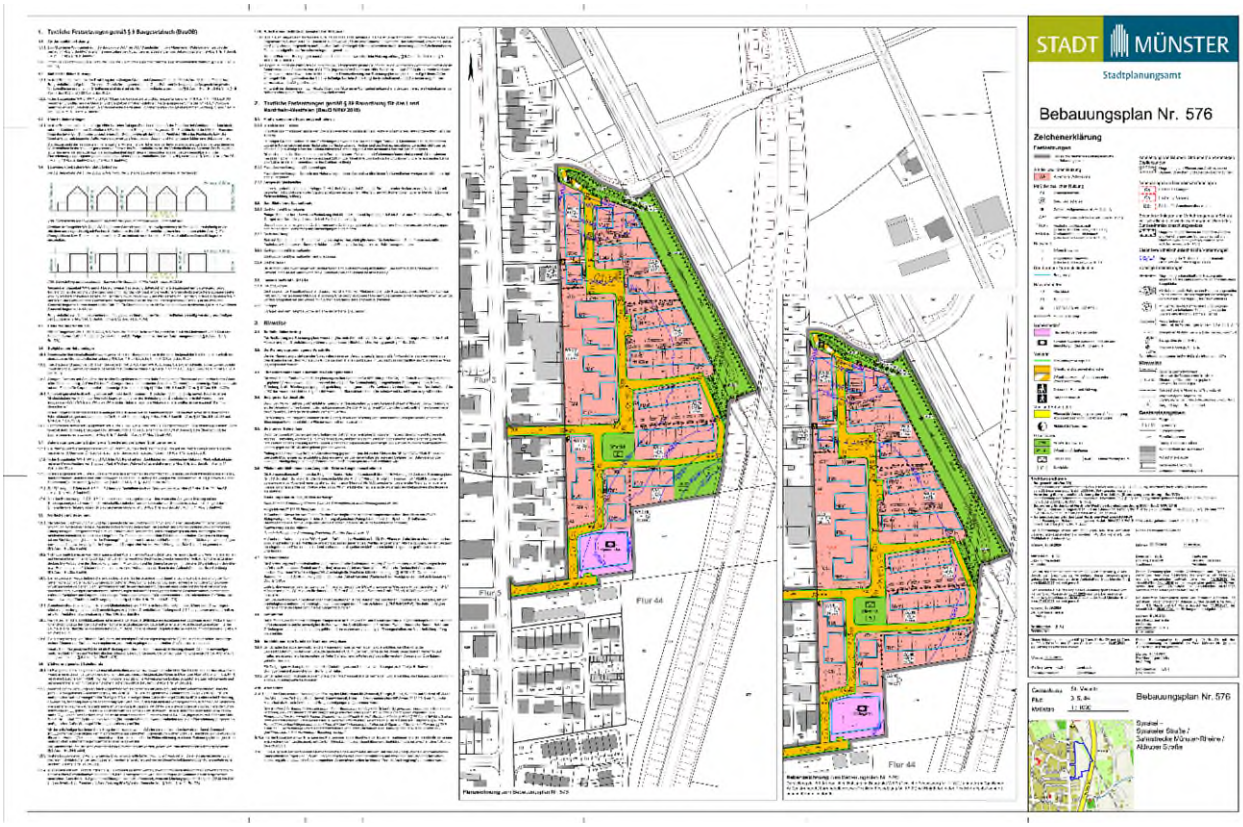
STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 576: Sprakel - Sprakeler Straße / Bahnstrecke Münster - Rheine / Aldruper Straß



1 Verfahrensverlauf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	11.05.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	09.10.2015 – 09.11.2015
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	22.02.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Münster	03.03.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung TÖB	13.03. – 13.04.2017
Bekanntmachung der erneuten öffentl. Auslegung im Amtsblatt	04.10.2019
Erneute öffentlich Auslegung des Planentwurfs	14.10. – 14.11.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	09.10. – 14.11.2019
Geänderter Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	08.11.2023

Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des erneut geänderten Entwurfs im Amtsblatt der Stadt Münster	17.11.2023
Erneute öffentlich Auslegung des erneut geänderten Planentwurfs sowie die erneute Beteiligung der Behörden und TÖB	20.11. – 20.12.2023
Beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.12.2024 - 17.01.2025
Beschluss über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster	02.07.2025
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	10.10.2025

2 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung und einer Kindertageseinrichtung einschließlich der erforderlichen Erschließungs- und Grünflächen sowie der Fläche für den notwendigen Lärmschutz geschaffen. Die Entwicklungsziele sind aus dem Baulandprogramm der Stadt Münster abgeleitet. Der politische Beschluss zur sozialgerechten Bodennutzung und Schaffung eines Wohnraumangebots nach sozialen Kriterien wird berücksichtigt.

Grundlage des Bebauungsplans ist ein städtebauliches Konzept des Büros STADTRAUM Architektengruppe, Düsseldorf/Münster, das im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von einer Jury prämiert wurde. Umgesetzt wird das Projekt von der Firma Holz GmbH.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Münster-Sprakel zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen, der Bahnstrecke Hamm-Emden und der Aldruper Straße (L 587). Das Plangebiet arrondiert die gewachsenen Strukturen um den bestehenden Lebensmittelmarkt nach Osten und schließt diese zu den östlich verlaufenden Verkehrswegen Aldruper Straße und der Bahntrasse ab.

Mit der L 587, dem Bahnhaltepunkt Sprakel und den bestehenden Fahrradwegen, insbesondere der Veloroute Münster-Greven, ist eine sehr gute Anbindung an die Innenstädte von Münster und Greven sowie das landschaftlich geprägte Umfeld gewährleistet. Die Verkehrsinfrastruktur ist für alle Mobilitätsarten gut ausgebaut.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die geplanten Nutzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind alle Schutzgüter durch eine Palette unterschiedlicher Auswirkungen betroffen.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt und ist abhängig von der bestehenden Vorbelastung sowie der heutigen Ausprägung der die Schutzgüter prägenden Elemente. Neben den ermittelten Beeinträchtigungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art sind allerdings auch positive Auswirkungen zu nennen, da mit der vorliegenden Planung dem Grundwasserschutz (aufgrund der potenziellen Verschmutzung aus Altlasten) entsprochen wird.

Insgesamt entspricht der Bebauungsplan den Zielsetzungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Bodennutzung. Den Grundsätzen der Konfliktbewältigung und Gefahrenabwehr auf der Ebene der Bauleitplanung wird mit den umfangreichen umweltbezogenen Bewertungen und daraus abgeleiteten Maßnahmen vollumfänglich entsprochen. Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen sind mit Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 576 nicht gegeben.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zum Bebauungsplan zog sich über einen langen Zeitraum hin. Von der ersten, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bis zum Satzungsbeschluss vergingen 10 Jahre. Am 11.05.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine Informationsveranstaltung im Marienheim in Sprakel durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß BauGB erfolgte im Herbst 2015.

Die öffentliche Auslegung gemäß BauGB fand vom 13.03. bis einschließlich 13.04.2017 statt. Zeitgleich wurde die TöB-Beteiligung durchgeführt.

Im Zuge dieser Beteiligungsverfahren wurden von Trägern öffentlicher Belange und seitens der Öffentlichkeit Bedenken gegenüber der Entwässerungsplanung, dem Höhenprofil der zukünftigen Straßen und den Lärmminderungsmaßnahmen 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 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. Aus diesem Grund beinhaltet die Planurkunde zum Bebauungsplan eine zweite Ausführung der zeichnerischen Darstellung.

Neben der Thematik zum Lärmschutz wurden die allgemeinen Rahmenbedingungen zum 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. Zwischenzeitlich 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 wird eine etwaige Markterweiterung über ein eigenständiges Verfahren eröffnet, so dass das bestehende Verfahren zur Schaffung von Wohnraum keine weitere Verzögerung erfährt.

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 (Straßen.NRW) 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.

Über alle eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses abgestimmt. Die im Laufe des Verfahrens vorgenommenen Änderungen waren im letzten Entwurfsstand des Bebauungsplans berücksichtigt und somit konnte am 02.07.2025 vom Rat der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Münster am 10.10.2025 trat der Bebauungsplan in Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung wurde festgestellt, dass für Münster langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen ist. Um Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist gemäß Baulandprogramm eine kontinuierlich hohe jährliche Wohnungsneubauleistung in Münster erforderlich.

Als Grundlage für die städtebaulichen Entwicklungsziele wurde daher das Baulandprogramm aufgestellt, welches aktuell in der Fassung für 2024-2032 vorliegt. In diesem sind Flächen dargestellt, für die eine zeitlich abgestufte Wohnbauentwicklung angestrebt werden sollte. Neben planungsrechtlichen Voraussetzungen ist auch eine zeitliche Perspektive zur Umsetzung berücksichtigt worden.

Das Plangebiet ist im Baulandprogramm aufgeführt. Mit der Siedlungsentwicklung wird eine fast ausschließlich für den Maisanbau genutzte Fläche beansprucht. Höherwertige Strukturen im Plangebiet wie die Waldflächen zur Bahntrasse und der Gehölzbereich zum Forstweg werden ausgleichend wiederhergestellt. Somit bestehen innerhalb des Plangebiets keine Planungsalternativen, mit denen die städtebaulichen Ziele mit geringeren Umweltauswirkungen umgesetzt werden könnten.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter und sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 BauGB zu erwarten, da bei einer verbleibenden Status-Quo-Situation nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Nutzung des bestehenden Geländes als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben wird. Die Gehölzbereiche würden weiterhin durch die Deutsche Bahn, Straßen.NRW und die Stadt Münster genutzt. Durch diese Weiternutzungen sind jedoch keine veränderten Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten.