

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0392/2005
Auskunft erteilt:
Frau Philipp
Ruf:
492 61 21
E-Mail:
PhilippM@stadt-muenster.de
Datum:
25.05.2005

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 491: Stubengasse / Loerstraße

Beratungsfolge

16.06.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht
21.06.2005	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 491: Stubengasse / Loerstraße öffentlich auszulegen.

Mit Beschluss vom 14.07.2004 ist der Rat der Beiratsempfehlung zum Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren "Stubengasse + Umfeld" gefolgt, das Projekt der HARPEN AG mit den Architekten Prof. Kasper und Fritzen + Müller-Giebeler umzusetzen.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsprojektes mit oberzentraler Bedeutung, ergänzt durch Gastronomie, Dienstleistungsangebote und ggf. Wohnfunktionen ist nach wie vor erklärtes Ziel der Stadt Münster. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) zur planungsrechtlichen Festsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Konzeption wurde am 09.02.2005 beschlossen.

Da die Bürgerschaft in die städtebauliche Entwicklung des Stubengassen-Platzes über Planungsforen eingebunden bzw. durch Ausstellung der zum Bewerberverfahren eingereichten Projektvorschläge informiert wurde, konnte auf eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden.

Die HARPEN AG hat die Projektentwicklung kontinuierlich voran gebracht. Parallel zur Konkretisierung des Nutzungskonzeptes und Akquisition künftiger Betreiber wurden Gutachten zur Bewertung von Baugrund/Hydrogeologie und von künftigen Verkehrs-/Gewerbelärm beauftragt. Diese Ausarbeitungen wurden mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf (einschließlich textlicher Festsetzungen / Begründung mit Umweltbericht) zwischenzeitlich den Fachämtern und Behörden/Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Die Stellungnahmen führen nicht zu grundsätzlichen Korrekturen der geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen, die alle auf Grundlage des im Bewerberverfahren eingereichten Konzeptes der HARPEN AG basieren. Lediglich Anpassungen im Detail aufgrund von Konkretisierungen des verkehrstechnischen Entwurfs zur Loerstraße sowie liegenschaftlicher Abgrenzungen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstück wurden vorgenommen.

Entsprechend rechtlicher Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen präzisiert und neben Festschreibung im Durchführungsvertrag auch in die Planfassung des VBP eingetragen. Um in diesem Rahmen eine begrenzte Flexibilität im Sinne einer Kerngebietstypik zu gewährleisten, wird auf eine Verkaufsflächenobergrenze für den

Einzelhandel verzichtet. Eine Zonierung gilt nur für die Option einer Wohnnutzung in den oberen beiden Geschossen. Sofern schallschutztechnische Vorkehrungen an den geplanten Außenfassaden erforderlich werden, sind diese als Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Weitere umfangreiche Ausführungen zur umweltrelevanten Bewertung des Stubengassen-Projektes einschließlich Umfeldgestaltung sind den Anlagen zur Vorlage zu entnehmen.

Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 491: Stubengasse / Loerstraße (mit Möglichkeit zur Einsicht der Gutachten) ist nach den Sommerferien 2005 vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 425 wird vollständig durch den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 491: Stubengasse / Loerstraße überdeckt. Mit dessen Rechtswirksamkeit wird der Bebauungsplan Nr. 425 außer Kraft gesetzt.

Hinweis:

Das Areal Stubengasse gehört zu den wenigen Freiflächen der historischen Altstadt, in denen sich umfangreiche Siedlungsreste erhalten haben, die Auskunft über die frühe Stadtgeschichte geben. Das Stadtquartier ist zweifelsfrei ein Bodendenkmal nach § 2 DSchG. Das heutige Parkplatzgelände wurde daher bereits 1997 bis 1999 im Vorfeld einer angedachten Neubebauung von der Stadt archäologisch umfangreich untersucht. Mit der Fortschreibung der Planung ist nun auch ein grundhafter Ausbau der umliegenden Straßenräume vorgesehen. Diese Bereiche waren damals ausgeklammert worden. Da sich hier wesentliche Teile des Bodendenkmals befinden, muss nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes der geplante Straßenausbau archäologisch begleitet werden.

Bereits ab 1. Quartal 2006 - Rechtskraft VBP und Abschluss liegenschaftlicher Verträge vorausgesetzt - sind zur Realisierung des HARPEN-Projektes umfangreiche vorbereitende Baumaßnahmen im Straßenraum (u.a. Leitungsverlegungen in der Stubengasse) erforderlich. Während der Gesamtbauzeit muss der fließende Verkehr (IV + ÖPNV) insbesondere auf der Loerstraße ständig aufrecht erhalten werden; Kollisionen durch parallel ausgeführte Bautätigkeiten sind auszuschließen. Um dies zu gewährleisten müssen bereits 2005 in kleinem Umfang zwingend durchzuführende archäologische Grabungen (Bodendenkmal) im Bereich der Loerstraße / vor Haus Nr. 17 vorgezogen werden, wenn die auch im Sinne der Stadt Münster erwünschte zeitnahe Realisierung des Hochbauprojektes auf dem Stubengassen-Platz nicht gefährdet werden soll. Die Übernahme vorhabenbedingt entstehender Kosten wird zurzeit mit der HARPEN AG verhandelt.

i.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- 1) Begründung einschließlich Umweltbericht
- 2) Textliche Festsetzungen
- 3) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 491 (Verkleinerung)
- 4) Lageplan z.K.