht, verdrängt werden.	Städtebauliche Planungen, die über das Vorhaben hinausgehen, sind nicht Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanverfahrens. Weitere Entwicklungen südlich des Gasometers sind nicht geplant. Die Kleingartenanlage ist im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 planungsrechtlich gesichert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
Themenfeld Verkehr				
1.1.11		Kreisverkehr am Albersloher Weg / Abzweig Egbert-Snoeckstraße, um die Verkehrsführung der Wendeverkehre zu verbessern und die Sicherheit zu erhöhen.	Durch Verkehrsingenieure wurden unterschiedliche Möglichkeiten der äußeren Erschließung auf Funktionalität und Sicherheit geprüft. Die Option eines Kreisverkehrs wurde dabei nicht betrachtet. Eine solche Gestaltung ist auf Grund der hohen Verkehrsmengen am Albersloher Weg verkehrstechnisch nicht umsetzbar.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.1.12		Ausbau des Fahrradwegs stadtauswärts vom Gasometer in beide Richtungen, um Radfahrern eine direkte Verbindung zu ermöglichen und Umwege zu vermeiden.	Verkehrliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, die nicht durch das Vorhaben erforderlich werden, sind nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans. Im Rahmen der Umgestaltung des Kreuzungspunktes am Boelckeweg (Ausfahrt aus dem Plangebiet) wird ein verkehrssicheres Passieren für Radfahrer sichergestellt.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.10.13		Die Realisierung einer Ausfahrt vom Boelckeweg auf den Albersloher Weg in Richtung Süden, um die Verkehrsanbindung zu verbessern.	Eine Ertüchtigung des Kreuzungsbereichs Boelckeweg - Albersloher Weg, die eine Ausfahrt nach Süden ermöglichen würde, ist aus verkehrstechnischen Gründen (Nähe zu zwei stark frequentierten Kreuzungsbereichen) nicht möglich.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.10.14		Im Hinblick auf die angrenzende Kleingartenanlage müsse der anfallende Baustellenverkehr verträglich abgewickelt werden.	Fragen der Baustellenlogistik sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Durch den Vorhabenträger wird zugesichert, dass die Baustelle und die Baustellenverkehre möglichst konfliktarm abgewickelt werden und die Belastungen für das städtebauliche Umfeld auf ein verträgliches Maß reduziert werden.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.10.15		Der Verkehr, der durch die Nutzungen im Gasometer entsteht (einschließlich Lieferverkehre), soll nicht über den Boelckeweg und damit durchs Wohnviertel geleitet werden.	Um zusätzliche Verkehre aus dem südöstlichen Wohngebiet herauszuhalten ist vorgesehen, im Bereich der Ausfahrt aus dem Plangebiet auf den Boelckeweg eine Rechtsfahr-Anordnung auszuweisen. Eine bauliche Unterbindung kann aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht realisiert werden, sodass die Unterbindung mittels Vorschriftzeichen gemäß StVO erfolgt.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.10.16		Es wird in Frage gestellt, ob ausreichend Stellplätze im Plangebiet vorhanden seien. Es wird angeregt, Lösungen zu finden, die sowohl den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstücks decken als auch das Abstellen anderer Fahrzeuge in den umliegenden Straßen verhindern.	Es sind insgesamt 79 Kfz-Stellplätze – auch für Besucher – im Sockel des Gasometers geplant. In den Außenanlagen sind darüber hinaus drei Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Die Herstellung der beschriebenen Anzahl an PKW und Fahrradstellplätze ist im Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich und damit verbindlich gesichert. Der Gasometer wird baulich und organisatorisch mit einem innovativen Mobilitätsansatz entwickelt. Hierzu	Keine Beschlussfassung erforderlich.

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Mobilitätskonzept mit einer Vielzahl an Maßnahmen erarbeitet (z.B. IT-basiertes, professionellen Stellplatzmanagements mit Bewirtschaftung für die Parkdecks, Car-Sharing Angebote, Mobilitätsmanagements). Ziel der Maßnahmen (siehe Begründung Kapitel 6.3.1, S. 21) ist es, durch eine enge Begrenzung des Stellplatzangebotes für private PKW bei gleichzeitiger Stärkung von Mobilitätsangeboten für die nichtmotorisierten Verkehrsmittel bzw. ÖPNV und eine entsprechende organisatorische Unterstützung der Bewohner eine spürbare Veränderung des Mobilitätsverhaltens der Bewohner und Nutzer zu erzielen und insbesondere das Potenzial der guten Anbindung des Standortes an das Netz der Velorouten zu nutzen. Die Umsetzung der Maßnahmen werden über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan langfristig gesichert. Vor dem Hintergrund dieser vertraglich dauerhaft gesicherten Umsetzung der oben Maßnahmen ist die festgesetzte Stellplatzzahl im Plangebiet als ausreichend zu bewerten. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen werden daher nicht erwartet.</p>	
1.10.17		<p>Am Boelckeweg sollten weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen und Parkverbote realisiert werden, um die Sicherheit und Lebensqualität im Wohnviertel zu erhalten und zu erhöhen.</p>	<p>Maßnahmen am Boelckeweg sind nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans. Negative Auswirkungen auf den Boelckeweg werden durch das Vorhaben nicht erwartet: Um zusätzliche Verkehre aus dem Wohngebiet herauszuhalten ist vorgesehen, im Bereich der Ausfahrt aus dem Plangebiet auf</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			den Boelckeweg eine Rechtsfahr-Anordnung auszuweisen.	
1.10.18		Die Zu- und Abfahrt über den Boelckeweg sollte überprüft werden und ggfs. durch verkehrliche Regelung angepasst werden.	Kenntnisnahme und Beachtung. (siehe Abwägung zu Pkt. 1.10.15 und 1.10.17)	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.10.19		Der Boelckeweg soll eine Fahrradstraße werden und zusätzliche „Überhöhungen“ als Tempobremse erhalten, um die Sicherheit für Radfahrer zu erhöhen.	Siehe Abwägung zu Pkt. 1.10.17.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.10.20		Die vorhandene Verkehrsberuhigung am Boelckeweg werde oft mit überhöhter Geschwindigkeit überquert. Es werden zusätzliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung angeregt.	Siehe Abwägung zu Pkt. 1.10.17.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
Themenfeld Immissionen				
1.10.21		Lärmerzeugende Flächen sollten strategisch zwischen der Umgehungsstraße und dem Gasometer positioniert werden, um die umliegenden Wohngebiete nicht zu belasten. Sorgen bestehen insbesondere durch die folgenden Lärmquellen: musikalische und kulturelle Außenveranstaltungen auf dem Grundstück, Pop-Up Kulturflächen, Skateanlage.	In den Außenanlagen sind keine geräuschintensiven Nutzungen geplant. Neben einer Boulebahn im nördlichen Plangebiet zwischen Gasometer und Bundesstraße, ist im westlichen Plangebiet eine Spiel- und Aufenthaltsfläche zwischen Gasometer und Albersloher Weg vorgesehen. Beeinträchtigungen durch Immissionen Richtung Lütkenbeck werden nicht erwartet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde u.a. zur sachgerechten Ermittlung der aus dem Plangebiet ausgehenden Immissionen ein Schallgutachten erarbeitet. Dabei wurden die geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte an den au-	Keine Beschlussfassung erforderlich.

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>ßerhalb des Geltungsbereiches befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen so deutlich unterschritten werden, dass sie als irrelevant einzustufen sind.</p> <p>Im Regelfall, sind keine musikalischen Außenveranstaltungen geplant. Sofern davon abweichend im Rahmen „seltener Ereignisse“ Events in den Außenanlagen geplant werden sollten, ist die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit in Bezug auf die Wohnbebauung im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets im Einzelfall zu prüfen (siehe dazu auch Pkt. 1.4.2).</p> <p>Eine Skateranlage ist nicht geplant und gem. Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Nutzungen abschließend regelt, auch nicht zulässig.</p>	
1.10.22		<p>Eine Belastung durch Lichtquellen (abendliche Beleuchtung) in Richtung der umliegenden Wohngebiete soll vermieden werden.</p>	<p>Das Thema der Beleuchtung des Gasometers ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Beleuchtung wird im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert. Diese wird so erfolgen, dass keine negativen bzw. unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Umfeld ausgelöst werden.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
<p>(Zu dem Themenfeld „Architektur“ wurde ausschließlich positives Feedback gegeben, Anregungen oder Bedenken wurden nicht geäußert. Zum Themenfeld „Bauleitplanung“ wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.)</p>				
1.2	Eingebender A, Stellungnahme vom 15.07.2022			
1.2.1		<p>a) Es wird angeregt, dass auf dem Gelände nur Fahrräder, Stadtteil-Autos und Taxen Zugang haben sollen und das Plangebiet ansonsten „autofrei“ sein soll. Fahrräder benötigen weniger Stellfläche. Dadurch würden auch höhere Besucherzahlen auf dem Gasometer-Gelände mühelos möglich, Nutzungen müssten nicht</p>	<p>Über den Bebauungsplan sind lediglich private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die konkrete Nutzung durch verschiedene Verkehrsteilnehmer – z.B. Taxen – ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans (Ausnahme: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger-, Radfahrerbereich).</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>von Stellplätzen abhängig gemacht werden. Eine Station des Stadtteil-Autos im unteren Teil des Gasometers oder davor würde dennoch individuellen MIV bei Bedarf ermöglichen. Für Taxen könne es eine Vorfahrt ähnlich der am Hauptbahnhof geben für gelegentliche NutzerInnen. Dieser Verkehrsmix stellt m.E. für unsere postfossile Zukunft eine weitaus angemessenere und klimaschonende Variante dar als die nicht mehr zeitgemäße Fixierung auf MIV und Stellplätze. Zur Not ließe sich ggf. mit "Marktkauf" ein Vertrag abschließen, dass der dortige Kundenparkplatz in Verbindung mit einem Einkauf (in Höhe von 20 Euro Mindestbetrag) ab 20 Uhr kostenlos von Gasometer-Besuchern mit eigenem Auto genutzt werden kann.</p>	<p>Der Anregung, dass ausschließlich Fahrräder, Stadtteil-Autos und Taxen Zugang zum Plangebiet haben, kann daher nicht gefolgt werden. Für das Vorhaben wurde jedoch ein umfassendes Erschließungskonzept erarbeitet, das eine weitestgehend autofreie Gestaltung vorsieht und einen Großteil der Erschließungswege dem Fuß- und Radverkehr vorhält, der damit eine deutliche Priorisierung erfährt. Die Details der Erschließung sind Kapitel 6.3 der Begründung zu entnehmen.</p>	
1.2.2		<p>b) Durch die freiwerdende Fläche im unteren, fensterlosen Drittel des Gasometers würde Fläche für eine besondere kulturelle Nutzung entstehen: Es wird angeregt im Sockel des Gasometers anstelle von Stellplätzen neue Proberäume für die Musikszene zu schaffen.</p>	<p>Der Anregung, im Sockel des Gasometers anstelle von Stellplätzen neue Proberäume für die Musikszene zu schaffen, wird nicht gefolgt. Im Sinne einer behutsamen und qualitätsvollen Entwicklung des Denkmals und seiner Umgebung sind die räumlichen Kapazitäten zur Schaffung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes sehr begrenzt: Im Gasometer selbst stehen für den ruhenden Verkehr nur die Bereiche innerhalb der weitestgehend geschlossenen Fassade des Sockels zur Verfügung, da Parkebenen oberhalb des Sockels auf Grund der Auswirkungen auf die Fassadengestaltung aus visuellen Gründen und damit auch aus Denkmalschutzgründen nicht gewünscht sind. In den Außenanlagen sollen mit Ausnahme von drei Kurzzeitparkplätzen keine weiteren Stellplätze entste-</p>	<p>Der Anregung, im Sockel des Gasometers anstelle von Stellplätzen Proberäume für die Musikszene zu schaffen, wird nicht gefolgt. (Beschlusspunkt 1.1)</p>

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>hen. Diese Bereiche sollen mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einem hohen Grünanteil gestaltet werden, negative visuelle Auswirkungen durch Stellplatzanlagen sind entsprechend zu vermeiden. Zudem ist auch der Erhalt der vorhandenen, hochwertigen Grünstrukturen ein wesentliches Ziel des Vorhabens.</p>	
1.2.3		<p>c) Die Grünflächen sollten daher nicht für fliegende Bauten nutzbar sein, damit einerseits die Gremmendorfer von diesem "Pocket Park" profitieren und andererseits das Baudenkmal voll zur Geltung kommt.</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, worauf der Einwender sich hier bezieht. Gem. BauO NRW sind fliegende Bauten „bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden“, wie z.B. Fahrgeschäfte, Zelte, Tribünen. Die bestehende Grünfläche wird im Bebauungsplan planungsrechtlich durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Die Errichtung baulicher Anlagen oder fliegender Bauten innerhalb dieser festgesetzten privaten Grünfläche ist ausgeschlossen. Der Bereich dient auch in Zukunft ausschließlich als Erholungs- und Aufenthaltsraum.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

1.2.4	d) Angesichts der anstehenden Sanierungskosten, zu deren Übernahme sich der künftige Bieter/ Konzeptgeber verpflichtet, sollten tatsächlich nur potente Bieter in die engere Auswahl kommen und keine Akteure, die sich über Drittmittel finanzieren oder gar städtische Förderung beantragen (s.u.).	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat vor Beginn des Verfahrens bei der Stadt Münster einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und darin u.a. erklärt und nachgewiesen, dass sie wirtschaftlich in der Lage ist, das geplante Vorhaben umzusetzen.</p> <p>Im Durchführungsvertrag, den die Vorhabenträgerin mit der Stadt Münster schließt und der bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes unterschrieben wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin u.a. ebenfalls zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.2.5	e) Da es sich im Falle des Gasometers um ein einmaliges, prägendes Wahrzeichen im Stadtbild handelt, sollte der Ort so vielen Münsteranerinnen und Münsteranern wie möglich zugänglich und nutzbar sein. Das GAZometer-Projekt (Sozialpalast e.V.) stelle dagegen eine absolute Minderheit der Stadtgesellschaft dar, die max. 15 Prozent repräsentiert. Für den Großteil der Münsteraner BürgerInnen würde ein linksautonomes, queerfem-anarchistisches Zentrum an dieser Stelle den Verlust des Gasometers bedeuten.	<p>Grundsätzlich ist eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit möglich. Dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, die Entscheidung obliegt der Vorhabenträgerin.</p> <p>Für das ehemalige Gasreglerhaus ist weiterhin eine kulturelle und soziale Nutzung vorgesehen, die Begegnungen und Aktivitäten für unterschiedliche Nutzergruppen ermöglichen soll. Ebenso gibt es innerhalb des zukünftigen Gasometers einen Mehrzweckraum, welcher für kulturelle Zwecke zur Verfügung gestellt wird. Die konkreten Nutzergruppen sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan regelt lediglich die zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzung Nr. 1.1.3).</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.

1.3	Eingeber B, Stellungnahme vom 25.03.2024			
1.3.1		<p>Im Rahmen meiner Bachelorarbeit in Architektur an der Technischen Universität Braunschweig habe ich seit Oktober 2023 intensiv an der Gestaltung und Umnutzung des Gasometers gearbeitet. Vor zwei Wochen habe ich meinen Entwurf erfolgreich präsentiert und möchte nun, auf Anraten meines Professors meine Ideen und Gedanken mit Ihnen teilen. Mir ist bewusst, dass die Planung bereits begonnen hat. Nichtsdestotrotz wollte ich meine Ideen mit Ihnen teilen und würde mich freuen mit Ihnen in den Austausch zu kommen. Mein Entwurf konzentriert sich auf eine soziale und nachhaltige Umnutzung des Gasometers, um den Raum weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Ich schlage daher die Schaffung eines inklusiven Musikzentrums vor, an dem Menschen zusammenkommen und sich austauschen können.</p> <p>Während einer Exkursion zum Gasometer von COOP Himmelb(l)au in Wien fiel mir auf, dass eine dichte und hohe Bebauung innerhalb eines Gasometers oft zu erheblichem Lichtmangel in den Innenräumen führt. Aus diesem Grund habe ich mich in meinem Entwurf gegen eine hohe Bebauung innerhalb des Gasometers entschieden. Der zentrale Neubau fügt sich in das Gerüst des Gasometers ein, wobei das Gebäude nur leicht über den Beckenrand hinausragt. Das Gerüst soll seine charakteristische äußere Erscheinung beibehalten. Durch vier Höfe bleibt das Stahlbecken des Gasometers weiterhin für die Besucher erlebbar.</p> <p>Ein weiteres Gebäude wird neben dem Gasometer platziert und passt sich mit seiner Form den Rundungen des Gasometers an. Die halböffentlichen Erdgeschosse</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, können jedoch inhaltlich nicht in die Planung einfließen: Für das Vorhabengebiet wurde ein zweiphasiges Konzeptvergabeverfahren zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Veräußerung des Grundstücks durchgeführt, welches in der Ausschreibung einen Nutzungsmix unterschiedlicher Angebote zwischen Wohnen, Arbeiten und Gewerbe, Freizeit und Kultur benannt hat. Zum Zeitpunkt der Eingabe der Stellungnahme war dieses Verfahren bereits durchlaufen, sodass sowohl das städtebauliche und architektonische Konstrukt als auch die Nutzungskonzeption bereits feststand. Der Bebauungsplanentwurf setzt das Ergebnis des Vergabeverfahrens planungsrechtlich um.</p> <p>Das Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungen zueinander wurde bewusst gewählt, um zum einen dem hohen Wohnraumbedarf in der Stadt Münster Rechnung zu tragen und zum anderen, um die Bedarfe bzw. die Nachfragesituation an Kulturräumen und Gewerbeflächen zu berücksichtigen.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.

		<p>sind zum Eingangsplatz und zum Pumpenhaus hin orientiert. Ab dem dritten Geschoss entstehen verschiedene Wohnungstypen, die eine möglichst gemischte Bewohnerschaft ermöglichen. Weitere Informationen und Pläne zu meinem Entwurf finden sie im Anhang.</p>		
1.4	Eingeber C, Stellungnahme vom 24.04.2024			
1.4.1	<p>a) Bitte kein zusätzlicher Lärm, insbesondere durch „kulturelle“ Veranstaltungen, Party, Konzerte.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde u.a. zur sachgerechten Ermittlung und Bewertung der aus dem Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen ein Schallgutachten erarbeitet. Dabei wurden die geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte an den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen so deutlich unterschritten werden, dass sie als irrelevant einzustufen sind.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.	
1.4.2	<p>b) Keine Musikalischen Außenveranstaltungen am Pumpenhaus.</p>	<p>Grundsätzlich, d.h. im Regelfall, sind keine musikalischen Außenveranstaltungen geplant. Sofern davon abweichend im Rahmen „seltener Ereignisse“ Events in den Außenanlagen geplant werden sollten, ist die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit in Bezug auf die Wohnbebauung im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich gestattet die TA Lärm Ausnahmen für seltene Ereignisse, für die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden zugelassen werden können. Die Zulässigkeit von Überschreitungen ist an strenge Prüfkriterien</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.	

			gebunden (Stand der Technik, Ausschöpfung betrieblicher und organisatorischer Minderungsmaßnahmen, Zumutbarkeit im Einzelfall). Die Höhe der zulässigen Überschreitung kann einzelfallbezogen festgelegt werden, 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts dürfen dabei nicht überschritten werden.	
1.4.3	c) Keine Pop-Up Kulturf Flächen Richtung Lütkenbeck.		Da die Stellungnahme nicht näher begründet wird, kann keine fachgerechte Abwägung erfolgen. Da vermutlich immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen, wird auf die Ausführungen unter 1.4.2 verwiesen.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.4.4	d) Keine Skateranlage Richtung Lütkenbeck.		Eine Skateranlage ist nicht geplant und gem. Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Nutzungen abschließend regelt, auch nicht zulässig.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.4.5	e) Flächen mit Geräusentwicklung bitte zwischen Umgehungsstraße und Gasometer positionieren.		In den Außenanlagen sind keine geräuschintensiven Nutzungen geplant. Neben einer Boulebahn im nördlichen Plangebiet zwischen Gasometer und Bundesstraße, ist im westlichen Plangebiet eine Spiel- und Aufenthaltsfläche zwischen Gasometer und Albersloher Weg bzw. Bundesstraße vorgesehen. Beeinträchtigungen durch Immissionen Richtung Lütkenbeck werden nicht erwartet.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.4.6	f) Keine abendliche Beleuchtung des Gasometers, insbesondere nicht in Richtung Lütkenbeck.		Das Thema der Beleuchtung des Gasometers ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans (im Bebauungsplan ist aus artenschutzrechtlichen Gründen lediglich ein Hinweis zur fledermaus- und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung enthalten). Die Beleuchtung wird im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert. Diese wird so erfolgen, dass keine negativen bzw. unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Umfeld ausgelöst werden.	Keine Beschlussfassung erforderlich

1.4.7	g) Aufforstung des Gebietes zwischen Haltestelle. Beresa Loddenheide" und WLE-Bahndamm zu einem kleinen Wald	Die Forderung ist nicht begründet und nicht nachvollziehbar. Ein Zusammenhang zur Planung ist nicht erkennbar. Der Bereich liegt außerhalb des Plangebietes.	Keine Beschlussfassung erforderlich
1.4.8	h) Eigener Glascontainer für Gasometer-Anwohner.	Es werden Müll-Unterflursysteme im Plangebiet installiert, ob diese auch einen Glascontainer beinhalten, ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der nächste Glascontainer befindet sich im näheren Umfeld im Bereich des Marktkaufs an der Loddenheide.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
1.4.9	i) Es muss durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr (priv. Auto und Zulieferer) nicht über den Boelckeweg erfolgt, insbesondere bei Ausfahrt muss sichergestellt werden, dass nicht links abgebogen werden kann. Die alleinige Aufstellung von Verkehrsschildern dürfte nicht ausreichend sein.	Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde umfassend durch Verkehrsplaner und die Fachämter der Stadt Münster untersucht. Es wurden unterschiedliche Varianten erarbeitet und auf Funktionalität und Sicherheit geprüft. Um zusätzliche Verkehre aus dem südöstlichen Wohngebiet herauszuhalten und eine weitere Belastung der östlich gelegenen Fahrradstraße (Lindberghweg/ Lütkenbecker Weg) zu vermeiden ist vorgesehen, im Bereich der Ausfahrt aus dem Plangebiet auf den Boelckeweg eine Rechtsfahr-Anordnung auszuweisen. Eine bauliche Unterbindung kann aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht realisiert werden, sodass die Unterbindung mittels Vorschriftzeichen gemäß StVO erfolgt. Die Details des Ausbaus (Detailplanung der Straßenumbaumaßnahme, Umsetzung, Realisierungszeitraum etc.) werden über den Durchführungsvertrag gesichert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

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

Beteiligungszeitraum vom 27.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.1	Bezirksregierung Dezernat 26 – Luftverkehr, Stellungnahme vom 27.03.2024	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.2	Fernstraßen Bundesamt, Stellungnahme vom 27.03.2024	[...] Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gem. § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Die Autobahn GmbH wurde im Verfahren ebenfalls beteiligt, siehe Pkt. 2.5.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.3	DB AG – DB Immobilien, Stellungnahme vom 28.03.2024			
	2.3.1	die sich in unmittelbarer Nähe zu o.g. Vorhaben befindliche Strecke 9213 Neubeckum – Münster befindet sich nicht im Eigentum der Deutschen Bahn.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
	2.3.2	Über nachfolgenden Link können Sie Informationen zum Betreiber der Strecke erlangen. https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Eisenbahnunternehmen/EIU/eiuoeff.html	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.3.3		Da sich die Vorhaben in mehr als 200 Meter Entfernung zu aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn befinden, erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Verfahren.	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.3.4		Hinweisblatt: Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. 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.	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.3.5		Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: - Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. - Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

		<ul style="list-style-type: none">- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-1198004		
--	--	--	--	--

2.4	Landesamt für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW, Stellungnahme vom 02.04.2024	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.5	Autobahn GmbH des Bundes, Stellungnahme vom 04.04.2025	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.6	Bundesnetzagentur, Stellungnahme vom 05.04.2024			
2.6.1	auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden. Hinweis auf aktive Betreiber im Plangebiet: - E-Plus Service GmbH - Ericsson Services GmbH - Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Der Hinweis auf die aktiven Betreiber im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Ericsson Services GmbH (siehe Pkt. 2.14) als auch die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (keine Stellungnahme abgegeben) wurden im Verfahren beteiligt. Da die E-Plus Gruppe von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG übernommen wurde und die Daten zu den Leitungstrassen zusammengeführt wurden, wird eine gesonderte Beteiligung der E-Plus Service GmbH nicht als erforderlich angesehen.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	
2.6.2	Es sind keine Radare betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	
2.6.3	Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	

	2.6.4	<p>Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich einer/ mehrerer Messeinrichtung/en des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Das Referat 511 wurde darüber informiert und untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur eingehalten werden.</p> <p>Bei zukünftigen Planungen in diesem Bereich beteiligen Sie bitte: Bundesnetzagentur Referat 511, Canisiusstr. 21, 55122 Mainz, mailto: PMD-BauLp@BNetzA.de</p>	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.7	Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster, Stellungnahme vom 12.04.2024	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.8	Handelsverband NRW – Westfalen-Münsterland e.V., Stellungnahme vom 15.04.2024	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.9	Stadtnetze Münster GmbH, Stellungnahme vom 15.04.2024			
2.9.1		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet vorhandene und in Betrieb befindliche Gas- und Wasserversorgungsleitungen, sowie Stromkabel (Mittelspannung und Niederspannung), Telekommunikationskabel und eine ebenfalls in Betrieb befindliche Gasdruckregelanlage (GDR) der Stadtnetze Münster GmbH befinden. Diese seien bei anfallenden Arbeiten entsprechend zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen wird zur Kenntnis genommen und beachtet: In die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis „3.7 Leitungen“ aufgenommen: <i>„Die Versorgungsleitungen der Stadtnetze Münster GmbH (Gas- und Wasserversorgungsleitungen, Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen, Telekommunikationskabel) sind bei anfallenden Tiefbauarbeiten fachgerecht zu schützen bzw. zu sichern und vorher zu lokalisieren. Um die Betriebssicherheit zu gewährleisten, sind die vorhandenen Leitungstrassen frei von Anlagen / Gebäuden und Bäumen zu halten.“</i></p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der Aufnahme des Hinweises nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
2.9.2		<p>Es wird angeregt, die aktive GDR-Anlage in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bisher sei diese dort nicht ersichtlich.</p>	<p>Es besteht kein Erfordernis, die vorhandene GDR-Anlage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen, da diese gem. textlicher Festsetzung als Nebenanlage allgemein zulässig ist. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, wurde diese zeichnerisch ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird im Entwurf des Bebauungsplans bereits entsprochen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
2.9.3		<p>Für alle bestehenden Versorgungsanlagen gelte: Vorhandene Anlagen / Betriebsmittel der Stadtnetze Münster GmbH sind bei anfallenden Tiefbauarbeiten fachgerecht zu schützen bzw. zu sichern und vorher zu lokalisieren (Lage in den Bestandsplänen sind nicht verbindlich).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Pkt. 2.9.1).</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der Aufnahme des Hinweises nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

2.9.4	Um die Betriebssicherheit der Anlagen weiterhin zu gewährleisten, sowie eine sichere Versorgung der Gebäude aufrecht zu halten, ist es unbedingt erforderlich, dass die vorhandenen Leitungstrassen frei von Anlagen/ Gebäuden und Bäumen bleiben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Pkt. 2.9.1).	Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der Aufnahme des Hinweises nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.9.5	U.a. erfolgt eine jährliche oberirdische Überprüfung der vorhandenen in Betrieb befindlichen Gasleitungen und Armaturen auf dem Grundstück.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.9.6	Zudem muss für den Betrieb des Gasdruckregelschrankes die Gasnetzbetriebsabteilung der Stadtnetze Münster zu jeder Zeit eine Zuwegung zu der Gasdruckregelanlage, inkl. unmittelbarer Parkmöglichkeit, möglich sein. Wünschenswert wäre die Abgrenzung mit einem Parkpoller.	Kenntnisnahme. Zwei Stellplätze befinden sich unmittelbar schräg gegenüber der GDR-Anlage und sind über den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gesichert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.9.7	Ergänzend zu der in Betrieb befindlichen Gasdruckregelanlage, möchten wir auf den Blitzschutz und Explosionsschutz hinweisen, dieser darf zu keiner Zeit beeinflusst werden.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.9.8	Durch die vorhandenen Ex-Schutzbereiche der Gasdruckregelanlage muss um die Außenkanten des Schrankes ein 5 m Radius freigehalten werden. Über der Anlage und dem „5 Meter Gürtel“ sind aufgrund des Ex-Schutzes keine Bebauungen zulässig.	Die Bebauung des Plangebietes ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelt. In dem genannten Radius befinden sich weder Gebäude oder Nebenanlagen noch Bäume.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.9.9	Außerdem gehen wir davon aus, dass Fernwärme zur Wärmeversorgung verwendet wird. Dazu stehen wir zurzeit in Gesprächen mit dem Planungsbüro des neuen Eigentümers.	Es ist beabsichtigt das Plangebiet an Fernwärme anzuschließen. Abstimmungen diesbezüglich laufen derzeit.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.10	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Westdeutsche Kanäle, Stellungnahme vom 15.04.2024	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.11	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Stellungnahme vom 16.04.2024			
2.11.1		Bodendenkmalpflegerische Belange werden im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.11.2		Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, bitten wir Sie uns bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und eine aktuelle Stellungnahme der LWL- Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.11.3		Allgemeine Hinweise: - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde	Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und der Hinweis auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend ergänzt.	Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der Ergänzung des Denkmalschutz-Hinweises nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.

	<p>als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251-5918911), unverzüglich anzuzeigen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).- Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).- Sollten archäologischen Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW).- Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.		
--	--	--	--

2.12	Bezirksregierung Münster Dezernat 54 – Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 19.04.2024			
2.12.1	Die zu vertretende Belange sind von dem Vorhaben betroffen; grundsätzliche Bedenken bestehen jedoch nicht.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	
2.12.2	Hinweise: Aufgrund des Ausbaus der Kläranlage Münster „HKA Münster“ ist der Anschluss des Schmutzwassers ab ca. 2030 möglich.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	
2.12.3	Das Vorhaben befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	
2.12.4	Hinweis auf die Starkregengefahrenkarte für Münster: Für das gesamte Stadtgebiet wurde eine Starkregengefahrenkarte (SRGK) erstellt. Sie gibt anhand verschiedener Szenarien Auskunft darüber, welche Siedlungs- und Verkehrsflächen bei einem Starkregenereignis von Überflutungen betroffen wären. Demnach können Teile des Plangebiets von seltenen Starkregenereignissen betroffen sein.	Der Hinweis auf die Starkregengefahrenkarte wird zur Kenntnis genommen und beachtet: Die Begründung wurde in Kapitel 3.1 um entsprechende Ausführungen ergänzt: Eine Überprüfung der Starkregengefahrenkarte zeigt, dass in Teilbereichen sowohl bei seltenen als auch bei außergewöhnlichen und extremen Ereignissen Überschwemmungen entstehen können. Die Situation im Plangebiet wird sich jedoch durch Realisierung des Vorhabens vollständig ändern (z.B. Rückhalt und Ableitung von Niederschlagswasser). Zudem wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Nachweis des schadlosen Abflusses erbringt und es erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis. (Weitere Details sind Kapitel 3.1 der Begründung zu entnehmen)	Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der Ergänzung der Begründung in Kapitel 3.1 nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.	

2.13	Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland, Stellungnahme vom 23.04.2024			
	2.13.1	[...] Soweit das zukünftige Verkehrsaufkommen im Zuge der Bundesstraße 51 leistungsfähig abgewickelt werden kann, bestehen seitens Straßen.NRW keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante verkehrliche Erschließung.	Kenntnisnahme. Es wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das die Neuverkehre des Vorhabens ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung u.a. auch auf die B 51 überprüft und bewertet hat. Die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Albersloher Weg/ B 51 werden im Analysefall mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt und werden allein durch die Neuverkehre des Gasometers nicht zusätzlich belastet (Analysefall-Plus). Die Details sind dem Verkehrsgutachten sowie Kapitel 6.3.1 der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
	2.13.2	[...] Das Bebauungsplangebiet weist eine starke Lärmbelastung auf. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird von hier darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird. Spätere lärmsenkende Maßnahmen in Rahmen einer Lärmaktionsplanung zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße werden vorsorglich ausgeschlossen.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

	2.13.3	Bezüglich der möglichen Luftschadstoffimmissionen, wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird. Maßnahmen in Rahmen einer zukünftigen Luftreinhalteplanung zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße werden vorsorglich ausgeschlossen.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
	2.13.4	Die anbaurechtlichen Regelungen, insbesondere die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind im weiteren Bauleitverfahren zu beachten.	Kenntnisnahme und Beachtung: Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone werden hinweislich in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.	Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der Ergänzung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.14	Ericsons Services GmbH (Richtfunk-Transenauskunft), Stellungnahme vom 23.04.2024	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.15	NABU Münster e.V., Stellungnahme vom 24.04.2024			
2.15.1		<p>Der NABU Münster begrüßt den geplanten Erhalt der Grünstrukturen um das Gasometer ausdrücklich. Als Refugium für viele Tierarten, die den Baum- und Strauchbestand als Rückzugsort in einer sonst doch eher dicht bebauten und überpflügten Umgebung nutzen, weist er eine hohe Bedeutung für die städtische Ökologie auf.</p>	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.15.2		<p>Uns liegen Hinweise auf Vorkommen von Gartenrotschwanz, Grau- und Trauerschnäppern vor sowie von einem Brutvorkommen des Sperbers. Daneben nutzt das bekannte Wanderfalkenpaar am Fernsehturm den Bereich zur Jagd und hält sich regelmäßig am Gasometer auf. Auch Eisevögel sind häufig in dem Bereich präsent. Für alle genannten Arten liegen Belege in Form von Fotos und Videos vor, sodass die genannten Arten bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Hinweise auf die vorkommenden Arten wurden zur Kenntnis genommen und an den Artenschutz-Gutachter weitergegeben: Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG (Stufe II) durchgeführt, in der auch die genannten Arten Berücksichtigung finden. Unter Beachtung der im Gutachten benannten Maßnahmen (bei Gehölzentnahmen ökologische Baubegleitung und ggfs. Umsiedlung von Tieren, Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen) sind die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten nicht berührt, auch weil die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Die Details sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.

	2.15.3	<p>Mit den beiden angrenzenden Gewässern ist daneben auch eine hohe Bedeutung des Gebiets für Fledermäuse zu erwarten. Da der Bereich bislang sehr dunkel ist, kann er von allen Fledermausarten gut passiert werden. Eine Installation einer Beleuchtung würde die Baumbestände und Wasserflächen für Fledermäuse entwerten. Daher regen wir bereits jetzt schon an, die Beleuchtung des Gebiets auf ein Minimum zu reduzieren und Bereiche, die nicht zwingend beleuchtet werden müssen, als Dunkelräume zu erhalten. Nächtliche Beleuchtung richtet einen immensen Schaden in der gesamten Tierwelt an und verursacht auch beim Menschen Schäden. Bei den verwendeten notwendigen Beleuchtungen sind Gelbtöne zu bevorzugen, die nicht so intensiv nach außen abstrahlen. Je niedriger die Leuchtpunkte liegen, desto geringer ist die Lichtverschmutzung. Bitte berücksichtigen Sie diese Maßnahmen zum Schutz der nachtaktiven Tierarten, insbesondere Fledermäusen und Insekten. Weitere Informationen hierzu finden Sie z.B. auf der Seite https://www.nabu-muenster.de/lichtverschmutzung-reduzieren/</p>	<p>Der Hinweis auf die Bedeutung des Gebiets für Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Vorkommen von Fledermäusen wurde in der vorgenannten Artenschutzprüfung der Stufe II ebenfalls untersucht und bewertet (siehe 2.15.2). Das Thema der Beleuchtung des Gasometers und der umliegenden Flächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Im Hinblick auf den Artenschutz wurde jedoch ein Hinweis zur fledermaus- und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in die Planzeichnung aufgenommen. Die Beleuchtung wird im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.16	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 24.04.2024	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.17	BUND-Münster, Stellungnahme vom 25.04.2024			
	2.17.1	<p>im Namen des BUND bitte ich Sie folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>1. Nach Umbau bez. Umnutzung der Gasregelstation ist auf ihrer Südostseite eine Eingrünung festzusetzen. Dies muss vermeiden, dass das Gebäude außerhalb des B-Plangeländes frei einsehbar ist. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist hier eine Formschnitthecke mit einer Höhe von mind. 3 m aus standortgerechten bodenständigen Gehölzen (Hainbuche, Buche, Weißdorn etc.) wie entsprechende Pflegevorgaben festzusetzen. Eine freiwachsende Hecke aus gleichen Gehölzen wäre jedoch vorzuziehen.</p>	<p>Die Details der Grünplanung werden im Rahmen des Durchführungsvertrages in Form einer Freiraumgestaltungsplans konkretisiert und sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht abschließend festgesetzt. Zur Unterstützung eines harmonischen und qualitätsvollen Ortsbildes wurde in den Bebauungsplan eine baugestalterische Festsetzung aufgenommen (Nr. 2.4), dass Einfriedungen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen sind. Zäune sind nur hinter den Hecken zulässig. Es ist nicht näher begründet und nicht nachvollziehbar, warum das denkmalgeschützte Gasreglerhaus (vom Eingebener als „Gasregelstation“ benannt) von außen nicht einsehbar sein darf. Diese Auffassung wird nicht geteilt.</p>	<p>Der Anregung, auf der Südostseite der Gasregelstation eine Eingrünung mit einer 3 m hohen Formschnitthecke festzusetzen, um zu vermeiden, dass das Gebäude frei einsehbar ist, wird nicht gefolgt. (Beschlusspunkt 1.2)</p>
	2.17.2	<p>2. Auf der Südostseite des Gasometers im Bereich, in dem keine Gehölze erhalten werden, ist ebenfalls für eine angemessene Eingrünung gem. Punkt 1 zu sorgen.</p>	<p>Der vorhandene Baumbestand ist im südöstlichen Plangebiet zum einen durch eine „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie überlagernd einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (in der gem. textlicher Festsetzung 1.7.1 mehrschichtige und naturnahe Gehölzbestände mit großkronigen Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind), und zum anderen als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz (Kita)“ festgesetzt, in der bestehende Bäume entsprechend zum Erhalt gesichert sind. Weitere Details der Begrünung regelt der Freiraumgestaltungsplan, der als Anlage Teil des Durchführungsvertrages wird und umgesetzt werden muss.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

2.17.3	3. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen ist auf deren Sanierung zu verzichten. Ansonsten ist der Erhalt der festgesetzten Bäume und Sträucher nicht zu gewährleisten.	Auf Grund der vorhandenen Altlast-/Verdachtsfläche 309 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Altlastengutachten erstellt: Die Untersuchungen ergaben, dass die Mischproben bei einem Großteil der überprüften Flächen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllen, sodass weitere Untersuchungs- und Handlungsbedarfe nicht bestehen. Lediglich auf zwei Teilflächen ergaben die Mischproben Restriktionen für zukünftige Nutzungen: Eine befindet sich in den äußeren Randbereichen der befestigten Flächen rund um den Gasometer, in der sich kein Baumbestand befindet, die andere befindet sich im nordöstlichen Plangebiet. Für beide Flächen wird die Restriktion formuliert, dass zur Realisierung einer unbedenklichen Folgenutzung als Kinderspielfläche Maßnahmen (z.B. Abtrag Oberboden oder Auftrag unbelasteter Böde) zu ergreifen sind. Da bei der erstgenannten Fläche kein Baumbestand vorhanden ist und bei der letztgenannten Fläche kein Kinderspiel vorgesehen ist, sind Eingriffe in den Grünbestand nicht zu erwarten. Die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.17.4	4. Bezogen auf den Erhalt der Gehölze ist zu beachten, dass sich der Ersatz bei einem Verlust von Gehölzen an deren Größe und Bedeutung orientieren muss. Eine 1:1 Kompensation ist nicht immer ausreichend.	Der Hinweis, dass abgängige Gehölze ersetzt werden müssen, wird zur Kenntnis genommen und beachtet: Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 7 regeln, dass die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang von Gehölzen diese zu ersetzen sind.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

	2.17.5	5. Die Bedeutung des Gasometers und seines Umfeldes für den Arten- und Biotopschutz ist vor Baubeginn zu überprüfen und ggf. mit Kompensationsmaßnahmen zu begleiten. Das Ergebnis der Artenschutzkartierung und notwendiger Kompensationsmaßnahmen ist den Entwurfsunterlagen beizufügen und zu erläutern. Die bisherigen Aussagen sind nicht nachvollziehbar.	Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG (Stufe II) durchgeführt. Unter Beachtung der im Gutachten benannten Maßnahmen (bei Gehölzentnahmen ökologische Baubegleitung und ggfs. Umsiedlung von Tieren, Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen) sind die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten nicht berührt, auch weil die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Die Details sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.	Festsetzungen des Bebauungsplans sind von den Ergänzungen in Kapitel 6.10 der Begründung sowie der Ergänzung des Hinweises auf der Planzeichnung nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.18	LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Stellungnahme vom 25.04.2024			
	2.18.1	Nach Prüfung der von Ihnen vorgelegten Unterlagen bestehen von Seiten der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, hier den zuständigen Referentinnen für technische Baudenkmäler und für städtebauliche Denkmalpflege, nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die nachfolgenden Anregungen und Hinweise beachtet werden.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.18.2		<p>Neben einer städtebaulichen Wirkung besitzt der Gasbehälter am Boelckeweg insbesondere eine stadt- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung für die Stadt Münster und einen Zeugniswert für die Entwicklungsgeschichte des Behälterbaus. Nach Ausbau der Glocke und zwei Teleskopen im Jahre 2005 ist der Gasbehälter auf das Sperrwasserbecken, das Führungsgerüst und die Gasanzeige reduziert worden. Der unverfälschte Erhalt dieser denkmalkonstituierenden Elemente ist daher für die Aufrechterhaltung des Denkmalswertes von besonderer Wichtigkeit. Eingriffe in die Denkmalsubstanz sind zu vermeiden bzw. absolut zu minimieren und bedürfen einer Abstimmung mit den Unteren Denkmalbehörde der Stadt Münster unter Einbeziehung der zuständigen Referentin der LWL-Denkmalpflege.</p>	<p>Der Hinweis auf die stadt- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Denkmals Gasometer wird zur Kenntnis genommen und beachtet: Die geplante Umnutzung und Neugestaltung des Gasometers respektiert das historische Erscheinungsbild und greift Elemente des ursprünglichen Behälters auf. Das Volumen des Gasometers wird beibehalten, die Fassade des neuen Gebäudes jedoch mit Abstand hinter dem Gerüst platziert, um die ursprünglichen Konturen zu wahren. Die Traufhöhe des alten Behälters wird in der neuen Fassade berücksichtigt.</p> <p>Der bestehende Sockel behält weitestgehend seinen geschlossenen Charakter und seine Bestandsfarbe, um das vertraute Erscheinungsbild nicht zu verändern. Es werden lediglich in einigen Bereichen Öffnungen eingebracht, die dem Muster der Stahlplatten entsprechen und das Erscheinungsbild des Gasometers respektieren. Auf Grund der umgebenden Baum- und Grünstrukturen und der Anordnung der Öffnungen, ist die Wahrnehmbarkeit dieser Änderungen nach Außen reduziert. Eingriffe in die Denkmalsubstanz werden so gering wie möglich gehalten.</p> <p>Änderungen am und/ oder in den Gebäuden dürfen ausschließlich nach denkmalrechtlicher Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW erfolgen. Regelmäßig erfolgt dies im Rahmen des noch anstehenden Baugenehmigungsverfahrens. Mehrere Abstimmungstermine mit der LWL-Denkmalpflege sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits erfolgt, um eine denkmalgerechte Projektentwicklung zu gewährleisten. Die Abstimmungen werden in Vorbereitung auf die o.g. erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis kontinuierlich fortgeführt.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
--------	--	--	--	---

	2.18.3	<p>Darüber hinaus ist der Erhalt der optischen Wirkung des Gasbehälters, insbesondere die Sichtbarkeit des Führungsgerüsts von wesentlicher Bedeutung für den Denkmalwert. Der vorgesehene Baukörper innerhalb des denkmalgeschützten Führungsgerüsts des Gasometers ist nach hiesiger denkmalfachlicher Einschätzung nach außen hin so geschlossen und uniform wie möglich zu halten, um die optische Wirkung und Erkennbarkeit des technischen Kulturdenkmals möglichst ungestört zu erhalten. Die geplanten unterschiedlichen Fassadenelemente sind in ihrem Erscheinungsbild so weit wie möglich aneinander anzugleichen und optisch zurückhaltend auszuführen.</p> <p>Die Ausbildung einer Vielzahl von Loggien wird aus denkmalfachlicher Sicht kritisch gesehen, wenn hierdurch eine Unruhe im Erscheinungsbild erzeugt wird. Die hinter dem Führungsgerüst in Erscheinung tretenden Teile der Außenfassade des Baukörpers sind mit der Unteren Denkmalbehörde unter Einbezug der zuständigen Referentin für technische Kulturdenkmäler abzustimmen.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
--	--------	---	------------------------------	--------------------------------------

2.18.4		<p>In den textlichen Festsetzungen ist bislang festgehalten, dass ein Zurücktreten von der Baulinie (dem Außengerüst des Gasometers) um max. 0,6 m zulässig ist. Wir regen an, ebenfalls festzusetzen, dass die Fassade des geplanten Neubaus mindestens 0,5 m hinter dem bestehenden Führungsgerüst zurückspringt, um den auch in der Entwurfsbegründung angeführten intendierten Abstand zu Sockel und Führungsgerüst planungsrechtlich abzusichern.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wurde zur Veröffentlichung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB angepasst und lautet: „Ein Zurücktreten des Gebäudes von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Gasometers (Außenwand Sperrwasserbecken) ist um max. 0,40 m zulässig“. Die Außenwand des Sperrwasserbeckens liegt 10 cm weiter innen als die Innenkante des Führungsgerüsts, sodass der gewünschte Mindestabstand von 50 cm gegeben ist.</p> <p>Da die Außenwand des Sperrwasserbeckens eingemessen und im Kataster eingetragen ist, war dies der eindeutiger „Bezug“ für die textliche Festsetzung als das Führungsgerüst (welches über Vor- und Rücksprünge verfügt und dadurch keine einheitliche, eingemessene „Linie“ bildet).</p> <p>Eine weitere textliche Festsetzung aufzunehmen, die einen Mindestwert für das Zurücktreten des Gebäudes festsetzt, ist vor dem Hintergrund der vorgenannten Festsetzung in Kombination mit den verbindlichen Ansichten und dem Schnitt des Vorhaben- und Erschließungsplans, in denen der Rücksprung des geplanten Gebäudes eindeutig erkennbar und fixiert ist, nicht erforderlich.</p> <p>Die geforderten 50 cm Mindestabstand zum Führungsgerüst sind durch die vorgenannten Festsetzungen planungsrechtlich sichergestellt.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
--------	--	--	--	---

2.18.5		<p>Es sollte über die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden, dass technische Aufbauten und Erschließungsanlagen über der maximalen Höhe der baulichen Anlage (104,62 m ü. NHN) errichtet werden und über die Kontur und Kubatur von Führungsgerüst und Kuppel-Konstruktion herausragen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass auch die vorgesehene Bepflanzung des Dachgartens so zu gestalten ist, dass sie nicht aus der Kubatur und Kontur von Führungsgerüst und Kuppel-Konstruktion herausragt.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt. Dies ist der höchste (eingemessene) Punkt der bestehenden Brüstung des Führungsgerüsts. Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe durch bauliche Anlagen oder technische Aufbauten ist nicht zulässig.</p> <p>Ob Bepflanzungen des geplanten Dachgartens über diese Höhe hinausgehen, kann nicht ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf das Denkmal sind dadurch jedoch nicht ersichtlich. Die Erforderlichkeit einer Festsetzung wird nicht gesehen. Zusätzlich werden entsprechende Pflegemaßnahmen über den Durchführungsvertrag geregelt.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.18.6		<p>In der Entwurfsbegründung wird darauf verwiesen, dass das historische Stahlgerüst renoviert und gestrichen (S. 12, Punkt 6.8 Denkmalschutz / Archäologie) werden soll. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass im Vorfeld oder im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen zum Korrosionsschutz, z. B. durch Beprobung) geklärt werden sollte, inwieweit die aktuell in Erscheinung tretende Farbigkeit des Gasometers Teil des Denkmalwerts und daher ggfls. langfristig zu erhalten ist.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung (siehe Pkt. 4.10.17).	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.18.7		<p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass eingetragene Denkmäler gem. § 23 Abs. 3 DSchG NRW in Bebauungspläne nachrichtlich übernommen werden sollen und bitten um die Kennzeichnung der Denkmäler in der Planurkunde im Sinne der Anlage Nr. 14 zur Planzeichenverordnung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die beiden Denkmäler (Gasometer und Gasreglerhaus) werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der nachrichtlichen Ergänzung der Denkmäler in der Planzeichnung nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

2.19	Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland, Stellungnahme vom 25.04.2024			
	2.19.1	<p>Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Regionalforstamtes Münsterland Bedenken. Bei dem in den Begründungen zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 genannten prägende Baum- und Grünbestand handelt es sich zu einem Großteil um eine Fläche mit Waldeigenschaft (s. Anlage Karte Flächen mit Waldeigenschaft). Insgesamt ist eine Waldfläche von rund 5320 m² betroffen. Der im Plangebiet liegende Waldbereich ist daher im Verfahren als solcher auszuweisen/ festzusetzen, oder bei Umwandlung in eine andere Nutzungsart/ Überplanung mit einer Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:2 auszugleichen.</p>	<p>Der Anregung, den vorhandenen Baum- und Grünbestand im Bebauungsplan als „Wald“ festzusetzen oder diesen bei Überplanung mit einer Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:2 auszugleichen, wird nicht gefolgt, da hierfür kein Erfordernis besteht. Die forstwirtschaftliche Regelung in § 43 LFoG NRW sieht vor, dass unter der Geltung eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) eine Umwidmung „Wald“ in „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ (Zweckbestimmung „Gas“) ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ vollzogen worden. Zudem ist eine Beseitigung des Baumbestandes, Ausnahme bilden einzelne wenige Gehölze zur notwendigen Erschließung, im Rahmen der Planung nicht beabsichtigt: Die Bereiche sind als mehrschichtige und naturnahe Gehölzbestände mit großkronigen Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, was über eine entsprechende Festsetzung gesichert ist.</p>	<p>Der Anregung, den vorhandenen Baum- und Grünbestand im Bebauungsplan als „Wald“ festzusetzen oder diesen bei Überplanung mit einer Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:2 auszugleichen, wird nicht gefolgt. (Beschlusspunkt 1.3)</p>

	2.19.2	<p>Es ist den Planungen zufolge vorgesehen den umliegenden Gehölzbestand zu erhalten, allerdings werden in den Festsetzungen nur einzelne Baumstandorte zur Erhaltung festgelegt. Weiterhin ist im Bereich der Waldflächen, im Zuge der geplanten Freiraumnutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan, die Anlage verschiedener Elemente und Erschließungen vorgesehen. Dies führt bei geplanter Umsetzung zu einer Umwandlung der Waldfläche durch überlagernde Nutzung. Insbesondere die Installation von Boule-Bahn, Spielplatz und die Anlage der PKW-Zufahrt stellen eine unmittelbare Umwandlung dar.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass im Vorentwurf die einzelnen eingemessenen Bäume zur Erhaltung festgesetzt waren. Die zeichnerische Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zur Offenlage gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB angepasst: Inzwischen ist ein Großteil der vorhandenen Grünstrukturen als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie überlagernd mit einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Gem. textlicher Festsetzung 1.7.1 sind die mehrschichtigen und naturnahen Gehölzbestände mit großkronigen Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Bäume im Westen und Südwesten des Plangebietes werden weitestgehend als Einzelbäume gesichert. Bzgl. der Forderung zur Umwandlung wird auf die Abwägung unter 2.19.1 und 4.9.3 verwiesen.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.20	Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung) vom 26.04.2024	Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.21	Polizeipräsidium Münster: Führungsstelle Direktion Gefahrenabwehr/ Einsatz, Stellungnahme vom 26.04.2024		
2.21.1	<p>Direktion Kriminalität: Betrachtet wurde das Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die B 51 im Nahbereich, - der Albersloher Weg (Nahbereich), - der Boelckeweg (Nahbereich), - und die Kleingartensiedlungen Waldfrieden und Hansa. <p>Die in den letzten 12 Monaten registrierten Straftaten und Einsätze im Umfeld sind ohne erkennbare Schwerpunkte. Sie reichen aber von Ruhestörungen über mehrere Sachbeschädigungen, Einbrüche, Vermüllung und Meldungen über verdächtige Personen zumeist in den Kleingartenanlagen.</p> <p>Dieser positive Befund ist u. a. Ergebnis der Tatsache, dass der gesamte Bereich wenig bewohnt und bislang anders oder nicht mehr genutzt wurde. Mit dem Zuzug neuer Anwohner dürfte sich dieser Umstand relativieren.</p>	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.2	<p>Objekt „Gasometer“</p> <p>Der Umbau des Gasometers zu einer Wohnanlage und die Erschließung der umgebenden Grünflächen als Freizeitfläche bedeutet eine einschneidende Änderung der bisherigen Nutzung. Die Auswirkungen im Umfeld werden sich vergleichbaren Lagen anpassen.</p> <p>Die eigentliche Bauform des Gasometers bietet gute Chancen sich als lebenswerter und angstfreier Raum zu etablieren.</p> <p>Die nachfolgenden Empfehlungen basieren auf grundsätzlichen Erkenntnissen der Polizei und können mit jedem Planungsfortschritt nachgeschärft werden.</p>	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.21.3	Empfehlungen: Parken: Die Planung, die drei unteren Etagen im Gasometer als Parkfläche zu nutzen, kommt der Empfehlung nach Einbruchschutz sehr entgegen. Wichtig wäre sicherzustellen, dass die Zufahrt und der Zutritt nur Berechtigten ermöglicht wird. Um diesen Punkt zu konkretisieren, sind weitergehende Detailplanungen notwendig. Parkhäuser sind immer wieder dann ein Problem, wenn sie frei zugänglich, schlecht beleuchtet sind und/ oder Verstecknischen bieten. Sehr wahrscheinlich lässt sich ein ungestörter Betrieb nur mit unterstützender (Video-) Elektronik erreichen. In den Planungen sollten darum die später kostenintensiven Leitungsarbeiten vorgeplant werden. Eine Aktivierung (von Einbruch-, Überfall-, Beleuchtungs- und/ oder Videotechnik) kann dann nachträglich erfolgen. Sinnvoll wäre ein Parkleitsystem, um Irrläufer frühzeitig abzufangen, die Parkplatzsuche der Berechtigten abzukürzen, Lärm zu vermeiden und die damit verbundenen Ressourcen zu schonen.	Die Hinweise zum Parken werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Zufahrt zur Parkgarage wird durch eine Schranke begrenzt. Die Lage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die technische Umsetzung und Ausstattung der Parkgarage ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.4	Irrläufer, Lieferanten oder Besucher sollten Parkflächen mit Wendemöglichkeit vor dem Gasometer finden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Anlieferverkehr wird direkt im Bereich der Einfahrt in das Vorhabengebiet abgefangen: Dort ist ein straßenbegleitender Kurzzeit-Parkplatz vorgesehen. Um Wendemanöver von Lieferfahrzeugen zu umgehen, wird im Bereich der separierten Zufahrt zur Parkgarage kurz hinter dem Abzweig am Gasreglerhaus eine „Erschließungsschleife“ realisiert, sodass ein Ausfahren aus dem Vorhabengebiet möglichst konfliktfrei (Fuß- und Radverkehr) erfolgen kann.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.21.5		<p>Grundsätzlich ist das Thema „Parkhaus“ mit vielen kriminalpräventiven Ansätzen in der Praxis erprobt. Aus diesem Grund wird hier mit fortschreitender Planung der Fachaustausch angeboten.</p> <p>Für die Fahrrad- und E-Scooter-Parkflächen hält der ADFC sehr empfehlenswerte Tests und Dokumentationen bereit.</p>	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.6		<p>Nahbereich: Ein belebtes Gebiet verhindert viele Straftaten. Darum ist eine Infrastruktur mit vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Dienstleistungen immer auch ein kriminalpräventives Konzept, das die britischen Planer mit „desining out crime“ umschreiben. Ziel wäre es, das Umfeld für Täter möglichst unattraktiv zu machen. Dazu gehören lange Fluchtwege, wenige Versteckmöglichkeiten, soziale Kontrolle durch Bewohner und Gäste, Sauberkeit oder z. B. leichte Orientierungsmöglichkeiten. Auf hochfrequentierte und risikobehaftete Einrichtungen (Einkaufscenter, Tankstellen, Wettbüros, Discotheken) sollte aber verzichtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Im Sinne eines vertikalen Stadtquartiers beinhaltet das Vorhaben zahlreiche unterschiedliche Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe, Kultur und Soziales. Die avisierte Nutzungsmischung erhöht die soziale Kontrolle des Gesamtareals. Hochfrequentierte und risikobehaftete Einrichtungen (Einkaufscenter, Tankstellen, Wettbüros, Discotheken) werden im Plangebiet nicht realisiert und sind gem. Festsetzungen auch nicht zulässig.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.7		<p>Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist immer verkehrsberuhigend. Ein Durchgangsverkehr sollte vermieden und der gesamte befahrbare Bereich verkehrsberuhigt gestaltet werden.</p> <p>Öffentlicher Verkehrsraum sollte als Treffpunkt und Aufenthaltsraum für Anwohner geplant werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein Durchgangsverkehr wird auf Grund der geplanten Schrankenanlage, die nur Berechtigten eine Zufahrt ermöglicht, vermieden. Die geplanten Erschließungsflächen werden verkehrsberuhigt gestaltet.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.8		<p>Kommunikationsbereiche und multifunktionale nutzbare Grün- und Freiflächen sollten in der Nähe von Wohngebäuden angelegt und gepflegt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der Gasometer ist von Parkanlagen sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen umgeben.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.21.9	Öffentliche Flächen sollten von Privatflächen durch symbolische und/ oder reale Barrieren klar abgegrenzt werden, z. B. durch niedrige Hecken, Einfriedungen oder unterschiedliche Bodenbeläge.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.10	Auch eine klare Nutzungszuweisung und damit Erkennbarkeit der Nutzung von z.B. Spielplätzen, Liegewiesen, Ruhebereichen (Multifunktionsflächen möglich) dient der subjektiven Sicherheit. Attraktive Spielplätze sollten in Sichtnähe zu Wohnungen mit guter Einsehbarkeit und gefahrloser Erreichbarkeit angelegt und sorgsam gepflegt werden.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.11	Öffentlich begehbarer Raum sollte ausreichend beleuchtet werden (mindest. 20 Lux). Die Wege- und Umfeldbeleuchtung sollte mindestens 5 m in den Raum hineinleuchten.	Kenntnisnahme. Das Thema der Beleuchtung des Gasometers und der umliegenden Flächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Beleuchtung wird im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.12	Abfallsammelplätze sollten zentral geplant, transparent gestaltet, zugangskontrolliert und mit Sichtbeziehungen zu Wohnungen angelegt werden.	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.13	Zutritt zum Gebäude: Da die Planungen auch öffentliche Bereiche in der obersten Etage vorsehen, ist dringend ein kaskadierendes Zutrittssystem zu entwickeln. Verhindert werden sollte eine Vermischung von Berechtigten und „Gästen“ jeder Art in den Bereichen, die den Berechtigten vorbehalten sind. Dementsprechend sollten Aufzüge, Treppenhäuser, Fluchtwege, Aufenthaltsbereiche, Gastronomie etc. idealerweise direkt baulich getrennt werden.	Kenntnisnahme. Details zu Zugangsbeschränkungen sowie die innere Erschließung des Gebäudes sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.21.14	Zugänge zu Hauseingängen sollten einsehbar und barrierefrei gestaltet werden. Sie sollten gut ausgeleuchtet (Permanentbeleuchtung) sowie verständlich beschildert sein. Die Beleuchtungseinrichtungen sollten gegen Vandalismus geschützt sein. Das Schließ- und Zutrittskontrollsystem sollte digital sein. Die Installation einer Videogegensprechanlage wird dringend empfohlen. Die Eingangshalle und die Flure sollten keine Versteckmöglichkeiten bieten.	Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.15	Von der Eingangshalle her sollten leicht erreichbare und verschließbare Räume für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren, Elektromobile etc. angelegt sein.	Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.16	Alle Einrichtungen im öffentlich zugänglichen Bereich sollten vandalismusresistente Bedien- und Beleuchtungselemente haben.	Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.17	Sicherungskästen dürfen nur von Berechtigten zu bedienen sein.	Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.18	<u>Fassade:</u> Die Objektfassade sollte eine graffitiabweisende Oberfläche haben und/ oder farbenfroh gestaltet sein. Das Klingeltableau sollte nicht abflämmbar sein.	Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Zudem unterliegt die Gestaltung der Oberfläche der Außenfassade denkmalpflegerischen Restriktionen.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.21.19		<p><u>Lieferanten:</u> Post und Onlinedienst-Zusteller sollten vor dem Objekt aber an prominenter Stelle ein geeignetes Ablagedepot benutzen können. Mindestens sollte das Betreten des Objektes verhindert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der Anlieferverkehr wird direkt im Bereich der Einfahrt in das Vorhabengebiet abgefangen: Dort ist ein straßenbegleitender Kurzzeit-Parkplatz vorgesehen sowie angrenzend eine Paketstation. Die Zufahrt zum Gasometer ist durch eine Schrankenanlage begrenzt.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
2.21.20		<p><u>Grünanlage:</u> Pflanzen sollten mit 2,0 m Abstand zu Wegen eingesetzt werden. Hecken, Büsche und Strauchwerk sollten eine max. Höhe von 80cm nicht überschreiten. Bäume sollten bis 2 m Höhe ast- und laubfrei sein. Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen sollten bei frei zugänglichen Grünflächen sowie öffentlichen Bereichen und Gebäuden auf max. 1,0 m Höhe begrenzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Details der Begrünung regelt ein Freiraumgestaltungsplan, der als Anlage Teil des Durchführungsvertrages wird und entsprechend umgesetzt wird.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
2.21.21		<p>Freizeiteinrichtungen wie z.B. Bouleplatz, Schachbrett, Sandkasten, Spielplatz, Tischtennisplatten, Rosengarten, Hundefreilauffläche oder vandalismusresistente Stadtmöbel erzeugen alleine durch die Nutzung gewünschter Nutzergruppen soziale Kontrolle. Diesem Umstand kann man nicht genug Aufmerksamkeit widmen. Sie ist Grundlage angstfreier Räume. Das Umfeld sollte darum mit besonderem Augenmerk darauf geplant werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
2.21.22		<p>Das Befahren der Anlage mit Kraftfahrzeugen aller Art sollte nur Berechtigten möglich sein. Dafür haben sich z-förmige Durchgänge und verschließbare Tore bewährt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Zufahrt zum Gasometer ist durch eine Schrankenanlage begrenzt.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

2.21.23	<p><u>Müll:</u> Der zentrale Sammelplatz sollte so platziert sein, dass Entsorger ihn leicht erreichen und durch Rangierfahrten niemanden gefährden. Der Platz sollte zugangsbeschränkt und vandalismusresistent sein. Bewährt haben sich unterirdische Systeme.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Westlich des Gasometers werden zur Müllbeseitigung Unterflurcontainer realisiert. Rangierfahrten werden nicht erforderlich, da das Müllfahrzeug über die nördliche Erschließung zu den Systemen einfährt und nach Entleerung über die bereits bestehende Straße (Abzweig Gasreglerhaus bis zum Gasometer), die ansonsten dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten ist, abfährt.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
2.21.24	<p>In der Grünanlage sollten vandalismusresistente Mülleimer aufgestellt und Hundekotbeutel verfügbar sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
2.21.25	<p><u>Wohnungen:</u> Alle Wohnungsabschlusstüren sollten mindestens der DIN EN 1627 RC 2 entsprechen, einen Videospion und einen integrierten Sperrbügel haben. Fenster auf der Flurseite und Fenster/ Fenstertüren auf erkletterbaren Balkonen sollten ebenfalls der DIN EN 1627, RC 2 entsprechen. Nach derzeitigem Wissensstand wird das Traggerüst des Gasometers aus verschiedenen Gründen erhalten bleiben. In diesem Fall werden alle Balkone/ Fenster auf der Außenseite als erreichbar eingestuft. In allen Wohnungen sollten Haus- oder Seniorennotrufanlagen vorgeplant werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

2.21.26	<p><u>Startphase:</u> In einem solchen Projekt spielen sich schnell ungewünschte Verhaltensweisen ein, die im Nachhinein schwer oder gar nicht zu ändern sind. Die Empfehlung der Polizei lautet darum möglichst frühzeitig nachfolgend genannte Fachleute einzubeziehen: Ein Quartiersmanager sollte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gruppen identifizieren, ansprechen und Problemlösungen anbieten, - insbesondere Jugendliche einbeziehen (Möglichkeiten könnten z.B. sein Müllsammelaktionen, Spielplatzreparaturen, Gestaltungsideen, Mieterbefragungen), - ein Rückmeldesystem einführen und Problembereiche identifizieren und ggf. Grünschnitt, Um- oder Abbau kritischer Bestandteile veranlassen. 	<p>Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
2.21.26	<p>Ein Concierge sollte</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu Beginn die grundlegenden Abläufe im Objekt einführen, - die Hausordnung erklären/durchsetzen sowie - Ansprechpartner sein und ungewollte Improvisationslösungen vermeiden. 	<p>Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

2.21.27	Die Hausverwaltung sollte - die Wohnungsbelegung durchmischen, - Pflege und Instandhaltung regeln und überwachen, - Namensschilder und Klingeltableaus aktuell und in- standhalten, - Flure, Aufzüge und Treppenhäuser ordnen, - die Fahrradabstellfläche ordnen, - die PKW-Abstellflächen ordnen und - die Grünanlagen im/ auf dem Objekt ordnen.	Kenntnisnahme. Die genannten Aspekte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.28	Diese Stellungnahme versucht die Verbindung zwi- schen Tatgelegenheitsstruktur, Tatanreiz, Beuteerwar- tung und deren Zusammenhang mit der Gestaltung ei- nes bestimmten Raumes/ Bereichs darzustellen. Es gibt Bereiche, die sind Täter begünstigend, weil sie dunkel, unübersichtlich, mit vielen Flucht- und Ver- steckmöglichkeiten durchsetzt sind und es gibt Berei- che, die sind durch soziale Kontrolle, durch bunte Durchmischung aller Altersklassen und Geschlechter, durch Licht, Orientierungspunkte oder Sichtachsen für Täter unattraktiv, ja sogar gefährlich. Der eine Bereich zieht sie an und verdrängt und vice versa.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
2.21.29	<u>Direktion Verkehr:</u> Gegen die im Amtsumlauf übersandten Planungen be- stehen aus polizeilicher Sicht, mit Blickrichtung auf die Verkehrssicherheit und Unfallprävention, grundsätzlich keine Bedenken.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

2.21.30	<p>Hinsichtlich der Verkehrsanbindung des Geländes an den Boelckeweg und im weiteren Verlauf an den Albersloher Weg wird jedoch Folgendes zu bedenken gegeben:</p> <p>Die vorgestellte Planung sieht vor, dass das Gelände des Gasometers lediglich über den Boelckeweg erschlossen werden soll. Aufgrund der baulichen Trennung der Richtungsfahrbahnen des Albersloher Wegs kann der Boelckeweg lediglich aus südlicher Richtung über den Albersloher Weg erreicht werden. Ein Verlassen des Boelckewegs ist nur in nördliche Richtung möglich.</p> <p>Als Wendemöglichkeit für Anreiseverkehre aus nördlicher Richtung ist in der Planung der Kreisverkehr Egbert-Snoek-Straße/ Rösnerstraße/ Loddenheide vorgesehen. Für südlich abfließende Verkehre ist als Wendemöglichkeit die Kreuzung Albersloher Weg/ Nieberdingstraße/ Thedor-Scheiwe-Straße vorgesehen.</p> <p>Aus hiesiger Sicht steht zu befürchten, dass diese Wendemöglichkeiten keine Akzeptanz finden werden. Vielmehr ist anzunehmen, dass bereits an der Kreuzung Albersloher Weg/ B51, sowie an der Einmündung Albersloher Weg/ Egbert-Snoek-Straße gewendet werden wird.</p> <p>An beiden Örtlichkeiten besteht ein Wendeverbot (VZ 272). Ein verbotswidriges Wenden wird aus hiesiger Sicht zu gefährlichen Situationen führen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die Verkehrsanbindung zu überprüfen.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine von der geplanten Erschließung abweichende Verkehrsführung ist jedoch nicht möglich: Eine Ertüchtigung im Bereich der Einmündung Boelckeweg (Querung des Albersloher Weges), die auch eine Zufahrt aus Norden ermöglichen würde, ist sowohl aus verkehrstechnischen Gründen (Nähe zu zwei stark frequentierten Kreuzungsbereichen) als auch aus funktionalen Gründen (vorhandene Brückenstützen auf der Mittelinsel des Albersloher Weges) nicht möglich. Zudem würde dies zusätzliche Verkehre in das südöstliche Wohngebiet bringen, welches ebenfalls über den Boelckeweg angebunden ist. Von Norden kommend muss daher die Wendemöglichkeit an der Egbert-Snoek-Straße genutzt werden, um im Weiteren vom Albersloher Weg auf den Boelckeweg abbiegen zu können.</p>	<p>Der Anregung, eine andere Erschließung vom Albersloher Weg zu realisieren, die ein Abbiegen aus Norden kommend ermöglicht, wird nicht gefolgt.</p> <p>(Beschlusspunkt 1.4)</p>
---------	---	--	---

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

Beteiligungszeitraum vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
3.1	Private Stellungnahme vom 09.12.2024	DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Fenster der Schallschutzklasse 6 sind erforderlich. Lärmschutz für Bewohnende wichtig. Wird dies bei der Planung eingehalten? Im Gutachten stehen Immissionen bis 75 dB(A).	<p>Eine wesentliche Aufgabe der Planung ist es, den Gasometer trotz der bestehenden Immissionsbelastung zu einem lebenswerten Quartier zu entwickeln, in dem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Zur sachgerechten Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurde daher im Rahmen des Planverfahrens ein Schallgutachten erarbeitet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den stark belasteten Verkehrswegen (B 51 / Albersloher Weg/ Bahnstrecke WLE) sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete / Urbane Gebiete gegeben. Entgegen der Aussage in der Stellungnahme werden jedoch keine Werte von 75 dB(A) im Bereich der geplanten Wohnbebauung erreicht, die in der Rechtsprechung angenommene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (> 70 dB[A] tags) wird nicht erreicht oder überschritten.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahmen sind trotz der bestehenden Lärmeinwirkung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird damit in der Abwägung angemessen Rechnung getragen.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.

3.2	Private Stellungnahme vom 26.12.2024			
	3.2.1	<p>a) Die Planung von UTB funktioniert nicht - Der Trichter bleibt dunkel - Es gibt mittlerweile eine Korrektur der Planung Umbau Gasometer Münster die einen Ausschnitt im Zylinder vorsieht und 3 Geschosse höher bauen will</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dadurch sind die Licht-Verhältnisse viel besser geregelt und es entstehen attraktive Wohnungen – Die Denkmal-Struktur wird im Bereich den Ausschnitt gut gezeigt werden. - Weiterführende Informationen auf: http://www.archgoebel.ch 	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Belichtung werden zurückgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Belichtungsgutachten erstellt, das die Einhaltung der Kriterien der DIN EN 17037 bzgl. Besonnung geprüft und durch Tageslichtsimulationen untersucht und bewertet hat. In jedem Geschoss erfüllen entweder Fenster in der Außenfassade oder in der Innenfassade die Anforderungen, d.h., dass in den Fällen, in denen keine ausreichende Besonnung der Außenfassade gegeben ist, eine ausreichende Besonnung der Innenfassade gegeben ist. In den nordwestlichen und nordöstlichen Bereichen des Gebäudes sind die Einhaltungen auf den Achsen teilweise überlappend, so dass sowohl die Innen- als auch die Außenfassaden ausreichend besonnt sind. Bei Realisierung durchgesteckter Wohnungen (d.h. Fenster zur Innen- und Außenfassade) werden die Anforderung der DIN EN 17037 an die Besonnung erfüllt. Dies wird über eine textliche Festsetzung planungsrechtlich sichergestellt.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
<p><i>Der Stellungnahme 3.2 ist eine PDF-Datei in einem Umfang von 43 Seiten angehängt. Da ein Großteil dieses Textes keine abwägungsrelevanten Aspekte beinhaltet, sondern sich viel mehr in meist sarkastischer Weise mit der grundsätzlichen Planung auseinandersetzt, werden folgend nur die abwägungsrelevanten Themen aufgegriffen:</i></p>				

3.2.2	Da Bedenken hinsichtlich der Belichtung bestehen (s. oben), wird angeregt, den südlichen Gebäudeteil zu entfernen, d.h. das geplante Gebäude zu öffnen und stattdessen einige Etagen höher zu bauen. Der Eingeberegt an, denn Wettbewerbsentwurf weiterzuentwickeln und nicht daran festzuhalten.	Der Anregung, den Wettbewerbsentwurf anzupassen und damit das Gebäude nach Süden zu öffnen sowie einige Etagen höher zu bauen, wird nicht gefolgt. Für das Vorhabengebiet wurde ein zweiphasiges Konzeptvergabeverfahren u.a. zur Sicherung der städtebaulichen Qualität durchgeführt. Damit wurde das städtebauliche und architektonische Konstrukt festgelegt, das nun über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden soll. Eine Erhöhung oder Öffnung des Gebäudes ist zudem aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich: Die Höhe der neuen Kubatur ist durch die Außenmaße des maximal ausgefahrenen Teleskopbehälters begrenzt. Dies war eindeutige und abschließende Vorgabe im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens.	Der Anregung, das Gebäude nach Süden zu öffnen und stattdessen höher zu bauen, wird nicht gefolgt. (Beschlusspunkt 1.5)
3.2.3	Der Eingebere äußert Bedenken hinsichtlich der einwirkenden Schallimmissionen.	An dieser Stelle wird auf die Abwägung unter Pkt. 3.1 verwiesen.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
3.2.4	Der Eingeberegt an, das Gasreglerhaus zu entfernen und stattdessen einen Parkplatz für Besucher zu realisieren.	Das Entfernen des Gasreglerhauses ist nicht möglich, da es sich um ein eingetragenes und damit geschütztes Denkmal gem. DSchG NRW handelt. Zudem verfolgt das Konzept ein möglichst autoarmes Quartier zu entwickeln. Insbesondere die Freianlagen sollen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Die Unterbringung größerer, ebenerdiger Stellplatzanlagen ist städtebaulich nicht gewünscht.	Der Anregung, das Gasreglerhaus zu entfernen und stattdessen einen Parkplatz für Besucher zu realisieren, wird nicht gefolgt. (Beschlusspunkt 1.6)
3.2.5	Der Eingebere gibt zu bedenken, dass die Grundrisse nicht ansprechend seien.	Kenntnisnahme. Die Grundrisse sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Grundrisse zeigen lediglich auf, dass die	Keine Beschlussfassung erforderlich.

			Planung aus schallschutzrechtlicher Sicht umsetzbar ist. Festgesetzt sind diese nicht.	
--	--	--	---	--

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

Beteiligungszeitraum vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025

Nr.	Eingebende	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.1	Deutsche Telekom Technik, Stellungnahme vom 20.12.2024			
4.1.1		Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 626 Gasometer bestehen grundsätzlich keine Einwände.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.1.2		Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.	Die Aussage, dass Verkehrsflächen als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen sind, ist nicht zutreffend. Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die grundsätzlich auch für die Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Für vorhandene Leitungen (auch die, der Telekom), die nicht in den Verkehrswegen liegen, sind ergänzend Flächen mit Leitungsrechten für die Erschließungsträger festgesetzt. Die Entscheidung, ob die Erschließung des Grundstücks mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom erfolgen soll, ist der Grundstückseigentümerin vorbehalten und wird nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Die Eintragung von persönlichen Dienstbarkeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann, sofern erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.1.3	<p>Es wird angeregt, dem/ den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p><i>„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.</i></p> <p><i>Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“</i></p>	<p>Der Anregung, die Grundstückseigentümerin zu verpflichten, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch einzutragen, wird nicht gefolgt. Die Wahl eines Telekommunikationsanbieters obliegt der Grundstückseigentümerin und wird nicht seitens der Stadt Münster vorgeschrieben.</p> <p>Hinsichtlich der Forderung nach der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch wird auf die Ausführungen unter 4.1.2 verwiesen.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
-------	---	--	--------------------------------------

4.1.4	<p>Es sollen innerhalb des Baugebietes Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege (Private Verkehrsflächen) gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitte ich deshalb, die im vorgelegten Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Flächen festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgen:</p> <p><i>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</i></p> <p>Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p>	<p>Der Anregung, innerhalb der privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen, wird nicht gefolgt, da hierfür kein Erfordernis besteht (siehe dazu auch Abwägung unter Pkt. 4.1.3). Die privaten Straßenverkehrsflächen können bei Bedarf für die Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur genutzt werden. Die Wahl des Telekommunikationsanbieters obliegt der Grundstückseigentümerin.</p> <p>Hinsichtlich der Forderung nach einer Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch wird auf die Ausführungen unter 4.1.2 verwiesen.</p>	<p>Der Anregung, innerhalb der privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen, wird nicht gefolgt.</p> <p>(Beschlusspunkt 1.7)</p>
-------	--	---	---

4.1.5	Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.	Kenntnisnahme. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.1.6	Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.	Kenntnisnahme. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.1.7	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kenntnisnahme. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.1.8	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Kenntnisnahme. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.1.9	Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Kenntnisnahme. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.1.10	Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.	Kenntnisnahme. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.2	Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 08.01.2025			
	4.2.1	<p>Bereich Kommunale Abwasserbeseitigung -Kanalnetze-: Aus dem Entwässerungskonzept vom 27.06.2024 geht hervor, dass das Schmutzwasser über das Pumpwerk Lindberghweg zur Hauptkläranlage weitergeleitet wird, allerdings nicht ob direkt oder über den Freigefällekanal. Wird das Abwasser über das oben genannte Pumpwerk in das Freigefälle Mischwassernetz eingeleitet und über die Behandlungsanlage RÜB/ PW Gartenstraße geleitet, kann der Anschluss an das bestehende Netz erst nach Fertigstellung der Modernisierungen an der Behandlungsanlage Gartenstraße stattfinden. Für diesen Verfahrensweg bestehen daher Bedenken. Sollte die Weiterleitung direkt zur Kläranlage stattfinden, bestehen aus Sicht des Dezernats 54.4 keine Bedenken.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde die Abwasserbeseitigung mit der Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft abgestimmt: Das Schmutzwasser mit einer Abflussmenge von ca. 2,5 l/s wird über das Pumpwerk Lindberghweg zur Hauptkläranlage weitergeleitet. Die Druckrohrleitung des SW-Pumpwerks Lindberghweg ist in der Schillerstraße an das Freigefälle-Mischwassernetz angeschlossen. Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser über das Mischwassernetz und das Hauptpumpwerk (HPW) mit Regenüberlaufbecken (RÜB) an der Gartenstraße zur Hauptkläranlage gefördert. Da das Regenüberlaufbecken zum aktuellen Zeitpunkt nicht die gesetzlichen Anforderungen bezüglich seiner Reinigungsleistung erzielt, ist ein Umbau des Bauwerks zwingend erforderlich. Um die Entwässerung des B-Plan-Gebietes trotzdem sicherzustellen, werden im Einzugsgebiet Abkopplungsmaßnahmen umgesetzt und somit die hydraulische Belastung am Regenüberlaufbecken reduziert. Das Mischsystem an der Wörthstraße wird zu einem modifizierten Trennsystem umgebaut und somit eine hydraulische Belastung des HPW/ RÜB um ca. 206 l/s (3a Ereignis) reduziert. Diese Maßnahme ist aktuell in der Bauphase und wird voraussichtlich 2025 abgeschlossen sein. Des Weiteren wird das Mischsystem in der Wienerstraße auf ein modifiziertes Trennsystem umgestellt. Der Effekt auf das HPW/ RÜB ist gleich der Wörthstraße und wird ca. 80 l/s (2a Ereignis) Entlastung bringen. Die Umsetzung der Wienerstraße wird nach aktuellem Stand 2028 abgeschlossen sein. Aufgrund dieser Abkopplungsmaßnah-</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der Ergänzung in Kapitel 6.4 der Begründung nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

			men werden freie Kapazitäten zum Anschluss der zusätzlichen 2,5 l/s geschaffen. Diese Details werden in der Begründung in Kapitel 6.4 ergänzt.	
4.2.2		Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 19.04.2024 ist insoweit hinfällig, da die Umbaumaßnahmen auf der Hauptkläranlage bereits begonnen haben	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.3	LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 14.01.2025	Eine Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege erfolgt über die Stadtarchäologie Münster.	Kenntnisnahme. Eine Stellungnahme der Stadtarchäologie Münster ist im Verfahren nicht eingegangen.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.4	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND, Stellungnahme vom 15.01.2025			
4.4.1		Aus Sicht des BUND werden gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die im Folgenden angeführten Punkte bitte ich jedoch zu berücksichtigen: 1. Der Bau neuer Ver- und Entsorgungsleitungen muss außerhalb des Kronentraufenbereiches vorhandener Bäume erfolgen. Bei den Arbeiten ist die DIN 18920 zu beachten.	Kenntnisnahme und Beachtung. Neue Versorgungsleitungen werden im Regelfall – und soweit möglich – innerhalb der Erschließungsflächen verlegt. Um die Betriebssicherheit von Leitungen zu gewährleisten ist es ohnehin erforderlich, diese von Bäumen freizuhalten.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

	4.4.2	2. Es ist sicherzustellen, dass für die Umsetzung des Vorhabens außerhalb des B-Plangeländes keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.	Es ist davon auszugehen, dass sich die Stellungnahme auf die äußere Erschließung bezieht. Dafür wurden durch Verkehrsingenieure unterschiedliche Varianten erarbeitet und auf Funktionalität und Sicherheit geprüft. Die direkte Zufahrt zum Plangebiet weist derzeit eine Breite von ca. 5 m auf. Diese wird zukünftig auf 6,0 m verbreitert, damit eine verkehrssichere Erschließung – z.B. für 3-achsige Müllfahrzeuge – möglich ist. Ergänzend ist eine Ertüchtigung des Kreuzungsbereichs Albersloher Weg - Boelckeweg erforderlich, um eine verkehrssichere Erschließung sicherzustellen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ sind für beide Maßnahmen ausreichend große Flächen als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, sodass weitere Flächen nicht in Anspruch genommen werden müssen. Die Details des Ausbaus (Detailplanung der Straßenumbaumaßnahme, Umsetzung, Realisierungszeitraum etc.) werden über den Durchführungsvertrag gesichert.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.5	Stadtnetze Münster GmbH, Stellungnahme vom 15.01.2025			
	4.5.1	wie bereits von Ihnen in den Unterlagen aufgenommen, befinden sich auf dem Grundstück vorhandene und in Betrieb befindliche Gas- und Wasserversorgungsleitungen, sowie Stromkabel (Mittelspannung und Niederspannung), Telekommunikationskabel und eine ebenfalls in Betrieb befindliche Gasdruckregelanlage der Stadtnetze Münster GmbH. Diese sind bei anfallenden Arbeiten entsprechend zu sichern. Zudem muss die Zuwegung zu unserer Infrastruktur auch während der Umbauphase möglich sein.	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.5.2		<p>Grundsätzlich gilt für alle bestehenden Versorgungsanlagen: Vorhandene Anlagen / Betriebsmittel der Stadtnetze Münster GmbH sind bei anfallenden Tiefbauarbeiten fachgerecht zu schützen bzw. zu sichern und vorher zu lokalisieren (Lage in den Bestandsplänen sind nicht verbindlich). Um die Betriebssicherheit unserer Anlagen weiterhin zu gewährleisten, sowie eine sichere Versorgung der Gebäude aufrecht zu halten, ist es unbedingt erforderlich, dass die vorhandenen Leitungstrassen frei von Anlagen / Gebäuden und Bäumen bleiben. Dies gilt auch für die im Plan 2 dargestellten Anlagen wie Trafo und Notstromaggregat.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis „3.7 Leitungen“ enthalten.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
4.5.3		<p>Unter anderem erfolgt eine jährliche oberirdische Überprüfung der vorhandenen in Betrieb befindlichen Gasleitungen und Armaturen und Gasdruckregelanlage auf dem Grundstück. Daher ist es erforderlich dass unsere Betriebsabteilung der Stadtnetze Münster zu jeder Zeit eine Zuwegung zu den genannten Komponenten erhält, inkl. unmittelbarer Parkmöglichkeit. Wünschenswert wäre die Abgrenzung mit einem Parkpoller.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Gasdruckregelanlage befinden sich Parkmöglichkeiten, die entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sind.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
4.5.4		<p>Ergänzend zu der in Betrieb befindlichen Gasdruckregelanlage, möchten wir auf derer Blitz- und Explosionsschutz hinweisen, dieser darf zu keiner Zeit beeinflusst werden. Durch die vorhandenen Ex-Schutzbereiche der Gasdruckregelanlage muss um die Außenkanten des Schrankes ein 5 m Radius freigehalten werden. Über der Anlage und dem 5 Meter Gürtel sind aufgrund des Ex-Schutzes keine Bebauungen zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Bebauung des Plangebietes ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelt. In dem genannten Radius befinden sich weder Gebäude oder Nebenanlagen noch Bäume.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

	4.5.5	Die in Betrieb befindliche Gasdruckregelanlage (GA-136) - muss Tag und Nacht erreichbar sein. Zufahrt und Parkmöglichkeit in der Nähe muss vorhanden sein. Östlich davon, mit Hausnummer 3 gekennzeichnet, befindet sich das ehemalige Betriebsgebäude des Gasometers. Dort wurden die Gasleitungen inertisiert.	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
	4.5.5	Außerdem gehen wir davon aus, dass Fernwärme zur Wärmeversorgung verwendet wird. Dazu stehen wir weiterhin in Gesprächen mit dem Planungsbüro des neuen Eigentümers. Eine abschließende Entscheidung steht dazu noch aus.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.6	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, Stellungnahme vom 16.01.2025			
	4.6.1	<p><u>Grünplanung</u></p> <p>Unter 1.7.1 und 1.7.2 sind jeweils folgende Sätze zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In dem Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen unzulässig. - Die neugepflanzten Bäume unterliegen ab der Pflanzung der Erhaltungspflicht. 	<p>Der Anregung, die textlichen Festsetzungen zu ergänzen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der Ergänzung der Festsetzung 1.7.1 soll sichergestellt werden, dass im Kronentraufbereich keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen errichtet werden können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan zeigen abschließend alle geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet, weitere sind weder beabsichtigt noch zulässig. Insofern ist die gewünschte Festsetzung entbehrlich.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Verkehrsführung lässt sich ein Eingriff in den Baumbestand allerdings nicht gänzlich vermeiden, sodass einige wenige Baumstandorte, die zu nah an der neu geplanten Erschließung liegen, entnommen werden müssen. Da das Plangebiet im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Münster liegt, ist für diese, sofern es sich um geschützte Bäume gem. Satzung handelt, ein entsprechender Antrag auf Befreiung/ Ausnahme zu stellen</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.

			und eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Das Ziel der gewünschten zweiten Ergänzung (Erhaltungspflicht) ist bereits durch die getroffenen textlichen Festsetzungen 1.7.1, 1.7.2 und 1.7.4 erfüllt, sodass auch hier keine Ergänzung erforderlich ist.	
4.6.2	<u>Umweltbericht / Umweltprotokoll</u> Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.6.3	<u>Artenschutz</u> Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 626 ist die Schaffung neuer Wohn- und gewerblicher (Büro-)Flächen vorgesehen. Nach aktueller Entwurfsplanung ist das Vorhaben mit Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand (Rodungen, Beleuchtung, Erhöhung der Frequentierung) verbunden. In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind unter Punkt 3.6 Artenschutz Auflagen formuliert, die vollumfänglich zu beachten sind.		Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.6.4	<p>Ergänzend dazu ist aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Auflage erforderlich: Umsetzen der im Gasometer befindlichen Amphibien Im Rahmen einer einmaligen Ortsbesichtigung wurde innerhalb des im Gasometer angesammelten Regenwassers Amphibienvorkommen festgestellt. Vor dem Beginn jeglicher Arbeiten am Gasometer sind Amphibien fachgerecht zu bergen und in das im Osten befindliche Regenrückhaltebecken bzw. den angrenzenden Gehölzbestand umzusetzen. Die fach- und ordnungsgemäße Durchführung ist der unteren Naturschutzbehörde durch einen schriftlichen Vermerk und Fotos nachzuweisen. Hinweis: Wenn vor Beginn der Arbeiten keine Amphibien und / oder kein Wasser im Gasometer festgestellt werden, ist dies ebenfalls der unteren Naturschutzbehörde durch eine Fotodokumentation nachzuweisen.</p>	<p>Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden insgesamt 9 Begehungen zur Erfassung der relevanten Tierarten, insbesondere der (gem. § 7 BNatSchG) besonders und streng geschützten Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien/ Reptilien im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Bei den Begehungen wurde auf Amphibien in ihren potenziellen Sommerlebensräumen geachtet, geeignete Saumbiotope wurden auf das Vorkommen von Eidechsen abgesucht. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen wurde festgestellt, dass keine Reproduktionsgewässer für Amphibien im Bereich der Vorhabenfläche vorhanden sind. Es konnten auch keine Amphibien im Bereich des Gasometers beobachtet werden. Der Artenschutz-Hinweis (3.6) auf der Planzeichnung wird entsprechend den geforderten Ausführungen ergänzt.</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der Ergänzung des Hinweises Nr. 3.6 nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
4.6.5	<p><u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u> Es bestehen keine Bedenken. Die angeforderten Karten, auf denen die Biotoptypen im Bestand und im Planungszustand dargestellt werden, wurden nachgereicht und in den Umweltbericht eingefügt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

4.6.6	<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Es bestehen keine Bedenken. Es treten keine Überschreitungen der gewerblichen Lärmpegel durch externe und interne Lärmquellen an den geplanten Wohnungen auf. In Bereichen mit Summen-Lärmpegeln im Bereich der verfassungsmäßigen Zumutbarkeitsschwelle von über 60 dB(A) in der Nacht werden Lärmschutzmaßnahmen (siehe Grundrisskonfigurationen S. 27ff) ergriffen, die ein gelegentliches Lüften in einem mit dem Wohnen verträglichen Lärmniveau sicherstellen. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist es erforderlich, dass die lärmtechnischen Eingangsparameter für die Quellen aus dem Lärmgutachten eingehalten werden. Im Rahmen der Bauausführung ist u.a. darauf zu achten, dass die Lage und Ausführung der im Außenbereich befindlichen Haustechnik und der Parkgaragenzufahrt eingehalten wird (siehe Kapitel 5 der Schallimmissionsprognose Nr. IO5103123, Normec Uppenkamp GmbH vom Nov. 2024).</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.6.7	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.6.8	<p><u>Untere Wasserbehörde / Gewässerbenutzungen / Anlagen an Gewässern</u> Die wegbegleitende Retentionsmulde, welche die Entwässerung der Verkehrsflächen übernimmt, ist ggf. hinreichend abzudichten, sofern keine natürliche Dichtigkeit des anstehenden Bodens gegeben ist (s. Entwässerungskonzept, Seite 9).</p>	Kenntnisnahme und Beachtung. Der Hinweis aus der Stellungnahme wird klarstellend in Kapitel 6.4 der Begründung ergänzt.	Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der redaktionellen Ergänzung in Kapitel 6.4 der Begründung nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.6.9	Das östlich des Plangebietes verlaufende Gewässer Nr. 32922 trägt den Namen Vischeringgraben und nicht Lütkebach (s. Begründung zum Entwurf, Seite 55).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet: Der Name des Gewässers wurde in der Begründung entsprechend redaktionell angepasst.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	
4.7	Polizeipräsidium Münster vom 17.01.2025	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits umfangreich Stellung zum Bauvorhaben des Bebauungsplans Nr. 626 bezogen. Die dort aufgeführten Positionen und Hinweise der Polizei Münster haben weiterhin Bestand.	Kenntnisnahme (siehe Pkt. 2.20).	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.8	Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland, Stellungnahme vom 17.01.2025			
5.8.1	[...] Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht von Straßen.NRW, Regionalniederlassung Münsterland gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte von der Stadt Münster bei der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden:	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	
4.8.2	1. Im Zusammenhang mit der zusätzlich geplanten Gebietsentwicklung im Hafengebiet, wird seitens Straßen.NRW zu gegebener Zeit eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation für den Nachweis der leistungsfähigen Erschließung von der Stadt Münster gefordert. Ein Rückstau bis auf die Bundesstraße 51 ist bei der weiteren Verkehrsplanung auszuschließen, um das zukünftige Verkehrsaufkommen im Zuge der Bundesstraße 51 sicher und leistungsfähig abzuwickeln.	Kenntnisnahme. Das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrsgutachten weist die verkehrliche Leistungsfähigkeit nach. Das planbedingte Verkehrsaufkommen sorgt zu keinen nennenswerten Veränderungen oder Verschlechterungen der angrenzenden Knotenpunkte bzw. zu Rückstaubildungen auf die Bundesstraße 51. Die Stellungnahme weist darauf hin, dass zu gegebener Zeit bei der Entwicklung weiterer Plangebiete im Umfeld des Gasometers (Hafenbereich) entsprechende mikroskopische Verkehrsflusssimulationen erbracht werden müssen. Diese sind jedoch nicht Bestandteil dieses Verfahrens.	Keine Beschlussfassung erforderlich.	

4.8.3		2. Aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmimmissionen wird von hier darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird. Spätere lärmsenkende Maßnahmen in Rahmen einer Lärmaktionsplanung zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße werden vorsorglich ausgeschlossen.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.8.4		3. Bezüglich der möglichen Luftschadstoffimmissionen, wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird. Maßnahmen in Rahmen einer zukünftigen Luftreinhalteplanung zu Lasten der Funktionsfähigkeit der Bundesstraße werden vorsorglich ausgeschlossen.	Kenntnisnahme.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.8.5	<p>4. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen sowie die geplante LED - Anlage innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gem. § 9 (6) FStrG der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen bzw. der LED - Anlage so umzusetzen, dass diese die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht blenden oder ablenken kann.</p>	<p>In der Anbauverbotszone sind keine Werbeanlagen geplant. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen abschließend. Zulässig sind lediglich zwei freistehende Hinweisschilder mit einer maximalen Höhe von 3 m innerhalb der Baufläche. Damit gehen keinerlei Auswirkungen auf die Bundesstraße einher. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die angedachte LED - Anlage (die teilweise innerhalb der Anbaubeschränkungszone liegt) mit Wirkung zur Bundesstraße grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gem. § 9 (6) FStrG der Straßenbauverwaltung bedarf. Dies wird zu gegebener Zeit beachtet. Die genaue Ausgestaltung, die Nutzung und die Auswirkungen dieser LED-Netze – z.B. auf die Verkehrssicherheit – ist derzeit noch unklar. Demnach ist die Errichtung von möglichen LED-Netzen nicht Bestandteil dieses Verfahrens und muss nachgelagert abgestimmt und geprüft werden.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.8.6	<p>5. Die an die Bundesstraße angrenzenden Bauvorhaben / Photovoltaikanlagen sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten, auszurichten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung und Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr auf der Bundesstraße weder geblendet noch abgelenkt wird.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.9	Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland, Stellungnahme vom 17.01.2025			
4.9.1		<p>Gegenüber den oben genannten Vorhaben bestehen seitens des Regionalforstamtes weiter Bedenken. Auch bei einem weitgehenden beabsichtigten Erhalt des Baumbestandes sehe ich forstliche Belange im Entwurf nicht angemessen berücksichtigt, da zumindest teilweise Waldverlust ohne forstrechtlichen Ausgleich zu verzeichnen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Auffassung, dass forstliche Belange nicht angemessen berücksichtigt sind, wird nicht geteilt und zurückgewiesen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“ ist bereits die Umwidmung „Wald“ in „Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen“ (Zweckbestimmung „Gas“) vollzogen worden. Hinsichtlich der Erforderlichkeit eines forstrechtlichen Ausgleichs siehe Pkt. 4.9.3.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag zu 4.9.4</p>
4.9.2		<p>Der Argumentation im vorliegenden Fall sei die Baumschutzsatzung der Stadt Münster anzuwenden, kann nicht gefolgt werden. Bei den in der Stellungnahme des Regionalforstamtes vom 25.04.2024 dargestellten Flächen handelt es sich um Wald i.S.d. Gesetzes. Daher greift nach § 2 (3) b. der Baumschutzsatzung der Stadt Münster diese hier nicht. Die Waldeigenschaft liegt unabhängig von den bisherigen Darstellungen im FNP bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan faktisch vor.</p>	<p>Die Auffassung des Eingebers wird nicht geteilt. Da die Gehölzbestände im vorliegenden Fall innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 349 liegen, welcher für das gesamte Areal eine Fläche für Versorgungsanlagen festsetzt, braucht es zum einen keine Umwandlungsgenehmigung gem. § 43 Abs. 1 a) Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) (siehe hierzu auch Pkt. 4.9.3). Zum anderen findet die Baumschutzsatzung der Stadt Münster Anwendung. In § 1 der Baumschutzsatzung ist der Anwendungsbereich geregelt. Demnach gilt die Baumschutzsatzung für „Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB, soweit letztere nicht eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen“ (Baumschutzsatzung). Ein Eingriff in den geschützten Baumbestand führt zu</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag zu 4.9.4</p>

			Ersatz- oder Schutzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung und erfordert einen Antrag auf Befreiung/ Ausnahme.	
--	--	--	--	--

4.9.3	<p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass aufgrund des geltenden Bebauungsplanes eine Umwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist: Die forstwirtschaftliche Regelung in § 43 LForstG NRW sieht vor, dass unter der Geltung eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) eine Umwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist. Die Vorschrift des § 43 wird vielfach dahingehend missverstanden, dass sie das Erfordernis eines Waldausgleichs bei der Inanspruchnahme von Waldflächen für Bauvorhaben ausschließt. Dies ist aber nicht der Fall. Die gesetzlich bestehende planungsrechtliche Genehmigungsfreiheit der umnutzenden Beanspruchung von Wald befreit den Antragsteller zur verfahrensrechtlichen Vereinfachung lediglich von einem gesonderten förmlichen Genehmigungsverfahren (Waldumwandlungsverfahren) der zuständigen Forstbehörde.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW, zuletzt durch Urteil vom 21.11.19 (20 D90/16.AK - juris) werden jedoch durch die verfahrensrechtliche Zulässigkeit der in § 43 Abs.1 LFoG genannten Ausnahmesachverhalte nicht die an eine Zulassung von Waldumwandlungen zu stellenden materiellrechtlichen Anforderungen im Sinne von § 39 Abs. 3 LFoG aufgehoben (vgl. Endres, § 9 Rn. 33; Kranz, § 43 Erl. 2; so auch OVG NRW, Urt. Vom 10.10.1996 7 A 2500/95). Die in § 43 Abs. 1 LFoG geregelten Ausnahmen vom Genehmigungserfordernis dienen allein der Verwaltungsvereinfachung.</p>	<p>Die Auffassung des Eingebers, dass das Erfordernis eines Waldausgleichs/ einer Ersatzaufforstung besteht, obwohl eine Umwandlungsgenehmigung gem. § 43 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) nicht erforderlich ist, wird nicht geteilt. Es ist zutreffend und unstrittig, dass für Waldflächen, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, gem. § 43 Abs. 1 a) LFoG keine Umwandlungsgenehmigung nach § 39 LFoG erforderlich ist. Entfällt aber das Erfordernis einer Umwandlungsgenehmigung nach § 39 LFoG, dürfte auch keine Rechtsgrundlage für die Anordnung einer Ersatzaufforstung nach § 39 Abs. 3 LFoG bestehen. Der geltende Bebauungsplan Nr. 349 entscheidet abschließend über die für die planbedingten Eingriffe notwendige Kompensation.</p> <p>Die städtebauliche Eingriffsregelung in § 1a Abs. 3 BauGB (hier insbesondere Satz 6: „<i>Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren</i>“.) verdrängt die forstrechtlichen Regelungen über den Waldausgleich für die Bauleitplanung. Zwar stehen die Anforderungen des § 39 LFoG an die Zulassung der Umwandlung von Wald eigenständig neben denjenigen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (gem. §§ 14 ff. BNatSchG). Für die Bauleitplanung sind aber gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG weder die Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der §§ 14 ff. BNatSchG einschlägig, noch sind die forstrechtlichen Anforderungen des § 39 LFoG unmittelbar anzuwenden: Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, muss über die Vermeidung, den Ausgleich und</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag zu 4.9.4</p>
-------	---	---	--

			<p>den Ersatz <u>nach den Vorschriften des BauGB</u> entschieden werden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen (vgl. OVG Münster, Beschl. v. 21.08.2002 – 10 aD 83/00.NE, juris Rd. 39). Das OVG stellt damit auch für durch einen Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe in den Wald und die dafür zu leistende Kompensation nicht unmittelbar auf die forstrechtlichen Vorschriften, sondern auf die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung in § 1a Abs. 3 BauGB ab.</p> <p>In entsprechender Kommentarliteratur wird an verschiedenen Stellen davon ausgegangen, dass nach der nordrhein-westfälischen Regelung des § 43 Abs. 1 lit. a LFoG bei der Überplanung eines Waldes, in den bereits vor der planerischen Entscheidung Eingriffe zulässig waren, die Vorschrift des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB anzuwenden ist, ohne dass (zusätzlich) die waldrechtliche Eingriffsregelung Anwendung findet (vgl. Schrödter/ Gellermann, in: Schrödter, BauGB, 9. Auflage 2019, § 1a Rn. 108). Von der gesetzlichen Regelung in § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB wird im vorliegenden Planverfahren insofern Gebrauch gemacht, als im Plangebiet gelegene Waldbestände überplant wurden, in die bereits auf Grundlage des Vorgängerbebauungsplans eingegriffen werden durfte. Ein forstrechtlicher Ausgleich ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Die Forstbehörde wendet unter Verweis auf eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) ein,</p>	
--	--	--	--	--

			<p>§ 43 Abs. 1 LFoG entbinde lediglich von dem verfahrensrechtlichen Erfordernis der Genehmigung der Waldumwandlung, nicht aber von der Ersatzaufforstung. Die benannte Entscheidung des OVG ist jedoch auf das vorliegende Planverfahren nicht übertragbar. In der gerichtlichen Entscheidung ging es um die Frage, ob und inwiefern ein abfallrechtlicher Planfeststellungsbeschluss für eine Deponie, deren Realisierung die Umwandlung von Wald voraussetzte, zum Ausgleich der forstlichen Eingriffe eine Ersatzaufforstung festlegen konnte. In dem angeführten Urteil des OVG hat das Gericht nachvollziehbar entschieden, dass § 43 Abs. 1 lit. c LFoG einen forstrechtlichen Ausgleich nicht entbehrlich mache. Denn selbstverständlich setzt die (erstmalige) Zulassung einer Deponie auf einer Waldfläche eine ausreichende Ersatzaufforstung voraus. Vorliegend geht es jedoch um die Frage, ob auch für diejenigen Flächen, für die schon nach § 30 BauGB, also gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 349, eine andere Nutzung vorgesehen war (Fläche für Versorgungsanlagen), die Notwendigkeit eines forstrechtlichen Ausgleichs bestand. Insofern kann die Entscheidung des OVG vom 21.11.2019 im vorliegenden Fall nicht zur Klärung beitragen, da im hiesigen Fall eine anders gelagerte Ausgangssituation vorliegt. Aufgrund der aufgezeigten Argumentation besteht nicht die Notwendigkeit eines forstrechtlichen Ausgleichs.</p>	
--	--	--	--	--

	4.9.4	<p>Die generelle Möglichkeit zur Umwandlung der Waldflächen wird von der Forstbehörde nicht in Frage gestellt. Dennoch hält die Forstbehörde einen entsprechenden materiellrechtlichen Ausgleich aus den genannten Gründen für geboten.</p> <p>Das Regionalforstamt kann aufgrund des beabsichtigten Erhalts des Baumbestandes und der sich wahrscheinlich einstellenden starken Überprägung durch Erholungsnutzung die Festsetzung als Grün-/ Parkfläche auch ohne forstrechtlichen Ausgleich akzeptieren, fordert aber für die unmittelbar umgewandelten Flächen eine Bilanzierung und eine forstrechtliche Kompensation in Form einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2. Zu den unmittelbar umgewandelten Bereichen zählt die als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche, welche Flächen mit Waldeigenschaft überschneidet, die Boulebahn, der Kita-Naturspielplatz und die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen im Bebauungsplan.</p>	<p>Der Anregung, eine Bilanzierung und eine forstrechtliche Kompensation in Form einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung zu Pkt. 4.9.1. ff.</p>	<p>Der Anregung, eine Bilanzierung und eine forstrechtliche Kompensation in Form einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen, wird nicht gefolgt.</p> <p>(Beschlusspunkt 1.8)</p>
--	-------	--	---	---

4.10	LWL – Denkmalpflege, Landschafts- Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur), Stellungnahme vom 28.01.2025			
	4.10.1	<p>Das Denkmalfachamt der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (DLBW) nimmt eine beratende Funktion in den aktuell laufenden Abstimmungs- und Beratungsprozessen zu einer denkmalgerechten Verwirklichung des Vorhabens ein. Ein gemeinsamer Gesprächstermin hierzu fand zuletzt am 10. Dezember 2024 statt; weitere Abstimmungstermine sind für Februar 2025 vorgesehen. Die zuletzt unter den Beteiligten besprochenen, zu prüfenden denkmalfachliche Belange konnten aufgrund der Parallelität zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 626 und der 117. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 09. Dezember begannen, noch keine Berücksichtigung in den vorliegenden Unterlagen finden. Wir gehen davon aus, dass eine erneute Einbindung sämtlicher betroffener Träger öffentlicher Belange erfolgt, falls sich Planungsänderungen, insbesondere für die Ansichten, ergeben.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
	4.10.2	<p>Aus Sicht des Denkmalfachamtes ist es aufgrund der bindenden Wirkung des Vorhabens- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags, der auch den Zeithorizont der Vorhabenumsetzung festlegt, vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 626 dringend geboten, die in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigenden und noch offenen denkmalfachlichen Fragestellungen möglichst vollständig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen, um eine denkmalgerechte und erlaubnisfähige Realisierung des Projektes abzusichern.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die in der Stellungnahme erwähnten Abstimmungstermine wurden und werden fortlaufend fortgeführt. Eine konkretisierende Darstellung der äußeren Gestaltung des denkmalgeschützten Gasometers ist Gegenstand der Absicherung über den Durchführungsvertrag. Die entsprechenden Anlagen sind mit dem Denkmalfachamt der LWL-Denkmalpflege abgestimmt.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.10.3	Die denkmalgerechte Instandsetzung von Führungsgerüst, Sperrwasserbecken und Gasreglerstation auf Grundlage eines abgestimmten Restaurierungskonzeptes ist nach Auffassung der LWL-DLBW die Grundvoraussetzung für den Umbau und die Umnutzung des Denkmals. Sowohl für die Sanierungsplanung des Gasbehälters als auch für die Planung von Umbau und Umnutzung ist ein/e diplomierte/r Metallrestaurator/in heranzuziehen. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans regen wir an, die zukünftig in Erscheinung tretenden Oberflächen hierzu zählen neu hinzukommende Elemente wie Fassaden- und Fensterelemente, aber auch Schutzanstriche am Denkmal zu bemustern.	Kenntnisnahme und Beachtung. Die Details und erforderliche Untersuchungen der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Umsetzung werden über den Durchführungsvertrag abgesichert. Hierin inkludiert sind u.a. auch erforderliche Bemusterungen möglicher Materialien. Der LWL (Denkmalpflege, Landschafts- Baukultur in Westfalen) und die untere Denkmalbehörde (UDB) werden weiterhin in die Konkretisierungen eingebunden. Nicht zuletzt bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW, welche nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist, sondern im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens eingeholt werden muss.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.10.4	Gegen die in diesem Beteiligungsverfahren vorgelegten Inhalte werden aus Sicht des Denkmalfachamtes folgende Bedenken und Hinweise vorgebracht: <u>Art der baulichen Nutzung: Bauliche Nutzung des Sperrwasserbeckens</u> Bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden bzw. absolut zu minimieren sind. Neben einer städtebaulichen Wirkung besitzt der Gasbehälter am Boelckeweg insbesondere eine stadt- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung und einen Zeugniswert für die Entwicklungsgeschichte des Behälterbaus. Nach Ausbau der Glocke und Teleskope 2005 ist der Gasbehälter auf das Sperrwasserbecken, das Führungsgerüst und die Gasanzeige reduziert worden. Der unverfälschte Erhalt dieser denkmal-	Der Hinweis, dass Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden bzw. absolut zu minimieren sind, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

		konstituierenden Elemente ist daher für die Aufrechterhaltung des Denkmalwertes von besonderer Wichtigkeit.		
4.10.5		<p>Für das Sperrwasserbecken gilt nach Auffassung des Fachamtes, dass das Einschneiden von großen Öffnungen in die ursprünglich geschlossene Metallfläche des Sperrwasserbeckens auf das absolut notwendige Maß zu beschränken ist. Um dies zu gewährleisten, sind in den vier Geschossen des Sperrwasserbeckens (neben den Zugängen) daher Nutzungen unterzubringen, die ohne Tageslicht auskommen, wie z. B. Stellplätze und Abstellflächen. Nutzungen, die auf Tageslicht angewiesen sind, sollten in den höheren Geschossen untergebracht werden, um zusätzliche Einschnitte für Fenster auf ein minimales Maß zu reduzieren. Belüftungen sind ohne zusätzliche Lüftungsöffnungen in der Metallwand des Sperrwasserbeckens auszuführen. Es sollen insbesondere die bereits bestehenden Öffnungen genutzt werden. Erforderliche neue Öffnungen sollen auf das Raster der genieteten Metallplatten abgestimmt werden. Zwischen den neuen Öffnungen ist ein ausreichender Abstand anzuordnen, der sowohl für das Erscheinungsbild wesentlich ist als auch gewährleistet, dass die verbliebenen Metallplatten erhalten bleiben können. Das Einbringen von neuen Metallplatten zwischen den neuen Öffnungen wird kritisch gesehen. Ebenso kritisch wird ein Angebot an natürlich belichteten Büroflächen für Gewerbebetriebe in den ersten vier Ebenen des Gasbehälters gesehen. Für das vorgesehene Schwimmbad ist zu prüfen, ob eine natürliche Belichtung geboten ist oder ob auf diese teilweise verzichtet werden kann.</p>	<p>Der Hinweis, dass das Einschneiden von großen Öffnungen in die ursprünglich geschlossene Metallfläche des Sperrwasserbeckens auf das absolut notwendige Maß zu beschränken ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Durch die Realisierung der Parkgarage im Bereich des Sperrwasserbeckens bleiben große Teile der Hülle des ehemaligen Sperrwasserbeckens geschlossen. Ergänzend sollen jedoch weitere Nutzungen im Bereich des Sockels realisiert werden, die nicht ohne Tageslicht auskommen: So ist beispielsweise die Realisierung der Kita im Erdgeschoss sinnvoll, da so unmittelbarer Anschluss an die Außenflächen gegeben ist.</p> <p>Neben der Kita erfordern weitere Nutzungen bzw. Bereiche Öffnungen im Sockel, z.B. die Ein-/ Ausfahrt der Parkgarage, Eingangsbereiche und das Schwimmbad. Diese überwiegend verglasten Öffnungen werden - soweit wie bautechnisch und architektonisch möglich - auf die Vertikalstöße der Metallplatten abgestimmt, sodass ein stimmiges Erscheinungsbild gewährleistet wird, das Rücksicht auf die Belange des Denkmalschutzes nimmt.</p> <p>Die Öffnung für die Ein- und Ausfahrt wird sich aufgrund der Fahrzeugbreiten und des an dieser Stelle bereits erfolgten Einschnittes jedoch nicht genau an den Vertikalstößen orientieren können.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt die Belüftung der Parkgarage über die ausreichend dimensionierte Öffnung im Bereich der Zu-/ Ausfahrt, die Abluft soll über die Erschließungskerne über das Dach abgeführt</p>	<p>Der Anregung, in den vier Geschossen des Sperrwasserbeckens ausschließlich Nutzungen unterzubringen, die ohne Tageslicht auskommen, wird nicht gefolgt. (Beschlusspunkt 1.9)</p>

		Gegen die aktuelle Anzahl und Größe der vorgesehenen Wandöffnungen im Sperrwasserbecken bestehen Bedenken.	werden. Danach ergibt sich nicht die Erforderlichkeit weiterer Öffnungen zu Belüftungszwecken im Sperrwasserbecken. Sollte die fortschreitende Konkretisierung der Planung zu anderen Ergebnissen kommen, wird dies mit dem Eingebener und der UDB abgestimmt. Nach Abgabe der Stellungnahme sind bereits Abstimmungstermine mit dem Eingebener, der UDB, dem Projektentwickler und den Architekten erfolgt, in denen Details der Umsetzung und die weitere Vorgehensweise abgestimmt wurde. Auf die noch ausstehende denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.	
4.10.6		Wir weisen darauf hin, dass die Nutzung des Sperrwasserbeckens als Parkfläche durch die damit einhergehende zusätzliche Einbringung von Feuchtigkeit und Salzbelastung mit einer erheblichen Belastung für die Stahlkonstruktion einhergeht. Um Korrosion entgegenzuwirken, ist es erforderlich, dass auf das Nutzungskonzept angepasste Schutzmaßnahmen mit einer/m diplomierten Metallrestaurator/in erarbeitet werden. Abstimmungen zu einer denkmalgerechten Nutzung des Sperrwasserbeckens wurden zuletzt im Dezember 2024 geführt und werden zeitnah wieder aufgenommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Abgabe der Stellungnahme sind bereits Abstimmungstermine mit dem LWL, der unteren Denkmalbehörde, dem Projektentwickler und den Architekten erfolgt. Die weitere Konkretisierung der Planung wird weiterhin eng mit den beteiligten Denkmalbehörden in Hinblick auf das Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.10.7		<u>Maß der baulichen Nutzung: Dachaufbauten für Treppenkerne</u> Die maximale Gebäudehöhe wird im aktuellen Planungsentwurf durch den höchsten Punkt der bestehenden Brüstung des Führungsgerüsts beschrieben. Bis zu dieser Höhe ist es gem. des Vorhabens- und Erschließungsplans vorgesehen, die beiden Treppenkerne zu	Die genannte Kuppelkonstruktion ist auf Grund fortgeschrittener Konkretisierung der Planung nicht mehr vorgesehen: Da die Konstruktion enorme statische Anforderungen	Keine Beschlussfassung erforderlich.

		realisieren. Im Planungsentwurf der frühzeitigen Beteiligung war noch eine Kuppelkonstruktion vorgesehen, welche in ihrer Ausdehnung an die ehem. Gasglocke bei maximalem Füllstand erinnern sollte. Diese skulpturale Hommage an das technische Denkmal ist in den aktuellen Planunterlagen nicht mehr vorgesehen.	derungen erfüllen muss und für diese besondere Ausführung nur eine sehr begrenzte Möglichkeit der Materialwahl besteht, ist diese nicht wirtschaftlich umsetzbar.	
4.10.8		Bereits in der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass technische Aufbauten und Erschließungsanlagen als auch Bepflanzungen, nicht über die Kontur und Kubatur von Führungsgerüst und Kuppel-Konstruktion herausragen sollten, um die klare Formsprache und das Erscheinungsbild des Gasbehälters nicht zu verunklären. Durch den Wegfall der Kuppelkonstruktion in der vorgelegten Planung gilt es, die sich neu darstellende Dachsituation neu zu bewerten.	Der Hinweis, dass technische Aufbauten und Erschließungsanlagen sowie Bepflanzungen nicht über die Kontur und Kubatur des Führungsgerüsts herausragen sollen, wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die technischen Aufbauten als auch die Erschließungsanlagen auf dem Dach gehen nicht über die Bestandshöhe des Führungsgerüsts, welche als solche festgesetzt ist, hinaus. Ob gegebenenfalls gewünschte Bepflanzungen des Dachgartens diese festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, kann nicht ausgeschlossen werden. Etwas Pflegemaßnahmen werden über den Durchführungsvertrag geregelt. Negative Auswirkungen auf die Außenwirkung des Denkmals sind nicht zu erwarten.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.10.9		Bedenken bestehen gegen die Aufbauten des Treppenkerns, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, da diese eine Fernwirkung aufweisen werden. Durch die aus der obersten Dachebene herausragenden Baukörper und technischen Aufbauten kommt keine klare zu erkennende, durchlaufende Traufkante zustande.	Eine Fernwirkung der Treppenkerns lässt sich nicht gänzlich verhindern und wird in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel, attraktive Dachgartenflächen für die Bewohner zu schaffen, zurückgestellt. Die Farbwahl der Treppenkerns soll so gewählt werden, dass diese eine möglichst geringe Fernwirkung aufweisen. Die Traufkante ergibt sich aus dem Führungsgerüst. Diese wird nicht überschritten.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.10.10	<p>Der obere Abschluss des Gasbehälters wird gestört. Dass die Grenzen der neuen Kubatur durch die Außenmaße des maximal ausgefahrenen Teleskopbehälters beschrieben wird, wurde bereits in der zweiphasigen Konzeptausschreibung zur Veräußerung des Grundstücks aus dem Jahr 2023 als zu berücksichtigende denkmalpflegerische Anforderung und Rahmenbedingung benannt.</p> <p>Es besteht Abstimmungsbedarf über die Notwendigkeit und Verortung der Treppenkernaufbauten und Bedenken gegen die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Realisierung. Ebenso sollte abgestimmt werden, ob technische Infrastruktur auf der Dachgartenebene vorgesehen wird.</p>	<p>Die Aussage, dass der obere Abschluss des Gasbehälters gestört werde, wird nicht geteilt. Das Vorhaben fügt sich in die Denkmalsubstanz des Führungsgerüsts ein und überschreitet diese nicht.</p> <p>Es ist zutreffend, dass die Grenzen der neuen Kubatur durch die Außenmaße des maximal ausgefahrenen Teleskopbehälters beschrieben werden sollen und dies in der Konzeptausschreibung zur Veräußerung des Grundstücks als zu berücksichtigende denkmalpflegerische Anforderung und Rahmenbedingung benannt wurde. Weiter heißt es in der Ausschreibung: „Dies bedeutet eine Traufkante ca. 1,5 m unterhalb des Bodens des obersten Kranzes und eine höchste Stelle von max. 4 m oberhalb der Traufkante.“ Diese Werte werden mit der geplanten Architektur eingehalten bzw. unterschritten.</p> <p>Technische Infrastruktur ist mit Ausnahme von PV-Modulen auf den Dachflächen nicht vorgesehen. Diese werden nördlich des Gasometers in den Freianlagen realisiert.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.10.11	<p>Wir weisen darauf hin, dass auf S. 34 des Begründungsentwurfs noch auf die offene Konstruktion, welche die ursprüngliche Kuppelform wiederherstellen sollte, als Teil der Planung verwiesen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in Kapitel 6.8 entsprechend korrigiert.</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der redaktionellen Ergänzung in Kapitel 6.8 der Begründung nicht betroffen.</p> <p>Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>

4.10.12	<p><u>Überbaubare Grundstücksflächen: Abstand zwischen Neubau und Führungsgerüst</u> In den textlichen Festsetzungen der Entwurfsplanung war bislang festgehalten worden, dass ein Zurücktreten von der Baulinie (dem Außengerüst des Gasometers) um max. 0,6 m zulässig sei. Bereits in der frühzeitigen Beteiligung regten wir an, ebenfalls festzusetzen, dass die Fassade des geplanten Neubaus oberhalb des Sperrwasserbeckens mindestens 0,5 m hinter dem bestehenden Führungsgerüst zurückspringt, um den auch in der Entwurfsbegründung angeführten intendierten Abstand zum Führungsgerüst planungsrechtlich zu sichern. Nach den aktuellen Planungsunterlagen wird nun ein Zurücktreten des Gebäudes von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Gasometers um max. 40 cm möglich sein. Leider liegt uns keine Erläuterungen vor, warum diese Anpassung vorgenommen wurde.</p>	<p>Die seit der frühzeitigen Beteiligung angepasste textliche Festsetzung im Bebauungsplan, stellt sicher, dass ein Zurücktreten des Gebäudes von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Gasometers (Außenwand Sperrwasserbecken) um max. 0,40 m zulässig ist. Die Außenwand des Sperrwasserbeckens liegt 10 cm weiter innen als die Innenkante des Führungsgerüsts. Da die Außenwand des Sperrwasserbeckens eingemessen und im Kataster eingetragen ist, war dies der eindeutige „Bezug“ für die textliche Festsetzung, als das Führungsgerüst (welches über Vor- und Rücksprünge verfügt und dadurch keine einheitliche, eingemessene „Linie“ bildet). Immerhin soll der Denkmalbestand durch die Baulinie auch gesichert werden. An dem Abstand des geplanten Gebäudes zum Führungsgerüst hat sich seit der frühzeitigen Beteiligung nichts geändert. Die Festsetzung wurde lediglich „geschärft“ und ist damit nun eindeutiger. Die geforderten 50 cm Abstand zum Führungsgerüst sind gegeben.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.10.13	<p>Weiterhin ist der Abstand des neu geplanten Gebäudes zum Führungsgerüst, der auch zu einer optischen Trennung von Neubau und Denkmal dienen sollte, nicht gesichert. Wir regen an, dies zu überarbeiten. In der zweiphasigen Konzeptausschreibung zur Veräußerung des Grundstücks wurde die denkmalpflegerische Anforderung gestellt, dass der Abstand der neuen Kubatur größer sein sollte als 50 cm. Wir verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass Eingriffe in die Denkmalsubstanz des Führungsgerüsts absolut zu minimieren sind. Die ursprüngliche Gebäudestatik des Gasbehälters ist so weit wie möglich unverändert zu belassen.</p>	<p>Es ist nicht zutreffend, dass der Abstand des neu geplanten Gebäudes zum Führungsgerüst nicht gesichert ist: Die Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans, in dem der Rücksprung eindeutig erkennbar ist, sind bindend. Der Rücksprung ist damit planungsrechtlich gesichert und die Forderung erfüllt. Die Kombination aus textlicher Festsetzung und Ansichten stellt den seitens des Eingebers gewünschten Abstand sicher.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.10.14	Ein Heranziehen des denkmalgeschützten Führungsgerüsts zur Stabilisierung des Neubaus (s. Begründung, S. 4), das mit Eingriffen in die Bausubstanz einhergehen wird, wird aus denkmalfachlicher Sicht sehr kritisch gesehen. Die beiden statischen Systeme sind voneinander zu trennen. Es ist sicherzustellen, dass Wartungen des Führungsgerüsts möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass in der Begründung auf S. 34, 60 und 62 noch auf einen Rücksprung von mindestens 0,5 m zum bestehenden Stahlgerüst rekuriert wird.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Nutzung des Führungsgerüsts zur Stabilisierung des Neubaus kritisch gesehen wird. Im Entwurf der Begründung ist lediglich geschrieben, dass dies erfolgen soll, wenn dies möglich ist. Klarstellend wird dieser Satz aus der Begründung gestrichen. Die Details der Baukonstruktion sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.	Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der redaktionellen Anpassung in der Begründung nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.10.15	<u>Überbaubare Grundstücksflächen: Führungsgerüst und auskragende Laufstege</u> Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinie im Bereich des Gasometers ist bis maximal 1,5 m für das Führungsgerüst sowie die davon auskragenden Laufstege zulässig. In der frühzeitigen Beteiligung war hier noch ein Wert von 1,2 m angesetzt. Wir regen an, die Überschreitung auf ein lediglich dem Bestand entsprechendes und diesen sicherndes Maß zu beschränken.	Das benannte Maß von 1,2 m, aus dem Vorentwurf, war nach erneuter Überprüfung des Vermesserplans nicht ausreichend und wurde daher im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst. Gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.3.2 ist eine Überschreitung der Baulinie bis maximal 1,50 m für das Führungsgerüst sowie die davon auskragenden Laufstege zulässig. Da sich die damit festgesetzte mögliche Überschreitung ausschließlich auf den denkmalgeschützten Bestand beschränkt, besteht kein Erfordernis, die Festsetzung zu ändern.	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.10.15	<u>Werbeanlagen: Hinweistafeln</u> Es sind zwei freistehende Werbeanlagen (3 m x 2 m) als großformatige Hinweistafeln innerhalb der Baufläche geplant. Wir bitten um Klarstellung, ob hiermit die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baulinien gemeint ist. Gegen freistehende Hinweistafeln bestehen aus denkmalfachlicher Sicht, bei entsprechender Abstimmung der Standorte, keine Bedenken.	Die textliche Festsetzung besagt, dass mit Ausnahme von maximal zwei freistehenden Hinweisschildern innerhalb der Baufläche jegliche Werbeanlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans unzulässig sind. Gem. Planzeichnung bzw. Zeichenerläuterung zu dieser handelt es sich bei der sog. „Baufläche“ um die zeichnerisch weiß gefüllten Bereiche. Es handelt sich demnach nicht um überbaubare Flächen innerhalb der Baulinien.	Keine Beschlussfassung erforderlich.

4.10.16	<p><u>Gestaltung: Fassade des Neubaus</u></p> <p>Um das historische Führungsgerüst weiterhin optisch wirksam zu erhalten, ist es erforderlich, die dahinterliegende Fassade des Wohnhauses so homogen wie möglich auszuführen. Wir empfehlen daher eine Fassade mit Glaspaneelen. Eine Ausführung der Fassade als Lochfassade mit einer Bekleidung von dunklen Faserzementplatten (s. Begründung, S. 35) wird kritisch gesehen, da die aus denkmalfachlicher Sicht erforderliche Homogenität hierdurch nicht gewährleistet wird. Das inhomogene Erscheinungsbild entsteht zum einen durch die Unterschiedlichkeit der Materialien (Faserzementplatten, spiegelnde Fensterflächen) und zum anderen durch die einbaubedingte Ausführung von Fensterlaibungen, in denen die Fenster hinter die Fassade zurückspringen.</p> <p>Weitere Angaben zur Ausgestaltung der Fassaden, die der gewünschten Homogenität der Fassaden zusätzlich entgegenstehen könnten, wie etwa Schallschutzmaßnahmen, Sonnenschutz, Maßnahmen gegen Vogelschlag, erforderliche Lüftungseinrichtungen, Material und Farbgebung der Fensterrahmen sowie die Glasqualitäten der Fenster liegen den aktuellen Unterlagen noch nicht bei, sodass hierzu keine Einschätzung abgegeben werden kann.</p> <p>Auch die beschriebene Gestaltung der neuen Fassade durch Darstellung von Stahlbändern (s. Begründung, S. 4) steht nach unserer Auffassung im Gegensatz zu einer Homogenität, kann aber wegen fehlender Detailplanung nicht beurteilt werden.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Fassadengestaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Details wurden und werden mit dem LWL abgestimmt: Nach Abgabe der Stellungnahme sind bereits Abstimmungstermine mit dem LWL, der unteren Denkmalbehörde, dem Projektentwickler und den Architekten zu diesem Thema erfolgt. In Rücksichtnahme auf das Denkmal soll eine möglichst homogene Fassadengestaltung realisiert wird. Fenster sollen sich so wenig wie möglich von der Fassade absetzen, sodass eine Homogenität entsteht. Die vom Einwender kritisch bewertete Gestaltung der neuen Fassade durch Darstellung von Stahlbändern ist nicht mehr beabsichtigt. Der entsprechende Passus in Kapitel 1.2 der Begründung wurde entfernt.</p>	<p>Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der reaktionellen Anpassung in Kapitel 1.2 der Begründung nicht betroffen. Keine Beschlussfassung erforderlich.</p>
---------	---	--	--

4.10.17		<p><u>Gestaltung: Farbigkeit des Führungsgerüsts</u> Neue Beschichtungen am Denkmal, sind in ihrer Farbgebung anhand von Befunduntersuchungen festzulegen. Wir weisen darauf hin, dass bereits in der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen wurde, dass zu klären ist, inwieweit die aktuell in Erscheinung tretende Farbigkeit des Gasometers Teil des Denkmalwerts und daher ggfls. langfristig zu erhalten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Zu gegebener Zeit wird ein entsprechendes Gutachten erstellt, welches u.a. den Farbauftrag des Gerüsts in seinen Schichten und seiner Farbwahl zu unterschiedlichen Zeiten prüft. Dies erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.</p>	Keine Beschlussfassung erforderlich.
4.10.18		<p><u>Dachbegrünung</u> Wir regen an, eine max. Bewuchshöhe für die Dachbegrünung festzusetzen. Durch den Wegfall der Kuppel kann diese nicht mehr als real begrenzendes Element der Dachbegrünung herangezogen werden. Diese Kubatur sollte aber auch für Pflanzungen weiterhin relevant sein. Größere Pflanzungen und Bäume sollten so eher mittig verortet werden. Von hohem Bewuchs an den Traufkantenrändern ist abzusehen (vgl. auch Ausführungen zu Dachaufbauten).</p>	<p>Der Anregung, eine maximale Bewuchshöhe für die Dachbegrünung vorzusehen, wird nicht gefolgt, da hierfür kein Erfordernis gesehen wird. Sofern Teile von Bepflanzungen über das Führungsgerüst hinausragen sollten, ist dadurch keinesfalls eine negative Beeinflussung des Denkmals erkennbar. Vielmehr spiegelt dies die Einbindung des Denkmals in ein attraktives, urbanes, modernes und nachhaltiges Quartier wider. Etwaige Pflegemaßnahmen werden zudem über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Details der Bepflanzung werden im Freiraumgestaltungsplan festgelegt, der als Anlage Teil des Durchführungsvertrages wird und entsprechend umgesetzt werden muss.</p>	Der Anregung, eine maximale Bewuchshöhe für die Dachbegrünung festzusetzen, wird nicht gefolgt. (Beschlusspunkt 1.10)
4.10.19		<p><u>Gasreglerstation</u> Für die Wiederherstellung der Fassade sind historische Fotografien und Planunterlagen heranzuziehen. Die Planung ist im Detail mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Die denkmalgeschützte Ausstattung in der Gasreglerstation ist zu erhalten.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.	Keine Beschlussfassung erforderlich.