

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0173/2015
Auskunft erteilt: Frau Philipp / Herr Husmann
Ruf: 492 61 21 / 492 61 94
E-Mail: Husmann@stadt-muenster.de
Datum: 18.05.2015

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 574: Zwischen Umgehungstraße (B 51), Hammer Straße und Karl-Wagenfeld-Realschule
Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

09.06.2015	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
11.06.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
17.06.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
17.06.2015	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Für den Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche / Umgehungstraße (B 51) im Norden, der Hammer Straße im Osten und den Flächen der Karl-Wagenfeld-Realschule im Süden und Westen ist gemäß § 2 (1) i. V. m. §§ 12 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung u. a. zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen.

Innerhalb dieses Gebiets liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,
Flur 184, Teil des Flurstücks 307,
Flur 197, Flurstücke 210, 211, 212, 225, 226, 227, 228, 229, 230.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Begründung:

Auf den Grundstücken Hammer Straße 266 a bis 268 a (südlich öffentlicher Grünfläche an B 51 / westlich Hammer Straße) befinden sich Wohn- und Nebengebäude, die aufgrund ihres Gebäudezustands abgängig sind.

Es ist beabsichtigt, auf einem insgesamt ca. 3.100 m² großen Grundstück ein Neubauprojekt zu errichten. Studien eines Projektentwicklers zu zwei Wohnhochhäusern wurden bereits in den nichtöffentlichen Sitzungen des Gestaltungsbeirats (28.01.2014 und 18.03.2014) und des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW, 06.02.2014 und 13.05.2014) ausführlich vorgestellt und diskutiert. Der ASSVW hatte am 13.05.2014 mehrheitlich die Freigabe für eine Bürgeranhörung auf Basis einer geplanten XIII- und X-geschossigen Bebauung erteilt.

Zwischenzeitlich wurde ein Endinvestor gefunden, der Wohnungen schaffen, vermieten und dauerhaft im Bestand halten will. Dieser ist bereit, die städtischen Ziele der „Sozialgerechten Bodennutzung Münster“ nachzuvollziehen und hat den beauftragten Architekten um Prüfung einer förderfähigen Lösung gebeten. Im Ergebnis wird für das Baugrundstück anstelle dominanter XIII-geschossiger Eckbetonung nunmehr eine V-geschossige Straßenrandbebauung vorgeschlagen, sodass sich die städtebauliche Entwicklung entlang der Hammer Straße stärker an der Bestandssituation orientiert. Der zurückversetzte Baukörper bleibt X-geschossig. In beiden Wohnhäusern sollen insgesamt ca. 65 barrierefreie Zwei- bis Vierzimmer-Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 37 und 116 m² entstehen. Alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze sowie Abstellräume für Fahrräder werden in einer Tiefgarage geschaffen.

Das Projekt wird die Kriterien der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“ entsprechend Ratsbeschluss erfüllen. Im V-geschossigen Bauabschnitt an der Hammer Straße sollen öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

Der Gestaltungsbeirat und der ASSVW haben dieser Lösung in ihren Sitzungen am 21.04.2015 bzw. 30.04.2015 zugestimmt.

Die architektonische Gestaltung soll entsprechend der bereits vorgestellten ersten städtebaulichen Variante erfolgen. Die Freiraumgestaltung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch weiter untersucht und konkretisiert. Ebenso sind die durch das Bauvorhaben ausgelösten infrastrukturellen Bedarfe zu ermitteln und die Immissionssituation gutachterlich zu untersuchen.

Der Vorhabenträger hat sich grundsätzlich bereit erklärt, das Vorhaben gemäß § 12 BauGB auf der oben genannten Basis mit der Gemeinde abzustimmen, erforderliche Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen und vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 574 einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Münster zu schließen. Bindungen zum Wohnungsmix und zur Mietpreisgestaltung sollen nach dem Aufstellungsbeschluss in einer Rahmenvereinbarung mit der Stadt Münster fixiert werden; vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 574 sind diese im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich zu vereinbaren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 574 wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 574 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dies entspricht den Planungszielen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

I. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:
Plangebiet