

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0821/2013

Auskunft erteilt:

Frau Philipp

Ruf:

492 61 21

E-Mail:

Philipp@stadt-muenster.de

Datum:

08.11.2013

Betrifft

VBP Nr. 558: Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße

Beratungsfolge

03.12.2013 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

05.12.2013 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 558: Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich des VBP Nr. 558 umfasst das ehemals mit dem Kino „Metropolis“ bebaute Eckgrundstück Berliner Platz 39 (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die umlaufenden öffentlichen Gehwegflächen. Nach Aufgabe des Kinobetriebes waren/sind wechselnde Zwischenutzungen im Gastronomie- und Unterhaltungssektor in den Räumlichkeiten untergebracht.

Die grundsätzliche Eignung des Standortes für ein Hochhaus-Projekt wurde durch eine städtebauliche und stadtstrukturelle Beurteilung des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (V/0428/2011) untersucht. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) hat am 13.12.2011 diese Eignung grundsätzlich anerkannt und nach Diskussion alternativer Bauhöhen am 15.11.2012 festgelegt, dass die im Konzept als Straßenrandbebauung dargestellten Gebäudescheiben insgesamt auf 45 m begrenzt werden sollten. Die Entwicklung neuer Wohnformen wurde für den Standort begrüßt; statt ausschließlicher Nutzung durch Studenten wurde aber eine größere Flexibilität – insbesondere Angebot für Senioren – eingefordert.

Nicht entsprochen werden konnte dem Antrag der SPD-Fraktion vom 31.01.2013, dass 30 % der Appartements als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet werden. Dies lassen die Förderbestimmungen des Landes NRW bei einem Gebäude von mehr als vier Geschossen nicht zu (s. *Vorlage V/0872/2012/1.Erg.*).

Bevor der Rat der Stadt Münster am 06.02.2013 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) unter der Bedingung barrierefreier Planung aller Appartements beschlossen hat, wurde der durch Verkehrslärm belastete Standort zunächst gutachterlich untersucht. Im Ergebnis können die erwarteten Überschreitungen der Grenzwerte / DIN 18005 durch passiven Lärmschutz auf das erforderliche Maß für gesunde Wohnverhältnisse reduziert werden (s. *Lärmtechnische Untersuchung vom 10.04.2013 sowie ausführliche Darlegung in der Begründung zum VBP Nr. 558 und textliche Festsetzungen*).

Am 19.03.2013 fand die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB statt. (*Niederschrift: s. Anlage 1*).

Der VBP-Vorentwurf wurde einschließlich vorliegender Gutachten (Lärmsituation, Verschattung, Windkomfort, Luftbelastung) im Juni 2013 ff. den Fachämtern und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt; Anregungen und Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des VBP Nr. 558 weitestgehend aufgenommen.

Die beiden Eigentümer des Baugrundstücks möchten als Architekten und Vorhabenträger das Hochhaus am Standort Berliner Platz 39 entsprechend beigefügtem Entwurf des VBP Nr. 558 (s. *Anlage 2*) errichten. Das Projekt ist gegliedert in zwei straßenseitige Gebäudescheiben und einen Innenhof. Der Haupteingang liegt an der Kopfseite, weitere Eingänge an der „kleinen“ Bahnhofstraße (Fahrradgarage) und an der Von-Steuben-Straße (Anlieferung). Neben Gastronomie-/ Gewerbe- sowie Büroflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind ausschließlich 1- und 2-Raum Appartements geplant. Es wird erwartet, dass das Wohnangebot aufgrund derzeitiger Nachfrage vorrangig bei Studenten auf Interesse stößt, es ist aber für alle Nutzergruppen wie z.B. Senioren offen, die insbesondere die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus / Bahn) und die Altstadt-/ Innenstadtnähe suchen.

Bauordnungsrechtlich erforderliche Pkw-Stellplätze können auf dem Eckgrundstück nicht untergebracht werden, sie sollen finanziell vom Vorhabenträger abgelöst werden. Im benachbarten Parkhaus stehen nach Aussage des Betreibers ausreichend Parkraumreserven zur Verfügung, um die Nachfrage durch künftige Nutzer, Bewohner und Besucher des Hochhauses zu decken. Größere Fahrradabstellflächen werden für eigene Anlieger im Untergeschoss des Hochhauses angeboten und durch einen separaten Aufzug erschlossen.

Auf den an das Hochhaus grenzenden öffentlichen Gehwegflächen / Nebenanlagen sollen zusätzlich Fahrradbügel aufgestellt werden. Die Andienung der Gewerbeflächen erfolgt über eine Haltebucht in Von-Steuben-Straße und durch eine Passage in den Innenhof des Bauprojekts. Die Haltebucht kann bei Bedarf auch von Umzugsfahrzeugen genutzt werden.

Das Hochhaus-Projekt wurde entsprechend Planfassung des VBP-Entwurfs am 15.10.2013 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt (*Empfehlung s. Anlage 5*).

Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 einschließlich Gutachten soll voraussichtlich zwischen 30.12.2013 – 30.01.2014 erfolgen. Alle Dokumente können zudem im Internet auf der Seite des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (www.muenster.de/stadt/stadtplanung) eingesehen werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch handelt, kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Die Stadt Münster schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB ab. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen. Alle maßnahmebedingten Aufwendungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

i.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen zur Vorlage:

1. Niederschrift zur Bürgeranhörung 19.03.2013
2. VBP-Planfassung - Entwurf (Verkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen – Entwurf
4. Begründung – Entwurf
5. Empfehlung des Beirats für Stadtgestaltung 15.10.2013

Gutachten (siehe Internet)

- Lärmtechnische Untersuchung / 10.04.2013
- Untersuchung der Verschattung / 25.04.2013
- Windkanaluntersuchung Windkomfort / 07.06.2013
- Lufthygienisches Gutachten / 02.09.2013