

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 401: Stadthafen I / Albersloher Weg.

Inhalt

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
4. räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalte des Bebauungsplans
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Durch die Entwicklung der Bebauung am nördlichen Ufer des Stadthafens I, im Bebauungsplan Nr. 401: Stadthafen I / Albersloher Weg entstand eine umfangreiche öffentliche Erholungs- und Freizeitnutzung, die sich insbesondere auf die Freiflächen an den nördlichen Kaianlagen - bekannt unter dem Namen "Kreativkai" - erstreckt.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehende Festsetzung "mit Gehrechten, Fahrrechten und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger" sichert den neu entstandenen öffentlichen Charakter jedoch weder öffentlich-rechtlich noch privatrechtlich.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2004 gemäß dem "Masterplan / Integriertes Handlungskonzept Stadthafen Münster" ein Moderationsverfahren mit den Eigentümern und Erbbaurechtsnehmern am Kreativkai durchgeführt. Durch das o.g. Moderationsverfahren wurde ein Konsens über ein Gestaltungskonzept und die rechtliche Sicherung einer öffentlichen Nutzung gefunden.

Damit diese Maßnahme in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisiert werden kann, ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 401 erstreckt auf das Gebiet zwischen der Wasserfläche des Stadthafens I der Stadt Münster und der nördlich angrenzenden Gebäudezeile. Der Änderungsbereich beginnt im Westen am Hafenplatz und endet mit der Einfahrt in den Stadthafen I am Dortmund – Ems - Kanal.

3. planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Gebiet der Planänderung als "Gewerbegebiet" dar.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung sind i. S. des § 8 (2) BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

Zurzeit wird durch die Bezirksregierung eine neue Stadthafenverordnung vorbereitet.

4. räumliche und strukturelle Situation

- Lage und visuelle Prägung -

Das Plangebiet liegt im Hafengelände, im südöstlichen Anschluss zur Innenstadt. Es wird durch die ehemalige industrielle Hafennutzung und die im Rahmen der Neustrukturierung des Hafengeländes entstandenen Büro- und Freizeitnutzungen geprägt.

Auf den Freiflächen finden sich noch Anlegepoller und die Gleisanlage des ehemaligen Anschlussgleises. Die Oberflächenbeschaffenheit ist heterogen.

- Nutzungsstruktur -

Das Plangebiet ist eine Freifläche und wird für die Zwecke der angrenzenden Einrichtungen und als Freizeit- und Erholungsbereich der Bürger und Besucher der Stadt Münster, für die Außengastronomie der nördlich angrenzenden gastronomischen Einrichtungen, als repräsentative Außendarstellungsfläche der nördlich angrenzenden Bürogebäude und zum Festmachen von Schiffen aus dem südlich angrenzenden Stadthafen I genutzt.

Die ehem. hafenaffin genutzten Gebäude und Neubauten bilden mittlerweile den so genannten Kreativkai. Die Nutzung ist geprägt durch gastronomische Einrichtungen, Büros und Ateliers mit vorwiegend kreativen Dienstleistern. Nördlich grenzt das Mischgebiet des Hansaviertels an. Das gesamte Gebiet ist ein Schwerpunkt der Stadterneuerung und erfährt somit einen grundlegenden strukturellen Wandel.

5. Planungsziele

übergeordnete Ziele:

- Mit der Maßnahme wird der begonnene Erneuerungsprozess der Stadthäfen Münster fortgeführt. Das Erleben und Begehen des Hafens als besonderer städtischer Raum soll für die Öffentlichkeit gesichert werden.

konkrete Zielsetzungen:

- Für diese Freiflächen soll der mit den Eigentümern und Erbbaurechtsnehmern getroffene Konsens über die liegenschaftlichen Rahmenbedingungen und die gestalterischen Grundzüge für die offizielle Etablierung und rechtliche Absicherung der öffentlichen Nutzung des Kreativkais umgesetzt werden.

weitere Ziele:

- Ziel der Planung ist zudem, dass mittels der öffentlichen Nutzung auf dem Kreativkai ein Puffer zwischen den sensiblen, und zum Teil konkurrierenden Nutzungen – auf der einen Seite (zu den Gebäuden) die private, individuelle Nutzung, auf der anderen Seite (zum Wasser) die Hafennutzung – geschaffen wird. Hierdurch kann seitens der Stadt Münster eine ausgleichende Funktion übernommen werden. Divergierende Interessen sollen somit auf der dann öffentlich gesicherten und nutzbaren Anlage „Kreativkai“ ausgeschlossen werden. Die Planung gewährleistet damit zum einen die allgemeine öffentliche Nutzung und zum anderen die Aufrechterhaltung der angrenzenden privaten und hafenbezogenen Nutzungen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Auf der Grundlage der mit der öffentlichen Berichtsvorlage (Vorl.-Nr.: V/0427/2005) vorgestellten Planung trifft die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 folgende neue, zusätzliche Festsetzung:

Beginnend am Hafenplatz bis zur Einmündung in den Betriebsweg am Dortmund – Ems – Kanal wird in einem Abstand von einem Meter zur nördlichen Uferkante des Stadthafen I eine Fläche „öffentliche Einrichtung Kreativkai“ in einer Breite von 4,0 m festgesetzt und damit Planungsrecht für die Verwirklichung der genannten Ziele geschaffen.

Damit verbleibt zur Wasserfläche hin eine 1.0 m breite mit Gehrechten, Fahrrechten und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger, deren Benutzung durch die Hafenverordnung definiert wird.

An der gegenüberliegenden Seite, nördlich der oben genannten Gemeinbedarfsflächen – Wegefläche - verbleibt die mit Gehrechten, Fahrrechten und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger, deren Benutzungshoheit bei den privaten Eigentümern und Erbbaurechtsnehmern verbleibt.

Das in diesem Bereich im Bebauungsplan dargestellte Anschlussgleis hat seine Funktion dauerhaft verloren. Die Darstellung der entsprechenden Fläche wird daher im Bebauungsplan gestrichen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Da durch die zusätzliche Festsetzung eines öffentlichen Gehrechtes die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 401: Stadthafen I / Albersloher Weg nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird kein Vorhaben vorbereitet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Entwurfes wird der industrielle Charakter der Freifläche erhalten, weitgehend der vorhandene Materialbestand berücksichtigt und, wo notwendig, mit gleichwertigen Materialien ergänzt. Dabei wird eine deutliche, robuste bauliche Markierung bzw. Trennung zwischen öffentlicher Fläche und Hafenbereich sowie eine Trennung lediglich durch Materialwechsel in der Oberflächengestaltung zwischen öffentlicher und privater Fläche erfolgen.

Mit den Eigentümern der Grundstücke werden/sind Verträge geschlossen, mit denen Errichtung und Widmung der öffentlichen Anlage „Kreativkai“ privatrechtlich und öffentlichrechtlich gesichert werden.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder finanzieller Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung wird in Teilabschnitten erfolgen. Für die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes (Hafenplatz – Verlagsspeicher/Hafenweg 30) im 1. Halbjahr 2007 geplant.

Diese Begründung dient gemäß §9 (8) BauGB als Anlage zum Entwurf der. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401: Stadthafen I / Albersloher Weg.

Münster, **27.04.2006**
Der Oberbürgermeister
I. V.

Schultheiß (L.S.)

Schultheiß
Stadtdirektor