



Stadtplanungsamt

12.02.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Blick-Weber / Herr Puke

Telefon: 492-6141 / -6192

Blick-Weber@stadt-

muenster.de /

Puke@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg [Studierendenwohnungen - ehemalige Eissporthalle]

1. Beschluss über die Stellungnahmen

2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

27.02.2020	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
19.03.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
25.03.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
25.03.2020	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg wird wie folgt Beschluss gefasst:

- 1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 nicht gefolgt:

- 1.1.1 Der Anregung, die Eissporthalle zu erhalten (Anlage 1, Ziffer 1.2)
- 1.1.2 Der Anregung, die textlichen Festsetzungen über mögliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu konkretisieren (Anlage 1, Ziffer 2.6a.9)
- 1.1.3 Der Anregung, Nachweise über Platzierung, Aufbau und Effektivität der passiven Lärmschutzmaßnahmen einzufordern (Anlage 1, Ziffer 2.6a.11)
- 1.1.4 Der Anregung, Realisierungsmöglichkeiten aufzuzeigen (Anlage 1, Ziffer 2.6a.12)
- 1.1.5 Der Anregung, zur Absicherung der Artenschutzprüfung zwei Ausflugkontrollen durchzuführen (Anlage 1, Ziffer 2.6a.19)
- 1.1.6 Der Anregung, die flächigen Tiefgaragenfestsetzungen an die Grundflächenzahl anzupassen (Anlage 1, Ziffer 2.6a.23)
- 1.1.7 Der Anregung, die dargestellten Baumpflanzungen zu ändern (Anlage 1, Ziffer 2.6a.24)

- 1.1.8 Der Anregung, auf der Tiefgaragenfläche eine stärkere Substratschicht festzusetzen (Anlage 1, Ziffer 2.6a.25)
 - 1.1.9 Der Anregung, im Bebauungsplan Festsetzungen zu Fassadenmaterialien zu treffen (Anlage 1, Ziffer 2.6a.32)
 - 1.1.10 Den Anregungen zur Lärmkonfliktbewältigung (Anlage 1, Ziffer 2.6b.5)
- 1.2 Gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung werden die textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen wie folgt geändert beschlossen: „Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen je Fassade nur bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses und mit einer Höhe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Ausleger dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vortreten. Die Oberkante von Auslegern darf die Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sind unzulässig.“
- 1.3 Gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung werden die zwischen Baufeld 3 und der Steinfurter Straße als Vorschlag dargestellten Stellplätze gestrichen.
2. Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Münster schließt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag. Alle maßnahmebedingten Aufwendungen im Bereich der technischen Infrastruktur werden lasten- und kostenseitig vom Investor übernommen.

Begründung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 soll auf dem Grundstück der ehemaligen Eissporthalle an der Steinfurter Straße / Johann-Krane-Weg die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau von drei fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuden schaffen, um dort ein attraktives studentisches Wohnquartier mit ergänzender Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung in den Erdgeschossen zu ermöglichen. Grundlage hierzu ist das städtebauliche Konzept des Büros „Motorplan Architekten“, das aus einem Wettbewerb mit vier Teilnehmern hervorgegangen ist.

Das Plangebiet liegt an der Steinfurter Straße als einer der zentralen Stadtzufahrten von Münster. Der Standort zeichnet sich durch seine große Nähe zu den universitären Einrichtungen aus. Nach Abriss der abgängigen Eissporthalle stellt der Neubau zahlreicher Studentenwohnungen eine sinnvolle Nachverdichtung dar, für die der Gesetzgeber das Instrument „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgesehen hat.

Erste Planungs-Phase

2014 lag bereits ein städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Areal der Eissporthalle und für ein studentisches Wohnprojekt mit integriertem Burger-King-Restaurant vor, das nach Zustimmung durch den Gestaltungsbeirat zur Grundlage des Bebauungsplanverfahrens durch den ASSVV am 25.09.2014 gemacht werden sollte.

Im Jahr 2013 wurde bereits eine Liste mit über 10.000 Unterschriften eingereicht, die sich gegen den geplanten Abriss der Eissporthalle und den Neubau eines Studentenwohnkomplexes richtete.

Im damaligen Aufstellungsbeschluss V/0474/2014/1 ist aufgeführt, dass

- sich der Vorhabenträger im abzuschließenden Durchführungsvertrag dazu verpflichten muss, bis auf blockweise Ausnahmen keine Eigentumswohnungen zu bilden. Es sei zudem sicherzustellen, dass die Rechte und Pflichten aus dem Durchführungsvertrag auch für Nachfolgeeigentümerinnen gelten.
- in der Blickachse entlang der Steinfurter Straße auf die denkmalgeschützte ehemalige Reiterkaserne größere Werbeanlagen (Pylone o.ä.) auszuschließen sind.
- vom Vorhabenträger zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Entwurfs des Bebauungsplans verlässliche Finanzierungs- und Realisierungsangaben zu machen sind.

Die Planaufstellung konnte aufgrund nicht abschließend geregelter liegenschaftlicher Voraussetzungen nicht weitergeführt werden.

Aktuelle Planungs-Phase

Das Gesamtareal wurde liegenschaftlich aufgeteilt in Flächen der Leoland GmbH (3/4) und des Burger-King-Restaurants (1/4). Die Leoland GmbH hat Anfang 2018 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Den Entwurf des 1. Preisträgers (Motorplan, Frankfurt) hat der ASSVW am 08.03.2018 zur Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung und des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Die Planung wurde der Öffentlichkeit am 09.04.2019 in einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Am 03.07.2019 wurde durch den Rat der Stadt Münster der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst (siehe Vorlage Nr. V/0562/2019). Der Planentwurf hat vom 05.08.2019 bis einschließlich 05.09.2019 öffentlich ausgelegen (siehe Vorlage Nr. V/0477/2019).

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entsprechend den Beschlussvorschlägen unter 1.1 Beschluss gefasst werden.

Zur Sicherstellung einer stadtbild-angemessenen Erscheinung wurden nach der öffentlichen Auslegung die Festsetzungen zur Einschränkung von Werbeanlagen überarbeitet. Da hiervon die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wurden – als beschränkte erneute Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB – allein die beiden betroffenen Grundstückseigentümer um Stellungnahme zu den geänderten Inhalten gebeten. Ein Eigentümer antwortete nicht, der andere brachte keine Anmerkungen vor. Über die überarbeiteten Festsetzungen soll daher entsprechend dem Beschlussvorschlag unter 1.2 Beschluss gefasst werden.

Aufgrund der überarbeiteten Freianlagenplanung zur Steinfurter Straße hin (Streichung der dort vorgeschlagenen Stellplätze) ist die Planzeichnung redaktionell angepasst worden. Da hiervon die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht betroffen sind, wurde in einer weiteren beschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB allein der Investor um Stellungnahme gebeten. Er hat der geplanten Änderung zugestimmt. Über diese überarbeitete Darstellung soll daher entsprechend dem Beschlussvorschlag unter 1.3 Beschluss gefasst werden.

Der Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 kann somit in der überarbeiteten Fassung als Satzung beschlossen werden.

Vergrößerte Fläche für Fahrräder, Umstieg ÖPNV / MIV

Im Rahmen der politischen Beratung ist die Verwaltung beauftragt worden,

- mit dem Investor und Vorhabenträger eine vergrößerte Stellfläche für Fahrräder im Tiefgeschoss zu entwickeln und
- die finanzielle Beteiligung der Stadt an dieser Maßnahme zur Förderung des Umstiegs ÖPNV / MIV zu prüfen.

Die Fachverwaltung stuft diesen Standort als suboptimal für das angestrebte Ziel ein, für die stark frequentierte Bushaltestelle einen Umstieg zu gewährleisten, indem dort auch für hochwertige Fahr-

räder sicherer Parkraum geschaffen würde:

Seitens des Amtes für Mobilität und Tiefbau ist die Frage der Kostenbeteiligung sowie die Nutzung einer privaten Tiefgarage durch die Öffentlichkeit nicht unproblematisch. Vielmehr wird die geplante Erweiterung des Mitfahrer-Parkplatzes an der Wilkinghege favorisiert. Neben dem Umstieg Bus/Rad wäre an diesem Standort auch der Umstieg Kfz/Rad möglich. Im Rahmen der geplanten Stellplatzerweiterung ist u.a. auch eine Fläche für eine Leezenbox (ähnlich Haltepunkt Roxel) für ca. 150 Räder vorgesehen. Neben der Flächenverfügbarkeit – der notwendige Grunderwerb konnte in diesem Jahr bereits erfolgreich abgeschlossen werden – wäre damit auch der finanzielle Aufwand für die Stadt überschaubar/kalkulierbar.

Im aktuell zur Beratung stehenden Bebauungsplangebiet läge die Tiefgarageneinfahrt abseitig von der Haltestelle an der Steinfurter Straße.

Insofern wird die Umsetzung einer Fahrradabstellanlage im aktuell zur Beratung anstehenden Vorhaben als nicht zielführend eingeschätzt.

Städtebaulicher Vertrag

Da der Bebauungsplan inzwischen nicht mehr als Vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen ist, werden die o.g. Beschlusspunkte aus dem Jahr 2014 in den städtebaulichen Vertrag verlagert, der mit dem Investor bis zum Satzungsbeschluss geschlossen wird.

In diesem verpflichtet sich der Investor neben den Anforderungen zum geförderten Wohnungsbau gemäß SoBoMü zudem, die vom Gestaltungsbeirat angeregte Überarbeitung der Fassaden und der Freiraumbereiche zu übernehmen. Bislang als Vorschlag vorgesehene ebenerdige Stellplätze zur Steinfurter Straße sowie zugehörige Fahrgassen sollen entfallen, da ein ausreichender Nachweis in der Tiefgarage erbracht werden kann. Diese Verbesserung in freiraum-, lärm- und versiegelungstechnischer Hinsicht soll ebenfalls im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Die vom Gestaltungsbeirat getroffene Empfehlung, zur Steigerung der Freiraumqualität die Tiefgaragenzufahrt in das Gebäude zu verlegen, hat der Investor geprüft. Er kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass damit eine zu große Einschränkung der Gebäudenutzung einherginge. Er schlägt alternativ vor, im Erdgeschoss nahe der Tiefgaragenzufahrt gewerbliche Nutzung statt Wohnnutzung unterzubringen, damit störanfällige Nutzung von der Zufahrt nicht betroffen ist. Die Stadtverwaltung hält diese Einschätzung für plausibel und verzichtet daher auf eine derartige Forderung im städtebaulichen Vertrag.

i. V.

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Stellungnahmen

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Planverkleinerung