

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Städtebaulicher Wettbewerb Nr. 06/021 - Münsterstraße 304-306 - Weiteres Vorgehen

Fachbereich:

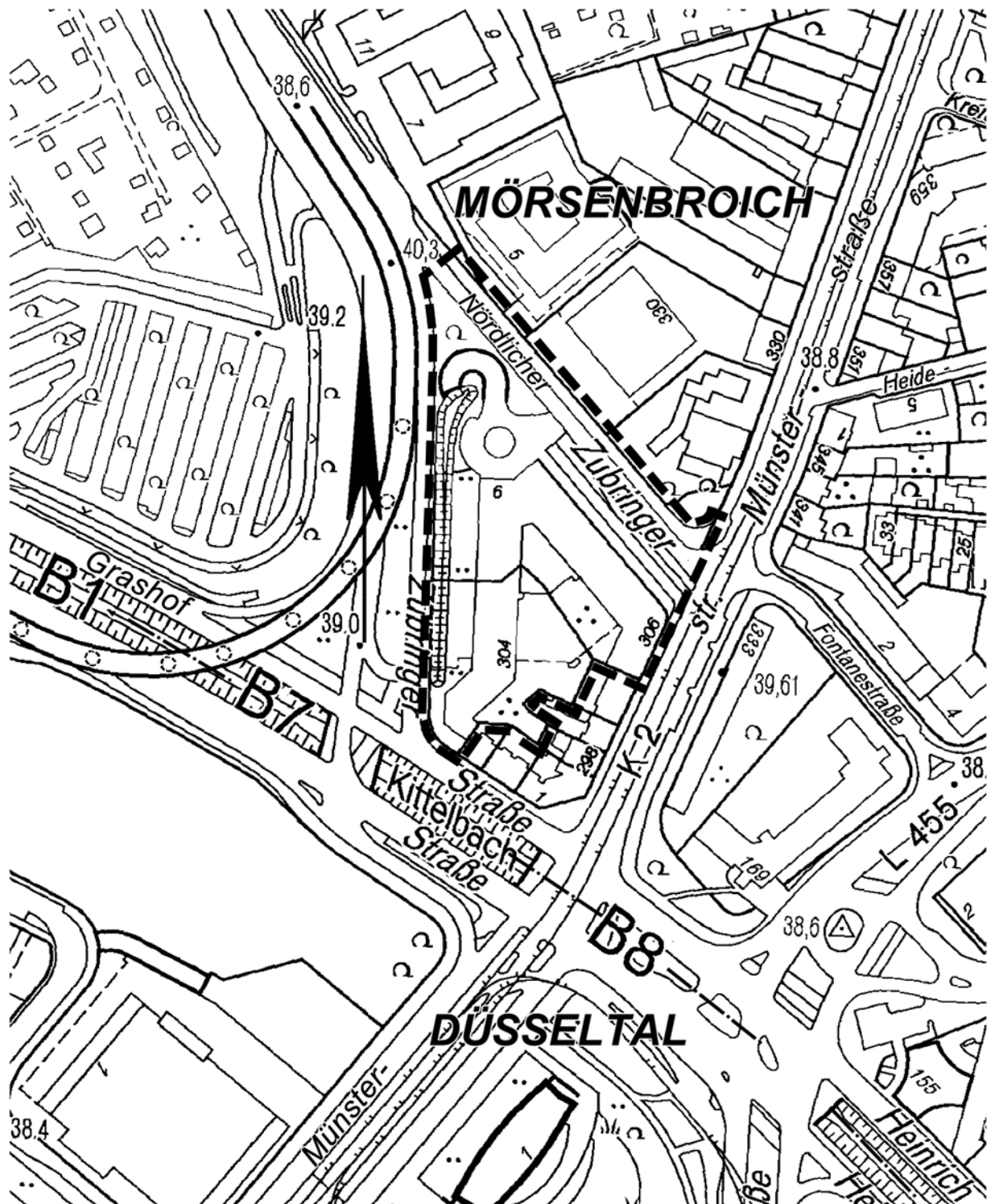
61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	29.03.2023	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	15.02.2023	Entscheidung



Städtebaulicher Wettbewerb Nr. 06/021

- Münsterstraße 304-306 -

- Weiteres Vorgehen
-

Beschlussentwurf:

BV Die Bezirksvertretung 6 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zur weiteren Vorgehensweise des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens Nr. 06/021 – Münsterstraße 304-306 - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

APS I. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt das vorgelegte und in der Anlage beschriebene Prüfergebnis zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung entsprechend der ausgesprochenen Empfehlung den nächsten Verfahrensschritt einzuleiten.

Sachdarstellung:

Höhenentwicklung:

In seiner Sitzung am 18. Januar 2023 hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die Vorlage APS/138/2022 mit einem Änderungsantrag (APS/153/2022) beschlossen. So sollten vor einer endgültigen Entscheidung zur Bauhöhe Alternativen zu dieser aufgezeigt werden. Dies sollte vor der nächsten Phase des Bebauungsplans – der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – erfolgen. Das Ergebnis dieses Prüfauftrags legt die Verwaltung mit dieser Vorlage zur Entscheidung vor.

Es wurden drei Varianten zum Wettbewerbsentwurf entwickelt, die auch im Modell sichtbar gemacht wurden:

- Variante I (148 m)
Der Wettbewerbsentwurf sah eine Gebäudehöhe von ca. 149,20 m vor. Um dem Thema „Social Return“ in den Sockelgeschossen mehr Raum und Flexibilität in der Nutzung zu verleihen, wurden die ersten drei Geschosse im Zuge der Weiterbearbeitung um zwei Meter gegenüber dem Wettbewerbsentwurf erhöht. Damit die Gesamthöhe des Entwurfes die 150 m-Marke nicht überschreitet wurde der Hochhausturm um ein Geschoss auf 148 m reduziert.
Zur besseren Nutzbarkeit und Erhöhung der Nutzungsflexibilität wird der kleine Turm an den Längsseiten um einen Meter nach außen versetzt, was eine bessere Bespielbarkeit um den Erschließungskern im Inneren gewährleistet. Die angrenzende Sockelbebauung ist im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf unverändert.
- Variante II (139,90 m)
In dieser Variante wird lediglich der Hochpunkt des Hochhauses auf 139,90 m reduziert. Alle weiteren Bauteile bleiben gegenüber der Variante mit 148 m unverändert.
- Variante III (128 m)
Die Variante reduziert die Höhe des Hochpunktes auf 128 m. Die dabei entfallene Fläche der Turmgeschosse wird der Sockelbebauung in ihrer Geschossigkeit und Bautiefe zugeschlagen. Die Sockelbebauung wird dabei um drei auf acht oberirdische Geschosse erhöht. Der Innenhof wird in seiner Flächenausdehnung und somit im Nutzungsangebot sowie den Grünflächen

deutlich reduziert. Durch die „steilere“ Staffelung der aufgehenden Geschosse reduziert sich die terrassenartige Landschaft im Innenhof.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt die Variante II als Grundlage für die weitere Bearbeitung auszuwählen. Die Variante I beinhaltet nur eine nicht wahrnehmbare Reduzierung gegenüber der von der Politik kritisch beurteilten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Höhe von knapp 150 m eine besondere Zäsur im Kontext zum zukünftig von deutlich niedrigeren Hochhäusern geprägten Umfeld darstellt.

Die Variante III hingegen verfügt über einen deutlich höheren Sockel, der sich hinsichtlich Höhe und Volumen nicht in die direkte von Wohnen geprägte Nachbarschaft einfügt. Zugleich wird die im Wettbewerbsentwurf besonders herausgearbeitete Qualität eines neu gestalteten Innenhofs stark eingeschränkt. Mit 139,90 m ist eine Reduzierung des Hochhauses erfolgt, wodurch es sich deutlich harmonischer in die zukünftige Hochhauskulisse am Mörsenbroicher Ei einfügt.

Vernetzung

Um die Insellage, inmitten starker Verkehrsströme, des Projektgrundstückes und den Zugang zum öffentlichen Nahverkehr zu erleichtern, sollte für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrerinnen und Radfahrer eine Querung mindestens vom Baugebiet bis zum gegenüberliegenden Stadtplatz Ost geprüft werden. Hierzu liegen erste Ideenskizzen vor, die im weiteren Projektverlauf konkretisiert werden können.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Vernetzung mit dem Umfeld – anhand des Modells mit Einsatzvarianten – beabsichtigt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung durchzuführen.

Anlagen:

1. Höhen
2. Vernetzung