

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0196/2014

Auskunft erteilt:

Frau Philipp / Herr Husmann

Ruf:

492 61 21 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

06.03.2014

Betrifft

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

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

25.03.2014	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
27.03.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
02.04.2014	Hauptausschuss	Vorberatung
02.04.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558: Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 nicht gefolgt:
 - 1.1.1 Der Stellungnahme, das Projekt sei aufgrund eines zu erwartenden ausbleibenden Interesses der angestrebten Zielgruppen überflüssig (Anlage 1, Punkt 1.1).
 - 1.1.2 Der Anregung, die Stellplatzfrage neu zu bewerten und eine auf den Bedarf angepasste Parklösung zu treffen (Anlage 1, Punkt 1.2).
 - 1.1.3 Der Stellungnahme, das Hochhausprojekt sei städtebaulich unbefriedigend und sollte so nicht realisiert werden (Anlage 1, Punkt 1.4).
 - 1.1.4 Der Anregung, zur Stellplatzfrage Vorschriften oder Hinweise im Bebauungsplan zu treffen (Anlage 1, Punkt 2.1).
 - 1.1.5 Der Anregung, die Umsetzung des Bauvorhabens zu verschieben bzw. auf das Bauvorhaben ganz zu verzichten, um eine Kollision mit der anstehenden

Baumaßnahme am Bahnhofsgebäude zu vermeiden und um durch die Bauarbeiten Anwohner und Passanten nicht zu gefährden (Anlage 1, Punkt 3.1).

- 1.1.6 Der Kritik, dass durch das Projekt ein massiver Eingriff in die Funktionsfähigkeit des Bahnhofsvorplatzes gegeben sei (Anlage 1, Punkt 3.2).
- 1.1.7 Der Ansicht, dass durch die Bauarbeiten die Nutzung des Bahnhofsbereichs durch Radfahrer stark behindert und in Folge dessen ein Rückgang der kombinierten Rad-Bahnnutzung zu erwarten sei (Anlage 1, Punkt 3.3).
- 1.1.8 Der Auffassung, dass die Freistellung oder Ablösung von Stellplätzen nicht gerechtfertigt sei (Anlage 1, Punkt 3.4).
- 1.1.9 Der Ansicht, das geplante Vorhaben werde sich städtebaulich negativ auf die Nachbarschaft auswirken (Anlage 1, Punkte 4.1 und 4.2).
- 1.1.10 Der Anregung, den hohen Anteil von Singlehaushalten im Bahnhofsviertel nicht noch weiter zu verstärken (Anlage 1, Punkt 4.3).
- 1.1.11 Der Anregung, zur Sicherung einer geordneten Stadtentwicklung eine ganzheitliche Überplanung des Bahnhofsviertels im Rahmen eines einheitlichen Bebauungsplans durchzuführen (Anlage 1, Punkt 4.4).
- 1.1.12 Der Stellungnahme, mit der Umsetzung des Hochbauprojektes seien übermäßige Beeinträchtigungen für die Gebäude Berliner Platz 30 / Herwarthstraße 9 durch Verschattungen sowie Tageslichteinbußen für die Wohnungen verbunden (Anlage 1, Punkt 4.5).
- 1.1.13 Der Auffassung, der passive Lärmschutz für das geplante Gebäude sei ungenügend (Anlage 1, Punkt 4.7).
- 1.1.14 Der Ansicht, das Verkehrsgutachten sei mangelhaft (Anlage 1, Punkt 4.8).
- 1.1.15 Der Kritik, die Stellplatzproblematik sei ungenügend berücksichtigt worden (Anlage 1, Punkt 4.9).
- 1.1.16 Der Ablehnung einer Umsetzung des Vorhabens zeitgleich mit dem Bauprojekt „Hauptbahnhof Münster“ (Anlage 1, Punkt 4.10).
- 1.1.17 Der Stellungnahme, das geplante Bauvorhaben sei städtebaulich unverträglich und werde eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung ausüben (Anlage 1, Punkt 5.1).
- 1.1.18 Den Bedenken bezüglich der Richtigkeit und Nachvollziehbarkeit des Verschattungsgutachtens (Anlage 1, Punkt 5.2).
- 1.1.19 Der Stellungnahme, durch das Planvorhaben sei eine Mehrverschattung des Gebäudes „Von-Steuben-Straße 5“ und damit eine nicht hinnehmbare Einschränkung der Gebäudebelichtung und erhebliche Entwertung verbunden (Anlage 1, Punkt 5.3).
- 1.1.20 Den Zweifeln an einer Aufwertung des Standortes und seiner Umgebung durch die geplante Hochhausbebauung (Anlage 1, Punkt 5.4).

- 1.1.21 Den Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung aufgrund der Risiken einer kleinteiligen Eigentümerstruktur und der Entstehung eines sozialen Brennpunktes (Anlage 1, Punkt 6.1).
- 1.1.22 Der Stellungnahme, die Wohnungen seien für Senioren aufgrund fehlender sozialer Einrichtungen nicht geeignet (Anlage 1, Punkt 7.2).
- 1.1.23 Der Anregung, die Planung einzustellen, da sie städtebaulich ungeeignet, gestalterisch und konzeptionell mangelhaft und mit Wegfall der Nutzung als Studentenwohnheim der Planungsanlass entfallen sei (Anlage 1, Punkt 7.3).
- 1.1.24 Der Anregung, anlässlich des geplanten Vorhabens „Berliner Platz 39“ für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden übergreifenden Bebauungsplans Nr. 356 „Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring)“ eine Neuaufstellung einzuleiten (Anlage 1, Punkt 8.1).
- 1.1.25 Der Ansicht, das geplante Vorhaben werde die Entstehung weiterer Hochhäuser in der Innenstadt nach sich ziehen und in diesem Fall seien die Umweltbelange nicht ausreichend berücksichtigt worden (Anlage 1, Punkt 8.1).
- 1.1.26 Der Anregung, für das geplante Vorhaben verschiedene Einzelgutachten zu erstellen und diese in einem Gesamtgutachten abschließend zu bewerten (Anlage 1, Punkt 8.2).
- 1.1.27 Der Anregung, neben der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auch eine Mindestanzahl von Wohnungen festzusetzen (Anlage 1, Punkt 8.3).
- 1.1.28 Der Anregung, die zulässige Abweichung von der festgesetzten Gebäudehöhe weitergehend zu konkretisieren (Anlage 1, Punkt 8.4).
- 1.1.29 Der Anregung, den Durchführungsvertrag vor seiner Ratifizierung öffentlich auszulegen und zum Gegenstand einer Bürgerbeteiligung zu machen (Anlage 1, Punkt 8.5).
- 1.1.30 Der Anregung einer Überprüfung des Lärmgutachtens (Anlage 1, Punkt 8.7).
- 1.1.31 Der Anregung, aufgrund einer etwaigen Entwertung öffentlicher Verkehrsflächen oder negativen Beeinflussung städtischer Liegenschaften durch die mit dem Vorhaben verbundene Verschattung, gutachterliche Vergleichsberechnungen oder Berechnungen von Kompensationszahlungen durchzuführen (Anlage 1, Punkt 8.8).
- 1.1.32 Der Anregung einer Überprüfung oder Überarbeitung des lufthygienischen Gutachtens (Anlage 1, Punkt 8.9).
- 1.1.33 Der Anregung einer Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Windgutachtens (Anlage 1, Punkt 8.10).
- 1.1.34 Der Anregung, Ratsmitglieder, die gleichzeitig Mitglieder des Aufsichtsrats der WBI GmbH sind, sollen von der Abstimmung über den Bebauungsplan ausgeschlossen werden, alternativ das Mandat niederlegen oder aus dem Aufsichtsrat der WBI GmbH austreten (Anlage 1, Punkt 8.11).
- 1.1.35 Der Anregung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen, eine Veränderungssperre zu erlassen und einstweilig keine Ge-

nehmigungen im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 356 und Nr. 558 auszusprechen (Anlage 1, Punkt 8.12).

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558: Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße wird aufgrund der §§ 2 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 hat einschließlich der Fachgutachten vom 30.12.2013 bis zum 30.01.2014 öffentlich ausgelegen.

Entsprechend einem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) vom 05.12.2013 erfolgte die Offenlegung erst, nachdem der Nachweis von mindestens einem Stellplatz für Fahrräder je Wohneinheit im Gebäude / auf dem Grundstück erbracht wurde. Im Untergeschoss des Bauprojekts sind insgesamt 173 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die dauerhafte Unterbringung von einem Fahrradstellplatz je Wohneinheit wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Eine nachhaltige Wohnnutzung wird über die vorhabenbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans und über die im Durchführungsvertrag festgeschriebene Möglichkeit der Zusammenschaltung von Einzelappartements (ab 4. OG) gewährleistet. Die maximale Anzahl von Wohneinheiten ist gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans von 156 Einzelappartements auf insgesamt 130 reduziert worden (104 x 1-Raum-Appartements + 26 x 2-Raum-Appartements).

Aufgrund der Bauausführung (KfW-55-Standard mit kontrollierter Be- und Entlüftung in Kombination mit Wärmerückgewinnung) wird den Anforderungen an energetisch nachhaltige Kriterien – über die von der Stadt Münster geforderten Standards hinaus – und an erforderlichem bauseitigem Immissionsschutz entsprochen. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Bei einem Gebäude mit mehr als fünf Geschossen lassen die Richtlinien keine öffentliche Förderung von Wohnraum zu. Eine freiwillige Mietpreisbindung möchte der Vorhabenträger gegenüber der Stadt nicht eingehen. Über den Durchführungsvertrag (Anlage: Grundrisse) wird aber analog den Förderrichtlinien gesichert, dass das gesamte Gebäude barrierefrei ausgebildet wird (u. a. ebenerdiger Zugang, zwei Aufzuganlagen, ausreichende Durchgangsbreiten, bodengleiche Duschen).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem im Durchführungsvertrag, kein Einzeleigentum zu bilden. Die Rechte und Pflichten aus dem Durchführungsvertrag würden auch für Nachfolger gelten.

Nach Maßgabe der politischen Vorgaben (Maximalhöhe 45 m) hatte die Verwaltung im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger eine Höhendifferenz der beiden Hochhausscheiben (ca.

42 m und 48 m) empfohlen. Auch der Beirat für Stadtgestaltung hatte sich am 15.10.2013 eindringlich für eine Höhendifferenzierung der beiden Hochhausscheiben ausgesprochen. Der ASSVW hatte in seiner Sitzung am 08.03.2012 mit einem eindeutigen politischen Votum die Höhe der Turmscheiben auf 45 m begrenzt; somit wurde das Hochhaus in einheitlicher Bauhöhe von 45 m konzipiert.

Zur Offenlegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 wurden die in der Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen vorgetragen, über die entsprechend den Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.35 Beschluss gefasst werden soll.

2. Da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 aufgrund der oben stehenden Beschlussvorschläge nicht geändert werden soll, kann der Satzungsbeschluss erfolgen (Beschlussvorschlag Nr. 2).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 558 überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 356: Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring). Mit Inkrafttreten des neuen Plans treten die Festsetzungen des alten Bebauungsplans, soweit sie vom neuen Plan überlagert werden, außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 356 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

i. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung