



Stadtplanungsamt

10.01.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Kleinemeier /

Herr Husmann

Telefon: 492-6121 /

492-6194

Kleinemeier@stadt-

muenster.de /

Husmann@stadt-

muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

1. 117. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51  
 Beschluss zur Änderung  
 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 626: Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51  
 Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses  
 [Gasometer - Verfahrenswechsel]

Beratungsfolge

30.01.2024	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
13.02.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
15.02.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
21.02.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
21.02.2024	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

- Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf-West im Bereich Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51 zu ändern (117. Änderung des FNP).
- Der vom Rat der Stadt Münster am 09.02.2022 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 626: Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51 wird aufgrund der Weiterführung des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan und eines Verfahrenswechsels von einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hin zu einem Vollverfahren (Regelverfahren) folgendermaßen geändert:

Für den Standort des Gasometers am Boelckeweg im südöstlichen Eckbereich zwischen Albersloher Weg und Bundesstraße B 51 ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 626).

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Flurstücke:  
 Gemarkung Münster, Flur 153, Flurstücke 308, 310, 313.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse zur Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Durch vertragliche Vereinbarungen wird die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger geregelt.

### **Begründung:**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 09.02.2022 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Nachnutzung des Gasometers gefasst (V/0325/2021/1). Im Rahmen dieser Beschlussfassung wurde auch die Konzeptvergabe als Verfahren zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und Auswahl eines künftigen Nutzers beschlossen. Die Konzeptvergabe wurde mittlerweile erfolgreich durchgeführt. Im zweistufigen Verfahren, welches durch die Stadtwerke Münster ausgelobt wurde, erhielt der Entwurf des Berliner Projektentwicklers UTB Projektmanagement GmbH den Zuschlag. Wie bereits im damaligen Aufstellungsbeschluss beschrieben, soll das Planverfahren nun nach Abschluss der Konzeptvergabe als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden, um konkrete Regelungen projektbezogener Erfordernisse sicherzustellen und mittels des Durchführungsvertrags auch eine zeitnahe Umsetzung des Projekts abzusichern.

Zusätzlich ergibt sich die Notwendigkeit eines Verfahrenswechsels. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern im Regelverfahren erfolgen, da nach vertiefender Prüfung rechtliche Zweifel hinsichtlich der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens bestehen. Hiermit einher geht die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren.

Aus den zuvor genannten Aspekten – Weiterführung des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan und Änderung der Verfahrenswahl einschließlich notwendiger FNP-Änderung im Parallelverfahren – ist eine erneute, geänderte Beschlussfassung erforderlich.

Der Gasometer, südlich der Bundesstraße B 51 (Umgehungsstraße) am Albersloher Weg gelegen, ist als Landmarke aufgrund seiner Höhe von 52 m weithin sichtbar und markiert als identitätsstiftendes Bauwerk den südlichen Rand des Münsteraner Hafensbereichs. Das Bauwerk wurde 1954 errichtet und diente der Speicherung von Erdgas, bis es 2005 außer Betrieb genommen wurde. Die Konstruktion erlaubte die Lagerung von bis zu 75.000 m<sup>3</sup> Gas zur Versorgung des Stadtgebiets. Das Gebäude ist als technisches Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Durch die Aufgabe der ursprünglichen Nutzung besteht die Chance, das Grundstück unter Beibehaltung der prägenden Bausubstanz einer neuen Nutzung zuzuführen. Die grundlegende Entwicklungsoption, neue Flächen in einem hybrid genutzten Gebäude zu schaffen, wurde aus städtebaulicher Sicht als empfehlenswert erachtet und bot die Chance, das Gelände mit einem vielfältigen Mix an Nutzungen neu zu programmieren. Das Gelände hat das Potenzial, durch eine hochwertige Wiedernutzbarmachung eine neue prägende Landmarke für die Konversion im gesamten Hafensbereich zu werden. Als ehemalige Eigentümerin des Grundstücks hat die Stadtwerke Münster GmbH eine Konzeptausschreibung für das Grundstück auf den Weg gebracht, um der Bedeutung dieses besonderen Ortes gerecht zu werden. Durch das zweiphasige Konzeptvergabeverfahren sollte sichergestellt werden, dass am Standort des ehemaligen Gasometers ein zeitgemäßer und qualitätsvoller Stadtbaustein entsteht. Unter einem respektvollen Umgang mit dem Industriedenkmal sollten hochwertige architektonische und freiraumplanerische Lösungen gefunden werden, welche eine vielfältige Nutzungsstruktur ermöglichen. In der ersten Phase des Konzeptvergabeverfahrens wurden die besten fünf Bewerbungen ausgewählt, die dann in der zweiten Phase vertieft bearbeitet, betrachtet und bewertet wurden. Das Auswahlgremium wurde durch ein fachlich breit gestreutes Gremium besetzt, unter Einbezug je eines Vertretenden der Ratsfraktionen und Ratsgruppen.

Der ausgewählte Siegerentwurf ist ein Gemeinschaftsprojekt des Planungsteams aus UTB Projektmanagement GmbH, mei architects & planners (NL), dem Büro Peter Bastian Architekten BDA

(Münster), engie Deutschland und den Landschaftsarchitekten Inside Outside (NL). Überzeugt wurde das Gremium insbesondere durch das vielfältige Raumprogramm unterhalb eines öffentlichen Dachgartens sowie das vorgeschlagene Mobilitätskonzept. Die Planung sieht einen Zylinderbau mit 14 Geschossen innerhalb der Stahlkonstruktion des Industriedenkmals am Albersloher Weg vor, setzt dabei auf einen nachhaltigen Entwicklungsansatz und einen großen Nutzungsmix. Auf rund 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche verbindet das Konzept die Bereiche Wohnen, Gewerbe und Kultur und verbindet öffentliche und teilöffentliche Bereiche im Rahmen einer vertikalen Nutzungsmischung. Der Neubau sieht neben nachhaltigen Baumaterialien und zukunftsweisenden Technologien bei der technischen Gebäudeausstattung eine umfangreiche Fassaden- und Dachbegrünung vor. Zudem sind ein effizientes Regenwassermanagement sowie die Nutzung erneuerbarer Energien geplant. Anknüpfend an die vorherige Nutzung wird das denkmalgeschützte Gerüst des ehemaligen Gasometers durch eine hochwertige Fassadenabwicklung architektonisch inszeniert. Auszüge der eingereichten Unterlagen des Siegerentwurfs aus der Konzeptvergabe sind in Anlage 2 dargestellt. Dieser bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und die weitere Ausarbeitung.

Das Grundstück liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 349 „Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“, der hier in Sicherung der ehemaligen Nutzung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festsetzt. Eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung ist in diesem planungsrechtlichen Rahmen nicht möglich, sodass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Im Randbereich liegt der Geltungsbereich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“, der hier eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs planungsrechtlich sichert. Durch den bereits erfolgten Ausbau in diesem Bereich ist diese Fläche nicht in Anspruch genommen worden und kann durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant werden. Durch den Vorhabenbezug und einen vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag können insbesondere die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Projekts und dessen zeitnahe Umsetzung sichergestellt werden.

Entgegen dem alten Aufstellungsbeschluss (V/0325/2021/1), bei dem die Absicht bestand, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, soll die Aufstellung nun im Vollverfahren erfolgen (siehe Beschlussvorschlag 2) einschließlich Darstellung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht.

Im FNP wird der Standort des Gasometers derzeit – aufgrund des größeren Detaillierungsgrades des FNP – nicht flächenhaft als Versorgungsanlage dargestellt, sondern lediglich mit einem punktuellen Planzeichen für „Gas“ innerhalb einer einen weiteren Bereich umfassenden Grünfläche gekennzeichnet. Zukünftig soll die Fläche entsprechend den beschriebenen Nutzungsabsichten im FNP als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die erforderliche Änderung des FNP wird im Parallelverfahren erfolgen (siehe Beschlussvorschlag 1).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Änderung des FNP entspricht räumlich dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

In Vertretung  
gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

#### **Anlagen:**

Anlage A  
Anlage 1: Geltungsbereich  
Anlage 2: Siegerentwurf der Konzeptvergabe