



Stadtplanungsamt

02.11.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Herberhold /
Herr Husmann

Telefon: 492-6123 /
492-6194

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

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

2. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 112 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 600:
Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße
[ehemaliges OSMO-Gelände]

Beratungsfolge

16.11.2021	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
01.12.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
15.12.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
15.12.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die nachfolgende Satzung wird beschlossen:

S a t z u n g

**der Stadt Münster zur 2. Verlängerung der Geltungsdauer
der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 112
für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 600:
Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße**

Der Rat der Stadt Münster hat am _____ aufgrund von § 17 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) folgenden Beschluss gefasst:

Die Geltungsdauer der Satzung der Stadt Münster über die Veränderungssperre Nr. 112 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 600: Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße wird um ein weiteres Jahr nochmals verlängert (§ 17 Abs. 2 BauGB).

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Münster entstehen durch die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre keine Kosten.

Begründung:

Für den Bereich Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße hat der Rat der Stadt Münster am 12.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 600 gefasst (Vorlage Nr. V/1096/2018, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 vom 21.12.2018). Das benannte Gebiet zwischen Stadthafen I und Schillerstraße liegt heute noch innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“, in Kraft getreten am 08.11.1996, zuletzt geändert durch die 5. Änderung vom 01.09.2006.

Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 600 wurde die zukünftige Planung im Bereich nördlich des Stadthafens I bis zur Schillerstraße aktualisiert und weiter konkretisiert. Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 600 ist es, für den Stadtbereich zwischen der Schillerstraße und dem Stadthafen I die Stadtentwicklung in dieser innerstädtischen Lage insgesamt zu ordnen und zu steuern. Hierbei ist die Entwicklung eines qualitativvollen, gemischten und nachhaltigen innerstädtischen Stadtquartiers mit der Nutzungsmischung von Wohnen und Dienstleistungsnutzungen hin zu sonstigen quartiersbelebenden und -verträglichen vielfältigen und identitätsstiftenden Nutzungen zu gewährleisten. Negative Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die umliegenden Gebiete sind zu vermeiden.

Für das Grundstück Schillerstraße Nr. 120 / 150 lag eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines gewerblichen Bauvorhabens (Gastronomie, Ausstellung, Büro, Hotel) mit Tiefgarage vor. Die Bauvoranfrage zielte auf eine Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage des derzeit dort noch 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. Es war zu befürchten, dass die Durchführung der o.g. Planung für den künftigen Bebauungsplan Nr. 600 durch das geplante Bauvorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Deshalb hat das Bauordnungsamt der Stadt Münster gemäß § 15 Abs. 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens mit Schreiben vom 05.02.2019 für einen Zeitraum von 12 Monaten von der Zustellung an gerechnet ausgesetzt.

Nachdem absehbar wurde, dass der Bebauungsplan Nr. 600 bis zum Ablauf der Zurückstellung des Baugesuchs nicht in Kraft getreten wäre, beschloss der Rat der Stadt Münster als weiteres Plansicherungsinstrument am 09.10.2019 die Satzung der Stadt Münster über die Veränderungssperre Nr. 112 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 600: Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße (Vorlage Nr. V/0843/2019, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 am 18.10.2019, in Kraft getreten am 19.10.2019). Das Baugesuch wurde daraufhin mit Ablehnungsbescheid vom 11.12.2019 durch das Bauordnungsamt der Stadt Münster abgelehnt. Die Veränderungssperre wäre somit nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft getreten, somit hier erst im Oktober 2021. Auf die Zweijahresfrist war allerdings der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 Abs. 1 BauGB). Daher wäre die Veränderungssperre für das von der Zurückstellung betroffene Grundstück bereits Anfang Februar 2021 ausgelaufen.

Mit der Vorlage V/0113/2020 „nördlich Stadthafen 1 – Planungs- und Projekt-Startschuss“, beschlossen durch den Haupt- und Finanzausschuss am 13.05.2020, wurden zwischenzeitlich von der Politik das fortgeschriebene städtebauliche Entwurfskonzept zum Projekt ‚Stadthafen Nord‘ sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 600 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren auf Basis dieser Zielsetzungen priorisiert und in Zusammenarbeit mit den Investoren

zeitstringent zu betreiben. Auf dieser Basis wurde die Vertiefung der stark projekte-gebundenen städtebaulichen Planungen und der Bauleitplanung begonnen.

Diese Konkretisierung samt Verträglichkeitsuntersuchungen der städtebaulichen Planungen und der Bauleitplanung sind grundsätzlich auf einem guten Wege; die Komplexität dieser im hochurbanen Umfeld stattfindenden Entwicklung eines neuen innerstädtischen Stadtquartiers bot und bietet jedoch besondere Herausforderungen:

- sich verändernde funktionale und architektonische Hochbauplanung der privaten Projektpartner und verbundene städtebauliche Modifikationen;
- damit einhergehende Verträglichkeitsuntersuchungen von Stadtraumbildung sowie städtebaulicher Dichte und Höhe sowie hierauf fußende Verschattungsuntersuchungen, insbesondere auch für die Nachbarschaft des Plangebiets;
- hiervon abhängige hochbauprojektgebundene gebietsübergreifende Freiraum- und Erschließungsplanung;
- (auch coronabedingte) Nutzungsveränderungen der hochbaulichen Projektplanungen;
- hierauf angepasst gebotene verkehrsfunktionale und verkehrliche Fachgutachten einschließlich Immissionsschutz;
- städtebaulich-zeitliche Interdependenzen zu einem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Hafenmarkt“.

Einzelne Projektbausteine bedürfen aus rechtlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht einer weiteren und vertieften Bearbeitung.

Die benannten planerischen Konkretisierungs- und Abstimmungsnotwendigkeiten führen dazu, dass das Bebauungsplanverfahren zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht den Entwicklungsstand erreicht hat, der ursprünglich vorgesehen war. Auch weiterhin stehen noch Abstimmungsnotwendigkeiten mit den einzelnen Eigentümern im Gebiet an, die vor dem nächsten Schritt im Bebauungsplanverfahren, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen müssen.

Der Beschluss über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 112 wurde am 26.08.2020 durch den Rat der Stadt Münster gefasst (Vorlage Nr. V/0638/2020, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 am 04.09.2020). Die Veränderungssperre tritt einschließlich ihrer 1. Verlängerung nach Ablauf von drei Jahren außer Kraft - für das von der Bauvoranfrage betroffene Grundstück im Februar 2022. Ein Inkrafttreten des Bebauungsplans ist vor dem Ablauf der verlängerten Veränderungssperre bis zum Februar 2022 aus den o.g. Gründen absehbar nicht zu erreichen. Es ist erforderlich, zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 112 um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Geltungsbereich