



Stadtplanungsamt

14.05.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Jänkel /

Herr Husmann

Telefon: 492-6133 /

492-6194

Jaenkel@stadt-

muenster.de /

Husmann@stadt-

muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 614: Von-Stauffenberg-Straße / Sperlichstraße
[Ehemaliges Landesgesundheitszentrum]
Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Beratungsfolge

28.05.2024	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
13.06.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
19.06.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
19.06.2024	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der vom Rat der Stadt Münster am 24.06.2020 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 614: Von-Stauffenberg-Straße / Sperlichstraße wird aufgrund der Weiterführung des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan folgendermaßen geändert:

Für den Bereich Von-Stauffenberg-Straße / Sperlichstraße ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufzustellen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 614).

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Münster, Flur 210, Flurstücke 11, 44, 264, 265.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den obenstehenden Beschluss entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Die vorhabenbedingten Kosten zur Realisierung des Projekts sind von der Vorhabenträgerin zu finanzieren. Näheres regelt der zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Münster abzuschließende Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB.

Begründung:

Planungsanlass

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 24.06.2020 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Nachnutzung der abgängigen Baustruktur auf dem ehemaligen Gelände des Landesentrums für Gesundheit gefasst (V/0399/2020). Seinerzeit war die Liegenschaft aufgrund der vorherigen Nutzung als Landeszentrum für Gesundheit im Eigentum des Bau- und Liegenschaftsbetriebs (BLB) des Landes Nordrhein-Westfalen. Trotz des wiederholt bekundeten direkten Ankaufsinteresses durch die Stadt Münster hat der BLB seinerzeit ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren zur Veräußerung des Grundstücks eingeleitet. Der damalige Aufstellungsbeschluss diente der Absicherung städtischer und städtebaulicher Zielvorstellungen. Die ehemalige Liegenschaft des Landes wurde schließlich im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens an die Firma Sahle Wohnen GmbH veräußert. Die Firma Sahle Wohnen GmbH tritt als neue Eigentümerin der Liegenschaft im weiteren Bebauungsplanverfahren als Vorhabenträgerin auf. Auf Grundlage eines ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs wurde mittlerweile ein Siegerentwurf für die Nachnutzung des Areals gekürt, welcher die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bildet. Das Planverfahren soll nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden, um konkrete Regelungen projektbezogener Erfordernisse sicherzustellen und mittels des Durchführungsvertrags die städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Qualitäten aus dem Wettbewerbsergebnis sowie eine zeitnahe Umsetzung des Projekts abzusichern. Die Fortführung des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfordert eine erneute, geänderte Beschlussfassung.

Ausgangssituation & Nutzungskonzept

Die Landesliegenschaft „Ehemaliges Landeszentrum für Gesundheit“ in Münster befindet sich südlich der Altstadt im Bereich der Aaseestadt und liegt etwa 2,0 km vom Domplatz entfernt. Eine Überplanung der vorhandenen abgängigen Bau- und Nutzungsstruktur eröffnet die Möglichkeit, auf einer Fläche von insgesamt rund 8.500 m² den bestehenden Bedarfslagen der Stadt in den wichtigen Bereichen Wohnen und Soziale Infrastruktur nachzukommen.

Das Nutzungskonzept des Siegerentwurfs aus dem oben erwähnten städtebaulichen Wettbewerb sieht eine fünfgruppige Kita im südlichen Bereich, drei Punkthäuser im Nordwesten sowie Studierenden-, Familien- und Seniorenwohnen mit insgesamt 135 Wohneinheiten in den übrigen Gebäudeteilen vor. Der bereits im Grundstückskaufvertrag zwischen der Vorhabenträgerin Sahle Wohnen GmbH und dem Land NRW verankerte Wohnungsmix sieht 30 % freifinanzierten sowie 70 % geförderten Wohnungsbau vor. Mit der städtebaulichen Konfiguration über vier bis sechs Geschosse gelingt eine Einpassung in das bestehende Siedlungsgefüge und es wird das Areal in sich zониert. Es entsteht eine klare Raumbildung nach außen zur Von-Stauffenberg-Straße und gleichzeitig eine kleinteiligere Gliederung in den Innenbereich, der durch eine hohe Freiraumqualität den Bewohnerinnen und Bewohnern als Treffpunkt dient. Zudem wird durch die städtebauliche Struktur den Lärmschutzanforderungen in Richtung DRK Blutspendedienst im Nordosten und zur Weseler Straße im Osten Rechnung getragen. Unterhalb der oberirdischen Gebäudeumrisse erstrecken sich zwei voneinander getrennte Tiefgaragen. Die Tiefgarage im nördlichen Bereich erschließt die drei Punkthäuser des freifinanzierten Wohnens. Die Tiefgarage im östlichen Bereich dient den übrigen Wohnnutzungen. Der Außenbereich der Kita soll sich über die südliche Kante hin zum Innenhof erstrecken und die Freiraumqualität ergänzen. Trotz einzelner erforderlicher Baumfällungen soll ein größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes insbesondere der im Westen und Südwesten des Quartiers prägenden Gehölzbestände gewährleistet werden.

Durch einen flankierenden, städtebaulichen Vertrag werden die im Wettbewerbsverfahren erarbeiteten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten abgesichert und mit entsprechenden Durchführungsfristen hinterlegt. Die Ausarbeitung von Anforderungen der einzelnen Nutzungsbausteine an Raumbedarfen, die verkehrliche Abwicklung, die freiräumlichen Qualitäten sowie das Immissionsver-

halten in Hinblick auf die Umgebung sind im Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren.

Derzeitiges Planungsrecht

Für den vorliegenden Bereich existiert ein Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB, um nach den damaligen Zielen einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen (siehe V/0399/2020). Nach dem erfolgten Verkauf der Liegenschaft an die Firma Sahle Wohnen GmbH und einem durchgeführten nichtoffenen, städtebaulichen Wettbewerb soll nun der Siegerentwurf planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich liegt planungsrechtlich derzeit innerhalb des Durchführungsplans Nr. 43 „Aasee-Stadt“, in Kraft getreten am 27.02.1961. Dieser einfache Bebauungsplan trifft allerdings keine qualifizierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Umsetzung der zukünftigen Planungsziele ist daher eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Gemischte Baufläche dargestellt. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 614 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: Geltungsbereich
Anlage 2: Städtebauliches Konzept