



Stadtplanungsamt

21.03.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Blick-Weber

Herr Husmann

Telefon: 492-6141

492-6194

Blick-Weber@stadt-
muenster.de

Husmann@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg
[Leos Gate]
Kenntnisnahme des Entwurfs zur Veröffentlichung

Beratungsfolge

10.04.2025	Bezirksvertretung Münster-West	Bericht
15.05.2025	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) im Internet zu veröffentlichen.

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](#)).

Der Investor hat jedoch feststellen müssen, dass der mit dem Ziel einer neuartigen Kombination von Co-Working (Büro- bzw. Gewerbenutzung) und Co-Living (Boarding-House für kurz- bis mittelfristiges Wohnen) vorgesehene Sonderbaukörper nicht wirtschaftlich zu erstellen bzw. zu betreiben gewesen wäre. Daher beabsichtigt er nun, in den vier Obergeschossen 124 Apartments für Auszubildende und Studierende anzubieten. Diese sollen öffentlich gefördert entstehen – voraussichtlich auch deutlich über das gemäß dem Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoMü) geforderte Maß hinaus. Gruppieren werden sie um einen Gemeinschaftsraum, aus dem für alle Bewohnenden Zugang zur innenliegenden Dachterrasse möglich ist.

Im Erdgeschoss zur Steinfurter Straße wird weiterhin die Filiale des derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Fast-Food-Restaurants mit Drive-in-Spur ansässig sein (24-Stunden-Betrieb). Rückseitig ist eine kleine weitere Gewerbeeinheit für gastronomische / Dienstleistungs-Zwecke oder ein kleines Lädchen vorgesehen.

Statt der bis dato vorgesehenen außergewöhnlichen Gestaltung orientieren sich Höhen, Volumina und Fassaden an den drei bereits fertiggestellten Kuben des benachbarten „LeoLand“-Projektes das von den gleichen Investoren realisiert wurde. Der Gestaltungsbeirat hat dem neuen Gebäudeentwurf mit seiner Klinker-/ Holz-Fassadenkombination zugestimmt, er erfüllt die städtebaulichen Anforderungen im Übergang zwischen dem denkmalgeschützten Leonardo-Campus und dem LeoLand.

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. Aus der Öffentlichkeit sind keine Bedenken eingegangen, die Anregungen der Fachbehörden sind weitgehend umsetzbar.

Zu der bereits für 2022 geplanten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (siehe Vorlage Nr. [V/0033/2022](#)) ist es wegen des Planungsstopps des Investors nicht gekommen.

Kostenaspekte / Durchführungsvertrag

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

Geltungsbereich

Zur planungsrechtlichen Klarstellung werden – ergänzend zum seinerzeitigen Aufstellungsbeschluss (siehe oben) – kleine Teilflächen im Übergangsbereich zum benachbarten Leoland-Projekt in den Vorhabenbereich einbezogen.

Weiteres Verfahren

Die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist für den Sommer 2025 vorgesehen. Parallel dazu findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger 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, der hier bisher ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ darstellt, 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