

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

STADT  MÜNSTER

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0474/2014

Auskunft erteilt:

Herr Kurz / Herr Husmann

Ruf:

492 61 40 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

04.08.2014

Betrifft

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße / Wohnprojekt "Leoland" im Bereich der ehemaligen Eissporthalle
Beschluss zur Änderung

Beratungsfolge

21.08.2014	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
27.08.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
10.09.2014	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
10.09.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der Bebauungsplan Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße ist gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) in Verbindung mit §§ 12 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich der ehemaligen Eissporthalle zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (Wohnprojekt „Leoland“) zu ändern. Innerhalb des Änderungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke:
Gemarkung Münster, Flur 66, Flurstücke 241, 271.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Alle entstehenden Kosten sind vorhabenbedingt. Die Finanzierung der vorhabenbedingten Kosten und Folgekosten wird vom Investor, der Leoland GmbH & Co. KG, getragen. Einzelheiten werden bis zum Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag geregelt. Der Stadt Münster entstehen somit keine Kosten.

Begründung:

Der Investor beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen Eissporthalle das Wohnprojekt „Leoland“ zu verwirklichen. Mit Datum vom 09.07.2014 wurde von ihm hierzu ein aktualisierter Antrag auf vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 409 eingereicht.

Das Projekt gliedert sich demnach in mehrere 5- bzw. 6- geschossige Wohngebäude (siehe Anlagen 2 und 3), die insgesamt eine Fläche für 559 Wohneinheiten schaffen sollen. Diese Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

308 frei finanzierte, förderfähige Einheiten	55 %	Leoland 1, 2, 6a, 6b (s. Anlage 2)
206 effektiv mit NRW-Mitteln geförderte Einheiten	37 %	Leoland 3, 4, 5
45 Einheiten im Boardinghouse	8 %	Leoland 5

Das Projekt entspricht somit den Zielsetzungen der Ratsbeschlüsse zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster, wonach bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich ein Anteil von 30 % der Nettowohnfläche als geförderter Mietwohnraum und 30 % als förderfähiger Wohnraum errichtet werden soll.

Die Zielgruppe der zukünftigen Bewohner rekrutiert aus der Nachbarschaft: Studierende, Lehrende und Mitarbeiter der Hochschuleinrichtungen und umliegenden Unternehmen.

Neben 1- 2-Zimmer Apartments sind auch Wohngemeinschaften mit bis zu 8 Wohneinheiten plus Gemeinschaftsraum vorgesehen. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden die Grundrisse der Wohnungen für eventuelle spätere Umnutzungen variabel sein.

Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Das ansässige Schnell-Restaurant wird weiter berücksichtigt und integriert, ergänzend werden Flächen für die alltäglichen Bedürfnisse wie z. B. Kiosk, Waschsalon, Restauration etc. geschaffen.

Das Projekt wurde bereits in den parlamentarischen Gremien vorgestellt und intensiv erörtert, so zuletzt im Beirat für Stadtgestaltung am 06.05.2014 und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) am 13.05.2014. In dieser Sitzung hat der ASSVW die Verwaltung beauftragt, das für das Projekt notwendige Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechend einzuleiten. Auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 409 wäre die geplante Bebauung nicht zulässig.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB. Hierzu wird zwischen der Stadt Münster und dem Investor ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Planung entspricht den stadtstrukturellen Zielen der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Daher wird nach Inkrafttreten der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird zurzeit erarbeitet, sodass als nächster Schritt des Bebauungsplanverfahrens die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) noch im zweiten Halbjahr 2014 stattfinden kann.

i. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Plangebiet
2. Schematisierter Lageplan
3. Modellfoto