



Stadtplanungsamt

16.04.2020

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Herberhold /  
Herr Husmann

Telefon: 492-6123 /  
492-6194

Herberhold@stadt-  
muenster.de /  
Husmann@stadt-  
muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

1.1 105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Westfälische Landeseisenbahn / Lippstädter Straße

Beschluss zur Änderung

1.2 Bebauungsplan Nr. 580: Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Westfälische Landeseisenbahn / Lippstädter Straße

Beschluss zur Aufstellung

2. Anordnung der Umlegung für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 580

[Schaffung von nachhaltigem und langfristigem Planungsrecht im Bereich Halle Münsterland / Kulturszene Hawerkamp / Stadthafen II]

Beratungsfolge

28.04.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
07.05.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
13.05.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
13.05.2020	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Auf der Grundlage des Beschlusses des Rates vom 22.05.2019 zur Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen (V/0150/2020)
  - 1.1 ist der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich südwestlich Albersloher Weg, nordwestlich Dortmund-Ems-Kanal, nordöstlich Westfälischer Landeseisenbahn und südöstlich Lippstädter Straße zu ändern (105. Änderung des FNP),
  - 1.2 ist für den Bereich zwischen Albersloher Weg, Dortmund-Ems-Kanal, Westfälischer Landeseisenbahn und Lippstädter Straße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der

überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 580).

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,  
Flur 148,  
Teile des Flurstücks 662,  
Flur 179,  
Flurstücke 43, 393, 394, 396, 397, 398, 399, 400, 462, 463,  
Teile der Flurstücke 44, 144, 219, 392, 395,  
Flur 180,  
Flurstücke 20, 25, 28, 32, 33, 121, 122, 151, 152, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 204, 205, 276,  
310, 335, 343, 346, 348, 351, 352, 359, 361, 363, 372, 376, 378, 379, 381, 382, 383, 384, 385,  
405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 418, 419,  
Teile der Flurstücke 31, 353, 380.

2. Der Rat der Stadt Münster ordnet für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 580 „Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Westfälische Landeseisenbahn / Lippstädter Straße“ die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB an.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zur Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Die Umlegungsanordnung hat ebenfalls keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung zu den Beschlussvorschlägen 1.1 und 1.2:**

#### Planungsanlass

Der Bereich der Stadthäfen birgt mit seiner Lagegunst und Größe ein großes Potenzial für die künftige Stadtentwicklung von Münster. Hier kann die Stadt neue urbane Qualitäten gewinnen und neue, eigenständige Teilquartiere zukunftsorientiert gestalten.

Der Gesamtbereich dieses Erneuerungspotenzials geht räumlich weit über die heute bereits wahrnehmbaren und bereits weitgehend entwickelten Bereiche am Stadthafen I, z.B. den Kreativkai und den nördlichen Albersloher Weg, hinaus. Der Fokus der kommenden Entwicklungen wird auf den Bereichen beiderseits des Dortmund-Ems-Kanals sowie dem Stadthafen II liegen. Dies deckt sich mit den Beschlüssen zur Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen vom 22.05.2019 (V/0150/2019).

Die bestehenden, umfangreichen städtischen Liegenschaften, insbesondere im Bereich des Stadthafens II, stellen ein großes Potenzial dar, auch hier wichtige unterstützende Funktionen für die wachsende Stadt Münster zu verorten. Konkrete Perspektiven für die Bereiche am Stadthafen II sind daher zeitnah zu definieren und mit neuen städtebaulichen Qualitäten zu versehen.

Wesentliche Grundlagen für die anstehenden Verfahren zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 580 werden dabei die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Dialogverfahren der „Hafenratschläge“ aus dem Jahr 2019 sein. Die in diesem Kontext gewonnenen Perspektiven und Leitbilder aus den bisherigen „Hafenratschlägen“ werden auch für die nun angestoßene Entwicklung im Bereich des Stadthafens II – unter Berücksichtigung des emissionsrechtlichen Spielraums – zugrunde gelegt. Dementsprechend sind kleinteilige, urbane und nutzungsgemischte Strukturen als künftige Zielsetzungen vorgesehen. Ebenso ist die Sicherung einer öffentlichen Zugänglichkeit der Wasserflächen unter Berücksichtigung von hohen Freiflächenqualitäten eine aus den bisherigen Dialogverfahren resultierende wesentliche Zielperspektive, welche in den o.a. Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird.

Die Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen und die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale

einzelner Flächen sind aufeinander wirkende Prozesse, in denen sich Inhalte aufeinander abstimmen und ergänzen. Dementsprechend sind sie nicht linear aufeinander folgend verlaufend, sondern ihre Parallelität ist erforderlich und wirkt zeitlich beschleunigend.

### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt von Münster, ist ca. 2 km vom Domplatz entfernt und hat eine Fläche von ca. 26 ha. Der Bereich ist Teil des Münsteraner Hafengebiets und erstreckt sich zwischen dem Albersloher Weg, dem Dortmund-Ems-Kanal, der Trasse der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) und der Lippstädter Straße. Teil des Gebiets ist der Stadthafen II mit seinem Hafenbecken. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Straßen Am Hawerkamp und ein Teil der Lippstädter Straße.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 541 im Jahre 2012 war auf Grundlage der Ziele des Masterplans Stadthäfen auch für den Bereich südlich des Stadthafen I-Beckens sowie für den Bereich südöstlich des Dortmund-Ems-Kanals eine neue Richtungsweisung weg von den hafenindustriellen Nutzungen hin zu hochwertigen gewerblichen Nutzungen manifestiert worden. Der Bereich des ehemaligen OSMO-Geländes wird gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 600 ebenfalls mit einer neuen Zielrichtung eines urbanen und vielfältigen Stadtquartiers versehen. Für nahezu alle Bereiche rund um die zwei Münsteraner Hafenbecken sind somit Aussagen zur langfristigen weiteren Entwicklung getroffen worden. Der Bereich um den Stadthafen II war in den letzten Jahren davon ausgenommen. Der dort im Jahr 1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 402, welcher Kern- und Gewerbegebiete vorsah, wurde in mehreren Normenkontrollverfahren durch das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) mit Urteilen vom 26.10.1999 für nichtig erklärt.

Es ist in diesem Zusammenhang notwendig, für den anfangs beschriebenen Umriss rund um den Stadthafen II neues Planungsrecht zu schaffen, welches nachhaltig und langfristig die im Kapitel „Planungsanlass“ bereits aufgeführten übergeordneten Ziele für diesen Stadtbereich auf der Grundlage der Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen sowie der aus den „Hafenratschlägen“ entwickelten Leitbilder abbildet. Etwa die Hälfte des Planbereichs ist zurzeit von unbebauten Flächen und Leerständen dominiert. Daraus resultieren wertvolle Potenziale, um das Plangebiet für verschiedenste Nutzungen im Sinne der o.a. übergeordneten Planungsziele zu entwickeln.

### Konkrete Planungsziele für die o.a. Bauleitplanverfahren im Kontext der eingeleiteten Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen

Neben den unbebauten Flächen ist das beschriebene Gebiet hauptsächlich geprägt durch das „Messe und Congress Centrum“ (MCC) Halle Münsterland und die Kulturszene Hawerkamp. Ergänzt werden diese Nutzungen durch einige gewerbliche Betriebe entlang der Straße Am Hawerkamp sowie zwischen der Lippstädter Straße und der WLE-Trasse sowie weitere Vergnügungsstätten entlang der Straße Am Hawerkamp.

Das Plangebiet wird in Zukunft über zwei Straßen erschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird sowohl durch Verlagerung wie auch durch Neubau der Erschließungen eine nutzbare Einteilung in verschiedene Baufelder und -bereiche geschaffen. Die Straße Am Hawerkamp wird in ihrem Verlauf so verschwenkt, dass sie auf den westlichen Rand des Hafenbeckens des Stadthafens II zuläuft. Auf diese Art wird eine Zugänglichkeit zum Wasser ermöglicht und die Option des Baus einer platzartigen öffentlich nutzbaren Freifläche gegeben sein. Die zweite Straße schafft eine Verbindung zu denjenigen Hafenbereichen, welche durch den Albersloher Weg räumlich abgetrennt sind. Die zukünftige Straße wird die bereits bestehende Unterfahung der Brücke des Albersloher Weges nutzen und eine Verlängerung des im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 541 dargestellten Hafengrenzweges aufnehmen, um dann parallel zum Hafenbecken verlaufend auf die Straße Am Hawerkamp zu treffen. Die Zugänglichkeit der Wasserkante entlang des Hafenbeckens als öffentlich

zugänglicher Freiraum soll zudem über Wegeverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr gewährleistet sein.

Im Eingangsbereich des Plangebietes befinden sich südöstlich der Straße Am Hawerkamp bestehende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten. Planungsziele sind die Sicherung und der Fortbestand dieser Nutzungen. Unmittelbar anschließend an diese Fläche in südöstlicher Richtung sollen sich zwischen der zukünftig verschwenkten Straße Am Hawerkamp, der neuen Planstraße sowie dem Albersloher Weg vorwiegend weitere Gewerbebetriebe mit nicht störendem Charakter ansiedeln. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, ob auch ergänzend in den Blockinnenbereichen Wohnnutzungen möglich sind. Zwischen der neuen Planstraße und dem Hafenbecken sowie auch auf der Fläche zwischen Hafenbecken und Dortmund-Ems-Kanal soll eine hochwertige gewerbliche Nutzung entstehen, die sich sowohl durch ihre Nutzung wie auch durch ihre Gestaltung in Städtebau und Architektur ausdrücken soll.

Nördlich und westlich der Straße Am Hawerkamp befinden sich mit dem MCC Halle Münsterland und einem Hotel weitere Nutzungen, für die die Sicherung und der Fortbestand Planungsziele sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Frage der Weiterentwicklung des MCC Halle Münsterland im Zusammenhang mit der städtebaulichen Aufwertung des gesamten räumlichen Umfeldes konzeptionell zu klären. Die Umsetzung des gemeinsamen Ratsantrags A-R/0063/2019 „Kongressinitiative Münster weiterentwickeln“ von CDU und Bündnis 90/Die Grünen/GAL soll parallel zu dem Verfahren bearbeitet werden. So soll ein umfassendes Profilierungs- und Entwicklungskonzept für den Messe- und Kongressstandort Münster aufgestellt, die räumlichen und gestalterischen Anforderungen das Umfeld zum Gegenstand gemacht, Perspektiven für die verkehrliche Einbindung in den Stadthäfen 1 und 2 entwickelt sowie Aussagen zu einer konzeptionellen und wirtschaftlich zukunftsfähigen Programmatik des Messe- und Kongresszentrums getroffen werden.

Südlich des Areals des MCC Halle Münsterland und am Ende der Straße Am Hawerkamp schließt sich die Kulturszene Hawerkamp an, welche in gleichem Maße eine Sicherung und einen Fortbestand erfahren soll. Für die Fläche zwischen der Kulturszene Hawerkamp und dem Dortmund-Ems-Kanal wird ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob dort eine ergänzende Nutzung im Sinne einer weiteren Vergnügungsstätte / Veranstaltungsfläche möglich ist. Diese wie auch die erwähnte Überprüfung einer möglichen Wohnnutzung wird mithilfe von gutachterlichen immissionsschutzrechtlichen Einschätzungen für das gesamte Plangebiet überprüft. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ebenfalls der Ratsantrag der SPD vom 03.12.2018 (A-R/0082/2018) für eine Veranstaltungsfläche im Umfeld des Stadthafens II geprüft und beantwortet werden. Für den Teilbereich des Plangebietes zwischen Lippstädter Straße und der Trasse der WLE sollen die bestehenden Gewerbebetriebe gesichert werden und gleichzeitig die Möglichkeit für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe gegeben sein.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Helmert (vgl. Anlage zur Vorlage Masterplan (V/0150/2020)) werden bei den o.a. Bauleitplanverfahren gemäß geändertem Beschluss zur Vorlage V/0150/2019 zugrunde gelegt. Dementsprechend ist ein neues Verkehrskonzept für den Bereich der Stadthäfen zu entwickeln, welches das Ziel verfolgen soll, den ÖPNV und den Fuß- und Radverkehr in diesem Stadtraum klar zu priorisieren, Sharing-Lösungen integriert, smarte und umweltfreundliche Mobilitätslösungen beinhaltet und insgesamt auf eine Verkehrsvermeidung abzielt.

Als Ergebnis der „Hafenratschläge“ wurde beispielsweise festgehalten, dass Stadthafen I und II zu Vorbildern zeitgemäßer und umweltfreundlicher Mobilität werden sollten. Dazu gehöre auch, dass möglichst kurze Wege in und zwischen den Quartieren möglich seien, so eine Perspektive der zukünftigen Mobilität innerhalb der Stadthäfen. Die Möglichkeiten zur Querung des Hafenbeckens I oder des Dortmund-Ems-Kanals sind hierbei insbesondere in den Blick zu nehmen.

Ebenso ist die verkehrliche Anbindung des Stadthafens wichtig. Eine besondere Bedeutung kann ein im Rahmen der Reaktivierung der WLE-Strecke (Westfälische Landes-Eisenbahn GmbH) zu realisierender Haltepunkt erhalten. Der neue Haltepunkt für den Hafen im Bereich der „Lippstädter Straße“ wird Wirkung auf das Mobilitätsangebot im gesamten Hafensareal haben und einen wichtigen Beitrag zu einem guten öffentlichen Mobilitätsangebot in Münster leisten. Auch die Einrichtung einer Mobilstation oder der Ausbau der Kanalpromenade entlang des Dortmund-Ems-Kanals (DEK) als attraktive Alltagsradroute für pendelnde Berufstätige sind Bausteine einer zeitgemäßen und umweltfreundlichen

Mobilität.

### Derzeitiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit eine Fläche für ein Gewerbegebiet sowie eine Gemischte Baufläche dar, sodass zur Anpassung an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 580 parallel die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden soll (Beschlussvorschlag 1.1).

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 580 (Beschlussvorschlag 1.2) überplant in einem kleinen Teilbereich im Norden den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 139, der lediglich Verkehrsflächen festsetzt. Nordöstlich knüpft der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 580 direkt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 401 an. Entlang des Dortmund-Ems-Kanals ist das Plangebiet begrenzt durch die Grenzen der Planfeststellung zum Gewässerbett des Dortmund-Ems-Kanals, Ausbau Los 11.

### Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 580 wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zunächst erfolgt eine Abstimmung der Interessen der prägenden vorhandenen Nutzungen MCC Halle Münsterland sowie Kulturszene Hawerkamp. Ein auf diesen Erkenntnissen basierendes städtebauliches Konzept wird dem Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) darauffolgend vorgestellt. Als nächster Verfahrensschritt wird die erforderliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Eine Einbindung der Öffentlichkeit wird auch über die kommenden „Hafenratschläge“ erfolgen. Das Dialogverfahren soll im 3. Quartal 2020 wieder aufgenommen werden.

### **Begründung zu Beschlussvorschlag 2:**

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 580 „Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Westfälische Landeseisenbahn / Lippstädter Straße“ wird mit dieser Vorlage die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Die Umsetzung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfordert eine Veränderung der vorhandenen Grundstücksstrukturen. Der Bebauungsplan sieht nachzeitigem Planungsstand eine Nutzung durch die bestehende Halle Münsterland und die Kulturszene Hawerkamp vor, die durch zukünftige Nutzungen mindestens aus dem Bereich des Gewerbes ergänzt wird.

Die Realisierung des Bebauungsplans ist nicht ohne Eingriffe in vorhandene Eigentums- und Nutzungsrechte möglich. Zur Schaffung von zweckmäßig gestalteten Grundstücken und zur Sicherung der Erschließung soll ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Privatrechtliche Regelungen sind in der Vergangenheit immer wieder an den unterschiedlichen Interessen der im Plangebiet ansässigen Eigentümer und Erbbauberechtigten gescheitert.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff BauGB ist im öffentlichen Interesse, weil durch sie die angestrebte städtebauliche Ordnung mit den entsprechenden strukturellen Potenzialen vorbereitet wird. Sie ist gleichzeitig im Interesse der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, weil diese für ihre baulich noch nicht nutzbaren Grundstücke zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke erhalten. Damit die im Bebauungsplan zukünftig vorgesehene Bebauung von Grundstücken und die Erschließung in einem absehbaren Zeitraum mit Hilfe einer Umlegung nach § 45 BauGB durchgeführt werden kann, bedarf es der Umlegungsanordnung.

Die Umlegungsanordnung zu diesem Zeitpunkt ermöglicht die Einleitung des Umlegungsverfahrens

bevor der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, sodass hierdurch ein Zeitgewinn in der Verfahrensabwicklung erreicht werden kann. Die Verfahrensabwicklung wird vom Umlegungsausschuss der Stadt Münster und seiner beim Vermessungs- und Katasteramt angesiedelten Geschäftsstelle durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 105. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans Nr. 580 und der Umlegungsanordnung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

I. V.

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1: Geltungsbereich