

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0039/2008
Auskunft erteilt: Herr Leifken
Ruf: 492 61 81
E-Mail: LeifkenA@stadt-muenster.de
Datum: 14.02.2008

Betrifft

"Neue Nutzungen am Stadthafen I ermöglichen", Antrag der SPD - Fraktion an den Rat Nr. A-R/0056/2007

Beratungsfolge

20.02.2008 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Der Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0056/2007 „Neue Nutzungen am Stadthafen I ermöglichen“ ist mit dieser Vorlage erledigt.

Begründung:

Der o.g. Antrag wurde in der Sitzung des Hauptausschusses am 13.02.2008 (V/1089/2007) zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft verwiesen. Er betrifft das Gebiet südlich des Stadthafen I. Für dieses Gebiet sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 401 ausschlaggebend.

Die dominierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen vor allem die auslaufende Hafennutzung an der Hafenseite (GI – Industriegebiet) sowie die Versorgungsfunktionen (Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB) der Stadtwerke GmbH.

Auf den Industriegebietsflächen (GI) befindet sich u.a. das Gefahrstofflager der Fa. Lehnkering. Die Firma besitzt Pachtverträge mit der Grundstückseigentümerin, den Stadtwerken Münster GmbH. Diese Verträge haben noch eine mittelfristige Laufzeit bis zum Jahr 2016. Der Firma wurde bereits signalisiert, dass diese Pachtverhältnisse nicht verlängert werden. Gleichwohl genießt die Fa. Lehnkering am Standort Bestandsschutz im Rahmen der geltenden Genehmigung gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Auf den Industriegebietsflächen (GI) findet u.a. auch noch hafenaffiner Umschlag statt, wie z.B. auf den freien Flächen des Grundstückes „Am Mittelhafen 68“. Die Stadtwerke GmbH bieten dieses Grundstück auch weiterhin für befristete Umschlagsnutzungen an.

Auf den o.g. Versorgungsflächen befinden sich die Werkstätten, der Betriebshof sowie das neue Gas- und Dampfturbinenkraftwerk (GuD) der Stadtwerke Münster GmbH. Im Rahmen der Geneh-

migungsphase für das GuD haben sich die Stadtwerke Münster GmbH dazu entschlossen, die Ausführung der Anlage in Hinblick auf eine höherwertige Entwicklung gem. den Zielsetzungen des Masterplanes Stadthäfen im Umfeld des Kraftwerkes zu gestalten. Es wurden Mehraufwendungen für eine verbesserte Immissionssituation im direkten Umfeld vorgenommen.

Im Jahr 2004 wurde der „Masterplan / Integriertes Handlungskonzept Stadthäfen Münster“ als handlungsleitender Orientierungsrahmen beschlossen. Für den entsprechenden Entwicklungsschwerpunkt 4 „Stadthafen I“ wurde darin als Ziel definiert, eine behutsame Aufwertung dieses Areals in Abhängigkeit zum weiteren Bestand an emittierenden, industriellen Anlagen und zur zeitlichen Verfügbarkeit vorzunehmen. In der Zielkonzeption sind für die wasserseitigen Flächen Nutzungen mit dem Schwerpunkt „Kreatives, Kultur, Dienstleiten“ vorgesehen. Die Stadtwerkeflächen sind als „Gewerbe / Handwerk“ – Standorte dargestellt.

Vor dem Hintergrund des geltenden Planungsrechtes und der Zielsetzung des Masterplanes sind folgende Projektstände zu nennen:

„Jovel-Music-Hall“, Standort „Am Mittelhafen 63/65“

Die beabsichtigte „Jovel-Music-Hall“ ist baurechtlich als Vergnügungsstätte einzustufen und in einem Industriegebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Für eine Ansiedlung der „Jovel-Music-Hall“ auf dem o.g. Standort wäre demnach der Bebauungsplan zu ändern. Eine entsprechend hoch frequentierte Nutzung ist mit der bestehenden Genehmigungslage und der Nähe zum Gefahrstofflager der Fa. Lehnkering nicht vereinbar. Daher wäre eine bauleitplanerische Konfliktbewältigung bzgl. einer Ansiedlung der „Jovel-Music-Hall“ nach Kenntnisstand der Verwaltung bei Fortbestand des Gefahrstofflagers äußerst unwahrscheinlich. Dies ist auch den Betreibern der „Jovel-Music-Hall“ bekannt.

In den Jahren 2006, 2007 und auch aktuell hat die „Jovel-Music-Hall“ jeweils eine temporäre „Heimat“ an der Theodor-Scheiwe-Straße in Nachbarschaft der neuen Feuerwache II gefunden. Sofern seitens des Betreibers eine dauerhafte Etablierung der „Jovel-Music-Hall“ an diesem Standort angestrebt würde, würde die Verwaltung empfehlen, dieses durch Änderung des Bebauungsplanes ausdrücklich zu unterstützen. Mit Schreiben vom 14.05.2007 hatte die Verwaltung zum Projekt „Jovel-Music-Hall“ entsprechend informiert.

Speichergebäude „Am Mittelhafen 10-12“

Die Stadtwerke Münster GmbH haben Mitte 2007 eine Mehrfachbeauftragung für die Entwicklung der teilweise denkmalgeschützten Speichergebäude „Am Mittelhafen 10-12“ durchgeführt. Die Stadtwerke möchten die Gebäude in direkter Nachbarschaft der GuD-Anlage in eigener Regie revitalisieren und werden auch im Eigentum der Immobilien bleiben.

Sechs Architekturbüros wurden eingeladen, um Gestaltungs- und Nutzungsentwürfe zu erarbeiten. In Abstimmung mit der Planungsverwaltung wurde ein Nutzungsspektrum vorgegeben, das im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes (GI = Industriegebiet) genehmigungsfähig wäre. Hierbei wurden auch die höherwertigen Ziele des Masterplanes berücksichtigt. Dabei wurden die folgenden Nutzungen benannt, die sich in der Übereinstimmung mit den Zielen des Masterplanes wie auch mit den Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 401 an dieser Stelle befinden:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für kreative Dienstleister und freie Berufe,
- Galerien, Ausstellungen, Kulturelle Einrichtungen,
- Film- und Musikproduktion.

Die von der Jury empfohlenen zwei Arbeiten enthalten folgende, im Grundsatz genehmigungsfähige Nutzungen: Hotel, Archiv, Büronutzung, Wellness, Fitness. Aufgrund der besonderen Grundstückssituation und –lage kann und wird die Verwaltung in diesem Nutzungsrahmen das Instrument einer Befreiung gem. § 31 BauGB anwenden.

Beide Entwürfe werden z.Zt. noch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit geprüft. Eine Entscheidung der Stadtwerke Münster GmbH zu einem der empfohlenen Entwürfe ist zeitnah zu erwarten.

Darüber hinaus sind noch zwei Maßnahmen zu nennen, die sich sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 401 als auch im Entwicklungsschwerpunkt 4 „Stadthafen I“ des „Masterplanes Stadthafen Münster“ befinden.

1. Für das Eckgrundstück Albersloher Weg / Kieseekamps Mühle ist gem. Bebauungsplan eine hochwertige, bis zu 6-geschossige Kerngebietsnutzung (MK) möglich. Das Grundstück der Stadtwerke Münster GmbH befindet sich schon seit einigen Jahren auf dem Immobilienmarkt und wurde von der Stadt Münster entsprechend offeriert (u.a. EXPO-Real, Bewerber- und Realisierungsverfahren in 2007). Trotz dieser Bemühungen, einer potenziell kurzfristigen Realisierungszeit und einer sehr guten Standortlage mit hervorragender verkehrlicher Anbindung, konnte dieses Grundstück bislang nicht veräußert werden. Ggf. hat die Verwaltung zu einem späteren Zeitpunkt über eine geänderte Rahmensetzung der Bauleitplanung zu befinden.
2. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung einer Umnutzung für das Gebäude „Am Mittelhafen 56a“ dokumentiert, dass weitere Aufwertungen im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes und im Sinne der Ziele des Masterplanes möglich sind. Hier werden ehemals rein gewerblich-industriell genutzte Räume im GI-Gebiet und in direkter Nachbarschaft zum o.g. Gefahrstofflager als Werkstatt mit Büro und Ausstellung sowie als Büroflächen für freiberufliche Tätigkeiten genutzt. Die Art und der Umfang der Nutzungen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar.

An den genannten Beispielen wird deutlich, dass eine sukzessive Umsetzung der bisherigen Ziele des Masterplanes auf bestehender planungsrechtlicher Ausgangssituation möglich ist und auch stattfindet. Ein nennenswerter konkreter Ansiedlungsdruck auf das Gebiet südlich des Stadthafen I ist jedoch zurzeit nicht feststellbar. Daher besteht aus Sicht der Verwaltung aktuell auch keine Veranlassung zur Einrichtung eines begleitenden interfraktionellen Arbeitskreises. Weitere Umsetzungen der Ziele des Masterplanes sind auch weiterhin in Abstimmung mit den Stadtwerken Münster GmbH als Grundstückseigentümerin, der Wirtschaftsförderung Münster und der Planungsverwaltung zu erreichen.

I.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlage 1:
Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0056/2007 „Neue Nutzungen am Stadthafen I ermöglichen“

Anlage 2:
Übersichtsplan, Bebauungsplan Nr. 401