



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

04.12.2018

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Krause  
Telefon: 492 61 20  
KrauseJ@stadt-muenster.de

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 600: Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße  
[ehemaliges OSMO-Gelände]  
Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

04.12.2018	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
12.12.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
12.12.2018	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

Für den Bereich Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal /Schillerstraße ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen.

Innerhalb dieses Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 147,

Flurstücke 556, 557, 558, 559, 790 792 800, 801, 802, 803, 844, 846, 903, 948, 949, 950, 951, 952, 953, Teile der Flurstücke 575, 576, 785, 788, 955;

Flur 148,

Flurstücke 195, 196, 641, 642, Teile der Flurstücke 421, 683;

Flur 149,

Teile des Flurstücks 96;

Flur 150,

Teile des Flurstücks 199.

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

## Begründung:

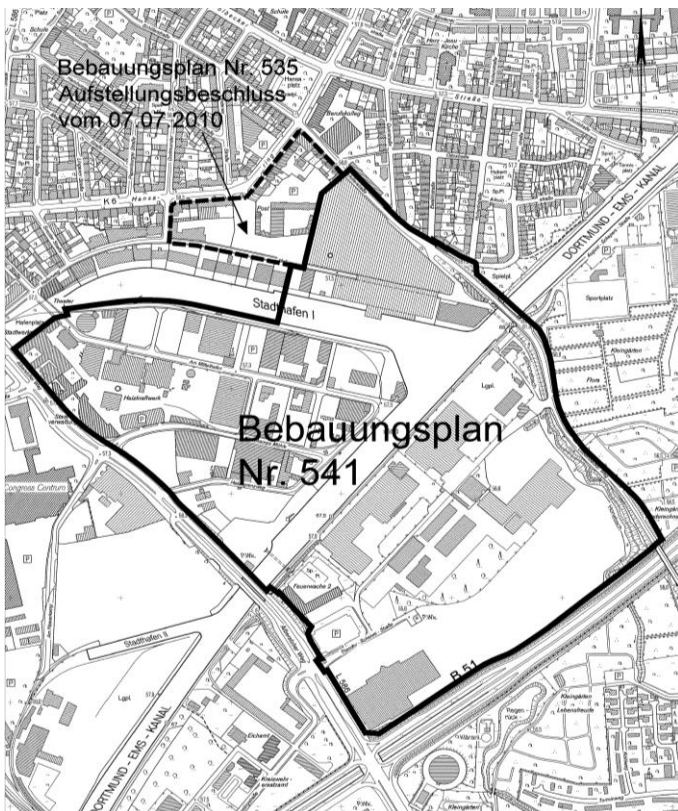
Anlass der Vorlage ist eine mit Datum vom 15.11.2018 eingereichte Bauvoranfrage: Diese zielt im Bereich südwestlich der Schillerstraße - für einen Grundstücksteilbereich von ca. 6.900 qm - darauf ab, die Realisierung zweier nebeneinander geplanter Gebäudekomplexe, hier

- eines Hotels (IV-geschossig mit Staffelgeschoss, Geschossfläche ca. 10.800 qm) sowie
- einer Kunstaussstellung mit Gastronomie und Verwaltung (II-IV-geschossig, Geschossfläche ca. 2.800 qm),

planungsrechtlich positiv bescheiden zu lassen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer Tiefgarage (ca. 125 Stellplätze) mit Zu- und Abfahrt von der/zur Schillerstraße vorgesehen.

Zur Wahrung der stadtstrukturellen und städtebaulichen Ziele in diesem wichtigen und nutzungsstrukturell wie verkehrlich sensiblen Stadtbereich ist - i.S. des Steuerungsgebotes des Baugesetzbuches (§ 1 (3) BauGB) - die Basis für die Anwendung von sog. Plansicherungsinstrumenten geboten: Der Beschlussvorschlag dieser Vorlage (Aufstellungsbeschluss) bildet hierfür die Grundlage.

Bereits mit Beschluss des Rates vom 27.06.2012 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 541 in diesem Stadtbereich gefasst: Dieser umfasst als Signalwirkung für die Umsetzung der Ziele der vom Rat am 14.12.2011 beschlossenen Masterplanung Stadthäfen in seinem räumlichen Gesamtumgriff alle zur Umstrukturierung dieses Stadtraums vorgesehenen (Bauleit-) Planungen nordöstlich Albersloher Weg, nordwestlich Umgehungsstraße, südwestlich Lütkenbecker Weg, südwestlich Schillerstraße, Stadthafen I (östlicher Teil).



**Abbildung 1: Bereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren Nr. 541**

In diesem Zusammenhang (Vorlage V/0430/2012 an den Rat) wurde als Teilziel für die städtebauliche Entwicklung nördlich Stadthafen I folgendes formuliert:

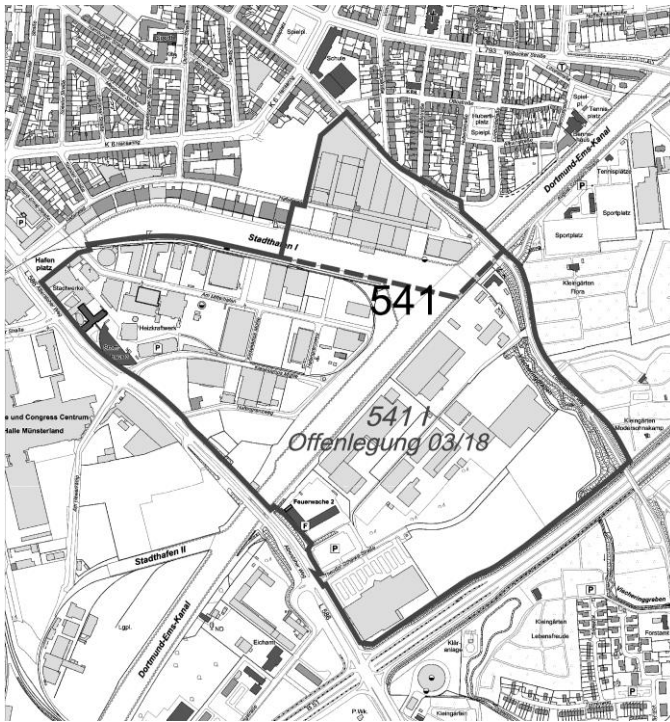
*„Ein wesentlicher Baustein der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereiches der Stadthäfen ist der Bereich nördlich des Stadthafens I, südlich des Hansarings, südwestlich der Schillerstraße. In diesem, bisher gewerblich genutzten Bereich sieht der Master-*

plan für das Gelände der ehemaligen OSMO-Hallen ein qualitätsvolles, mehrgeschossiges und urbanes Wohngebiet vor, welches zur Hafenkante mit Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden soll.

Der rechtskräftige Bebauungsplan [Nr. 401] weist die Fläche der ehemaligen OSMO-Hallen als Gewerbegebiet aus. Um die mit dem Masterplan angestoßene zukünftige Nutzung realisieren zu können ist perspektivisch die Ausweisung von innerstädtischen Wohngebieten nördlich Hafenweg bzw. von Mischgebieten im Bereich der Hafenkante Ziel der Bauleitplanung.

Gem. Beschluss zum Masterplan Stadthäfen Münster vom 14.12.2011 und der Beratung im ASSVW vom 03.05.2012 wird für die Bereiche zwischen Hafenweg und Stadthafen 1 und den Bereichen um das Speichergebäude „Hafenweg 46/48“ (siehe Anlage 3) noch ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse in die Bauleitplanung einfließen sollen. Zur Auslobung dieses Wettbewerbs werden separate Beschlüsse vorbereitet.“

Aus diesem Aufstellungsbeschlusses wurde bisher lediglich für einen Teilbereich (Teilabschnitt I, südlich des Stadthafens I bis zur Umgehungsstraße) das Bebauungsplanverfahren weiter betrieben. Dieses Verfahren hat den Stand der Offenlegung (Vorlage V/1068/2017 an den Planungsausschuss) erreicht.



**Abbildung 2: räumliche Separierung: Bebauungsplanverfahren Nr. 541 – Teilabschnitt I**

Für den verbleibenden Bereich nördlich des Stadthafen I bis zur Schillerstraße wurde das städtebauliche Konzept aktualisiert (auf Basis von Wettbewerben einerseits und Überarbeitungen der Verwaltung andererseits) und vom ASSVW in seiner Sitzung vom 25.01.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf Basis dieser städtischen Maßgaben (Städtebauliches Rahmenkonzept, wohnungsstrukturelle Ziele, vorlaufender Abschluss einer sog. Rahmenvereinbarung (Städtebaulicher Vertrag)) sucht die Verwaltung mit den dortigen Eigentümern und Investoren den Konsens, die dortige strukturelle und städtebauliche Neuentwicklung ebenfalls anzugehen. Die Gespräche hierzu dauern noch an.

Die aktuell gestellte Bauvoranfrage zielt auf eine Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des aktuell geltenden Bebauungsplans Nr. 401 ab: Dieser setzt für die Grundstücksbereiche südwestlich der

Schillerstraße (ehemaliges Betriebsareal Ostermann & Scheiwe) ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die beantragten Nutzungen der Voranfrage sind grundsätzlich kompatibel mit diesem Planungsrecht und entsprechen der baulichen (Nach-)Prägung vor Ort.

Der bestehende Aufstellungsbeschluss liegt sechseinhalb Jahre zurück und ist in seinen textlichen Erläuterungen auf das damals zugrunde liegende städtebauliche Konzept fokussiert. Unter Rechtssicherheitsgesichtspunkten für die Anwendung von plansichernden Instrumenten ist ein aktualisierter, auf den konkreten Planungsraum fokussierter Aufstellungsbeschluss des Rates städtebaulich begründet dringlich anzuraten.

Die Chancen der Stadtentwicklung in dieser innerstädtischen Lage insgesamt zu ordnen und zu steuern sind durch diesen Aufstellungsbeschluss zu ergreifen: In einer Gesamtplanung im räumlichen Umgriff dieses Aufstellungsbeschlusses und einem geordneten Planverfahren sind die städtischen Ziele umzusetzen. Einzelne Bauprojekte wie die der aktuellen Bauvoranfrage auf Basis alter Konzepte „vorlaufen zu lassen“ empfiehlt sich in keiner Weise, da u.a. folgende inhaltlich-planerische Interdependenzen in diesem innerstädtischen Stadtareal zu betrachten und zu bewerten sind:

- strukturell sinnvolle und stadtraumverträgliche Nutzung und Nutzungsmischung;
- städtebauliche Ausprägung und Verträglichkeit;
- Nutzungsdichte und verkehrliche Abwicklung;
- Erschließung und Vernetzung mit den umliegenden Stadtquartieren;
- öffentliche technische und soziale Infrastrukturbedarfe;
- Umweltaspekte der Planung;

Aktualisierte Zielsetzung für den Stadtbereich zwischen Schillerstraße und Stadthafen I ist, unter der Maßgabe o.g. Kriterien, die Entwicklung eines qualitätvollen gemischten und nachhaltigen innerstädtischen Stadtquartiers mit einer Nutzungsmischung von Wohnen (nutzungsstruktureller Schwerpunkt) über Dienstleistungsnutzungen hin zu sonstigen quartiersbelebenden und -verträglichen vielfältigen und identitätsstiftenden Nutzungen. Insbesondere zur Herstellung von Mischung und Verträglichkeit sind Festsetzungsoptionen wie Nutzungsanteile sowie vertikal und horizontal gegliederte Nutzungszuordnungen i.S. des vorgenannten Planungsziels, die notwendige technische und soziale Infrastruktur integrierend, zu prüfen. Negative Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die umliegenden Gebiete sind im Rahmen des Verfahrens zu vermeiden.

Angesichts der – zumindest nach Modifizierung – aktuell zu unterstellenden planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Bauvoranfrage versus der bedeutsamen und quartiersübergreifend zwischen Hansaviertel und Stadthafen I abzuwägenden städtebaulichen Ziele ist der Einsatz planungssichernder Instrumente notwendig: Hierzu dient als Grundlage der mit dieser Vorlage vorgeschlagene Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, der wiederum die Zurückstellung des Bauvorhabens für die Dauer eines Jahres ab Antragstellungsdatum ermöglicht. Ergänzend kann bei Bedarf auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre begründet werden.

i.V.

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A  
Anlage - Plangebiet