



Stadtplanungsamt

19.05.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Thielemann

Telefon: 492-6174

Thielemann@stadt-muenster.de

Herr Geitel

Telefon: 492-6193

Geitel@stadt-muenster.de

## Öffentliche **Beschlussvorlage**

### Betrifft

Bebauungsplan Nr. 627: Östlich der Westfalenstraße / Westlich der Bahnstrecke Hamm-Emden / Nördlich Merkureck und der Bebauung Im Dahl / Südlich der Bebauung Gorenkamp  
[Neubau Feuer- und Rettungswache 3 und Sicherung 2. Grünring]  
1. Beschluss über die Stellungnahmen  
2. Satzungsbeschluss

### Beratungsfolge

12.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
26.06.2025	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
02.07.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
02.07.2025	Rat	Entscheidung

## **Beschlussvorschlag:**

### I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 627: Östlich der Westfalenstraße / Westlich der Bahnstrecke Hamm-Emden / Nördlich Merkureck und der Bebauung Im Dahl / Südlich der Bebauung Gorenkamp wird wie folgt Beschluss gefasst:
  - 1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 627 nicht gefolgt:
    - 1.1.1 Der Stellungnahme, den Neubau der Feuer- und Rettungswache direkt an der Westfalenstraße zu platzieren (Anlage 1, Nr. 1.1.1).
    - 1.1.2 Der Stellungnahme, die Standortanalyse um weitere Flächen zu erweitern (Anlage 1, Nr. 1.1.2, 1.9.2b).
    - 1.1.3 Der Stellungnahme, die Durchfahrtsverkehre auf der Straße Hohe Geest einzuschränken (Anlage 1, Nr. 1.2.2, 4.2.6).
    - 1.1.4 Der Stellungnahme, zusätzliche Fuß- und Radwege vorzusehen (Anlage 1, Nr. 1.2.4).

- 1.1.5 Der Stellungnahme, den Hauptbaukörper um 90° zu drehen (Anlage 1, Nr. 1.3.3, 1.9.1).
- 1.1.6 Der Stellungnahme, die Entwässerungsmulde an die Straße Hohe Geest zu verlegen (Anlage 1, Nr. 1.5.1).
- 1.1.7 Der Stellungnahme, die Lärmschutzwand zu begrünen (Anlage 1, Nr. 1.6.3, 4.5.11).
- 1.1.8 Der Stellungnahme, an der westlichen Fassade der Baukörper eine Fassadenbegrünung vorzunehmen (Anlage 1, Nr. 2.4.1).
- 1.1.9 Der Stellungnahme, grundsätzlich keine Bebauung innerhalb des 2. Grünrings und in Biotopverbundflächen vorzunehmen (Anlage 1, Nr. 2.7.1).
- 1.1.10 Der Stellungnahme, eine Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorzusehen (Anlage 1, Nr. 2.7.3).
- 1.1.11 Der Stellungnahme, die städtische Planung gemäß dem eingereichten Konzept zu ändern (Anlage 1, Nr. 3.2.3).
- 1.1.12 Der Stellungnahme, das alternative Konzept als Anlage zum Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung hinzuzufügen (Anlage 1, Nr. 3.3.1).
- 1.1.13 Der Stellungnahme, den Grünstreifen zwischen der geplanten Feuerwache und den nördlich angrenzenden Grundstücken zu verbreitern (Anlage 1, Nr. 3.4.2).
- 1.1.14 Der Stellungnahme, einen alternativen Standort sowie die Planung des Vorhabens zu prüfen (Anlage 1, Nr. 4.1.1).
- 1.1.15 Der Stellungnahme, ein Verkehrsgutachten für den Teilabschnitt Hohe Geest zu erstellen (Anlage 1, Nr. 4.2.3).
- 1.1.16 Der Stellungnahme, den Verkehr auf der Straße Hohe Geest durch bauliche Maßnahmen zu steuern (Anlage 1, Nr. 4.2.4, 4.2.5, 4.2.7).
- 1.1.17 Der Stellungnahme, ein Gutachten zur Zugangssicherheit des Spielplatzes zu erstellen (Anlage 1, Nr. 4.2.9).
- 1.1.18 Der Stellungnahme, die geplanten Bauwerke der Feuer- und Rettungswache in einem größeren Abstand zur bestehenden Wohnbebauung am Gorenkamp zu platzieren (Anlage 1, Nr. 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9).
- 1.1.19 Der Stellungnahme, den Standort der Feuerwache mittig auf die Freifläche mit Abstand zur nördlichen und südlichen Bebauung zu setzen (Anlage 1, Nr. 4.3.4, 4.9.6).
- 1.1.20 Der Stellungnahme, ein Verschattungsgutachten zu erstellen (Anlage 1, Nr. 4.3.9).
- 1.1.21 Der Stellungnahme, den nördlichen Grünstreifen bis zur Südgrenze des Kinderspielplatzes zu verbreitern (Anlage 1, Nr. 4.3.15).
- 1.1.22 Der Stellungnahme, passive Schallschutzmaßnahmen für die Schlafräume der Anwohnenden vorzusehen (Anlage 1, Nr. 4.5.3, 4.5.14).
- 1.1.23 Der Stellungnahme, die Lärmschutzwand in westlicher Richtung zu verlängern (Anlage 1, Nr. 4.5.8).
- 1.1.24 Der Stellungnahme, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen (Anlage 1, Nr. 4.6.5).
- 1.1.25 Der Stellungnahme, eine Entschädigung aufgrund der Wertminderung der Grundstücke zu erhalten (Anlage 1, Nr. 4.7.4).
- 1.1.26 Der Stellungnahme, weitergehende Gutachten zur möglichen Schadensermittlung anzufertigen (Anlage 1, Nr. 4.8.1).
- 1.1.27 Der Stellungnahme, einen Ausgleich für die Einengung des Lebensraums vorzusehen (Anlage 1, Nr. 4.9.18).

1.1.28 Der Stellungnahme, ein Gesamtschau-Gutachten zu erstellen (Anlage 1, Nr. 4.10.1).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 627: Östlich der Westfalenstraße / Westlich der Bahnstrecke Hamm-Emden / Nördlich Merkureck und der Bebauung Im Dahl / Südlich der Bebauung Gorenkamp wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 627 wird ebenfalls beschlossen (Anlage 2).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Hiltrup, Flur 7, Flurstück 626 sowie Teile der Flurstücke 618, 619 und 627.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Satzungsbeschluss entstehen für die Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten.

Für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache 3 inklusive der Erschließungsanlagen (Kanal, Regenrückhaltung sowie öffentliche Grünflächen) entstehen Planungs- und Baukosten. Diese werden von den jeweiligen Fachbereichen ermittelt und durch entsprechende Beschlussvorlagen den politischen Gremien vorgelegt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Münster. Der südliche Teil der Fläche Hohe Geest befindet sich im Eigentum Dritter und verbleibt auch dort.

### **Begründung:**

Die bisherige Lage der Feuer- und Rettungswache 3 am südlichen Rand Hiltrups genügt nicht den strategischen und einsatztaktischen Anforderungen. Aus diesem Grund soll die provisorische Feuer- und Rettungswache 3 an der Hansestraße durch die Bebauung des Grundstücks östlich der Straße Hohe Geest ersetzt werden. Hierzu wurden von der Verwaltung die entsprechenden Bauleitpläne eingeleitet (vgl. V/0528/2021 und V/0360/2023).

Ziel des Bebauungsplans Nr. 627 ist es, zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Errichtung einer zukunftsfähigen Feuer- und Rettungswache 3 auf dem nördlichen Teilstück der Fläche östlich Hohe Geest zu schaffen und somit die Leistungsfähigkeit besonders im Stadtteil Hiltrup gemäß § 3 BHKG (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz) aber auch im restlichen Stadtgebiet wiederherzustellen und langfristig zu sichern (vgl. V/0737/2017/1). Der Neubau der Feuer- und Rettungswache soll Platz für die Stationierung von ca. 100 Beschäftigten schaffen. Zum anderen wird durch einen möglichst geringen Eingriff die größtmögliche Sicherung des 2. Grünrings mit seiner Funktion als klimaökologischer Ausgleichsraum auf der südlichen Teilfläche östlich Hohe Geest angestrebt, um seine Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Daher wird diese Fläche auch von Bebauung freizuhalten und als landwirtschaftliche Fläche weiterhin nutzbar sein.

Für die im Parallelverfahren durchgeführte 88. Änderung des Flächennutzungsplans soll der abschließende Beschluss durch die Vorlage Nr. V/0107/2025 herbeigeführt werden.

### Städtebauliche Gesamtfigur

Das Hauptgebäude der Feuer- und Rettungswache soll parallel zur Straße Hohe Geest entstehen. Im rückwärtigen Bereich ist ein Logistiklager parallel zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung geplant. In diesem Logistiklager sollen Fahrzeuge der Feuer- und Rettungswache sowie notwendige

technische Elemente wie die Heizzentrale und eine Tankmöglichkeit verortet werden. Dieses hat zugleich eine lärmindernde Wirkung auf die Bebauung im Gorenkamp. Zu Übungs- und Trainingszwecken wird zentral auf dem Betriebsgelände ein Übungsturm und ein Sportplatz für die Angestellten entstehen. Eine Optionsfläche im Nordosten des Plangebiets soll auch zukünftige Bedarfe der Feuer- und Rettungswache decken.

### Verkehrliche Anbindung

Die Feuer- und Rettungswache wird durch die östlich an der Westfalenstraße angrenzenden Straßen Merkureck und Hohe Geest erschlossen.

Da die Hauptausfahrten der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall in Richtung Süden über die Straße Merkureck und von dort aus auf die Westfalenstraße erfolgen sollen, ist eine Feuerwehrbeeinflussung der Lichtsignalanlagen Ecke Hohe Geest / Merkureck sowie Westfalenstraße / Merkureck vorgesehen, um ein möglichst sicheres Ausrücken der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten.

### Entwässerungs- und Freiraumkonzept

Das Kanalnetz an der Hohen Geest und dem Merkureck ist bereits im Bestand ausgelastet. Die zukünftige Feuer- und Rettungswache erfordert als kritische Infrastruktur zudem deutlich höhere Sicherheiten. Zur Entlastung des Kanalnetzes soll der Nachweis der Überstaufreiheit für ein 10-jähriges Regenereignis berücksichtigt werden. Dies wird durch die Errichtung einer Regenrückhaltung auf dem Grundstück nördlich Merkureck angestrebt. Diese Fläche bietet sich – aufgrund des Altlastenvorkommens und der daraus resultierenden fehlenden Standsicherheit für Baukörper – für die Anlage einer Regenrückhaltung an. Zur Schonung der Flächen wird die Regenrückhaltung als flacher Graben angelegt und abgedichtet, um ein Ausspülen der Altlasten in das Grundwasser zu verhindern. So gelingt auch eine multifunktionale Nutzung von Regenrückhaltung und vorhandener Ausgleichsfläche auf dem Grundstück. Diese Regenrückhaltung dient gleichzeitig einer Entwässerungsentlastung im Bereich Hohe Geest und Westfalenstraße, sodass auch der Nahbereich von der angestrebten Planung profitiert.

Darüber hinaus kann das anfallende Regenwasser der Dachflächen der geplanten Betriebsgebäude im östlichen Bereich des Feuerwehrgrundstücks – über die belebte Bodenzone innerhalb der Grünfläche („Versickerungsmulde“) – versickert werden.

Im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung werden für sämtliche Neubauten begrünte Flachdächer festgesetzt. Zur Kombination mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird aufgrund von Synergieeffekten geraten. Das angefallene Niederschlagswasser kann durch diese Maßnahmen direkt vor Ort zurückgehalten werden, so dass ökologische sowie klimatische Vorteile zu erzielen sind.

### Emissionen / Immissionen

#### Emissionen

Zur Abschirmung der durch den Betrieb der Feuer- und Rettungswache entstehenden Geräusche in Richtung der unmittelbar nördlich gelegenen Wohnbebauung soll entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 160 m eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von insgesamt 4 m bis 4,5 m über Bodenniveau errichtet werden. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis,

dass die geltenden Immissionsrichtwerte sowohl zur Tageszeit als auch zur ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

#### Immissionen

Straßenverkehrsgeräusche wirken von der Straße Hohe Geest (westlich) bzw. Schienenverkehrsgeräusche von der Bahnstrecke Hamm-Emden (östlich) auf das Vorhabengrundstück ein. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangrundstück sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) beeinträchtigt ist. Die Lärmvorbelastungen nehmen Richtung Osten (Bahnschienen) weiter zu. Insbesondere das zur Nachtzeit hohe Güterzugaufkommen auf der östlich angrenzenden Bahnlinie führt dazu, dass im Nachtzeitraum höhere Verkehrslärmeinwirkungen als im Tageszeitraum zu prognostizieren sind. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Tag- aber auch im Nachtzeitraum sind die unter Punkt „Maßnahmen zur Minderung“ aufgeführten Empfehlungen von den Bauverantwortlichen zu berücksichtigen.

#### Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.09.2023 in Form einer Bürgeranhörung im Forum des Immanuel-Kant-Gymnasiums in Hiltrup statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.12.2023 bis einschließlich zum 19.01.2024.

Die Veröffentlichung der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 627 und der 88. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 21.10.2024 bis einschließlich 21.11.2024 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die zu diesen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Zu den nicht übernommenen Stellungnahmen soll entsprechend den Beschlussvorschlägen unter 1.1 Beschluss gefasst werden. Der Entwurf des Bebauungsplans nicht geändert oder ergänzt werden soll, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 627 gefasst werden (Beschlussvorschlag 2).

Weitere Informationen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

In Vertretung  
gez.

Robin Denstorff  
Stadtbaurat

#### **Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1 – Stellungnahmen
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 – Planzeichnung (Verkleinerung)