



Stadtplanungsamt

11.01.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen /

Herr Husmann

Telefon: 492-6121 /

492-6194

Fiegen@stadt-muenster.de /

Husmann@stadt-
muenster.deÖffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 626: Boelckeweg / Albersloher Weg / Bundesstraße B 51

[Gasometer]

Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

25.01.2022	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
03.02.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
09.02.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
09.02.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Für den Standort des Gasometers am Boelckeweg im südöstlichen Eckbereich zwischen Albersloher Weg und Bundesstraße B 51 ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 626).

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:
Gemarkung Münster, Flur 153, Flurstücke 308, 310, 313.

2. **Die städtebauliche Qualität soll durch eine Konzeptvergabe gesichert werden, die durch den Grundstückseigentümer durchgeführt wird. Inhalte und Ziele der Konzeptvergabe werden mit den zuständigen Gremien der Stadt Münster abgestimmt.**

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch **die obenstehenden Beschlussvorschläge** ~~den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans~~ entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Begründung:

Der Gasometer, südlich der Bundesstraße B 51 (Umgehungsstraße) am Albersloher Weg gelegen, ist als Landmarke aufgrund seiner Höhe von 52 m weithin sichtbar und markiert als identitätsstiftendes Bauwerk den südlichen Rand des Münsteraner Hafenbereichs.

Das Bauwerk wurde 1954 errichtet und diente der Speicherung von Erdgas, bis es 2005 außer Betrieb genommen wurde. Die Konstruktion erlaubte die Lagerung von bis zu 75.000 m³ Gas zur Versorgung des Stadtgebiets. Das Gebäude ist als technisches Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Münster, die im Hinblick auf die originären Nutzungszwecke keinen Bedarf an einer weiteren Nutzung haben. Die Stadtwerke verfolgen somit das Ziel, das Grundstück unter Beibehaltung der prägenden Bausubstanz einer neuen Nutzung zuzuführen.

Da keine konzerninternen Nutzungsansprüche vorliegen, ist geplant, das Grundstück zu veräußern. Die grundsätzliche Entwicklungsoption der Schaffung neuer Flächen in einem hybrid genutzten Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen und bietet die Chance, das Gelände mit einer Mischung aus Büro, Kultur, Hotel und Gastronomie neu zu programmieren; hat das Gelände doch das Potenzial, durch eine hochwertige Wiedernutzbarmachung eine neue prägende Landmarke für die Konversion im gesamten Hafenbereich darzustellen.

Um diese Nachfolgenutzung zu ermöglichen, ist parallel zum Vermarktungsverfahren die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich, dabei ist eine Vielzahl von einzelnen Fragestellungen einer zukünftigen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen:

Es ist das Ziel, für das Grundstück sowohl nutzungsstrukturell als auch städtebaulich / architektonisch einen hochwertigen Nutzungsvorschlag zu erhalten, der der exponierten stadträumlichen Lage gerecht wird. Dazu ist eine Konzeptvergabe ein bewährter Weg, eine Mischung aus Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitskriterien im Rahmen einer Investorenauswahl berücksichtigen zu können, wie dies z. B. die Stadt Münster bei unterschiedlichen Vergaben oder die KonVOY derzeit für die Kasernenkonversionsprojekte betreiben.

Vor diesem Vergabeverfahren wird durch die Eigentümerin eine umfängliche Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Basis der später für das Verfahren notwendigen Erkenntnisse sein soll. Unter anderen bedarf es z. B. konkreter Untersuchungen hinsichtlich der notwendigen Sanierung des Stahlgerüsts, des Umgangs mit den Altlasten im Boden und des architektonischen Umgangs mit der hohen Schallbelastung durch die angrenzenden Straßen. Da alle diese Faktoren wertbeeinflussend für das Grundstück sind und die spätere Nutzbarkeit unmittelbar beeinflussen, sollen sie zu diesem frühzeitigen Zeitpunkt ermittelt werden, um eine qualifizierte Kalkulationsgrundlage für potentielle Investoren zu bieten.

Das Stadtplanungsamt wird die Stadtwerke Münster bereits in dieser Phase inhaltlich unterstützen, um zum einen das Vergabeverfahren zu einem guten Ergebnis zu führen, zum anderen aber auch um sicherzustellen, dass die angestellten Überlegungen unmittelbar in einem späteren Planverfahren verwendet werden können und hier keine neuen oder ergänzenden Betrachtungen mehr erforderlich werden.

Das Grundstück liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 349 „Boelckeweg /Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg“, der hier in Sicherung der ehemaligen Nutzung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ festsetzt. Eine gewerbliche Nutzung ist in diesem planungsrechtlichen Rahmen nicht möglich, sodass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Im Randbereich liegt der Geltungsbereich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 142 Teilabschnitt I „Albersloher Weg (von Dortmund-Ems-Kanal bis Drolshagenweg)“, der hier eine Verkehrsfläche für den Ausbau des Albersloher Wegs planungsrechtlich sichert. Durch den bereits erfolgten Ausbau in diesem Bereich ist diese Fläche nicht

in Anspruch genommen worden, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand eine Überplanung sinnvoll erscheint.

Diese soll in Form der Neuaufstellung eines überlagernden Bebauungsplans erfolgen. Sobald als Ergebnis aus dem oben beschriebenen Vermarktungsprozess ein Nutzer bzw. eine Nutzerin und ein architektonisches Konzept feststehen, ist vorgesehen, das Planverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen, um konkrete Regelungen insbesondere im Hinblick auf die Immissionssituation und weitere projektbezogene Erfordernisse sicherstellen und mittels des Durchführungsvertrags auch eine zeitnahe Umsetzung des Projekts abzusichern.

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung der Fläche mit einem nunmehr gewerblichen Nutzungszweck im Sinne eines Bürostandorts. Aus städtebaulicher und aus denkmalrechtlicher Sicht ist eine zusätzliche Neubebauung auf dem Grundstück nicht vorstellbar, sodass sich die neu entstehende Nutzung lediglich innerhalb der beiden Kubaturen des Gasometers selbst und des dazugehörigen Pumpenhauses entwickeln kann. Somit wird maximal eine Grundfläche von etwa 2.600 m² versiegelt. Eine Wohnnutzung scheidet nach den Erkenntnissen aus der vorliegenden Schalluntersuchung aufgrund der hohen Vorbelastung aus.

Die Verwaltung hat in einer ersten groben Machbarkeitsstudie unterstellt, dass in dem bisherigen Sockelbereich die notwendigen Stellplätze untergebracht werden könnten. In der darüber liegenden Gerüstebene könnten dann unter Berücksichtigung eines nicht bebauten Innenkreises max. 18.000 m² Geschossfläche realisiert werden. Eine erste verkehrsgutachterliche Untersuchung hat in Abstimmung mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau ergeben, dass diese Maximalfläche auch über die heute bestehende Anbindung an den Boelckeweg und von dort an den Albersloher Weg erschlossen werden kann. Ein Umbau des Albersloher Wegs mit dem Ziel der Herstellung eines vollständigen Knotenpunkts erscheint aufgrund der unmittelbar benachbarten Kreuzungen nicht darstellbar, sodass die Erschließung vom Albersloher Weg „rechts rein – rechts raus“ erfolgen muss und eventuelle abweichende Fahrtrichtungen durch Wenden im Bereich des Kreises Egbert-Snoek-Straße bzw. an der Kreuzung Niederdingstraße/Theodor-Scheiwe-Straße erreicht werden können.

Klarstellend zum Sachverhalt der Ursprungsvorlage soll mit dem ergänzten Beschluss (**Beschlussvorschlag 2 in fett und kursiv**) sichergestellt werden, dass im Gasometer ein zeitgemäßer Ort entstehen soll, der eine vielfältige Nutzungsstruktur aufweist. Das mögliche Nutzungsspektrum soll im Rahmen der Konzeptvergabe möglichst weit gefasst werden und eine vielfältige Nutzung ein Bewertungskriterium sein. So sind weitere Nutzungen wie z. B. Gastronomie oder Hotellerie ebenso wie Flächen für kulturelle Zwecke möglich bzw. wünschenswert.

Für das geplante Vergabeverfahren und das daran anschließende Planverfahren würde dann das Nutzungsspektrum so gefasst werden, dass ein zeitgemäßes Gebäude mit flexiblen Raumangeboten entstehen kann.

Mit der Anforderung an potentielle Investoren, neben der reinen Büronutzung auch Angebote z. B. für Gastronomie und Kultur zu schaffen kann es gelingen, im Gasometer einen nutzungsgemischten Ort zu entwickeln.

Die ergänzend vorzusehenden Nutzungen können dazu beitragen, das entstehende Gebäude auch über die klassischen Arbeitszeiten hinaus zu bespielen und einen Ort zu schaffen, der für die Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung steht. Konkrete Aussagen zur Ausgestaltung und zum Umfang der ergänzenden Nutzungen sollen im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit entwickelt werden. Die räumlichen Vorgaben der Grundstücksentwicklung (keine zusätzlichen Gebäude auf dem Gelände, weitestgehender Erhalt der Vegetationsstruktur) bleiben unverändert.

Aufgrund dieser Determinanten ist es vorstellbar, das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB durchzuführen. Es ist nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulassung UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird, Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen und es liegen keine Erkenntnisse zu Störfallbetrieben im Einwirkungsbereich vor, sodass die Ausschlussgründe für ein beschleunigtes Verfahren allesamt nicht zur Anwendung kommen müssen.

Da sich der spätere Bebauungsplanentwurf konkret auf die geplante Architektur als Ergebnis des Vergabeverfahrens beziehen soll, wird die Verwaltung zunächst nur frühzeitige Bearbeitungsschritte im Bauleitplanverfahren wie die frühzeitige Beteiligung der Behörden vornehmen. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit soll gleichzeitig der Vorstellung des ausgewählten Konzepts dienen und somit ebenfalls erst nach Abschluss des Auswahlverfahrens durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird der Standort des Gasometers derzeit – aufgrund des gröberen Detaillierungsgrades des FNP – nicht flächenhaft als Versorgungsanlage dargestellt, sondern lediglich mit einem punktuellen Planzeichen für „Gas“ innerhalb einer einen weiteren Bereich umfassenden Grünfläche gekennzeichnet. Der FNP kann nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 626 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 626 ist in der Anlage 1 der Ursprungsvorlage dargestellt.

In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat