



Stadtplanungsamt

21.10.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Kleinemeier

Herr Klaus

Telefon: 492-6121
492-6123

Kleinemeier@stadt-
muenster.de

Klaus@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

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

Beratungsfolge

05.11.2024	Bezirksvertretung Münster-Südost	Bericht
21.11.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Entwürfe der 117. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 für den Bereich des Gasometers zwischen Boelckeweg, Albersloher Weg und Bundesstraße B 51 zu veröffentlichen.

Der Gasometer am Albersloher Weg, südlich der Bundesstraße B 51 (Umgehungsstraße) gelegen, stellt aufgrund seiner Höhe von 52 Metern eine markante Landmarke am südlichen Rand des Münsteraner Hafens dar. Das Bauwerk, 1954 errichtet und bis 2005 zur Speicherung von Erdgas genutzt, ist als technisches Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen. Im Jahr 2021 wurde ein Aufstellungsbeschluss (V/0325/2021/1) gefasst, um die Wiedernutzbarmachung des Gasometers zu ermöglichen. Im Anschluss wurde ein zweistufiges Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, welches durch die damalige Eigentümerin, die Stadtwerke Münster, ausgelobt wurde. Der Entwurf der UTB Projektmanagement GmbH wurde im September 2022 vom Auswahlgremium als Sieger gekürt und bildet seitdem die Grundlage für das laufende Bebauungsplanverfahren.

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Gelände des Gasometers unter Beibehaltung der prägenden Bausubstanz einer neuen langfristigen Nutzung zuzuführen. Der Siegerentwurf der Konzeptvergabe sieht vor, innerhalb der Stahlkonstruktion des Gasometers einen Zylinderbau mit 14 Geschossen zu

errichten, der auf rund 12.000 m² Nutzfläche eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur im Sinne eines vertikalen Stadtquartiers vereint. Seit dem Abschluss der Konzeptvergabe hat sich der Entwurf weiterentwickelt und konkretisiert.

Der Entwurf beinhaltet weiterhin eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Kultur, einem Schwimmbad und einer Kita. Einzelne Nutzungsbausteine haben sich in der Durcharbeitung des Konzepts jedoch geändert. Die Idee der Unterbringung eines öffentlichen Fitnessstudios wurde in Ermangelung eines potenziellen Betreibers und insbesondere aufgrund einer damit einhergehenden verkehrlichen Zusatzbelastung verworfen. Bestand der Planung ist jedoch weiterhin ein kleines Gym, dessen Nutzung jedoch ausschließlich den Anwohnenden vorbehalten ist. Kulturräumlichkeiten werden zukünftig in Form eines großzügigen Multifunktionsraums, sowie von Proberäumen, Künstlerwerkstätten und Ateliers zur Verfügung gestellt. Ebenso soll das ehemalige und erhaltenswerte Gasreglerhaus im Eingangsbereich des Grundstücks niederschwellig einer kulturellen Nutzung zugeführt werden.

Entsprechend dem Münsteraner Modell zur sozialgerechten Bodennutzung (30 % gefördert, 30 % förderfähig) soll ein Mindestanteil von gefördertem Wohnungsbau entstehen. Die Bereitschaft zur Umsetzung dieser städtischen Mindestanforderungen wurde seitens der Berliner UTB Projektmanagement GmbH erklärt. Gleichzeitig ist der Projektentwickler offen gegenüber höheren Förderquoten. Das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) hat für das Projekt einen geförderten Wohnanteil von 30% in Aussicht gestellt. Die Abstimmungen über die genauen Details, einschließlich der geförderten Wohnformen und der entsprechenden Anteile, werden im weiteren Projektverlauf konkretisiert.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes sind Eingriffe in die Haut des ehemaligen Sperrwasserbeckens notwendig, um Eingänge und Öffnungen für Zuwegungen / Zufahrten sowie für die Kita und das Schwimmbad im Erdgeschoss zu schaffen. Fassadeneinschnitte zum Innenhof wurden aus Lärm- und Brandschutzgründen sowie aus Gründen der Denkmalpflege vermieden. Das Führungsgerüst des Gasometers bleibt erhalten und wird saniert. Geplant sind ein grüner Dachgarten mit punktuellen Photovoltaikanlagen und begrünte Galerien im Atrium zur Verbesserung von Biodiversität und Raumklima.

Die Freianlagen werden sensibel und naturnah gestaltet und entsprechend über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Die entwickelte Idee eines Baumwipfelpfads aus der Konzeptvergabe entfällt zum Schutz der bestehenden Vegetation. Weitere Freianlagen umfassen Aufenthalts- und Spielbereiche, eine Boulebahn und Naturgärten. Die Umweltauswirkungen beinhalten die Entnahme einzelner Bäume in der Zufahrtssituation zur erforderlichen Errichtung der verkehrlichen Erschließung. Aufgrund der Vornutzung und des sensiblen Umgangs sowohl mit dem Denkmal, als auch mit den Freianlagen fällt der Eingriff verhältnismäßig gering aus. Der erforderliche externe Ausgleich erfolgt über die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden keine artenschutzrechtlichen Konflikte festgestellt, die besondere Maßnahmen erforderlich machen würden.

Die Verkehrslärmbelastungen aufgrund der räumlichen Nähe im Kreuzungsbereich Albersloher Weg / B 51 überschreiten teilweise die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete, sind jedoch in Innenstadtlagen nicht unüblich. Durch architektonische Maßnahmen der Selbsthilfe (durchgesteckte Wohngrundrisse etc.) und passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, verglaste Loggien, schalldämpfende Lüftungseinrichtungen etc.) werden gesunde Wohnverhältnisse in allen Wohnungen sichergestellt. Entsprechende Absicherungen erfolgen über die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für den Brandschutz sind spezielle Maßnahmen erforderlich, um u.a. die Fluchtwege im Innenhof rauchfrei zu halten. Wände und Öffnungen müssen dementsprechend brandschutztechnisch so ausgeführt werden, dass eine Verrauchung der Laubengänge aus den Nutzungseinheiten ausgeschlossen ist. Aufgrund der besonderen Komplexität des Vorhabens wurde bereits im Bebauungsplanverfahren ein vorläufiges Brandschutzkonzept erarbeitet, welches üblicherweise erst im späteren Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist. Das vorläufige Brandschutzkonzept attestiert die grundsätzliche Machbarkeit. Die weitere Durcharbeitung und Konkretisierung erfolgt parallel im Hinblick auf das spätere Baugenehmigungsverfahren.

Das Mobilitätskonzept priorisiert Fuß- und Fahrradverkehr. Der separierte Zugang für motorisierten Verkehr erfolgt am westlichen Rand des Grundstücks. Innerhalb des Gebäudes werden 82 Pkw-Stellplätze realisiert. Wie bereits im Entwurf aus der Konzeptvergabe vorgeschlagen, dienen die drei untersten und geschlossenen Sockelzonen des Gasometers weitestgehend der Unterbringung sämtlicher Mobilitätsbausteine. Zwecks Förderung des Radverkehrs wird eine deutliche höhere Anzahl an Fahrrad- und Lastenradstellplätzen errichtet, als die Stellplatzsatzung der Stadt Münster einfordert. Zusätzlich wird das Defizit an Pkw-Stellplätzen durch Maßnahmen des erarbeiteten Mobilitätskonzepts ausgeglichen. Die Absicherung hinsichtlich der Anzahl an Stellplätzen und der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept erfolgt über Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im Durchführungsvertrag.

Planverfahren

Das Planverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde vom Rat der Stadt Münster am 21.02.2024 gefasst (V/0719/2023). Parallel wird eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) vorgenommen, um die geplanten Nutzungen abzubilden. Hierzu ist zukünftig die Darstellung einer gemischten Baufläche statt der bisherigen Darstellung als Grünfläche vorgesehen.

Die zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB startete am 20. März 2024 mit einer Abendveranstaltung im Jovel am Albersloher Weg in Münster. In der als „World Café“ konzipierten Veranstaltung konnten sich die Anwesenden an verschiedenen Thementischen über den Projektstand informieren und ihre Anregungen einbringen. Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen standen für Fragen und Erläuterungen bereit. Etwa 80 interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen die Gelegenheit wahr, sich zu informieren und Anregungen zu äußern. (siehe Anlage 7; Protokoll der Abendveranstaltung) Zusätzlich zur Abendveranstaltung fand eine Beteiligungsphase im Zeitraum vom 20.03.2024 bis zum 24.04.2024 statt. Hier konnten weitere Anregungen über die Webseite des Stadtplanungsamts eingereicht werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel im Zeitraum vom 27.03.2024 bis zum 26.04.2024.

Durch den Vorhabenbezug und einen vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag werden insbesondere die städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Qualitäten des Projekts sowie dessen zeitnahe Umsetzung sichergestellt.

Die Veröffentlichung der Entwürfe der 117. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 sowie der umweltbezogenen Gutachten und Unterlagen soll im Anschluss an diese Beratungskette erfolgen. Weitere Informationen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

In Vertretung
gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1 – Begründung zur 117. Änderung des FNP

Anlage 2 – Planzeichnung zur 117. Änderung des FNP

Anlage 3 – Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626

Anlage 4 – Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626

Anlage 5 – Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626

Anlage 6 – Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 626

Anlage 7 – Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 20. März 2024