



Stadtplanungsamt

26.05.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Völlmecke

Herr Husmann

Telefon: 492-6154

492-6194

Voellmecke@stadt-

muenster.de

Husmann@stadt-

muenster.de

## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 576: Sprakel - Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße [Wohnen]

1. Beschluss über die Stellungnahmen

2 Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

03.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Nord	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. 576: Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße wird wie folgt Beschluss gefasst:
  - 1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen gefolgt:
    - 1.1.1 Der Anregung zur baugleichen Ausführung der Lärmschutzanlage an der Aldruper Straße (Anlage 1, Punkt 2.1.2).
    - 1.1.2 Den Anregungen zur Überarbeitung des schalltechnischen Berichtes (Anlage 1, Punkte 2.1.3, 2.13.1).
    - 1.1.3 Der Anregung zur Beachtung der Böschungsabmessungen zur L 587 (Anlage 1, Punkt 2.1.9).
    - 1.1.4 Den Anregungen zum Nachweis einer fachgerechten Ableitung der Oberflächenwässer durch ein Entwässerungskonzept (Anlage 1, Punkte 2.1.11, 2.1.12., 2.12.7, 2.15.2, 3.1.3, 4.5.6, 4.5.7, 6.6.5, 8.16.8, 10.2.11).

- 1.1.5 Den Stellungnahmen zum Ausschluss von Anspruchsvoraussetzungen gegenüber Immissionen aus Schienen- oder Straßenverkehr (Anlage 1, Punkte 2.1.13, 2.1.14, 2.12.2, 4.5.12, 4.5.13, 6.6.7, 6.6.8, 6.8.12, 8.1.4, 8.7.11, 8.16.6, 8.16.14, 10.1.15, 10.2.7, 10.2.8).
  - 1.1.6 Der Anregung zur Festsetzung eines Pflegeweges für die Böschung der L 587 (Anlage 1, Punkte 2.1.18, 8.16.12).
  - 1.1.7 Den Stellungnahmen zum Fachplanungsvorbehalt sowie dem Erfordernis zur Freistellung von Bahnbetriebsflächen und der damit verbundenen Herausnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 1, Punkte 2.12.5, 6.8.1, 8.1.1, 8.7.1).
  - 1.1.8 Der Anregung zur Festsetzung von Dachbegrünungen (Anlage 1, Punkte 3.1.1, 5.2.2).
  - 1.1.9 Der Stellungnahme zum Erfordernis einer ergänzenden Ortsnetzstation (Anlage 1, Punkt 6.4.2).
  - 1.1.10 Den Anregungen zur Kompensation der überplanten Waldbereiche sowie zur Festsetzung der Anpflanzung (Anlage 1, Punkt 8.13.1).
- 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen nicht gefolgt:
- 1.2.1 Der Anregung, eine der beiden Zufahrten in das Wohngebiet auszuschließen (Anlage 1, Punkt 1.2).
  - 1.2.2 Den Bedenken gegenüber einer Verschlechterung der Immissionssituation für die Bestandsnutzungen (Anlage 1, Punkte 1.7, 7.2).
  - 1.2.3 Der Anregung zur Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der L 587 (Anlage 1, Punkt 2.1.6).
  - 1.2.4 Der Anregung zur Festsetzung einer Abflussbegrenzung (Anlage 1, Punkt 3.1.2).
  - 1.2.5 Den Bedenken gegen die Festsetzung der südlichen Erschließungsfläche und der Anregung zur öffentlichen Widmung des Feldwegs (Anlage 1, Punkte 3.2.1, 5.3.1).
  - 1.2.6 Den Stellungnahmen zur Anwendbarkeit des § 34 BauGB, zur Ausweisung von Bauland und zur Sicherung der Erschließung für ein südlich angrenzendes Flurstück (Anlage 1, Punkte 3.2.2, 5.3.2).
  - 1.2.7 Den Anregungen zur Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen (Anlage 1, Punkt 5.2.1).
  - 1.2.8 Den Bedenken gegenüber dem geplanten Wohnungsmix (Anlage 1, Punkt 7.1.1).
  - 1.2.9 Den Bedenken gegen die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf dem Flurstück 229 und der damit verbundenen Anregung zur Verschiebung von Baugrenzen (Anlage 1, Punkt 10.2.13).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576: Sprakel – Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster-Rheine / Aldruper Straße wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ebenfalls beschlossen.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Münster entstehen keine Kosten. Mit dem Investor wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Übernahme der Lasten und Kosten des Vorhabens durch den Investor regelt.

### **Begründung:**

Die Firma Holz GmbH beabsichtigt, auf der in Ihrem Eigentum befindlichen Fläche im Osten des Stadtteils Sprakel ein Wohngebiet zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist ein städtebauliches Konzept des Büros STADTRAUM Architektengruppe, Düsseldorf/Münster, das im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von einer Jury prämiert wurde.

Das Rückgrat des städtebaulichen Entwurfs bildet eine an zwei Punkten an die Sprakeler Straße anknüpfende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraße, von der aus insgesamt sechs Wohnhöfe erschlossen werden. Zentral im Plangebiet angeordnet ist ein Quartiersplatz mit Spielbereich, im südlichen Teil ist eine Kindertagesstätte für insgesamt vier Gruppen vorgesehen. Die Gebäudehöhe variiert zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Das städtebauliche Konzept umfasst insgesamt rund 134 Wohneinheiten, die sich aus einem Mix an Gebäudetypen zusammensetzen: Geplant sind ca. 88 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und rund 46 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern.

Die Planung hat einen langen Vorlauf und ist gemäß den Grundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoMünster) ein Altfall (in der Beschlussvorlage [V/0039/2014](#) auch explizit als solcher benannt). Die Holz GmbH hat mit der Stadt Münster dennoch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in der sie sich verpflichtet, mit diesem Projekt die wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele der Stadt (30%-Anteil öffentlicher geförderter Wohnungsbau in den entstehenden Nettowohnflächen der MEFA) umzusetzen und sämtliche maßnahmenbedingten Infrastrukturkosten zu tragen.

Das für die geplante Erweiterung des Siedlungsbereiches im Stadtteil Sprakel notwendige Planungsrecht soll durch den Bebauungsplan mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geschaffen werden.

### **Beteiligungsschritte**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 11.05.2015 im Marienheim in Sprakel durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.10. bis einschließlich 09.11.2015.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 13.03. bis einschließlich 13.04.2017 statt. Parallel dazu wurde die TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Zuge dieser Beteiligungsverfahren wurden von Trägern öffentlicher Belange und seitens der Öffentlichkeit Bedenken gegenüber der Entwässerungsplanung, dem Höhenprofil der zukünftigen Stra-

ßen und den Lärminderungsmaßnahmen vorgetragen. Anlässlich der Stellungnahmen wurden die Fachplanungen zum Straßenausbau, zur Entwässerung und zu den lärmtechnischen Anlagen sowie die Schalltechnische Untersuchung in Teilen überarbeitet.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 14.10. bis einschließlich 14.11.2019 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wiederum parallel beteiligt.

Die Deutsche Bahn AG wies im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung auf die Überplanung von Flurstücken hin, die im Eigentum der DB Netz AG sind. Verhandlungen zum Verkauf oder zur Nutzungsgestattung der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommenen Teilflächen der Flurstücke blieben ohne Erfolg. Um die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans umsetzen zu können, wurden die im Eigentum der DB Netz AG befindlichen Flächen (Gemarkung St. Mauritz, Flur 44, Flurstücke 238 und 302) aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die geplante Lärmschutzanlage zur Bahntrasse und Aldruper Straße wurde einschließlich der Entwässerungseinrichtungen und des Wirtschaftsweges an die neue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angepasst. Die angepasste Planung wurde schalltechnisch bewertet und aufgrund des veränderten Anschlusspunkts an die Lärmschutzanlage an der Aldruper Straße mit dem Straßenbaulastträger (Straßen NRW) abgestimmt. Im Zuge dieser Abstimmungen wurde seitens des Straßenbaulastträgers erklärt, dass die vollständige und geschlossene Umsetzung der Verlängerung der Lärmschutzanlage entlang der planfestgestellten öffentlichen Straße „Aldruper Straße“ aufgrund fehlender Zugriffsrechte auf dem Teilabschnitt des Flurstücks 230 (Gemarkung St. Mauritz, Flur 44) auf kurzfristige Sicht nicht gewährleistet ist.

In Abwägung einer zeitnahen planungsrechtlichen Sicherung und damit verbundenen Realisierung von erforderlichem Wohnraum in Münster gegen die geänderte schalltechnische Planungssituation, wurden die Schallschutzanlagen sowie die schalltechnische Untersuchung erneut überarbeitet und in ihren Ergebnissen auf die Entwicklung einer schützenswerten Wohnnutzung bewertet. Wegen erhöhter Lärmwerte im südlichen Plangebiet und des erforderlichen Schutzes der Wohnnutzungen wurde die Bebauung eines kleinen Teilbereichs im südlichen Geltungsbereich an bestimmte Bedingungen geknüpft. Erst nach vollständiger Realisierung der Lärmschutzmaßnahme zur Aldruper Straße ist auch die Umsetzung dieser Teilbereiche zulässig und ein verbesserter Schallschutz für das Gesamtgebiet gegeben.

Des Weiteren wurden die allgemeinen Rahmenbedingungen zu diesem Bauleitplanverfahren auf Aktualität geprüft und planungsrechtlich hinterfragt. Hierbei wurde deutlich, dass eine mittel- bzw. langfristige Entwicklung der für eine Erweiterung des Einzelhandelsstandorts an der Sprakeler Straße 35 aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeklammerten Fläche östlich des bestehenden Einzelhändlers nicht erkennbar ist. Mittlerweile wurden mit dem Eigentümer des Marktes Gespräche über eine mögliche Erweiterung aufgenommen und ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans STM 8 im Bereich des Marktes, nicht aber auf der östlich angrenzenden Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 576, gestellt. Mit dem Ziel eines geschlossenen und lückenlosen Planungsrechts zum bestehenden benachbarten Bebauungsplan STM 8 hin wurde die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 576 mit aufgenommen. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstadiums kann eine etwaige Markterweiterung über ein eigenständiges Verfahren eröffnet werden, damit das hiesige Verfahren und die Schaffung von Wohnraum keine starke Verzögerung mehr erfahren.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans sowie die zum Planverfahren erstellten Gutachten wurden vom 20.11. bis einschließlich 20.12.2023 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht. Die TöB-Beteiligung wurde erneut parallel durchgeführt.

Mit den im Rahmen der erneuten Veröffentlichung eingereichten Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes, der DB AG, des Landesbetriebes Wald und Holz sowie des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen waren zur Klarstellung des Entwässerungskonzeptes, der schalltechnischen

Untersuchung sowie der Würdigung von Waldflächen (angrenzend sowie im Geltungsbereich) und Bahnbetriebsflächen (Flurstück 242 in Gemarkung St. Mauritz, Flur 44) Anpassungen in den Planunterlagen erforderlich.

Durch diese Änderungen und Ergänzungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden nur die Betroffenen über die geänderten Planinhalte bzw. die Würdigung ihrer Einwendungen informiert und im Zeitraum vom 11.09. bis einschließlich 25.09.2024 erneut beteiligt.

Die zu den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind insgesamt in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt und abgewogen worden. Zu ihnen soll entsprechend den obenstehenden Beschlussvorschlägen unter 1 Beschluss gefasst werden.

Die in Punkt 1.1 genannten Anregungen, denen gefolgt werden soll, waren im letzten Entwurfsstand des Bebauungsplans bereits berücksichtigt. Eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist daher nicht erforderlich. Somit kann nun der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 576 gefasst werden (Beschlussvorschlag 2).

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Planverkleinerung