



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Stadtplanungsamt

30.03.2026

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Herzog

Telefon: 492-6156

HerzogK@stadt-  
muenster.de

Herr Husmann

Telefon: 492-6194

Husmann@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

[Leos Gate]

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

16.04.2026	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
12.05.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
20.05.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
20.05.2026	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf der 3. vorhabenbezogenen 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 gefolgt:
    - 1.1.1 Der Anregung, das Schallgutachten zu ergänzen. Die Begründung wird in Kapitel 6.5 entsprechend geändert (siehe Anlage 1, Nr. 2.3.1).
    - 1.1.2 Der Anregung, die Begründung hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen, zeitlicher Beschränkungen der gewerblichen Nutzung und Maßnahmen zur Grundrissgestaltung detailliert zu prüfen. Die Begründung wird in Kapitel 6.5 entsprechend geändert (siehe Anlage 1, Nr. 4.4.4).

- 1.1.3 Der Anregung, das im Nahbereich verlaufende Gewässer zu berücksichtigen. Die Begründung wird in Kapitel 7.4 entsprechend geändert (siehe Anlage 1, Nr. 2.4.1 und 4.5.1).
- 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der nachfolgenden Stellungnahme nicht gefolgt:
  - 1.2.1 Der Anregung, das Schallgutachten hinsichtlich der gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen der Gebäude zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 zu ergänzen (siehe Anlage 1, Nr. 2.3.2).
2. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 3. 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 für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die gemäß den obenstehenden Beschlussvorschlägen 1.1.1 bis 1.1.3 geänderte Begründung zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 wird ebenfalls beschlossen.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Die zur Verwirklichung des Vorhabens entstehenden Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin.

### **Begründung:**

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](#)).

Statt der ursprünglich geplanten neuartigen Kombination von Co-Working (Büro- bzw. Gewerbenutzung) und Co-Living (Boarding-House für kurz- bis mittelfristiges Wohnen) beabsichtigt die Vorhabenträgerin nun, in den vier Obergeschossen 124 öffentlich geförderte Apartments für Auszubildende und Studierende zu realisieren. Im Erdgeschoss zur Steinfurter Straße wird weiterhin die Filiale des derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Fast-Food-Restaurants mit Drive-in-Spur ansässig sein. Rückseitig verbleibt die Option für eine kleine weitere Gewerbeeinheit für gastronomische / Dienstleistungszwecke oder Einzelhandel.

Höhen, Volumina und Fassaden orientieren sich an den drei bereits fertiggestellten Kuben des benachbarten „LeoLand“-Projekts, das von den gleichen Investoren realisiert wurde.

### **Kostenaspekte / Durchführungsvertrag**

Die Stadt Münster hat mit der Vorhabenträgerin Leos Gate GmbH & Co. KG einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Übernahme der Lasten und Kosten des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin regelt. Ein Ergänzungsvertrag sichert schallschutztechnische Maßnahmen für die künftigen Bewohnenden.

### **Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Juli 2021, die der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im September 2021 statt – mit Bezug auf das o.g. Co-Working / Co-Living.

Die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vollzog sich vom 13.10. bis

zum 13.11.2025, zeitgleich waren die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebunden.

Zu den o.g. Beteiligungen sind ausschließlich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt. Über sie soll entsprechend den Beschlussvorschläge unter 1. Beschluss gefasst werden.

Durch die Beschlussvorschläge unter 1. wird lediglich die Begründung angepasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen nicht geändert werden. Daher ist keine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich und es kann nachfolgend der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden (Beschlussvorschlag 2).



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. Zukünftig wird hier eine gemischte Baufläche dargestellt.

In Vertretung  
gez.

Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

- Anlage 1 – Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 – Planzeichnung (Verkleinerung)