

Stadtplanungsamt

23.02.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Wörmann /

Herr Husmann

Telefon: 492-6158 /
492-6194Woermann@stadt-
muenster.de /
Husmann@stadt-
muenster.deÖffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Vorhabenbezogene 3.Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg
[Co-Working und Co-Living]
Kenntnisnahme des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge

10.03.2022	Bezirksvertretung Münster-West	Bericht
31.03.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf der vorhabenbezogenen 3.Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Der Rat der Stadt Münster hat am 26.08.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße teilräumig und vorhabenbezogen zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein prägnantes Gebäude am nordwestlichen Rand der Innenstadt zu schaffen, das den Auftakt des Wissensquartiers bildet (Vorlage Nr. V/0693/2020).

Das Bauvorhaben sieht eine neuartige Kombination von Co-Working und Co-Living an diesem exponierten Standort an der Steinfurter Straße vor. Neben der Gastronomie im Erdgeschoss verteilen sich die Büro- bzw. Gewerbenutzung („Co-Working“) und das kurz- bis mittelfristige Wohnen („Co-Living“- Boarding-House) in den Obergeschossen.

Im Erdgeschoss zur Steinfurter Straße wird weiterhin die Filiale des derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Fast-Food-Restaurants mit Außensitzbereich und Drive-in-Spur ansässig sein (24-Stunden-Betrieb). Rückseitig ist eine weitere Gewerbeeinheit für gastronomische Zwecke vorgesehen (ggfs. Teilung in zwei Einheiten).

Die Eingangshalle als Haupteingang zum Co-Working und Co-Living orientiert sich zum Johann-Krane-Weg bzw. zum Leonardo-Campus. Sie dient als Veranstaltungs- und Präsentationsraum.

In den Obergeschossen, die zur Steinfurter Straße orientiert sind, sind 3 Bürogeschosse mit

großzügigen Geschosshöhen (ca. 4,0 m) als offene Co-Working-Flächen geplant, die in der Flächenaufteilung frei nutzbar sind und nach individuellen Anforderungen als Bürofläche angemietet werden können. Gemeinschaftsflächen finden sich in den sog. „Meetingpoints“ und Teeküchen der Co-Working-Bereiche sowie der gemeinschaftlichen Lobby.

An der ruhigeren, von der Steinfurter Straße abgewandten südwestlichen Seite, ist ein 4-geschossiger Wohnbereich (Co-Living) mit geringeren Geschosshöhen (ca. 3,0 m) für Appartements für temporäres Wohnen (z.B. Personen, die das Co-Working nutzen, Hochschulmitarbeiter o.ä.) vorgesehen. Der Co-Living-Bereich ist darauf ausgelegt, Personen für einen kurzen bis mittleren Zeitraum die Möglichkeit zum Aufenthalt und Übernachten zu bieten, eine dauerhafte Vermietung ist nicht beabsichtigt. Diese Nutzungsart entspricht der eines Boarding-House.

Der aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangene prägnante Gebäudeentwurf des Architekturbüros Bolles+Wilson orientiert sich an diesem exponierten Standort an dem städtebaulichen Maßstab des benachbarten Leonardo-Campus sowie der projektierten Leoland-Gebäude. Mit seinem innovativen Ansatz ist das Projekt prädestiniert, die städtische Zielsetzung für die Urbanen Wissensquartiere zu verwirklichen.

Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 06.09. bis zum 20.09.2021 statt. Die Bürgerinnen und Bürger konnten die Planunterlagen online oder in herkömmlicher Papierform im Kundenzentrum einsehen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.06. bis zum 30.07.2021.

Kostenaspekte / Durchführungsvertrag

Die Stadt Münster schließt mit der Vorhabenträgerin Leos Gate GmbH & Co. KG einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, der die Lasten und Kosten des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin regelt.

Weiteres Verfahren

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen. Parallel zur öffentlichen Auslegung findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 – Pläne und Ansichten
Anlage 2 – Textliche Festsetzungen
Anlage 3 – Begründung