



Stadtplanungsamt

Öffentliche **Berichtsvorlage**

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Jänkel  
 Telefon: 492-6133  
[Jaenkel@stadt-muenster.de](mailto:Jaenkel@stadt-muenster.de)  
 Herr Brinkheetker  
 Telefon: 492-6190  
[Brinkheetker@stadt-muenster.de](mailto:Brinkheetker@stadt-muenster.de)

Betrifft

1. 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Albersloher Weg  
 2. Bebauungsplan Nr. 541: Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Albersloher Weg  
 [Stadthafen Süd]  
 Kenntnisnahme der Entwürfe zur erneuten Veröffentlichung

Beratungsfolge

03.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
26.06.2025	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht

**Bericht:**

**Die Verwaltung beabsichtigt, gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Entwürfe der 42. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 541: Stadthafen I, Dortmund-Ems-Kanal, Albersloher Weg erneut zu veröffentlichen.**

**Ausgangslage**

Die Bereiche um den Stadthafen I waren die Keimzelle der gewerblich-industriellen Entwicklung in Münster ab Ende des 19. Jahrhunderts. In den letzten Jahrzehnten haben sich die strukturellen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung von Häfen mit Umschlagsaktivitäten grundlegend geändert. Der noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 401 steuerte lange Jahre mit ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen die Nutzungen im Hafen. Mittlerweile ist der Wandel dieses vormals hafenindustriell dominierten Bereichs zu einem hochwertigen Standort mit Büros und Dienstleistungen, Kreativwirtschaft sowie Freizeitnutzungen wie Gastronomie und Theater erfolgreich im Gange.

Als Antwort auf diese Veränderungsprozesse wurde im Jahr 2012 der Aufstellungsbeschluss (V/0430/2012) für den Bebauungsplan Nr. 541 gefasst, der die Flächen südlich des Stadthafens I, eingerahmt durch den Albersloher Weg sowie die Industrie- und Gewerbeflächen der Theodor-Scheiwe-Straße östlich des Kanals inkludierte. Der Bebauungsplan hatte das verankerte Ziel, das Heranrücken von Wohnen im Norden in attraktiver Wasserlage vorzubereiten – zugleich aber auch den Gewerbebestandort zu bewahren und die Nutzungen der Stadtwerke zu sichern. Entsprechend

den Vorgaben des Baugesetzbuches fanden die Schritte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2015 sowie die Offenlage im Frühjahr 2018 statt.

Mit Beginn der Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen im Jahr 2019 werden die Entwicklungsziele für den gesamten Hafenbereich unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger seitdem erneuert (V/0150/2019). Der ursprüngliche Masterplan Stadthäfen aus den Jahren 2011/2012 bildete dabei die Grundlage. Das Werkstattverfahren im September 2022 zu den Münster-Modell-Quartieren (MMQ) 3, 4 und 5 behandelte Transformationsideen für den Hafenbereich und fixierte durch den als Ergebnis resultierenden Perspektivplan die Zielsetzungen und planerischen Leitideen. Insbesondere die avisierte Entwicklung heranrückender, urbaner Wohnquartiere in unmittelbarer Nachbarschaft zum hiesigen Bebauungsplan Nr. 541 ist hierbei hervorzuheben. Sowohl für den Bereich des Stadthafens Nord (Bebauungsplan Nr. 600) als auch des Modellquartiers 3 an der Theodor-Schewe-Straße (MMQ 3, Bebauungsplan Nr. 642) befinden sich mittlerweile parallele, separate Bebauungspläne in Aufstellung. So wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 541 im Vergleich zur damaligen Offenlage der Planunterlagen aus dem Jahre 2018 um die Flächen östlich des Kanals verkleinert, da hier mittlerweile ein separates Planverfahren geführt wird. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 649 Albersloher Weg / Hafengrenzweg (3 Schwestern) im Jahr 2024 (V/0290/2024), wurden innerhalb des gegenwärtigen Geltungsbereichs Zielplanungen für ein planerisch nachgelagertes,utzungsgemischtes Quartier formuliert (vgl. Abbildung 1).

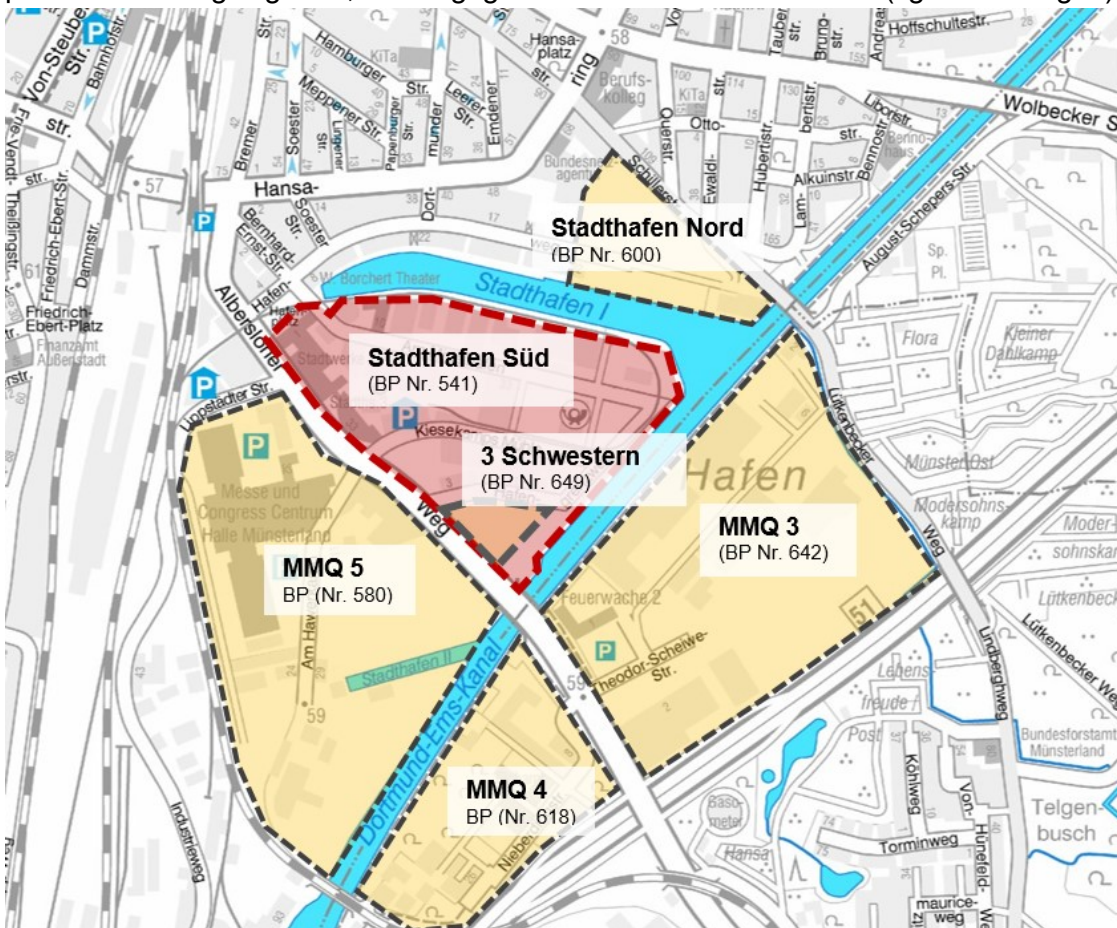


Abbildung 1: Entwicklungen im Hafengebiet (Geoportal Stadt Münster: 2025)

Die fortschreitenden Entwicklungen im gesamten Hafenbereich und die damit verknüpften, veränderten Ansprüche haben Einfluss auf die aktualisierte Zielplanung des Bebauungsplans Nr. 541 genommen:

- Umstrukturierung des ehemals klassisch industriell geprägten Hafensareals hin zu einem gewerblichen und dienstleistungsorientierten Stadtbaustein & Stärkung des bestehenden Kraftwerkstandortes;
- Verbesserung der Erschließungsstruktur & Etablierung von Grünstrukturen;
- Steuerung des Nebeneinanders von Gewerbe und angrenzenden Wohnnutzungen;

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541 muss zudem auch der Flächennutzungsplan der Stadt Münster geändert werden. Im Nachgang zum Beschluss des Masterplans Stadthäfen wurde am 27.06.2012 daher auch der Beschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (vgl. V/0430/2012). Mit dem Beschluss zur 72. Änderung des FNP am 11.05.2016 wurde der Bereich nordöstlich des Stadthafens 1 formal aus dem Plangebiet der 42. Änderung herausgelöst (vgl. V/0194/2016). In den Jahren 2017/2018 erreichte das Planverfahren der 42. Änderung (vgl. auch V/1090/2017) bereits den Stand der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Für den (vormaligen) Teilbereich der 42. Änderung südöstlich des DEK haben sich die Ziele der Planung gegenüber dem Stand zum Beschluss zur Änderung und dem Unterlagenstand zur Veröffentlichung deutlich geändert. Für diesen Teilbereich wird die Änderung des FNP nunmehr unter der neuen Bezeichnung „130. Änderung des wirksamen FNP der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Südost, Stadtteil Gremmendorf: „Albersloher Weg / Dortmund-Ems-Kanal / Lütkenbecker Weg / Umgehungsstraße B 51“ fortgeführt.

Für den aktuellen Geltungsbereich der 42. Änderung des FNP verbleibt damit der Bereich südlich des Stadthafens 1, nördlich des Albersloher Wegs und westlich des DEK, der auf der Basis der neuen Zielsetzungen weiterentwickelt werden soll. Dieser Teilbereich soll durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541 überplant werden.

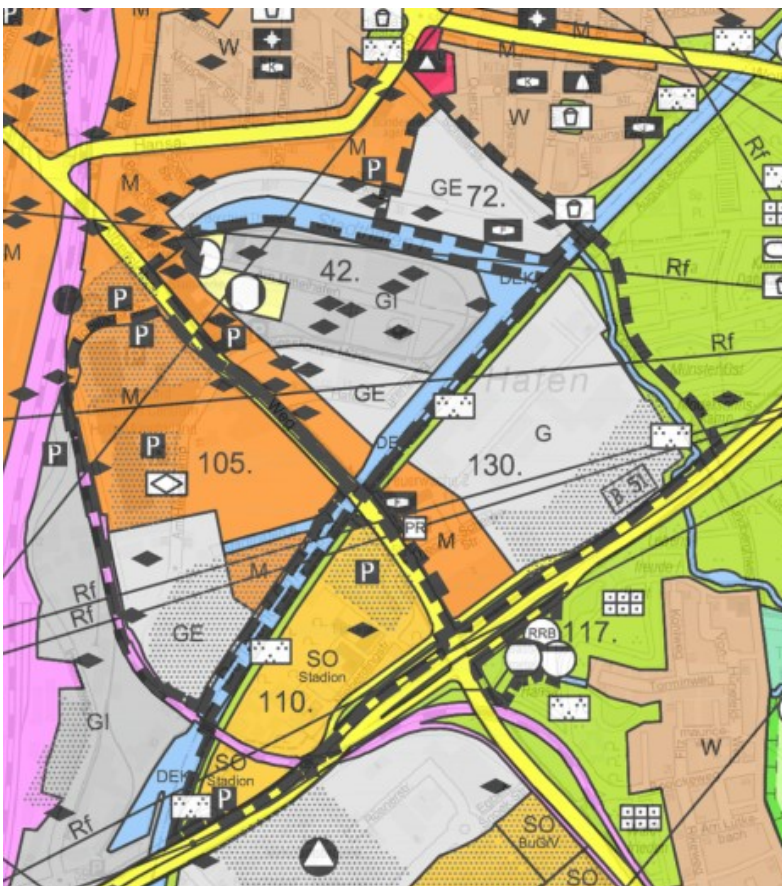


Abbildung 2: FNP-Änderungsverfahren in der Umgebung des Plangebiets (Geoportal Stadt Münster: 2025)

## **Planungsinhalte**

### ***Umstrukturierung des ehemals klassisch industriell geprägten Hafensareals hin zu einem gewerblichen und dienstleistungsorientierten Stadtbaustein & Stärkung des bestehenden Kraftwerkstandortes***

Eine hohe Priorität wird dem Ziel der Umstrukturierung des Quartiers bei gleichbleibender Möglichkeit zur Ausübung der gewerblichen Nutzungen zugesprochen. Zentrales Planungsziel ist es, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt werden. Zusätzlich werden durch die Umwandlung von Teilbereichen von Industrie- zu Gewerbegebieten, ihrer Lagegunst im unmittelbaren Bereich von DEK und Stadthafen entsprechend, im gleichen Zuge breitere und erweiterte Nutzungs- und Vermarktungsoptionen angeboten. Bereits jetzt haben sich eine Vielzahl an Bürogebäuden entlang der Südseite des Stadthafens I etabliert. Dies soll durch den Bebauungsplan - besonders auch an der Wasserkante des DEK - gefördert werden und die Basis zur Entwicklung von hochwertigen Gewerbe- und Kulturnutzungen legen. Aus den unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzungen lassen sich „Zonen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans ableiten:

Der innere Bereich des Plangebiets ist weitestgehend durch die planungsrechtliche Festsetzung eines Sondergebietes zugunsten des Heizkraftwerkes der Stadtwerke geprägt. Aufbauend auf dem Zielkonzept zur Sicherung des Versorgungsstandortes der Stadtwerke sollen durch den Bebauungsplan für eine zukunftsfähige Versorgung notwendige Entwicklungs- und Erweiterungsspielräume planungsrechtlich ermöglicht werden. Wesentliches Planungsziel ist es, dass der Standort des Heizkraftwerkes trotz des laufenden Transformationsprozesses im Hafensareal nicht in seiner Entwicklung begrenzt oder eingeschränkt wird. Zudem gibt es einen inneren, gewerblichen Kern, in dem die bereits ansässigen Betriebe Raum finden.

Der äußere, einrahrende Bereich entlang der Wasserflächen (Stadthafen & DEK) und des Albersloher Wegs, der bereits heute vorwiegend durch Büro,- Verwaltungs- und Kultureinrichtungen geprägt ist, soll als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass die Verträglichkeit zu den heranrückenden Wohnnutzungen durch das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 600 und das MMQ 3 vorbereitet wird. Während ein Großteil der Grundstücke in direkter Wasserlage bereits in den letzten Jahren entwickelt wurde, eröffnet dieser Bebauungsplan zukünftig weitere Bebauungsmöglichkeiten. Sowohl an der Hafenspitze als auch im weiteren Verlauf des DEK ermöglichen die Festsetzungen im Bebauungsplan die weitere hochwertige büro- und dienstleistungsorientierte Entwicklungen in unmittelbarer Wasserlage auf den heutigen Brachflächen. Diese zukünftigen Entwicklungsoptionen stellen ein wichtiges Potenzial im Kontext der Hafententwicklung dar.

Angesichts der vorgenannten Planungsziele ergeben sich auch für die Darstellungen im Flächennutzungsplan umfassende Änderungsbedarfe: Mit der geplanten Umstrukturierung der industriellen Flächen (GI) erfolgt künftig daher im FNP eine Darstellung als Gewerbegebiet (GE). Die bisherigen gemischten Bauflächen (M) werden zukünftig ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) und der Kraftwerksstandort einschließlich seiner Erweiterungsflächen als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.

### ***Verbesserung der Erschließungsstruktur & Etablierung von Grünstrukturen***

Die gesamte Verkehrsinfrastruktur im Stadthafen ist geprägt durch die industrielle Vornutzung. Durch den oben beschriebenen Transformationsprozess ergeben sich neue Anforderungen an die

Gestaltung öffentlicher Räume hinsichtlich der Aufenthaltsqualitäten und der Fuß- und Radwegeverbindungen insbesondere entlang der Wasserkanten. Gleichzeitig bedarf es eines robusten Erschließungsrückgrats für den motorisierten Individualverkehr. Beiden Aspekten wird durch die Festsetzung entsprechender öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung getragen. Dies betrifft sowohl bestehende Verkehrsstrassen, wie beispielsweise den Bereich „Kiesekamps Mühle“, welcher zukünftig als einer der Haupterschließungen im Quartier eine höhere Bedeutung zukommt und mit ausreichender Breite und Qualität in Form von beidseitigen Gehwegen optimiert werden soll. Aber auch einer neuen Planstraße, welche parallel zum DEK in südwestlicher Verlängerung des bestehenden Hafengrenzwegs verläuft und sowohl der Erschließung neuer Bauflächen dient als auch zukünftig die Anbindung an den Stadthafen II und das MMQ 5 sicherstellen kann. Gleichzeitig ist prägendes Leitmotiv des Bebauungsplans, dass ausgehend vom Erschließungsrückgrat immer wieder Fußwegeverbindungen die unmittelbare Anbindung an die Wasserkanten herstellen und somit die Durchwegung und Zugänglichkeit der attraktiven, öffentlichen Räume am Wasser gestärkt wird.

Durch den Transformationsprozess des Areals, die wachsenden Herausforderungen durch Versiegelung und Klimaanpassung ist es gleichzeitig relevant, auch Gewerbegebiete, besonders in prominenter Stadtlage, mit neuen Potenzialflächen zur Etablierung von Grünstrukturen zu versehen. Hervorzuheben ist hier der Kreuzungsbereich Stadthafen I und DEK, wo im Bebauungsplan eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche am Wasser erfolgt. Dem seinerzeit mit den Bürgerinnen und Bürgern im Perspektivplan gesteckten Ziel, einen dauerhaft begrünten Aufenthaltsraum an der Hafenspitze zu schaffen, wird mit der Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entsprochen. Für die südöstliche Hafenspitze erfolgt aus diesem Grund künftig auch im FNP eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Südlich dieser Fläche und im weiteren Verlauf des Kanals außerhalb des Plangebietes, wird eine Fuß- und Radwegeverbindungen über die planfestgestellten Flächen des DEK als Kanalseitenweg bis zum Stadthafen II geführt. Die bereits derzeit in Bau befindliche Flaniermeile am südlichen Ufer des Stadthafens I zeigt bereits in naher Zukunft die Potenziale des Gebietes auf.

### ***Steuerung des Nebeneinanders von Wohnnutzungen und Gewerbe***

Es erfolgt im Verfahren des Bebauungsplanes eine plangebietsübergreifende Betrachtung, die insbesondere vor dem Hintergrund des großräumigeren Nebeneinanders von gewerblichen, emittierenden Betrieben und heranrückender schutzbedürftiger Wohnnutzung notwendig ist. Die Abhängigkeit nördlich und südlich des Stadthafens I voneinander und untereinander (Stärkung des innerstädtischen Wohnens einerseits sowie Sicherung / Entwicklung / Neustrukturierung für Gewerbe / Industrie / Heizkraftwerk andererseits) ist in diesem Zuge stets Gegenstand einer ganzheitlichen Betrachtung, die auf einen Ausgleich aller auftretenden Interessen ausgerichtet ist.

Um diese Parallelität in Einklang zu bringen, wurden die Gebiete der äußeren, bereits erwähnten Zone in ihrem Nutzungsspektrum so beschrieben, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören und ein Nebeneinander möglich machen. Zentrales Instrument zur Steuerung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen stellt in diesem Bebauungsplan die Lärmkontingentierung dar. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass die bestehenden gewerblichen und Sondernutzungen sowohl zukunftsfähig bleiben, als auch, dass die derzeit ungenutzten bzw. mindergenutzten Flächen stabile Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Mithilfe von Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass bestehende wesentliche Versorgungsbereiche bzw. Produktionsbetriebe in ihrem heute ausgeübten Lärmverhalten auch zukünftig nicht eingeschränkt werden und sich unter Einhaltung des zugewiesenen Lärmkontingents weiterentwickeln können, ohne jedoch die parallelen Entwicklungen urbaner Wohngebiete in räumlicher Nachbarschaft stärker zu beeinträchtigen. Die Ver-

teilung von Kontingenten schafft Sicherheit und Verbindlichkeit für beide Seiten – sowohl für die bestehenden und künftigen betrieblichen Strukturen als auch für die umliegenden bestehenden und geplanten, urbanen Wohnareale.

### **Planverfahren**

Das Planverfahren wird als angebotsbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541 sowie zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Rat der Stadt Münster bereits im Jahr 2012 gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum von 26.02.2015 bis 26.03.2015 stattgefunden. Im Jahr 2018 (19.03.2018 – 04.05.2018) fand bereits eine erste öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Auf Grund der fortschreitenden Entwicklungen im Plangebietsumfeld und der daraus resultierenden angepassten Planungsziele, sollen die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 541 sowie der 42. Änderung des Flächennutzungsplans im reduzierten Geltungsbereich nun erneut veröffentlicht werden. Parallel wird die Änderung des Flächennutzungsplanes für die betreffenden Bereiche durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Die erneute Veröffentlichung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplans und des Entwurfes des Bebauungsplans sowie der umweltbezogenen Gutachten und Unterlagen soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im dritten Quartal 2025 erfolgen. Gegebenenfalls ergeben sich bis dahin noch redaktionelle Anpassungen an den zu veröffentlichenden Unterlagen.

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

### **Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1: Planzeichnung zur 42. Änderung des FNP

Anlage 2: Begründung zur 42. Änderung des FNP

Anlage 3: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 541

Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 541

Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 541