



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Stadtplanungsamt

19.05.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Klaus

Telefon: 492-6123

Klaus@stadt-muenster.de

Herr Puke

Telefon: 492-6192

Puke@stadt-muenster.de

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 626: Boelckeweg/Albersloher Weg/Bundesstraße B 51  
[Gasometer]

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

03.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
26.06.2025	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
02.07.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
02.07.2025	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 im Bereich Boelckeweg/Albersloher Weg/Bundesstraße B 51 wird wie folgt Beschluss gefasst:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen nicht gefolgt:

- 1.1 Der Anregung, im Sockel des Gasometers anstelle von Stellplätzen Proberäume für die Musikszene zu schaffen (siehe Anlage 1, Ziffer 1.2.2).
- 1.2 Der Anregung, auf der Südostseite der Gasregelstation eine Eingrünung mit einer 3 m hohen Formschnitthecke festzusetzen, um zu vermeiden, dass das Gebäude frei einsehbar ist (siehe Anlage 1, Ziffer 2.17.1)

- 1.3 Der Anregung, den vorhandenen Baum- und Grünbestand im Bebauungsplan als „Wald“ festzusetzen oder diesen bei Überplanung mit einer Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:2 auszugleichen (siehe Anlage 1, Ziffer 2.19.1).
  - 1.4 Der Anregung, eine andere Erschließung vom Albersloher Weg zu realisieren, die ein Abbiegen aus Norden kommend ermöglicht (siehe Anlage 1, Ziffer 2.21.30).
  - 1.5 Der Anregung, das Gebäude nach Süden zu öffnen und stattdessen höher zu bauen (siehe Anlage 1, Ziffer 3.2.2).
  - 1.6 Der Anregung, das Gasreglerhaus zu entfernen und stattdessen einen Parkplatz für Besucher zu realisieren (siehe Anlage 1, Ziffer 3.2.4)
  - 1.7 Der Anregung, innerhalb der privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen (siehe Anlage 1, Ziffer 4.1.4).
  - 1.8 Der Anregung, eine Bilanzierung und eine forstrechtliche Kompensation in Form einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen (siehe Anlage 1, Ziffer 4.9.4).
  - 1.9 Der Anregung, in den vier Geschossen des Sperrwasserbeckens ausschließlich Nutzungen unterzubringen, die ohne Tageslicht auskommen (siehe Anlage 1, Ziffer 4.10.5).
  - 1.10 Der Anregung, eine maximale Bewuchshöhe für die Dachbegrünung festzusetzen (siehe Anlage 1, Ziffer 4.10.18).
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626: Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51 [Gasometer] wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ebenfalls beschlossen.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Satzungsbeschluss entstehen der Stadt Münster keine Kosten. Die vorhabenbedingten Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen, einschließlich der Kosten für den erforderlichen Umbau des Knotenpunkts Boelckeweg/Albersloher Weg/Gasometer, dessen Flächen im Eigentum der Stadt Münster sind. Dazu wurde zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen.

## **Begründung:**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 und der parallel laufenden 117. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Wiedernutz-

barmachung des ehemaligen Gasometers in Münster geschaffen werden.

Der am Albersloher Weg, südlich der Bundesstraße B 51 (Umgehungsstraße), gelegene Gasometer stellt mit seiner Höhe von 52 Metern eine städtebaulich prägende Landmarke am südlichen Rand des Münsteraner Hafens dar. Das Bauwerk wurde im Jahr 1954 errichtet und bis 2005 zur Speicherung von Erdgas genutzt. Aufgrund seiner historischen Bedeutung ist er als technisches Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Der Rat der Stadt Münster fasste am 09.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 626, um das Gelände des ehemaligen Gasometers unter Beibehaltung der prägenden Bausubstanz einer neuen langfristigen Nutzung zuzuführen (Vorlage Nr. V/0325/2021/1). Zeitgleich wurde auch die Konzeptvergabe als Kriterien geleitetes Auswahlverfahren zur Ermittlung eines standortbezogenen, hochwertigen Nutzungskonzeptes beschlossen. In seiner Sitzung am 21.02.2024 beschloss der Rat der Stadt Münster, den Aufstellungsbeschluss zu ändern (Vorlage Nr. V/0719/2023). Mit der Vorlage erfolgte auch der Beschluss zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Siegerentwurf des zweiphasigen Konzeptvergabeverfahrens, das von der damaligen Eigentümerin, der Stadtwerke Münster GmbH, ausgelobt wurde, stammt von der UTB Projektmanagement GmbH und sieht innerhalb der Stahlkonstruktion des Gasometers einen Zylinderbau mit 14 Geschossen vor, der auf rund 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur im Sinne eines vertikalen Stadtquartiers vereint. Der Entwurf bildet die Grundlage für das laufende Bebauungsplanverfahren. Thematische Schwerpunkte liegen dabei insbesondere in den folgenden Bereichen:

#### Nutzungsmix:

Der Entwurf folgt der Idee eines vertikalen Stadtquartiers und vereint eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur in den oberen Geschossen sowie ein Schwimmbad, eine Kita und sämtliche Mobilitätsbausteine in den Sockelgeschossen des Gasometers. Kulturräumlichkeiten werden zukünftig in Form eines großzügigen Multifunktionsraums, Proberäumen, Künstlerwerkstätten und Ateliers zur Verfügung gestellt. Ebenso soll die ehemalige und erhaltenswerte Gasreglerstation 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 und über den Durchführungsvertrag abgesichert. 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, deren Verteilung und der entsprechenden Anteile, werden wie üblich im weiteren Projektverlauf im Hinblick auf das anstehende Baugenehmigungsverfahren und die Antragstellung auf Wohnraumförderung konkretisiert.

#### Architektur/Denkmalschutz:

Im Rahmen der denkmalgerechten Entwicklung des Gasometers sind bauliche Eingriffe in die Haut des ehemaligen Sperrwasserbeckens notwendig, um Eingänge und Öffnungen für Zuwegungen / Zufahrten sowie für die Kita, die BikeBar und das Schwimmbad im Erdgeschoss zu schaffen. Das

bestehende Führungsgerüst des Gasometers bleibt erhalten und wird unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen instandgesetzt.

Zur ökologischen und klimatischen Aufwertung ist ein grüner Dachgarten mit punktuellen Photovoltaikanlagen sowie bepflanzten Galerien im Bereich des Atriums geplant. Für das Erreichen eines möglichst homogenen Erscheinungsbildes des eingestellten Zylinders ist ein Fassadensystem aus anthraziten Faserzementplatten vorgesehen.

Durch den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen sowie durch durchdachte Grundrissgestaltungen wird trotz der Lärmbelastungen aufgrund der Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Albersloher Weg / B 51 sichergestellt, dass in sämtlichen Wohneinheiten gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Hinsichtlich des Brandschutzes sind sämtliche Wand- und Öffnungselemente im Innenhof so konzipiert, dass im Ereignisfall eine Verrauchung der Flucht- und Rettungswege – insbesondere der Laubengänge – ausgeschlossen werden kann.

#### Freiraumgestaltung/Umweltauswirkungen:

Die Freianlagen werden sensibel und naturnah gestaltet und umfassen Aufenthalts- und Spielbereiche, eine Boulebahn und Naturgärten. Der prägende Baumbestand wird weitestgehend erhalten, sorgfältig weiterentwickelt und planungsrechtlich gesichert. Die Umweltauswirkungen beinhalten lediglich die Entnahme einzelner Bäume in der Zufahrtssituation zur erforderlichen Errichtung der verkehrlichen Erschließung. Weitere Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen, die über das heute bestehende Maß hinausgehen, erfolgen nicht. Aufgrund der Vornutzung und des sensiblen Umgangs sowohl mit dem Denkmal, als auch mit den Freianlagen fällt der Eingriff entsprechend gering aus. Der naturschutzrechtlich erforderliche externe Ausgleich erfolgt über die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft und ist über den Durchführungsvertrag abgesichert. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden keine artenschutzrechtlichen Konflikte festgestellt, die besondere Maßnahmen erforderlich machen.

#### Mobilität:

Das Mobilitätskonzept priorisiert Fuß- und Fahrradverkehr. Der separierte Zugang für motorisierten Verkehr erfolgt am nordöstlichen Rand des Grundstücks. Im Rahmen der Projektentwicklung werden 82 Pkw-Stellplätze und 520 Fahrradabstellplätze (davon 34 als Stellplätze für Lastenräder/ Fahrräder mit Anhänger) 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 erfordert. Zusätzlich wird das Defizit an Pkw-Stellplätzen durch Maßnahmen des erarbeiteten Mobilitätskonzeptes ausgeglichen mit entsprechender Absicherung über den Durchführungsvertrag.

#### Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen. In diesem Vertrag werden neben den Herstellungspflichten für das Gebäude und die Erschließungsanlagen auch weitere konkretisierende Regelungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Projektes getroffen. Viele der oben skizzierten Themen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Insbesondere trifft der Durchführungsvertrag Regularien zu folgenden Themen:

Verpflichtung zur Realisierung öffentlich geförderten Wohnraums; Errichtung einer Kindertagesstätte; Umsetzung des Mobilitätskonzepts; Herstellung der äußeren Erschließung (Umplanung des Knotenpunkts Albersloher Weg / Boelckeweg / Gasometer); Regelungen über Art und Umfang der geplanten Nutzungen und dessen Verortung; Absicherung architektonischer und freiraumplanerischer Qualitäten; Regelung über erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; zeitliche Durchführungsverpflichtungen; Sicherungsmaßnahmen.

Im Durchführungsvertrag wird der Effizienzhaus-Standard 40 vorgegeben. Das neue Gebäude wird als Holzhybrid-Hochhaus errichtet, aufgrund der projektspezifischen Besonderheiten (energetisch sehr ungünstiges Verhältnis von Gebäudevolumen und Außenfläche, denkmalrechtliche und brandschutzrechtliche Vorgaben) kann es sein, dass sich dieses Ziel nicht vollständig erreichen lässt. Daher gibt es eine entsprechende Öffnungsklausel.

Außerdem steht aufgrund der geringen Dachflächen und der Nutzung des Daches für Dachgärten nur eine reduzierte Nutzungsfläche für PV-Module zur Verfügung, an die die Pflicht zur PV-Nutzung angepasst wurde.

#### Beteiligungsverfahren:

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits im Sommer 2022 noch vor der Auslobung der Konzeptvergabe. Diese startete mit einer Informationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle der Stadtwerke Münster am 21. Juni 2022.

Eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit startete am 20. März 2024 nach abgeschlossenem Konzeptvergabeverfahren mit einer Abendveranstaltung im Jovel am Albersloher Weg in Münster. Zusätzlich zur Abendveranstaltung konnten im Zeitraum vom 20.03.2024 bis zum 24.04.2024 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.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 626 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 gleichzeitig mit der Auslegung des Entwurfs der 117. Änderung des Flächennutzungsplans statt. Parallel dazu erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die zu den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen des Bebauungsplans Nr. 626 eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Die vorgenommenen kleineren redaktionellen Änderungen an der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, sodass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB eine erneute Veröffentlichung oder Einholung der Stellungnahmen nicht erforderlich ist. Somit kann nun entsprechend den obenstehenden Beschlussvorschlägen unter Nr. 1 und 2 Beschluss gefasst werden.

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A  
Anlage 1 – Stellungnahmen  
Anlage 2 – Begründung  
Anlage 3 – Textliche Festsetzungen  
Anlage 4 – Planverkleinerung