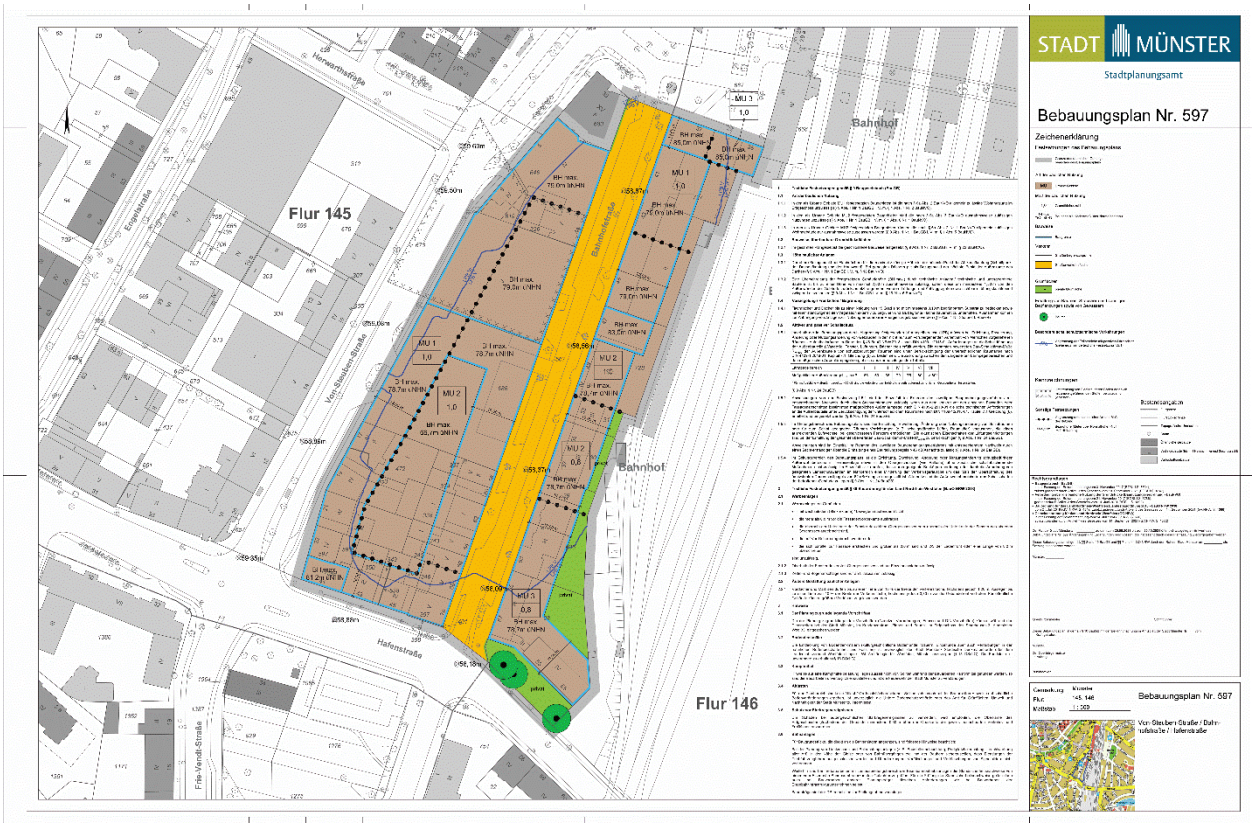
STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 597:
Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße



1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	14.03.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	23.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	07.08.2019 – 30.09.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) Aushang im Kundenzentrum Stadthaus 3 sowie im Internet	14.12.2020 – 15.01.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt	10.09.2021
Beteiligung der TÖB	20.09 - 20.10.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	20.09 - 20.10.2021
Beschluss über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster	09.02.2022
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	18.02.2022

2 Planungsziele

In dem in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof gelegenen Plangebiet waren, unter anderem durch die stadtweite Wohnraumnachfrage hervorgerufen, Nachverdichtungsprozesse zu beobachten. Der Zulässigkeitsmaßstab zum Maß der Nutzung regelte sich zuvor nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Durch das 2017 fertig gestellte 15-geschossige und 45 m hohe „Metropolis“-Hochhaus am Berliner Platz 39 wurden in Bezug auf die Höhenentwicklung neue Begehrlichkeiten geweckt. Auch wenn der „Metropolis“-Neubau bewusst als Landmarke geplant wurde, so kann dieses Bauwerk für die Umgebung nicht als städtebauliches Vorbild herangezogen werden. Dennoch ließen kleine Neubauvorhaben eine sukzessive Höhen- und Geschossentwicklung vermuten, so dass ein Steuerungs- und Planungserfordernis entstand. Mit dem Bebauungsplan soll nun eine gebietsverträgliche städtebauliche Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist, in diesem Bereich durch die gezielte Ausweisung von „Urbanen Gebieten“ (MU) eine stärkere Wohnnutzung zu ermöglichen. Der für diesen Bereich bisher gültige einfache Bebauungsplan Nr. 356 „Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring)“ wies für das Plangebiet „Kerngebiet“ (MK) aus. Eine reguläre Wohnnutzung war hier nur ausnahmsweise zulässig, da Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 597.

Das Plangebiet tangiert nicht die Grünordnung Münsters. Der für die Stadtgliederung bedeutsame 1. Grünring (Promenade) befindet sich in ca. 200 m Entfernung in westlicher Richtung. Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb einer Umweltzone. Der neue Luftreinhalteplan sieht seit dem 1. Januar 2015 eine Verschärfung der Umweltzone vor: Seitdem dürfen nur noch Fahrzeuge mit grüner Umweltplakette in die münstersche Innenstadt fahren. Diese Veränderung ist eine von mehreren Maßnahmen, um die Luftqualität im Innenstadtbereich zu verbessern.

Für das Stadtgebiet von Münster liegt ein Lärmaktionsplan vor. In der 2. Stufe des Plans (2017) wurde für den Bahnhofsbereich, hier die Von-Steuben-Straße, die Anordnung von Tempo 30 ganztags empfohlen und zwischenzeitlich umgesetzt.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind gekennzeichnet durch die innerstädtische Lage des Planungsraums. Während hinsichtlich der Luftschadstoffe keine erhöhten Risiken festgestellt werden konnten, zeigt die Lärmprognose erhebliche Belastungen, sodass nach den allgemeinen, in der städtebaulichen Planung anzusetzenden Maßstäben im gesamten Plangebiet nicht ohne weiteres von gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Urbane Gebiete, die eine stärkere Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ermöglichen sollen, werden im Gebiet umgesetzt, jedoch findet eine Reduktion der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen dort statt, wo die Schwelle der Gesundheitsgefährdung mit über 65 dB(A) nachts unzumutbar im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs überschritten wird und keine lärmabgewandte Seite gegeben ist. Zur Umsetzung sind durchweg passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die bereits im Bestand vorhandene dichte Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad fallen die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering aus. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich. Kennzeichnungspflichtige Altlasten-/ Verdachtsflächen sind nicht vorhanden. Auf dem Altstandort Nr. 2224 sind Kontaminationen unterhalb des Parkhauses nicht auszuschließen. Hinsichtlich des Boden-/ Flächenschutzes ist die Planung als verträglich einzustufen.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Stufe 1) ergab keinen Hinweis auf eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten. Für die Beurteilung der Tiergruppe der Fledermäuse, für die eine potenzielle Betroffenheit nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist ein Transfer auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren angezeigt, da insbesondere bauliche Maßnahmen innerhalb des Bestandsgebiets zeitlich nicht prognostizierbar sind.

Durch die innerstädtische Lage und in Verbindung mit benachbarten Bahnflächen liegt das Plangebiet innerhalb einer Wärmeinsel. Dies hat thermische Belastungen für das Gebiet zur Folge, die sich mit fortschreitendem Klimawandel verstärken können. Als mindernde Maßnahme werden Dachbegrünungen festgesetzt. Diese dienen zudem auch dem Schutz des vorbelasteten Gebiets vor Starkregenfällen.

Weitergehende relevante Umweltauswirkungen sind nicht festzustellen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte vom 07.08. bis zum 30.09.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch fand pandemiebedingt nicht in Form einer Bürgeranhörung als Präsenzveranstaltung, sondern vom 14.12.2020 bis 15.01.2021 durch eine Auslegung der Planunterlagen im Kundenzentrum des Stadthauses 3 sowie im Internet statt.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Privatpersonen schriftliche Stellungnahmen eingereicht. So wurde unter anderem angeregt, einige der wenigen nicht im Krieg zerstörten Gebäude als zu erhalten bzw. als Denkmal festzusetzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da nach einer Prüfung durch die untere Denkmalbehörde kein besonderer Wert festgestellt wurde.

Ferner wurde angeregt, den im öffentlichen Straßenraum befindlichen Baumbestand als zu erhalten festzusetzen. Auch dieser Anregung wurde nicht gefolgt, wenngleich die Bäume grundsätzlich erhalten werden sollen. Bei einer notwendigen Ausbaumaßnahme der Verkehrsfläche kann aber letztendlich erst zu diesem Zeitpunkt über einen Erhalt entschieden werden, so dass hierzu keine Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden sollen.

Ein weiterer Vorschlag war zudem, den Bereich der ehemaligen Westfalen-Tankstelle als Verbindung zur Von-Steuben-Straße weiterhin als Rad- und Fußweg nutzen zu können. Da sich die Fläche der ehemaligen Westfalen-Tankstelle derzeit im Bau befindet und keine Durchlässigkeit beinhaltet, wurde das angeregte Wegerecht als unverhältnismäßige Belastung für den privaten Nutzer eingestuft und somit abgelehnt.

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Nord wurde vorgeschlagen, die beabsichtigten Änderungen (partielle Ausschluss von Vergnügungsstätten) im Dialog mit den betroffenen Betrieben zu regeln. Diesem Vorschlag folgte die Verwaltung nicht, da mit der vorliegenden Planung keine Eingriffe in die aktuell ausgeübten Nutzungen stattfinden. Erweiterungspläne von

Betrieben sind zudem nicht bekannt. Eine Regulierung zur Unterbindung von Erweiterungsoptionen ist bei der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen erforderlich.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten vom 20.09. bis zum 20.10.2021.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde noch einmal die Prüfung von erhaltenswerten beziehungsweise denkmalgeschützter Gebäude angeregt. Hierzu gab es keine geänderten Erkenntnisse, so dass der Anregung nicht gefolgt wurde.

Zum Satzungsbeschluss erfolgten Ergänzungen unter den Hinweisen zu Grundstücken in direkter Nachbarschaft der Bahnanlagen. Änderungen oder Ergänzungen bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans wurden nicht vorgenommen. Daher waren keine erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit oder der TöB erforderlich. Somit wurde der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Münster am 09.02.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 597 überplant ein Teilgebiet des am 28.12.1990 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 356: Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarth-straße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 597 tritt das alte Planungsrecht in diesem Bereich außer Kraft.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind vergleichende Ausführungen zur Frage des Standorts entbehrlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht verfolgt. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der heutige planungsrechtliche Rahmen erhalten. Zukünftige Bauvorhaben könnten fortan auf die prägende Wirkung der neu errichteten Gebäude in der Nachbarschaft abstellen und ebenfalls mittels sukzessiver Aufstockungen der vorhandenen Bausubstanz bzw. Abriss und Neubau eine umfangreichere Höhen- und Geschossentwicklung anstreben.