

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0428/2011/1. Erg.

Auskunft erteilt:

Herr Krause / Herr Hänsel

Ruf:

492-6120 / 492-6122

E-Mail:

Haensel@stadt-muenster.de

Datum:

02.11.2011

Betrifft

Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. "Metropolis")
- stadtstrukturelle und städtebauliche Beurteilung -

Beratungsfolge

15.11.2011 Beirat für Stadtgestaltung

Empfehlung

24.11.2011 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“) **wurde in der Sitzung des ASSVW am 07.07.2011** zur Kenntnis genommen.
2. **Der ASSVW nimmt zur Kenntnis, dass die** Verwaltung mit den Investoren Gespräche und Verhandlungen **geführt hat**, die auf die Umsetzung der Ergebnisse und Empfehlungen der stadtstrukturellen und städtebaulichen Untersuchung gerichtet **waren**. **Der ASSVW hat** die sich hieraus ergebenden Informationen **in der Sitzung am 13.10.2011** zur Kenntnis genommen.
3. Der Auftrag des ASSVW vom 19.05.2011, abgeleitet aus dem Antrag der SPD-Fraktion - „Beurteilungsgrundlagen für den geplanten Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz“ -, ist damit erledigt.
4. **Die Eignung des Grundstücks Berliner Platz 39 (ehem. „Metropolis“) als Standort für ein Hochhaus wird grundsätzlich anerkannt.**
5. **Die von den Investoren angedachte Nutzung „studentisches Wohnen“ wird unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes im Grundsatz als standortverträglich angesehen.**
6. **Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für das von den Investoren beantragte vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren vorzubereiten und im weiteren Verfahren die Nachhaltigkeit des Nutzungskonzeptes sowie den Hochbauentwurf unter funktionalen und architektonischen Gesichtspunkten weiter zu konkretisieren, zu optimieren sowie die entsprechenden Beteiligungsverfahren durchzuführen.**

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Sachentscheidung löst weder direkte noch indirekte Kosten oder Folgekosten für den städtischen Haushalt aus.

Begründung:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.05.2011 anlässlich der öffentlichen Projektvorstellung den Antrag der SPD-Fraktion „Beurteilungsgrundlagen für den geplanten Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz“ einstimmig beschlossen.

Der Auftrag mündete in die Erarbeitung einer alle in dieser frühzeitigen Planungsphase maßgeblichen Kriterien und Belange bündelnden Fachbeurteilung nicht nur zu städtebaulichen sondern insbes. auch zu stadt- und nutzungsstrukturellen Aspekten, die dem ASSVW in der Sitzung am 07.07.2011 vorgestellt wurde und gleichzeitig als Gesprächsgrundlage für die weiteren Gespräche mit den Investoren gedient hat. Die Ergebnisse der Überarbeitung wurden dem ASSVW in der Sitzung am 13.10.2011 vorgestellt.

Der Standort Berliner Platz ist im Grundsatz für eine Hochhausbebauung städtebaulich begründet und damit für eine Projektentwicklung in diese Richtung geeignet. Ausführlich begründet wird dieser Standpunkt in der Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“), die der Politik seit Anfang Juli 2011 vorliegt.

In diesem wird heißt es u.a.:

....Der Standortbereich Berliner Platz stellt sich aus der Blickachsenperspektive Eisenbahnstraße/Bahnhofstraße und der Fernsicht aus deutlich erhöhtem (fiktiven) Standpunkt als klar von den Strukturen der Altstadt und ihrer Vorzone (Promenade) separierter Standort dar. Die achsiale Betrachtung dieser wichtigen Straßenverbindung mit den sie bereits heute flankierenden Großstrukturen Landschaftsverband, NRW-Bank, Iduna- Hochhaus, Bundesbahndirektion, Hauptbahnhof und Conti-Hotel belegt, dass sich das Vorhaben in die bestehende blockhaft geprägte Stadtstruktur „einfügt“ und keinen Fremdkörper im der Altstadt vorgelagerten Stadtgefüge darstellt....

...In Verbindung mit der Mikrolage in der Spitze eines dicht bebauten Baublocks und dieser gesonderten Lage an einem aufgeweiteten Straßen- bzw. Platzbereich (Berliner Platz) besteht eine städtebauliche Positivbegründung, den Standort mit einer „kräftigen“ und eigenständigen Hochbebauung „von einigem Gewicht“ zu versehen (vgl. auch bisherige Empfehlungen des Gestaltungsbeirates)....

...Zu empfehlen und städtebaulich „richtig“ ist eine Maximalhöhe von um die 50 m – aufgrund der Wahrnehmbarkeit aus der Fernsicht der Eisenbahn und Bahnhofstraße, vor allem aber auch aus dem Altstadtrand- und Promenadenbereich jedoch als Höhenbegrenzung einschließlich (!) notwendiger Haustechnik und technischer Dachaufbauten. Diese städtebaulich begründete Grundeinschätzung ist stark abhängig von der exakten Gebäudekubatur und Gebäudearchitektur. Insofern ist hier dringlich auf eine hochbauliche Optimierung auf Basis der absoluten Höhenempfehlung zu drängen. In diesem Zusammenhang kann die Höhe von 50/44 m unter qualitativen Gesichtspunkten geringfügig über oder unterschritten werden.....

Die überwiegend geplante Nutzung (fast ausschließlich Wohnnutzung) unterstützt das in der Vorlage V/0006/2011 (Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen) formulierte Anliegen, die Innenentwicklung im Bereich Wohnen zu stärken und zu fördern. Das geplante Vorhaben liegt somit im Grundsatz nutzungsstrukturell im Einklang mit einer strategischen Zielrichtung der Verwaltung und der Politik für die Innenstadt und speziell auch für diesen Stadtbereich.

Die Wahl von Kleinappartements an diesem immissionsbelasteten Standort (15.000 – 25.000 Fahrzeugbewegungen/24h) ist in stadtstruktureller Hinsicht die an diesem Standort geeignete Wohnform.

Die geforderte strukturelle Nachhaltigkeit zur Vermeidung von dauerhaften Vermietungsproblemen kann primär durch innere Gebäudedeflexibilität gewährleistet werden, die in einer ohnehin noch vorgesehenen Vertiefung der Projektentwicklung noch nachzuweisen ist

Aufgrund der positiven Grundeinschätzung wird empfohlen, auf den oben genannten Grundlagen und unter Berücksichtigung der in der vorgelegten Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“) enthaltenen Maßgaben und Empfehlungen mit den Investoren die bereits begonnenen Gespräche und Verhandlungen weiterzuführen und den Einstieg in das beantragte vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren einzuleiten.

i.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor