

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/1061/2017
Auskunft erteilt:	Frau Philipp / Herr Geitel
Ruf:	492 61 21 / 492 61 93
E-Mail:	Philipp@stadt-muenster.de Geitel@stadt-muenster.de
Datum:	18.12.2017

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 586: Zentrum Nord – Gartenstraße / Anton-Bruchhausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße [Wohnen]
Kenntnisnahme des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge

23.01.2018	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
25.01.2018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 586: Zentrum Nord – Gartenstraße / Anton-Bruchhausen-Straße / Joseph-König-Straße / Albrecht-Thaer-Straße öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 586 befindet sich im Norden des Münsteraner Stadtbezirks Mitte und bildet den unmittelbaren Kernbereich des Stadtteils Zentrum Nord. Planungsrechtlich wird der Bereich derzeit über die Bebauungspläne Nr. 114 Teilbereiche I bis VI gesichert.

Entgegen der positiven baulichen Entwicklung im Umfeld des vorliegenden Plangebiets, ist der Bereich zwischen Gartenstraße, Albrecht-Thaer-Straße, Anton-Bruchhausen-Straßen und Joseph-Königs-Straße bis heute unbebaut. Bisherige Planungen für Verwaltungs- bzw. Bürobauten wurden nicht umgesetzt. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum soll der Bereich zukünftig zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier entwickelt werden.

Basierend auf den neuen Zielsetzungen für den Standort wurde in Abstimmung mit der Stadt Münster Anfang 2016 gemeinsam von den Investoren CM Immobilien, Sparda-Bank Münster und Sahle Wohnen ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung eines „Wohnquartiers Zentrum Nord“ ausgelobt. Auf den beiden privaten Grundstücksflächen nordwestlich und südöstlich der Anton-Bruchhausen-Straße soll ein verdichtetes Wohnangebot geschaffen werden, das sich in den zentralen Verwaltungsstandort Zentrum Nord einfügt.

Auf Basis der Empfehlungen des Preisgerichts, wonach das Konzept des 1. Preisträgers (Burhoff und Burhoff Architekten, Münster) „ohne Qualitätsverluste eine Nachverdichtung im Kontext der

umliegenden Bestandsbebauung vertragen würde“, erfolgte eine erste Überarbeitung durch die Architekten.

Diese wurde im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) der Stadt Münster am 22.09.2016 zustimmend zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die Umsetzung in das Planungsrecht bestätigt. Im Zuge der weitergehenden Konkretisierung der Planung wurde die Anzahl der Wohneinheiten inzwischen um gut 110 erhöht.

Das Wohnangebot umfasst rund 514 Mietwohneinheiten in verschiedenen Größen - vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 5-Zimmer-Familienwohnung. Zusätzlich sind Sonderwohnformen wie z. B. altengerechtes Wohnen vorgesehen. Mit einem Anteil von mindestens 30 % geförderten und 30 % förderfähigen Nettowohnflächen entspricht der Standort den Anforderungen zur Schaffung von günstigem Wohnraum und nachgefragten Wohnungsgrößen in der Stadt Münster. Die Errichtung von Eigentumswohnungen ist nicht Gegenstand der Planung. Über differenzierte Segmente, Wohnformen und Nutzungstypen in unterschiedlichen Fördertypen und/oder Grundrisstypologien wird eine gute Durchmischung im Quartier erwirkt und werden Monostrukturen vermieden. Die Kindertagesstätte ist im nördlichen Baufeld zur Anton-Bruchhausen-Straße im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des südwestlichen Wohngebäudes integriert.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Mit einer geplanten Grundfläche von rd. 25.000 m² wurde gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter bestehen nicht.

Zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 586 werden vor Satzungsbeschluss ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Münster ist für den 31. Januar geplant (Beschlussvorlage Nr. V/1060/2017).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs soll noch im 1. Quartal 2018 erfolgen. Weitergehende Angaben sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

I.V.
gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

1. Niederschrift zur Bürgeranhörung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planzeichnung (Verkleinerung)