

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: „Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg“

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

Die Planunterlagen wurden im Zeitraum vom 06.09.2021 bis einschließlich zum 20.09.2021 in Form eines Aushangs im Kundenzentrum des Stadthauses 3 sowie im Internet unter www.stadt-muenster.de/stadtplanung bereitgestellt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Beteiligungszeitraum: 30.06. bis einschließlich zum 30.07.2021

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.1	LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, Stellungnahme vom 02.07.2021		
2.1.1	Da bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien angetroffen werden können, wird angeregt, den bereits enthaltenen Hinweis betreffend archäologischer Bodenfunde zu ergänzen.	Zwischen der städtischen Denkmalbehörde und dem LWL wurde eine abgestimmte Formulierung zur Bodendenkmalpflege vereinbart. Diese wurde im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits in die Planunterlagen aufgenommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.2	Feuerwehr der Stadt Münster, Stellungnahme vom 06.07.2021		
2.2.1	Besondere Zufahrten scheinen nicht notwendig. Die vorgesehenen Verkehrsflächen zur Erschließung der Parkflächen seien ausreichend bemessen und können als Bewegungsflächen angesetzt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.2.2	Die Versorgung der Vorhabenfläche mit Löschwasser hat durch die Stadtwerke Münster zu erfolgen. Für das Vorhaben ist eine Löschwassermenge von mind. 96 m ³ /h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Löschwassergrundsatz mit 96 m ³ /h kann aus dem vorgelagerten Netz sichergestellt werden.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.2.3	Das Plangebiet wurde hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbeeinflussung bereits ausgewertet. Hieraus ergibt sich, dass der südliche Teil ein grundsätzlich kampfmittelbeaufschlagtes Gebiet darstellt. Bombenblindgängerverdachtspunkte seien nicht identifiziert worden. Die weiteren notwendigen Sondierungsarbeiten sind im Zuge der späteren Bauausführung zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet: Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung sowie in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 6.7) bereits enthalten.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.3	Stadt Münster – Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.07.2021		
2.3.1	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass maßgebliche Immissionspunkte an den drei Wohngebäuden, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 planfestgestellt wurden, fehlen.</p> <p>Es wird angeregt, das Gutachten zu ergänzen bzw. anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis, dass maßgebliche Immissionspunkte fehlen, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Schallgutachten wurde entsprechend angepasst bzw. ergänzt.</p>	<p>Der Anregung, das Schallgutachten zu ergänzen, wird gefolgt. Die Begründung wird in Kapitel 6.5 entsprechend geändert.</p> <p>(Beschlussvorschlag 1.1.1)</p>
2.3.2	<p>Als lärmtechnische gewerbliche Vorbelastung sei im Gutachten auch die (untergeordnete) gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Gebäude zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 zu berücksichtigen bzw. begründet als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Es wird angeregt, das Gutachten dahingehend zu ergänzen.</p>	<p>Das angrenzende Gebiet (Bebauungsplan Nr. 409, 2. Änderung) ist als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. In MU sind gewerbliche Nutzungen nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung (Studentenwohnen) geprägt, gewerbliche Nutzungen befinden sich lediglich untergeordnet in den Erdgeschossen der Gebäude.</p> <p>Bereits aufgrund der gebietstypischen Festsetzung ist das Emissionspotenzial gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich begrenzt. Zulässig sind ausschließlich wohnverträgliche, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Zudem bestehen keine</p>	<p>Der Anregung, das Schallgutachten hinsichtlich der gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen der Gebäude zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 zu ergänzen, wird nicht gefolgt.</p> <p>(Beschlussvorschlag 1.2.1)</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Außenbewirtschaftungen oder sonstige immissionsrelevante Außenbereichsnutzungen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine relevante gewerbliche Vorbelastung im Sinne der schalltechnischen Beurteilung nicht zu erwarten. Eine ergänzende gutachterliche Betrachtung würde zu keiner anderen Bewertung der Immissionssituation führen.</p>	
2.3.3	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass nicht klar sei, ob es sich bei den in der Planzeichnung dargestellten Fenstern entlang der Süd-Westfassade um Boardinghaus-Nutzung handele. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die Nacht werde dort überschritten. Es sei zu prüfen, ob durch eine Teileinhausung der Kehre für die Abfahrt für den Drive-Inn die nächtliche Einhaltung des Immissionsrichtwerts (IRW) erreicht werden könne und dadurch perspektivisch dort ebenfalls eine Boardinghausnutzung ermöglicht werden könne.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Plankonzeption wurde im weiteren Verfahren geändert (Umstellung von Boardinghouse auf Studentenwohnen) und das schalltechnische Gutachten entsprechend fortgeschrieben. Auf Grundlage der aktualisierten Untersuchung wurden die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sicherzustellen.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
2.3.4	<p>Es wird angeregt, in die Planzeichnung die Bereiche, für die nach TA Lärm eine Überschreitung der IRW in der Nacht prognostiziert werden, zu kennzeichnen, um Wohnen oder eine Hotelnutzung dort auszuschließen.</p>	<p>Auf Grund der geänderten Planungskonzeption (s.o. 2.3.3) wurde die Schallsituation neu betrachtet (Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten – 3. Änderung BPlan 409 Leos Gate, Münster. Bergisch Gladbach, 20.02.2025) und</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		entsprechende Festsetzungen in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.	
2.4	Stadt Münster – Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 21.07.2021		
2.4.1	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich zur östlichen Grundstücksgrenze ein verrohrtes Gewässer befinde (vgl. Kanalverlauf). Eine unmittelbare Betroffenheit werde nicht gesehen. Eine entsprechende Berücksichtigung sollte im Umweltprotokoll unter Kapitel 7.4 der Begründung jedoch erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Kapitel 7.4 der Begründung wird redaktionell angepasst.	Der Anregung, das im Nahbereich verlaufende Gewässer zu berücksichtigen, wird gefolgt. Die Begründung wird in Kapitel 7.4 entsprechend geändert. (Beschlussvorschlag 1.1.3)
2.5	Stadt Münster – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.07.2021		
2.5.1	Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Gefährdung durch Vogelschlag zwar ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, dieser jedoch aller Voraussicht nach keine Regelungswirkung entfalten werde. Es wird daher angeregt, dass im städtebaulichen Vertrag eine ergänzende Regelung getroffen wird, die zu einer wirksamen Minimierung des Vogelschlagrisikos beiträgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der seit der frühzeitigen Beteiligungs-phase geänderten Plankonzeption, die nun keine großflächigen Glasfassaden mehr vorsieht, ist die Aufnahme einer ergänzenden Regelung zur Minimierung des Vogelschlagrisikos in den städtebaulichen Vertrag entbehrlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.5.2	Gegen die weitere Artenschutzprüfung und die Verlagerung auf die Abrissgenehmigung/ -anzeige bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.6	IHK Nord Westfalen, Stellungnahme vom 21.07.2021		
2.6.1	<p>Es wird auf einen Widerspruch in der Begründung hingewiesen: In der Begründung werde als Planungsanlass und -ziel auf den starken Bedarf an Wohnraum in Münster hingewiesen. Auch sei die Fläche Teil des Baulandprogramms der Stadt Münster. Da das Nutzungskonzept dem eines Boardinghouses entspreche und laut Festsetzungen explizit nur eine temporäre Wohnnutzung / ein Beherbergungsbetrieb zulässig ist, halte die Begründung folgendes fest: "Dem regulären Wohnungsmarkt stehen diese insgesamt 45 Wohneinheiten nicht zur Verfügung".</p> <p>Um das aus Sicht der Wirtschaft strukturelle Defizit bei der Verfügbarkeit von Wohnraum und die damit verbundene erschwerte Fachkräftegewinnung zu beheben, sind daher parallel Projekte für die Schaffung von Dauer-Wohnraum zu verfolgen.</p>	Auf Grund der seit der frühzeitigen Beteiligungs-Phase geänderten Plankonzeption kommen die vorgebrachten Bedenken nicht mehr zum Tragen: Die überarbeitete Planungskonzeption sieht nun Wohnnutzungen für Auszubildende und Studierende in den Obergeschossen vor. Ein Boardinghouse ist nicht mehr geplant bzw. zulässig.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.7	Stadt Münster – Städtische Denkmalbehörde – Baudenkmalpflege, Stellungnahme vom 28.07.2021		
2.7.1	Aus denkmalpflegerischer Sicht stelle die in den Planunterlagen dargestellte bauliche Anlage keine Beeinträchtigung des Baudenkmals „Leonardo- Campus“ dar, da sich der Neubau in der Höhenentwicklung der Firsthöhe des Denkmals unterordnet und eine ausreichende räumliche Distanz zum Kasernengelände besteht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.8	Stadtnetze Münster GmbH, Stellungnahme vom 29.07.2021		
2.8.1	Fernwärmeversorgung: Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebiet um ein „Fernwärmevorranggebiet“ handle und die Möglichkeit bestehe, das Neubauprojekt an das vorgelagerte Fernwärmenetz anzuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wurde über die Option informiert.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.8.2	Trinkwasserversorgung: Bei der weiteren Detailplanung sei eine Wasserhausanschlussleitung der ehemaligen Eissporthalle zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird beachtet.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.8.3	Stromversorgung: Der geplante Standort der erforderlichen Ortnetzstation (ONS) sei mit dem zuständigen Ing.-Büro des Bauherrn abgestimmt, daher	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inzwischen wurde die Plankonzeption konkretisiert und geändert: Für die Stromversorgung wird eine private	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	müsse ein geplanter Baumstandort im Eingangsbereich des Johann-Krane-Wegs in der Planzeichnung entfallen. Die geplante ONS diene der öffentlichen bzw. allgemeinen Energieversorgung und müsse mittels des Symbols der Elektrizität gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.	Kundenstation erforderlich. Diese wird – in Abstimmung mit den Städtischen Netzen – im Erdgeschoss in das Gebäude integriert und ist über eine Außentür unmittelbar zugänglich. Eine Übernahme des Symbols für Elektrizität gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan ist daher nicht mehr erforderlich (private Station).	

Keine Anregungen oder Bedenken haben in ihren Stellungnahmen geäußert:

- Handwerkskammer Münster (Stellungnahme vom 01.07.2021)
- Stadtwerke Münster GmbH – Angebotsplanung und Infrastrukturmanagement (Stellungnahme vom 01.07.2021)
- Bezirksregierung Münster – Dezernat 52 (Stellungnahme vom 02.07.2021)
- Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 (Stellungnahme vom 06.07.2021)
- Stadt Münster – Untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 21.07.2021)
- Stadt Münster – Städtische Denkmalbehörde – Bodendenkmalpflege (Stellungnahme vom 26.07.2021)

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

Die Planunterlagen wurden im Zeitraum vom 13.10. bis einschließlich zum 13.11.2025 im Internet veröffentlicht sowie im Kundenzentrum des Stadthauses 3 öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Beteiligungszeitraum: 13.10. bis einschließlich zum 13.11.2025

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.1	Stadtnetze Münster GmbH, Stellungnahme vom 24.10.2025		
4.1.1	Fernwärmeversorgung: Da es sich bei dem Gebiet um ein Fernwärmevorranggebiet handelt, bestehe die Möglichkeit, das Neubauprojekt an das vorgelagerte Fernwärmenetz anzuschließen. Hierzu werde vom Bauherrn die Angabe der geplanten Anschlussleistung für die Wärmeversorgung benötigt. Auf dieser Grundlage werde gerne ein entsprechendes Angebot erstellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wurde über die Option informiert.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.1.2	Trinkwasserversorgung / Löschwasser: Auf dem geplanten Gelände befindet sich derzeit noch die Wasserhausanschlussleitung der ehemaligen Eissporthalle. Durch die Neubebauung werde diese Leitung überplant. Dies sei bei der weiteren Detailplanung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird beachtet.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.1.3	Der Löschwassergrundschutz mit 96 m ³ /h könne aus dem vorgelagerten Netz sichergestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.1.4	Stromversorgung: Die geplante Anordnung der privaten Kundenstation im Erdgeschoss mit unmittelbarem Zugang über	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung in der	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	eine Außentür sei passend. Eine entsprechende Kennzeichnung der Station im Plan wäre wünschenswert.	Planzeichnung ist nicht erforderlich (private Station).	
4.2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 27.10.2025		
4.2.1	Die Deutsche Telekom Technik GmbH sei bevollmächtigt, die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.2.2	Gegen die vorgelegte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 409 bestehen grundsätzlich keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.2.3	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die die vorhandene Bebauung versorgen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien dienen der bestehenden Versorgung und sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Bestand und Betrieb der Leitungen werden durch die Planung nicht in Frage gestellt. Die konkrete Sicherung vorhandener Leitungen sowie der Umgang mit ggf. erforderlichen Anpassungen oder Umverlegungen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern im Rahmen der nachfolgenden Ausführungs- und Erschließungsplanung sowie im Zuge der Bauausführung zwischen	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Vorhabenträger, Erschließungsträger und Leitungsträger abzustimmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem Erhalt der Leitungen grundsätzlich nicht entgegen.	
4.2.4	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.2.5	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.2.6	Die Telekom bittet um frühzeitige Kontaktaufnahme für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger.	Die Hinweise betreffen ausschließlich die Bauausführung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.2.7	Die Telekom weist auf zu beachtende Details bei der konkreten Bauausführung hin.	Die Hinweise betreffen ausschließlich die Bauausführung und sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.2.8	In allen Verkehrswegen seien geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wurde über die Stellungnahme informiert.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.2.9	Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.3	Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 10.11.2025		
4.3.1	Das Dezernat 54 – Wasserwirtschaft – der Bezirksregierung Münster hat zu dem Verfahren keine Anmerkungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.3.2	Für bestimmte wasserwirtschaftliche Belange (z.B. im Hinblick auf sonstige Gewässer oder Niederschlagswasserbeseitigung) könne auch eine Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde gegeben sein kann, die daher stets gesondert zu beteiligen sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde ist eingebunden worden.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.3.3	Des Weiteren wird auf eine Rundverfügung der Bezirksregierung Münster vom 23.10.2025 hingewiesen, die auf Beteiligungsregelungen hinsichtlich Abwasserbeseitigung, Starkregenvorsorge und Wasserschutzgebieten eingeht.	Der Hinweis wird beachtet	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.4	Stadt Münster – Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2025		
4.4.1	Eine Konfliktverlagerung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm in das Baugenehmigungsverfahren werde nicht befürwortet.	Aufgrund der Stellungnahme ist mit dem Vorhabenbetreiber eine Ergänzung des Durchführungsvertrag vereinbart worden, die den Schallschutz für die Bewohnenden mittels besonderen Fensterausführungen und Prallscheiben sicherstellt. Der Konflikt ist somit bereits im Kontext des Bebauungsplans bewältigt. Eine Änderung von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen ist entbehrlich.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.4.2	Laut schalltechnischem Gutachten werden am Tag an allen untersuchten Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten. In der Nacht hingegen werden an der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet an der Südost- und Nordost-Fassade an den Immissionspunkten IP4-IP7 Überschreitungen des Immissionsrichtwerts (IRW) von 7,4	Der Stellungnahme wurde durch die Ergänzung des Durchführungsvertrags gefolgt: Den Überschreitungen der Lärmwerte wird mittels besonderer Fensterausführungen entgegengewirkt (s.o. 4.4.1)	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>bis 12,6 dB(A) prognostiziert. Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird in der Nacht an den IP4, IP5 und IP7 nicht erfüllt.</p> <p>Das Immissionsgutachten kommt zum Ergebnis, dass „an den Wohnnutzungen im geplanten Gebäude (IP4-IP9) die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit an den nordöstlichen sowie südöstlichen Fassaden [...überschritten werden und hier...] geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Anforderungen [...umzusetzen sind].“</p>		
4.4.3	<p>In den textlichen Festsetzungen (TF) und in der Planzeichnung wird festgelegt, dass die geplanten Wohnnutzungen im Bereich der gekennzeichneten Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> • durch nicht zu öffnende Fenster und fensterunabhängige Lüftung und / oder • durch eine Kombination von technischen Maßnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern führen <p>vor Schall zu schützen sind.</p> <p>Durch die genannten Schutzmaßnahmen würde auch das Spitzenpegelkriterium in der Nacht an den Immissionspunkten eingehalten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kapitel 6.5 dazu ausgeführt: „Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte scheiden bauliche Maßnahmen (zur Reduzierung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird durch die Ergänzung des Durchführungsvertrages gefolgt (s.o. 4.4.1).</p> <p>Die Überlegungen, die letztlich zu den nun beabsichtigten passiven Lärmschutzmaßnahmen geführt haben, sind in der Bebauungsplan-Begründung verkürzt wiedergegeben. Diese werden in der Abwägung zu Punkt 4.4.4 ausführlicher erläutert.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>Schalleinwirkung auf die Wohnnutzung) an den gewerblichen Anlagen im vorliegenden Fall ebenso aus, wie organisatorische Maßnahmen (eine Änderung der Öffnungszeiten der Tankstelle und des Burger King bis max. 22 Uhr ist nicht beabsichtigt). Auch eine Grundrissgestaltung mit schützenswerten Räumen zur schallabgewandten Fassade ist im vorliegenden Fall keine Option, da es sich um 1-Raum-Appartements handelt, die zu den Außenfassaden (und damit auch zu den schallbelasteten Bereichen) orientiert sind.“</p>		
4.4.4	<p>Stellungnahme zur Bewältigung des Immissionskonflikts:</p> <p>Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan sehr konkret Einfluss auf das Projekt nehmen kann, sei der Neubau des lärmtechnisch konflikträchtigen Schnellimbissbetriebes zu überdenken. Gemäß dem Rücksichtnahmegebot könne prioritär an der Emissionsquelle optimiert werden. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf werde ohne nähere Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, zeitlichen Beschränkungen der gewerblichen Nutzung und auch von Maßnahmen zur Grundrissgestaltung abgesehen (s.o. Auszug Begründung, Kapitel 6.5).</p> <p>Es sei aufgrund der großflächigen und hohen prognostizierten Überschreitungen der IRW nach TA Lärm in der Nacht nicht ersichtlich, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren mit</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der Abwägung kaskadenartig umfassend geprüft:</p> <p>Zunächst war zu prüfen, ob der Abstand zwischen der Lärmquelle (hier insbesondere Pkw-Verkehr in Drive-in-Spur, Fahrgeräusche und Türeenschlagen auf dem Stellplatz) und den Bewohnenden vergrößert werden kann. Da sich im vorliegenden Fall die gewerbliche Nutzung (Fast-Food mit Drive-in) und die Wohnnutzung innerhalb desselben Gebäudekomplexes befinden, ist eine Vergrößerung des Abstands zwischen Emissions- und Immissionsort aus städtebaulichen und funktionalen Gründen nicht möglich. Ein anderweitiger Zuschnitt / Anordnung der Betriebsabläufe (Verlagerung der Fahrspur</p>	<p>Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Begründung wird in Kapitel 6.5 redaktionell ergänzt.</p> <p>(Beschlussvorschlag 1.1.2)</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>dem pauschalen Hinweis in den textlichen Festsetzungen auf Schutzmöglichkeiten gesichert werden können.</p>	<p>oder Anlieferung) in der Schnellgastronomie würde die Immissionsbelastungen lediglich auf eine andere Fassadenseite verlagern, jedoch keine Lösung darstellen.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurden zudem aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft:</p> <p>Zur Minderung der Schallemissionen wurde eine bauliche Überkrangung der Drive-in-Fahrspur vorgesehen. Dies reicht jedoch allein nicht zur Einhaltung der maßgeblichen IRW der TA Lärm in der Nachtzeit aus.</p> <p>Darüber hinaus wurden eine tunnelartige Einhausung der Drive-In-Fahrspur, die Errichtung einer Schallschutzwand sowie eine Überdachung der Stellplatzanlage geprüft. Diese Varianten scheiden jedoch aus städtebaulichen Gründen aus, da sie zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbilds führen und dem angestrebten offenen städtebaulichen Konzept widersprechen würden.</p> <p>Auch eine Ausführung der Fahrspuren mit Flüsterasphalt würde keine nennenswerten Minderungseffekte erzielen, da dieser erst bei höheren Geschwindigkeiten effektiv ist.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Eine Beschränkung der Öffnungszeiten des Burger King wurde ebenfalls geprüft. Aktuell ist die Schnellgastronomie bis morgens um 1:00 Uhr, freitags / samstags bis 2:00 Uhr geöffnet. Eine frühere Schließung würde nicht der Lebenswirklichkeit des Publikums dieser Branche an diesem Standort entsprechen.</p> <p>Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe wurden ebenfalls untersucht. Aufgrund der geplanten Ein-Raum-Appartements ist weder eine lärmabgewandte Grundrissorganisation noch die Realisierung durchgesteckter Wohnungen möglich. Außenliegende Laubengänge scheiden aus funktionalen und städtebaulichen Gründen ebenfalls aus: Die Gebäudestruktur ist durch die drei angrenzenden, bereits errichteten Baukörper in Größe, Form und Lage vorgegeben und wird durch das geplante Gebäude städtebaulich vervollständigt.</p> <p>Die Realisierung außenliegender Laubengänge würde zudem eine einseitige Ausrichtung sämtlicher Appartements zum Innenhof bedeuten und zu erheblichen Belichtungsdefiziten führen. Zudem würde eine entsprechende Umplanung eine Reduzierung</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>der Wohneinheiten sowie eine erneute umfangreiche Abstimmung hinsichtlich der vorgesehenen Wohnraumförderung erfordern (die Grundrisse wurden abgestimmt und es wurde eine Förderung in Aussicht gestellt).</p> <p>Da die beschriebenen Maßnahmen im vorliegenden Fall nicht zielführend oder vertretbar sind, wurden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.6.3 mögliche Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm festgelegt. Die dort genannte technische Maßnahme der Prallscheiben wurde durch die Architekten geprüft, konkretisiert und durch den Schallgutachter untersucht und bewertet. In den betroffenen Bereichen ist eine feststehende Verglasung (Prallscheibe) 0,5 m vor dem Fenster vorgesehen, welche über entsprechende Metallprofile befestigt wird und eine Belüftung sicherstellt. Durch diese Maßnahme wird eine Dämpfung von 12,6 dB erreicht.</p> <p>Damit wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahme die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem geplanten Gebäude zur Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten werden. Unzulässige Lärmkonflikte verbleiben</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>nicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gewährleistet.</p> <p>Eine unzulässige Verlagerung der Konfliktbewältigung in das Baugenehmigungsverfahren erfolgt nicht, da die grundsätzliche technische Lösbarkeit des Lärmkonflikts auf Ebene der Bauleitplanung gutachterlich nachgewiesen und vertraglich gesichert wurde.</p>	
4.5	Stadt Münster – Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2025		
4.5.1	<p>Die Aussage in der Bebauungsplan-Begründung, dass Oberflächengewässer im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorlägen, sei nicht korrekt. Nordöstlich des Grundstücks verlaufe das Gewässer Nr. 332814, das in Teilabschnitten verrohrt oder offen geführt werde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Kapitel 7.4 der Begründung wird redaktionell angepasst.</p>	<p>Der Anregung, das im Nahbereich verlaufende Gewässer zu berücksichtigen, wird gefolgt. Die Begründung wird in Kapitel 7.4 entsprechend geändert.</p> <p>(Beschlussvorschlag 1.1.3)</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
4.5.2	Das Niederschlagswasser werde über die städtische Regenwasserkanalisation abgeleitet, ggf. könne aufgrund der Nutzung eine Niederschlagswasserbehandlung nötig sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4.5.3	Abseits dieser Hinweise bestünden keine Bedenken seitens der Unteren Wasserbehörde gegen die vorgelegten Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Keine Anregungen oder Bedenken haben in ihrer Stellungnahme geäußert:

- Gelsenwasser AG (Stellungnahme vom 14.10.2025)
- Handwerkskammer Münster – Wirtschaftsförderung (Stellungnahme vom 07.11.2025)
- Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster (Stellungnahme vom 11.11.2025)
- Stadtwerke Münster GmbH (Stellungnahme vom 11.11.2025)
- Bezirksregierung Münster – Dezernat 35.4 Denkmalangelegenheiten, Verkehrssicherung-Sonderliegenschaften (Stellungnahme vom 12.11.2025)
- Stadt Münster – Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahmen vom 17.11.2025)