



Stadtplanungsamt

21.12.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Gierecker /
Herr Husmann

Telefon: 492-6122 /
492-6194

Gierecker@stadt-
muenster.de /
Husmann@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

2. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 108 für den Bereich Von-Steuben-Straße /
Bahnhofstraße / Hafenstraße
[Steuerung der städtebaulichen Planung zwischen Hochhaus "Metropolis" und Hafenstraße]

Beratungsfolge

26.01.2021	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
04.02.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
10.02.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
10.02.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die nachfolgende Satzung wird beschlossen:

S a t z u n g

**der Stadt Münster zur 2. Verlängerung der Geltungsdauer
der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 108
für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße**

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ aufgrund von § 17 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) folgenden Beschluss gefasst:

Die Geltungsdauer der Satzung der Stadt Münster über die Veränderungssperre Nr. 108 für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße wird um ein weiteres Jahr nochmals verlängert (§ 17 Abs. 2 BauGB).

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Münster entstehen durch die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre keine Kosten.

Begründung:

Für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße hat der Rat der Stadt Münster am 14.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 597 gefasst (Vorlage Nr. V/0187/2018, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 23.03.2018). Der derzeit geltende einfache Bebauungsplan Nr. 356 „Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring)“ aus dem Jahr 1990 setzt hier nur die Nutzung „Kerngebiet“ und zulässige Werbeanlagen fest. Es gibt keine Rahmenbedingungen z.B. zu Gebäudehöhen; diese wären gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Ziel des Bebauungsplans Nr. 597 ist es, eine städtebaulich angemessene Planung zwischen der Hochhausdominante „Metropolis“ und der Hafenstraße so steuern zu können, dass sich Neubauten bzw. Umbauten im Baublock – auch im Kontext zu den aktuellen Quartiersentwicklungen im Bahnhofsumfeld – einfügen.

Für zwei Grundstücke im Plangebiet lagen Baugesuche vor. Damit die Planungsabsichten nicht behindert oder durch zwischenzeitliche Bauaktivitäten oder Nutzungsänderungen erschwert oder unmöglich gemacht werden, wurden die Baugesuche am 26.03.2018 bzw. am 25.04.2018 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB jeweils für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Nachdem im weiteren Verlauf absehbar wurde, dass der Bebauungsplan Nr. 597 bis zum Ablauf der Zurückstellung der Baugesuche nicht in Kraft treten wird, hat der Rat der Stadt Münster als weiteres Plansicherungsinstrument am 13.02.2019 die Veränderungssperre Nr. 108 für den Bereich Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße / Hafenstraße beschlossen (Vorlage Nr. V/0014/2019, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 22.02.2019, in Kraft getreten am 23.02.2019). Die Baugesuche wurden daraufhin abgelehnt. Die ursprünglich für eine Frist von zwei Jahren beschlossene Veränderungssperre wurde in einem weiteren Schritt vom Rat der Stadt Münster am 12.02.2020 um ein Jahr verlängert (Vorlage Nr. V/1207/2019, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 06.03.2020).

Die Veränderungssperre tritt einschließlich ihrer 1. Verlängerung nach Ablauf von drei Jahren außer Kraft, somit hier erst am 23.02.2022. Auf die Frist ist allerdings der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 Abs. 1 BauGB). Daher läuft die um ein Jahr verlängerte Veränderungssperre für die von der Zurückstellung betroffenen Grundstücke bereits am 26.03.2021 bzw. am 25.04.2021 aus.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 597 wurde inzwischen erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Dezember 2020 / Januar 2021 durch Auslegung der Unterlagen im Kundenzentrum des Stadthauses 3 und die parallele Veröffentlichung im Internet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte bereits im August / September 2019.

Derzeit erfolgt die Erarbeitung eines Lärmgutachtens sowie eines Lufthygienischen Gutachtens. Für beide Gutachten sind als Grundlage aktuelle Verkehrsdaten erforderlich. Aufgrund der coronabedingten Pandemielage seit Frühjahr 2020 und den damit verbundenen veränderten Verkehrsmengen, konnten zunächst keine verkehrlichen Daten ermittelt werden. Somit verzögerte sich die Bearbeitung der Gutachten. Da mittlerweile Hochrechnungen möglich sind, können die Gutachten nun trotz anhaltender Pandemielage erarbeitet werden.

Als nächste Verfahrensschritte sind die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im zweiten Quartal des Jahres 2021 vorgesehen. Im Anschluss daran kann der Beschluss des Rates über die zu den Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen, bevor dieser mit Bekanntmachung im Amtsblatt der

Stadt Münster in Kraft treten wird.

Ein Inkrafttreten des Bebauungsplans ist somit vor dem Ablauf der bereits einmalig verlängerten Veränderungsperre am 26.03.2021 (s.o.) nicht zu erreichen. Darum ist es erforderlich, zur Sicherung der Planung die Veränderungsperre Nr. 108 um ein weiteres Jahr nochmals zu verlängern.

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Geltungsbereich