

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0707/2008

Auskunft erteilt:

Frau Voss-Schiffmann / Herr Krause /
Herr Hülk

Ruf:

492 6122 / 6120 / 6190

E-Mail:

Huelk@stadt-muenster.de

Datum:

27.08.2008

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 520: Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege
Kenntnisnahme des Entwurfes

Beratungsfolge

09.09.2008	Beirat für Stadtgestaltung	Bericht
16.09.2008	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
18.09.2008	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 520: Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege öffentlich auszulegen.

Das ehemalige TÜV-Gelände wurde mit Ratsbeschluss vom 18.06.2008 an die Firma zeb/rolfes.schierenbeck.associates aus Münster vergeben, die am Standort die Errichtung seiner neuen Europazentrale plant. Das in dem EU-weiten Grundstücksvergabeverfahren ausgewählte Bauungskonzept des zeb sieht eine organisch ausgeformte 2-geschossige Basisbebauung mit einem 16-geschossigen elliptischen Hochhaus in der Mitte des Grundstücks vor. Es sollen ca. 600 Büroarbeitsplätze sowie eine Tiefgarage mit ca. 310 Stellplätzen untergebracht werden.

Das Bauungskonzept des Investors wurde den parlamentarischen Gremien im Juni 2008 vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss zu dem entsprechenden, projektbezogenen Bebauungsplan wurde vom Rat am 18.06.2008 gefasst. Der Bebauungsplanvorentwurf ist am 19.08.2008 in der BV Mitte und am 20.08.2008 im ASSVW vorgestellt worden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange konnte nach § 13 a BauGB verzichtet werden. Die betroffenen Fachbelange wurden jedoch in Plan und Begründung berücksichtigt. Während der Bürgeranhörung am 21.08.2008 wurden unterschiedliche Meinungen geäußert. Während in einigen Beiträgen Besorgnis wegen der Wirkung des Hochhauses in der Stadtansicht mitgeteilt wurde, haben andere Bürger das Vorhaben in seinen gestalterischen, städtebaulichen und stadtstrukturellen Aspekten begrüßt. Zur Verträglichkeit der Planung mit der angrenzenden Wohnnutzung (Verkehr, Lärm) wurden Verständnisfragen gestellt; die gegenüber dem geltenden Planungsrecht veränderte Verschattungssituation wurde positiv aufgenommen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wird das Projekt des Investors planungsrechtlich so definiert, dass sich insbesondere das geplante Hochhaus verträglich in die städtebauliche Ordnung integriert. Die besonderen Qualitäten des im Vergabeverfahren ausgewählten Baukonzeptes, das unter anderem durch gefällige Bauformen und Zurücknahme der Bebauungsdichte an der Gasselstiege Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung nimmt und im Bebauungsplanverfahren in seiner Ausrichtung im Hinblick auf die Stadtsilhouette noch optimiert worden ist, werden im Plan, in den textlichen Festsetzungen und ergänzend im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Gegenüber den nach geltendem Planungsrecht zulässigen Kerngebietsnutzungen wird das Spektrum deutlich eingeschränkt und auf die konkret beabsichtigte Büro- und Dienstleistungsnutzung sowie untergeordnete ergänzende Funktionen wie Gastronomie und kleinflächiger Einzelhandel begrenzt. Da im Vergleich zu früheren Planungen bei gleicher Bruttogeschossfläche von knapp 18.000 m² die Grundstücksfläche erheblich vergrößert wurde, bleibt es bei der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Auch der Versiegelungsgrad ändert sich kaum. Zusammengefasst beschränkt sich die Veränderung gegenüber dem geltenden Planungsrecht auf die Akzentuierung der Höhenentwicklung. Sie wird unter Einschränkung des Nutzungsspektrums umgesetzt und zusätzlich durch die o.g. städtebaulichen Qualitäten am Standort kompensiert.

Für die Bereiche Verkehr, Lärm und Verschattung wurden Gutachten vergeben; zu den Windwirkungen des Hochhauses liegt ebenfalls eine gutachterliche Einschätzung vor. Im Ergebnis stellen die Untersuchungen die Verträglichkeit der Planung im Umfeld fest:

- Die verkehrliche Situation wird sich gegenüber dem Status quo nicht verschlechtern; die zusätzlichen Verkehre können von den Anliegerstraßen und dem übergeordneten Verkehrsnetz ohne weiteres aufgenommen werden.
- Durch die Verteilung der Tiefgaragenzufahrten auf Steinfurter Straße und Gasselstiege bleibt die Zunahme der Lärmimmissionen insbesondere im Bereich der Gasselstiege im nicht hörbaren Bereich.
- Zwar wirft das Hochhaus einen längeren Schatten als die nach geltendem Planungsrecht zulässige 4-5-geschossige Straßenrandbebauung; durch seine geringe Breite wandert er aber innerhalb kurzer Zeit so weiter, dass die Sonne in deutlich geringerem Umfang verdeckt wird als bei einer geschlossenen Straßenrandbebauung.
- In unmittelbarer Nähe um das Hochhaus ist eine erhöhte Windgeschwindigkeit zu erwarten; dieser Effekt bleibt jedoch ausschließlich auf das Grundstück selbst beschränkt und betrifft nicht die Umgebung.

Durch die Positionierung des Hochhauses im „Bild“ der Stadt aus der Fernsicht zwischen St. Lamberti und St.-Paulus-Dom bleibt die Sicht auf die historischen Kirchtürme frei und unverstellt erhalten. Durch seine Höhe wird das Hochhaus gleichwohl einen erkennbaren Einfluss auf die charakteristische Stadtansicht von der Steinfurter Straße nehmen, der durchaus ambivalente Meinungen und differierende fachliche Bewertungen zulässt.

Die Planung dient der Bindung eines aus dem universitären Bereich hervorgegangenen, inzwischen europaweit operierenden Unternehmens an Münster und so dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung zahlreicher hochqualifizierter Arbeitsplätze. Sie ist damit in hervorragender Weise geeignet, die besondere Profilierung Münsters als Stadt der Wissenschaft und des Mittelstands voranzutreiben und so die Stadt im Wettbewerb nachhaltig zu stärken. Nicht zuletzt steht die Planung damit auch in voller Übereinstimmung mit wesentlichen, bürgerschaftlich formulierten Zielen der Stadtentwicklung. Der Bebauungsplan dient somit vitalen öffentlichen Zukunftsinteressen, die die Veränderung der Stadtansicht in der Abwägung aller Belange im Rahmen der Bauleitplanung als vertretbar erscheinen lassen.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den Anlagen entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 520 überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 379. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 520 tritt dieser Plan, soweit er von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, teilweise außer Kraft.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 520 soll Mitte Oktober 2008 beginnen.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Niederschrift der Bürgeranhörung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan (Verkleinerung)
5. Projektdarstellungen
6. Fotomontagen