



Stadtplanungsamt

26.05.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Weber

Telefon: 492-6120

[webermarkus@stadt-muenster.de](mailto:webermarkus@stadt-muenster.de)

Herr Brinkheetker

Telefon: 492-6190

[Brinkheetker@stadt-muenster.de](mailto:Brinkheetker@stadt-muenster.de)

## Öffentliche **Berichtsvorlage**

### Betrifft

1. 72. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Nördlich Stadthafen I (Schillerstraße / Dortmund-Ems-Kanal / Stadthafen I)

2. Bebauungsplan Nr. 600: Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße [Stadthafen Nord]

Kenntnisnahme der Entwürfe zur Veröffentlichung

3. Vergabeprozess eines Grundstücks am Hafenweg durch die Stadtwerke Münster

Kenntnisnahme der städtebaulichen Rahmenbedingungen

### Beratungsfolge

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

### **Bericht:**

**Die Verwaltung beabsichtigt, die Entwürfe der 72. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Münster im Bereich Nördlich Stadthafen I und des Bebauungsplans Nr. 600 Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße (Stadthafen Nord) gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen.**

**Zudem beabsichtigt die Verwaltung, den Vergabeprozess der Stadtwerke Münster für ein Grundstück am Hafenweg inhaltlich zu begleiten und in den Planungsprozess zum Bau-ungsplan Nr. 600 zeitlich bestmöglich zu integrieren.**

Das Gelände der ehemaligen Osmo-Hallen an zentraler Lage am Stadthafen I ist seit vielen Jahren ungenutzt und liegt brach. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen nunmehr die künftige städtebauliche Entwicklung für das ehemals gewerblich genutzte Gelände sowie die östlich daran angrenzenden Bestandsnutzungen planungsrechtlich gesteuert werden. Es soll ein urbanes Stadt-quartier mit vielfältigen Nutzungen entstehen.

Das Plangebiet ist ein wesentlicher Baustein der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Ge-samtbereichs der Stadthäfen. Bereits der Masterplan Stadthäfen aus dem Jahr 2012 sieht hier ein

qualitätsvolles, mehrgeschossig bebautes urbanes Quartier vor. In diesem Kontext wurden im Jahr 2014 für die Flächen, die unmittelbar an die Wasserkante angrenzen, zwei Realisierungswettbewerbe durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwürfe wurde in den letzten Jahren ein städtebauliches Konzept für das gesamte Areal bis hin zur Schillerstraße entwickelt. Aktualisierte Zielsetzung ist die Entwicklung zu einem qualitätvollen und nachhaltigen urbanen Gebiet mit Nutzungsmischungen aus Wohnen, Büro, Dienstleistung, Hotel, Kultur, Gastronomie und Kita.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung (z.B. Nahversorger, dienstleistungsorientierte Einrichtungen wie Ärzte, Kanzleien, Restaurants, Friseure etc.), der Verkehrlichen Anbindung (z.B. Nähe zum Bahnhof) und der direkt angrenzenden Erholungsflächen entlang des Kanals bietet die Fläche das Potenzial für die Entwicklung eines vielfältigen und identitätsstiftenden Quartiers.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“ aus dem Jahr 1996 weist die Fläche der ehemaligen Osmo-Hallen noch als Gewerbegebiet aus. Um die angestoßene zukünftige urbane Entwicklung realisieren zu können, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 600 „Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße“ sowie parallel die 72. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### Planungsziele

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Änderungsbereich ein „Gewerbegebiet“ (GE) und einen Feuerwehrstandort dar. Die beabsichtigte Planung eines urbanen Gebiets lässt sich somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln und der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 72. Änderung entsprechend zu ändern.

Entsprechend dem formulierten Planungsziel erfolgt für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig die Darstellung einer gemischten Baufläche (M). Zudem wird eine Gemeinbedarfsfläche für die geplante neue Kita als punktuell Symbol in die Planzeichnung aufgenommen.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, den Bereich zwischen Schillerstraße und Stadthafen I in dieser innerstädtischen Lage neu zu ordnen und die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Es sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neubebauung auf dem ehemaligen Osmo-Areal geschaffen werden. Die bestehenden Gebäude im Osten des Plangebiets, die durch Büro-, Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie geprägt sind, sollen erhalten und in die Gesamtplanung integriert werden.

Das Plangebiet setzt sich aus vier einzelnen Urbanen Gebieten zusammen (MU1, MU2, MU3 und MU4), die das nördlich angrenzende Wohnquartier Herz-Jesu mit dem Kreativkai am Stadthafenbecken im Südosten verbinden und durch das neu entstehende Quartier hindurch vernetzen. Aufgrund der besonderen hochwertigen innerstädtischen Lage am Stadthafen wurde in Vorbereitung auf den Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern und Architekten ein konkretes städtebauliches Konzept erarbeitet, dessen Umsetzung im Zuge dieses Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden soll. Daher werden im Bebauungsplan räumlich differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Ergänzend wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen, der u.a. die Qualitäten der Projekte sowie der verbindenden Freiräume und Erschließungsanlagen sichert.

Das Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotellerie und Kultur vor. Zudem ist eine Kita mit vier Gruppen im westlichen Teil des Quartiers im MU4 geplant.

Im Plangebiet sollen etwa 800 neue Wohneinheiten für unterschiedliche Nachfragegruppen entstehen, die sich auf das gesamte Plangebiet verteilen. Die Planung dient damit u.a. der Deckung der starken Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. Entsprechend der politischen Beschlusslage

der Stadt Münster sollen mindestens 30 % der Nettowohnflächen öffentlich geförderte Wohnungen werden. Insgesamt wird ein breites Angebot verschiedener Wohnungsgrößen und -typen bereitgestellt. Um die Realisierung des dringend benötigten Wohnraums planungsrechtlich zu sichern, werden auf Ebene des Bebauungsplans für die einzelnen Baufelder differenzierte Festsetzungen von Mindestanteilen für Wohnnutzungen aufgenommen.

Zusätzlich zu dem im östlichen Plangebiet vorhandenen Bestand (ca. 11.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche – BGF) sollen insgesamt ca. 120.000 m<sup>2</sup> BGF realisiert werden.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt von Norden über die Schillerstraße und die Verlängerung der Ewaldstraße sowie aus Richtung Westen über den Hafenweg. Eine Durchfahrt vom Hafenweg zur Schillerstraße wird für den Kfz-Verkehr künftig nicht (mehr) möglich sein. Im westlichen Eingangsbereich des Quartiers ist daher am Hafenweg eine Wendeanlage für alle sonstigen Fahrzeuge vorgesehen. Die öffentlichen Erschließungsflächen werden durch private Verkehrsflächen sowie mehrere Nord-Süd-Verbindungen und die Wegeführung entlang des Hafenbeckens ergänzt, die dem Fuß- bzw. dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sind. In allen Erschließungsflächen werden begrünte Flächen integriert, die sich positiv auf die Aufenthaltsqualität und die städtebauliche Gestaltung dieser Räume, das Kleinklima und die Regenwasserrückhaltung auswirken.

### Planverfahren

Das Planverfahren wird als angebotsbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der (planungszielsichernde) Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Münster am 12.12.2018 gefasst. Parallel wird eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) vorgenommen, um die geplanten Nutzungen abzubilden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans fand am 22. November 2023 mit einer Abendveranstaltung im Jovel am Albersloher Weg in Münster statt. 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 150 interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen die Gelegenheit wahr, sich zu informieren und Anregungen zu äußern. Zusätzlich zur Abendveranstaltung fand eine Beteiligungsphase im Zeitraum vom 20.11.2023 bis zum 18.12.2023 statt. Hier konnten weitere Anregungen über die Webseite des Stadtplanungsamts eingereicht werden. Kernpunkte der Anregungen lagen in den Themenfeldern Städtebauliche Dichte, Bauhöhe und Verkehr (siehe Anlage 6).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel im Zeitraum vom 18.12.2023 bis zum 26.01.2024.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der 72. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 600 sowie der umweltbezogenen Gutachten und Unterlagen soll im Anschluss an diese Beratungskette unmittelbar nach den Sommerferien 2025 erfolgen. Gegebenenfalls ergeben sich bis dahin noch redaktionelle Anpassungen an den zu veröffentlichenden Unterlagen. Weitergehende Informationen sind den beigefügten Anlagen 1-8, graphisch wie textlich, zu entnehmen.

### Flankierender städtebaulicher Vertrag

Durch den Bebauungsplan und einen kurz vor Satzungsbeschluss zu unterzeichnenden städtebaulichen Vertrag werden insbesondere die städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Qualitäten des Projekts sichergestellt sowie wohnungsstrukturelle und finanzielle Anforderungen an die Investoren gestellt.

Der städtebauliche Vertrag ist als Konkretisierung der notariell beurkundeten Rahmenvereinbarung aus dem Jahr 2020 sowie der hierzu ergänzten Rahmenvereinbarung aus dem Jahr 2022 weiterentwickelt und zwischen den Investoren und der Stadt Münster in den letzten Monaten erneut intensiv ausgehandelt worden. Zum aktuellen Zeitpunkt der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs tragen die Vertragspartner der Stadt die weiterverhandelten Kerninhalte mit und haben ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, den städtebaulichen Vertrag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan unterzeichnen zu wollen, keine wesentlichen Veränderungen des aktuellen Projektstandes voraussetzend.

Der Vertragsstand enthält im Entwurf, die Ziele der beiden Rahmenvereinbarungen weitertragend und konkretisierend, ff. Kernregelungen:

- gemeinsame Quartierszielsetzung: urban, Nutzungsgemischt, qualitativ (Inkludierung eines neuen Eigentümers für das Stadthafengrundstück in diese Planungsziele)
- Bebauungsplaninhalte und Vertragsinhalte als Grundlage der Vereinbarungen
- Definition der qualitativen Zielstellungen je Investor/Projekt (Inkludierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Stadtkonzerngrundstück)
- Projektbeschreibungen je Investor/Projekt in den Kerninhaltensthemen
  - Nutzungen/Nutzungsmix, räumliche Nutzungszuordnung/-schichtung, Nutzungsstruktur der EG-Zonen
  - Erschließung, Anlieferung, Stellplatzunterbringungsorte Kfz und Fahrräder
  - Wohnnutzungen, Wohnungsmix und Verortung öffentlich geförderter Wohnungsbau (je kurz vor Satzungsbeschluss erfolgend)
- Sicherung der Freiraumqualitäten im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereich des Quartiers – Konkretisierungserfordernisse durch die Investoren in den Leistungsphasen – Abstimmungserfordernisse mit der Stadt
- Erhaltungsverpflichtungen der hohen Freiraumqualität des Quartiers – besonderer Schwerpunkt in der dauerhaften Gestaltqualität, der dauerhaften Pflege und dem dauerhaften Erhalt der zu realisierenden Grünstrukturen auf den privaten Flächen – Nachpflanzverpflichtung
- Wohnungsgrößenmix im freifinanzierten Wohnungsbau, prozentual in Größenkategorien – Sonderregelung Mikroappartements
- Realisierungsverpflichtung Öffentlich-geförderter Wohnungsbau i.H.v. 30 % der Nettowohnfläche zum Zeitpunkt der Ersterrichtung je Investor (mind. bezogen auf die Mindestwohnanteile in den Baugebieten gemäß Bebauungsplan) – Aufteilung in Förderwege und Zielgruppen: Auszubildende, Studierende, flexible sog. Kompaktwohnungen für Kleinfamilien, Alleinerziehende, Senioren etc. – Verpflichtung zur Antragstellung und zum Mittelabruf bei Bewilligung – Exit bei nicht eintretendem Fördermittelfluss – grundbuchliche Sicherungen vor Inkraftsetzen Bebauungsplan
- Ökologische städtische Baustandards
- Realisierung einer 4-Gruppen-Kita im Quartier

- Ablösebeträge für die Realisierung Öffentlicher Kinderspielflächen, dem Plangebiet benachbart
- Erschließungsvertrag für die innere öffentliche Quartierserschließung und zugehörige Sicherheitsleistungen – Realisierung der privaten Verkehrsflächen – Einräumung der Wegerechte für die Öffentlichkeit
- kostenfreie Überlassung der noch nicht in städtischem Besitz befindlichen öffentlichen Verkehrsflächenanteile – Ausbau der inneren Erschließung zu Kostenlasten der Investoren, Optimierung der externen Erschließung (Schillerstraße) gestuft in Kostenlast der Stadt
- Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts bei der künftigen Stellplatzbemessung soweit als möglich – gesamtquartiersbezogene Bemessung des ÖPNV-Bonus als Ziel
- besondere Hinweise zur Verkehrsverteilung – unterstützende Definition der Anbindungspunkte und Zu/Abfahrtoptionen von Tiefgaragen, lagebezogen im Quartier
- Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolgende – Haftungsausschluss für die Stadt (Kopplungsverbot) – Regelungen zu Urheberrechten, Bürgschaften, Vertragsstrafen – Schlussbestimmungen

Darüber hinaus werden künftig neben dem Bebauungsplan als explizite Anlagen zum städtebaulichen Vertrag die qualitätssichernden Planungen der öffentlichen Räume, der öffentlich nutzbaren Räume und der privaten Freiräume in unterschiedlichen Detaillierungsgraden angehängt und damit vereinbart. Diese – insbesondere die stadtraumwirksamen und gebäudeumfeldwichtigen – Freiraum- und Erschließungsplanungsqualitäten werden in Anlage 7 im aktuell gereiften Planungsstand (Entwurf) deutlich.

#### Stadtkonzerngrundstück am Stadthafen

Nachdem der LVM als einer der bisherigen Investoren am Stadthafen von der Möglichkeit der Rückübertragung des Grundstücks an den Stadtkonzern Ende 2024 Gebrauch gemacht hat, wird durch die Stadtwerke Münster GmbH derzeit ein gestuftes Markterkundungs-, Interessenbekundungs- und Verhandlungsverfahren zum erneuten Verkauf des Grundstücks strukturiert und in Rückkopplung zur Verwaltung vorbereitet.

Dessen inhaltliche und konzeptionelle Anforderungen ergeben sich zum einen aus der hier vorliegenden städtebaulichen Konzeption und dem Entwurf des Bebauungsplans, d.h. die städtebauliche Dichte (absoluter Faktor), die grundsätzliche städtebauliche Konfiguration, die erwartete Nutzungsmischung mit signifikantem Wohnanteil, belebte Erdgeschosszonen und die beabsichtigten Qualitäten in Architektur- und Freiraumgestaltung. Diese wichtigen städtischen Rahmenbedingungen, Maßgaben und Anforderungen für das in Vorbereitung befindliche Verfahren sind Anlage 8 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Ob am Ende des Bieterverfahrens ein städtebauliches und architektonisches Konzept weiterverfolgt werden kann, das sich exakt am bisherigen Volumenverteilungskonzept des Bebauungsplans auf dem Grundstück orientiert, ist wenig wahrscheinlich. Dementsprechend sind für das Vergabeverfahren sinnvollerweise maßvoll zu gewährende Spielräume in fachlich und mit Blick auf die Nachbarinteressen vertretbarem Rahmen auf der einen Seite als auch klare Grundlagen, Maßgaben und Regeln auf der anderen Seite in Anlage 8 benannt. Die Verwaltung beabsichtigt, diese Rahmenbedingungen und Maßgaben in das Grundstücksverfahren der Stadtwerke einzuspeisen.

Die zeitliche Phase bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan soll genutzt werden, mit einem Bestbieter sowohl einen Kaufvertrag abzuschließen als auch den bereits im Verfahren bekannten städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 600 abzuschließen. Bei Bedarf werden im lau-

fenden Bebauungsplanverfahren ggf. erneute teilräumliche eingeschränkte Veröffentlichungen veränderter Bebauungsplaninhalte nach erster Offenlage diesen zielgerichteten Prozess unterstützen.

In Vertretung

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1 – Planzeichnung zur 72. Änderung des FNP

Anlage 2 – Begründung zur 72. Änderung des FNP

Anlage 3 – Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 600

Anlage 4 – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 600

Anlage 5 – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 600

Anlage 6 – Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.11.2023

Anlage 7 – Freiraum- und Erschließungsplanung, Stand 14.02.2025

Anlage 8 – Städtebauliche Rahmenbedingungen für das Verhandlungsverfahren zur Vergabe des Stadtwerkegrundstücks am Stadthafen I