



Stadtplanungsamt

14.05.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Jänkel /

Herr Husmann

Telefon: 492-6133 /

492-6194

Jaenkel@stadt-

muenster.de /

Husmann@stadt-

muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 649: Albersloher Weg / Hafengrenzweg [Drei Schwestern]
Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

28.05.2024	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
13.06.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
19.06.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
19.06.2024	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Für den Bereich nordöstlich des Albersloher Wegs, südlich des Hafengrenzwegs, westlich des Dortmund-Ems-Kanals ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (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. 649).

Innerhalb des Plangebiets liegen die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Münster, Flur 148,
Flurstücke 211, 465, 514, 724, 728, 729,
Teile der Flurstücke 466, 513, 625, 626, 638.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Die vorhabenbedingten Kosten zur Realisierung des Projekts sind von der Investorin zu finanzieren. Näheres regelt der zwischen der Investorin und der Stadt Münster abzuschließende städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründung:

Planungsanlass

Die G+P Hafengrenzweg GmbH (Unternehmen der Grimm Holding GmbH) hat mit Schreiben vom 29.02.2024 die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von drei vorgesehenen Gebäudekomplexen mit schwerpunktmäßigen Gewerbenutzungen in Form von Hotel und Büro zu schaffen. Ergänzt werden sollen die beschriebenen Nutzungen u.a. durch die punktuelle Verortung von Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel in den Erdgeschosszonen. Die Gebäudekörper sind um einen grünen Innenhof mit entsprechenden Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten konzipiert. In der Höhenentwicklung erreichen die Kubaturen bis zu sechs Vollgeschosse mit feingliederigen Abstufungen zum Innenraum. Die drei vorgesehenen Gebäudekörper stehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Erschließung der Tiefgarage soll zukünftig über die neu zu errichtende Planstraße in Verlängerung des bestehenden Hafengrenzwegs im Süden des Plangebiets erfolgen.

Bereits im September 2022 wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Stadtentwicklung (ASS) die Verfahrensfreigabe für eine Mehrfachbeauftragung für Freiraum und Hochbau eingeholt. Im Februar 2023 wurde der Ausschuss über das Konzept der sogenannten „Drei Schwestern“ informiert. Dem Antrag auf Bauleitplanung wurde in der Sitzung des ASS am 18.04.2024 stattgegeben. Das Ergebnis aus dem Qualifizierungsverfahren entspricht den Antragsunterlagen und der oben skizzierten Konzeptbeschreibung, wozu nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Derzeitiges Planungsrecht

Derzeit existiert für den vorliegenden Bereich der am 08.11.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“. Dieser setzt entsprechend der ursprünglichen Nutzung des Hafenareals u.a. Industriegebiete (GI), Gewerbegebiete (GE) und Kerngebiete (MK) fest. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert vor dem Hintergrund des bestehenden und nicht passgenauen Planungsrechts die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das hier beschriebene Vorhaben umfasst die durch den Vorhabenträger erworbenen Grundstücke sowie die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten. Parallel befindet sich in einem separaten Verfahren unmittelbar angrenzend der Bebauungsplan Nr. 541 „Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Albersloher Weg“ in Aufstellung.

Mit der abnehmenden Bedeutung des Hafens als Industrie- und Umschlagstandort begann die Stadt Münster ab 1997 alternative Nutzungskonzepte zu entwickeln. Mit Auslaufen der Erbbaurechtsverträge für viele der Immobilien wurde im ersten Schritt das nördliche Ufer des Stadthafens I als Kreativkai angelegt. Betrachtet man davon ausgehend die bereits umgewandelte Bebauungsstruktur im Hafengebiet, lässt sich ein Bild eines Gewerbe- und Kulturorts mit vereinzelt Gewerbebetrieben ablesen. Im Rahmen der Transformation des Hafenareals fehlt derzeit noch die Entwicklung einiger Liegenschaften – eine davon ist das beschriebene Plangebiet. Das ca. 11.000 m² große Vorhabengrundstück unterliegt derzeit keiner baulichen Nutzung. Stattdessen ist es gekennzeichnet durch Umformung des Geländes, Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen sowie ruderalen Gehölz- und Pflanzenbewuchs.

Aufgrund der umliegenden Nutzungen (Gewerbebetriebe und Albersloher Weg) unterliegt der Bereich bereits heute einer erheblichen Schallexposition, wodurch Wohnnutzungen oder andere schutzwürdige Nutzungen ausscheiden. Die bestehende Lärmbelastung ist im weiteren Verfahren gutachterlich zu untersuchen und durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen zu berücksichtigen. Die avisierten Nutzungen auf dem Areal scheinen geeignet, mit den Anforderungen der Fläche umzuge-

hen. Es ist über den Bebauungsplan ebenso sicherzustellen, dass die schutzbedürftigen und zukünftigen Wohnnutzungen im Umfeld (Nördlich Stadthafen I und Münster Modell Quartier MMQ 3) durch die Festsetzungen nicht gestört, aber auch zugleich die übrigen ansässigen Gewerbebetriebe und in diesem Zusammenhang insbesondere die Nutzung durch die Stadtwerke nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt werden. Zugleich ist das Steuerungsziel, den heutigen Ansprüchen an moderne Gewerbegebiete in zentraler Lage hinsichtlich der Themen Klima, Freiraum, nachhaltige Mobilität und Nutzungsmischung gerecht zu werden.

In diesem Zusammenhang sollen die im Wettbewerbsverfahren erarbeiteten städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Qualitäten durch einen flankierenden, städtebaulichen Vertrag abgesichert und mit entsprechenden Durchführungsfristen hinterlegt werden. Die Ausarbeitung von Anforderungen der einzelnen Nutzungsbausteine an Raumbedarfen, die verkehrliche Abwicklung, die freiräumlichen Qualitäten sowie das Immissionsverhalten in Hinblick auf die Umgebung sind im Bebauungsplanverfahren weiter zu konkretisieren und gutachterlich zu untersuchen. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren aufgestellt, ein entsprechender Umweltbericht ist zu erarbeiten.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet einen Teilbereich entlang des Albersloher Wegs als gemischte Baufläche und einen weiteren Teilbereich als Gewerbefläche dar. Aufgrund des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 541 wird der Flächennutzungsplan derzeit im Parallelverfahren geändert. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans wird das oben beschriebene Nutzungskonzept berücksichtigen.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1: Geltungsbereich
Anlage 2: Städtebauliches Konzept