

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0282/2015
Auskunft erteilt: Herr Schowe
Ruf: 492 61 00
E-Mail: Schowe@stadt-muenster.de
Datum: 13.04.2015

Betrifft

Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Ergebnisse laufender Projektentwicklungen an der Nordseite des Stadthafen 1 in der weiteren Bauleitplanung

Beratungsfolge

30.04.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Einbringung
12.05.2015	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Vorberatung
19.05.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der ASSVW beschließt, für den Bereich der Nordseite des Stadthafen 1

- die städtebauliche Vorplanung für das Wohngebiet „Neuhafen“ auf dem ehemaligen OSMO-Gelände (Deilmann und Kresing) zwischen Schillerstraße und Hafenweg,
- das Wettbewerbsergebnis „Hafentor“ (Kuhr / Arch. Kleihues+Kleihues) für den Grundstücksbereich zwischen Schillerstraße, DEK und Wasserkante Hafenbecken, Hafenweg 46 – 50 sowie
- das Ergebnis des Bieterverfahrens (LVM / Arch. Bukowski/Lecke) für die Grundstücke der Stadtwerke Münster GmbH zwischen Hafenweg und Wasserkante, Hafenweg 34 – 44

der weiteren Bauleitplanung zu Grunde zu legen.

Begründung:

Grundlage der laufenden städtebaulichen Planungen sind der vom Hauptausschuss am 14.12.2011 (V/0800/2011) beschlossene „Masterplan Stadthäfen“ und die daraus abgeleiteten Ziele für die mit Aufstellungsbeschluss des Rates vom 27.06.2012 (V/0430/2012) eingeleiteten Verfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541 - Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg (vgl. Anlage 1, eingeleitete Bebauungsplanverfahren).

In der Begründung für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 541 werden für den Bereich nördlich des Stadthafen 1 folgende Aussagen getroffen:

„Ein wesentlicher Baustein der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereichs der Stadthäfen ist der Bereich nördlich des Stadthafens I, südlich des Hansarings, südwestlich der Schillerstraße. In diesem, bisher gewerbliche genutzten Bereich sieht der Masterplan für das Gelände der ehemaligen OSMO-Hallen ein qualitativvolles, mehrgeschossiges und urbanes Wohngebiet vor, welches zur Hafenkante mit Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden soll.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Fläche der ehemaligen OSMO-Hallen als Gewerbegebiet aus. Um die mit dem Masterplan angestoßene zukünftige Nutzung realisieren zu können ist perspektivisch die Ausweisung von innerstädtischen Wohngebieten nördlich Hafenweg bzw. von Mischgebieten im Bereich der Hafenkante Ziel der Bauleitplanung.

Gemäß Beschluss zum Masterplan Stadthäfen Münster vom 14.12.2011 und der Beratung im ASSVW vom 03.05.2012 wird für die Bereiche zwischen Hafenweg und Stadthafen I und den Bereichen um das Speichergebäude Hafenweg 46/48 noch ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse in die Bauleitplanung einfließen sollen.“

Weitere Grundlage sind demgemäß die in der Vorlage „Städtebauliche Optimierung nördlich Stadthafen 1“ (V/0843/2013) enthaltenen und vom Rat am 06.02.2013 beschlossenen Ziel- und Verfahrensaussagen für die Entwicklung rund um das Speichergebäude Hafenweg 46 – 50 / Kuhr und der Liegenschaften der Stadtwerke Münster GmbH zwischen Hafenweg 34 – 44 bzw. Wasserkante Stadthafen 1 gewesen.

Basierend auf diesen Grundlagen und Beschlüssen sind nachfolgend mehrere städtebauliche projektbezogene Planungen im Bereich der Nordseite des Stadthafen 1 zwischen Schillerstraße, DEK, Wasserkante Stadthafen 1 bis Copenrath-Verlag und ehemaligem Postgrundstück eingeleitet und vorangetrieben worden (vgl. Übersichtskarte, Anlage 2).

Bei diesen städtebaulichen projektbezogenen Planungen und Qualifizierungsverfahren, die zusammengefasst in einem Lageplan dargestellt sind (vgl. Zusammenfassung der Projektentwürfe im Lageplan, Anlage 3), handelt es sich im Einzelnen um:

1. „Neuhafen“, Schillerstraße / Hafenweg

Die von den Eigentümern und Architekten Deilmann und Kresing erarbeitete städtebauliche Planung für das Wohngebiet „Neuhafen“ auf dem ehemaligen OSMO-Gelände zwischen Schillerstraße und Hafenweg war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen im ASSVW.

Geplant ist ein Wohnquartier mit rund 300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in 4- bis 5geschossiger Bauweise, mit entsprechender quartiersbezogener Infrastruktur, ausgestattet mit in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radwegen, die die Vernetzung zu den umliegenden Quartieren und die Anbindung des Herz-Jesu-Viertels sicher stellen sowie einer KFZ-Anbindung an die Schillerstraße bei Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage.

Der ASSVW hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 21.11.2013 mit dieser städtebaulichen Planung befasst. Gem. Beschluss zum Masterplan Stadthäfen vom 14.12.2011 ist ein Anteil von 25% öffentlich gefördertem Wohnungsbau, bezogen auf die Gesamtnettowohnfläche einzuplanen. Tatsächlich sollen nach aktuellem Stand 26 % öffentlich gefördert werden.

2. „Hafentor“, Hafenweg 46-50

Auf Grundlage der Ziel- und Verfahrensaussagen der Vorlage V/0843/2013 - „Städtebauliche Optimierung nördlich Stadthafen 1“ hat die Josef Kuhr Immobilienbesitz GmbH & Co.

KG im Dezember 2013 einen begrenzten Wettbewerb (Einladungswettbewerb) nach RAW 2004 ausgelobt und durchgeführt, aus dem der Entwurf des Büros Kleihues + Kleihues mit einstimmigem Juryvotum am 22.08.2014 als Sieger hervorging.

Das städtebauliche Konzept besteht im Wesentlichen aus drei solitären Baukörpern unterschiedlicher Nutzung: ein 4- bis 9geschossiges Büro- und Wohnhaus an der Wasserkante, eine 4- bis 5geschossige U-förmige Wohnbebauung an der Schillerstraße und eine 13geschossige Büronutzung zwischen der Rampe Schillerstraßenbrücke und Hafenweg. Überzeugt haben die Jury die stark gegliederten und aufgelösten Baukörper, die differenzierte Platz- und Raumbildung insbesondere zur Schillerstraße und der gelungene räumliche Abschluss des Hafenweges im Übergang zum DEK. Die 2geschossige Tiefgarage wird von der Schillerstraße erschlossen. Die Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer ist in mehrfacher Hinsicht sowohl in Ost-West-Richtung (Hafenweg, Kaipromenade) als auch in Nord-Süd-Richtung gewährleistet.

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird in der Sitzung des ASSVW am 30.04.2015 öffentlich vorgestellt.

3. Stadtwerke-Grundstücke Hafenweg 34 – 44

Der LVM ist im März 2015 mit dem Architekturbüro Bukowski/Lecke als Sieger aus dem Investoren- und Bieterverfahren für die Liegenschaften der Stadtwerke GmbH am Hafenweg 34 - 44 hervorgegangen.

Auf 22.400 qm Nutzfläche sind Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzungen in überwiegend bis zu 6geschossigen Gebäuden vorgesehen. Ein 14-geschossiges Dienstleistungsgebäude flankiert die OSMO-Halle, die an alter Stelle renoviert wieder aufgebaut wird und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll

Unter dem Ensemble ist eine Tiefgarage vorgesehen, die sowohl vom Hafenweg wie auch von der Schillerstraße bzw. der neuen Stichstraße zur Schillerstraße an der Grenze des Projektes „Hafentor“ aus erschlossen wird.

Aus der Juryempfehlung zu dem Siegerentwurf, der am 30.04.2015 im ASSVW vorgestellt wird heißt es u.a.

„Die Arbeit überzeugt durch eine wohltuende Aufteilung des Gebiets in zwei großmaßstäbliche Elemente östlich und westlich der OSMO-Halle. Während im Westen ein gemischtgenutztes Gebäudeensemble mit einladenden Plätzen zwischen Hafentorpromenade und Hafenstraße vermittelt wird, bildet ein Hotel als markanter Hochpunkt mit der zeichenhaften Auskragung der OSMO-Halle einen städtebaulichen Akzent im Osten.....

Insgesamt verspricht der Entwurf ein lebendiges Stadtquartier mit einer attraktiven Hafentorpromenade und markanten Orten und bildet eine hervorragende Grundlage für die Weiterentwicklung des Stadthafens.“

Das Ergebnis des Investoren- und Bieterverfahrens wird in der Sitzung des ASSVW am 30.04.2015 öffentlich vorgestellt.

Aufgrund der insgesamt hohen städtebaulichen und strukturellen Qualität aller drei Projekte sollen die vorliegenden Ergebnisse in die laufenden Bauleitplanverfahren, also in die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und in das Bebauungsplanverfahren Nr. 541, Teilbereich Stadthafen Nordseite, integriert werden.

Für das Grundstück des Coppenrath-Verlages am Hafengeweg soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein angemessener Entwicklungsspielraum berücksichtigt werden. Mit dem Grundstückseigentümer wird frühzeitig das Gespräch gesucht, um die strukturellen und architektonischen Ziele für den noch ausstehenden, aber erforderlichen Realisierungswettbewerb abzustimmen. .

Der Zusammenführung und Darstellung aller o.g. Konzepte (vgl. Anlagen 3 und 4) ist zu entnehmen, dass trotz städtebaulich-architektonischer Differenzierung der Einzelprojekte insgesamt ein zusammenhängendes, städtebaulich hochwertiges und vielschichtiges Quartier entstehen kann. Die aktuellen Entwürfe bieten überdies gute Voraussetzungen für eine Durchlässigkeit der gesamten Stadthafen-Nordseite mit direkten Wege- und Sichtbeziehungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtungen

In verkehrlicher Hinsicht wurden alle hier genannten Projekte über adäquate Flächenschlüssel in der am 12.03.2015 grundsätzlich beschlossenen „Aktualisierung der VU Stadthafen Münster 2012“ (V/0033/2015) berücksichtigt.

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für diesen Teilbereich nördlich des Stadthafen 1 wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und nach Beratung in der BV Mitte und im ASSVW öffentlich ausgelegt. Mit der öffentlichen Auslegung werden die Bürgerinnen und Bürger erneut an der städtebaulichen Planung für den Stadthafen beteiligt und ihnen die Möglichkeit eröffnet, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Nur nachrichtlich sei darauf hingewiesen, dass für das Projekt Hafencenter der Bebauungsplan Nr. 535 Hansaring / Schillerstraße / Hafengeweg / Dortmunder Straße in Aufstellung ist; die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes hat vom 24.02. bis zum 24.03.2014 stattgefunden. Derzeit werden die eingegangenen Anregungen bearbeitet sowie gutachterliche Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren aktualisiert mit dem Ziel in 2015 einen entsprechenden Satzungsbeschluss herbeizuführen.

In Vertretung

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- Anlage 1: Eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 535 und 541 (Teilabschnitte I und II)
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Zusammenfassung der Projektentwürfe im Lageplan
- Anlage 4: Ansichten von Süden