

Öffentliche **Beschlussvorlage**

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Vorlagen-Nr.:     | <b>V/0872/2012</b>        |
| Auskunft erteilt: | Frau Philipp              |
| Ruf:              | 492 61 21                 |
| E-Mail:           | Philipp@stadt-muenster.de |
| Datum:            | 07.01.2013                |

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 558:  
Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße  
- Beschluss zur Aufstellung -

Beratungsfolge

|            |  |              |
|------------|--|--------------|
| 22.01.2013 | Bezirksvertretung Münster-Mitte                                      | Anhörung     |
| 31.01.2013 | Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft | Vorberatung  |
| 06.02.2013 | Hauptausschuss   | Vorberatung  |
| 06.02.2013 | Rat  | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

- 1.) Für den Bereich zwischen Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße ist gemäß § 2 (1) i.V. mit § 12 und § 13a BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, der zur Errichtung eines Hochhaus-Projektes die überbaubaren Grundstücksflächen, dessen städtebauliches Volumen und Nutzung sowie Verkehrsflächen festsetzt.

Innerhalb des Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 145, Flurstück 683, Teile der Flurstücke 564, 567

- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

**Begründung:**

- 1.) Beim Plangebiet handelt es sich um das Kopfgrundstück zwischen Von-Steuben-Straße und Bahnhofstraße. Es ist bislang mit einem etwa 12 m hohen ehemaligen Kino-Gebäude bebaut und liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 356: Hauptbahnhof (Wolbeker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafestraße / Hansaring), der hier Kerngebiet (MK) und den Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzt.

Investoren beabsichtigen, in dieser exponierten Lage am Hauptbahnhof einen Hochhaus-Neubau zu errichten. In der Vorlage V/0428/2011/1 wurde die stadtstrukturelle und städtebau-

liche Beurteilung eines Hochhauses am Berliner Platz bereits ausführlich dargelegt. Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft hat am 13.12.2011 die Eignung des Grundstücks Berliner Platz 39 grundsätzlich anerkannt und eine Bauhöhe von 45 m empfohlen. Die angedachte studentische Wohnnutzung wurde als standortverträglich angesehen, sei aber durch ein nachhaltiges Nutzungskonzept weiter zukunftsfähig zu entwickeln.

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzubereiten und weitere Einzelheiten in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) mit den Vorhabenträgern zu regeln.

Zur Sitzung des ASSVW am 08.03.2012 wurde das Hochhaus-Konzept vom Investor nochmals geprüft und in Alternativen vorgestellt (beide Gebäuderiegel in einheitlicher oder versetzter Höhe). Zudem wurde die Flexibilität der Grundrisse und das Wohnungsangebot (Mischstruktur Studenten und Senioren) erneut diskutiert. Der Ausschuss bekräftigte schließlich, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Basis der 45 m-Variante voranzutreiben sei.

Von den Investoren wurde aktuell ein Nutzungskonzept (Anlage 2) eingereicht, das sowohl die Art der Nutzung als auch die mögliche Kombination von Wohnungseinheiten im Sinne der perspektivischen Nachfrage auf dem Markt darlegt. Die Investoren beabsichtigen, das Hochhaus in einer „2-Scheiben“-Architektur zu errichten. Das Hochhaus-Projekt soll im KfW 55-Standard errichtet werden. Außenwohnbereiche wie Balkone sind nicht vorgesehen.

Um die beste Lösung für den Standort zu finden, sind die Fernwirkung des Hochhausstandortes im Stadtbild, der architektonische Anspruch und eine ggfs. städtebaulich spannungsreiche Höhendifferenzierung im Laufe des Bauleitplanverfahrens weiter zu präzisieren und abschließend zu beurteilen.

Städtebauliche Gründe sprechen für eine Wohnraumentwicklung am Berliner Platz, insbesondere für Zielgruppen wie z.B. Studenten und Senioren (Nähe Hauptbahnhof, zentraler Busbahnhof, fußläufige Innenstadt, Grüngürtel Promenade etc.). Das Gesamtquartier Bahnhof kann und soll durch zusätzlichen Wohnraum belebt und attraktiver werden (siehe Vorlage V/0006/2012 „Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“).

Aufgrund aktuell vorliegender Lärmkartierung für Hauptverkehrsstraßen in Münster haben die Investoren auf Wunsch der Planungsverwaltung bereits vor Einstieg in das Bebauungsplan-Verfahren ein Immissionsgutachten erstellen lassen, um die grundsätzliche Eignung des Standorts Berliner Platz für ein Wohnprojekt zu prüfen.

Das Ergebnis zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts insbesondere an den Gebäudefronten Von-Steuben-Straße und Berliner Platz um 5 bis 10 dB(A) – abnehmend mit der Höhe des Gebäudes – überschritten werden. Hieraus folgt, dass im Falle der Wohnnutzung die technische Ausstattung des Gebäudes den Lärm ausreichend abschirmen muss; dies ist bei Umsetzung des geplanten KfW 55-Standards mit kontrollierter Be- und Entlüftung gegeben (Festschreibung der Anforderungen im Durchführungsvertrag).

- 2.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Nachverdichtung). Der rechtlich mögliche Verzicht auf eine frühzeitige Bürgeranhörung soll aber aufgrund der Bedeutung des Projekts nicht ausgeübt werden.

i. V.

gez.  
Schultheiß  
Stadtdirektor

#### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss
2. Nutzungskonzept / Schallschutzmaßnahmen