

Kurzbegründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 600: Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht	3
4. Räumliche und strukturelle Situation	4
5. Planungsziele und städtebauliche Konzeption	5
6. Inhalte des Bebauungsplans	6
6.1 Grundzüge der Planung	6
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	6
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	7
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	8
6.5 Grün- und Freiflächenkonzept	8
6.6 Immissionsschutz	9
6.7 Altlasten / Altstandorte	9
6.8 Denkmalschutz / Archäologie	9
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	9

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

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 stadtstrukturellen und städtebaulichen Ziele für das ehemals gewerblich genutzte Gelände sowie die östlich daran angrenzenden Bestandsnutzungen planungsrechtlich gesteuert werden. Der Rat der Stadt Münster hat bereits am 27.06.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 541 in diesem Stadtbereich gefasst: Dieser umfasste als Signalwirkung für die Umsetzung der Ziele des vom Rat am 14.12.2011 beschlossenen Masterplans „Stadthäfen Münster“ (Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung, Mai 2012) in seinem räumlichen Gesamtumgriff alle zur Umstrukturierung dieses Stadtraums vorgesehenen Planungen. Aus diesem Aufstellungsbeschluss wurde bisher für den Teilbereich südlich des Stadthafen I ein Bebauungsplanverfahren begonnen (BP Nr. 541 Stadthafen I / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg). Für den verbleibenden Bereich nördlich des Stadthafen I bis zur Schillerstraße soll nun der Bebauungsplan Nr. 600 „Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Schillerstraße“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet des BP Nr. 600 ist ein wesentlicher Baustein der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereiches der Stadthäfen. In dem bisher gewerblich genutzten Bereich sieht der Masterplan aus dem Jahr 2012 für das Gelände der ehemaligen Osmo-Hallen ein qualitativvolles, mehrgeschossiges und urbanes Wohngebiet vor. In diesem Kontext wurden 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 qualitativvollen und nachhaltigem urbanen Gebiet mit Nutzungsmischungen aus Wohnen, Büro, Dienstleistung, Hotel, Kultur, Gastronomie und Kita.

Auf Grund der zentralen 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 den direkt angrenzenden Erholungsflächen entlang des Kanals bietet die Fläche das Potenzial für die Entwicklung eines vielfältigen und identitätsstiftenden Quartiers.

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

2. Geltungsbereich

Das südöstlich der Innenstadt gelegene Plangebiet umfasst das Areal der ehemaligen Osmo-Hallen, die östlich daran angrenzende Bestandsbebauung, einen Teilabschnitt der Schillerstraße sowie südlich Flächen des Kanals bzw. des Stadthafen I. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 600 umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden/ Nordosten durch die Blockrandbebauung entlang der Schillerstraße,
- im Osten durch den Kanal,
- im Süden durch die an das Hafenbecken angrenzenden Nutzungen und Freiflächen und

- im Westen durch die bestehende Bebauung am Hafenweg bzw. die Baustelle des Hafemarktes.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 147, Flurstücke 556, 557, 558, 559, 800, 801, 802, 803, 844, 846, 903, 948, 949, 950, 951, 952, 956, 957, 958, teilw. aus 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975;

Flur 148, Flurstücke 196, tlw. aus 421, 642, tlw. aus 683.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet und einen Feuerwehrstandort dar. Die beabsichtigte Planung lässt sich somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 600 wird daher die 72. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung einer gemischten Baufläche durchgeführt. Zudem wird die Kita als Symbol aufgenommen.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.05.2016 durch den Rat der Stadt Münster eingeleitet.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Die durch den Bebauungsplan Nr. 600 zu überplanenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“, in der Fassung der 5. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 01.09.2006. Für die Flächen im Geltungsbereich des BP Nr. 600 setzt der Bebauungsplan Nr. 401 ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 sowie eine maximale Viergeschossigkeit mit einer zulässigen Bauhöhe von bis zu 16,00 m bzw. entlang des Stadthafens I eine maximale Fünfgeschossigkeit mit einer zulässigen Bauhöhe von bis zu 19,00 m planungsrechtlich fest.

Westlich grenzt der seit 08.07.2022 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 609 „Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg“ an. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Realisierung. Es entsteht eine gemischt genutzte Bebauung, die neben Flächen für großflächigen Einzelhandel auch Flächen für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie sowie die Realisierung zweier Kindergrößtagespflegestellen vorsieht. Zudem wird eine Quartiersgarage mit öffentlich nutzbaren Stellplätzen realisiert.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Masterplans „Stadthäfen Münster“ befindet sich derzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 541 ein weiterer Bauleitplan im Verfahren. Der Bebauungsplan Nr. 541 „Stadthafen I / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg“ umfasst die Flächen südlich des Stadthafens I zwischen Albersloher Weg und Dortmund-Ems-Kanal und nimmt eine Neustrukturierung der bestehenden und sich in Entwicklung bestehenden Gewerbeflächen vor. Parallel wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Zudem hat der Rat für Flächen östlich des Dortmund-Ems-Kanals die Einleitung der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 618 „Umgehungsstraße B 51 / Dortmund- Ems-Kanal /

Lütkenbecker Weg“ sowie zur 110. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, die im Parallelverfahren durchgeführt werden sollen.

Ergänzend hat der Rat am 26.08.2020 für Flächen östlich des Dortmund-Ems-Kanals die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Durchführung Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach den § 165 - 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) für den Bereich südlich des Dortmund-Ems-Kanals und beiderseits des Albersloher Wegs beschlossen.

Die Umsetzung der für das Plangebiet festgelegten Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit Nutzungsmischungen aus Wohnen, Büro, Dienstleistung, Hotel, Kultur, Gastronomie und Kita ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 401 nicht möglich, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich wird.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Schillerstraße auf dem Areal der ehemaligen Osmo-Hallen im Stadtbezirk Hafen als Teil des Hansaviertels. In Vorbereitung für die geplante Neubebauung wurden die ehemaligen Gewerbebauten mit in weiten Teilen großmaßstäblichen Hallen und baulichen Anlagen inzwischen vollständig rückgebaut. Auf diesem Bereich befindet sich derzeit eine Brachfläche. Das östliche Plangebiet ist durch ehemalige Speichergebäude geprägt, welche ab 1997 zu Bürogebäuden mit Gastronomie umgebaut wurden. Die Speichergruppe besteht aus dem siebengeschossigen ursprünglichen Getreide-Hochspeicher von 1936 und den in den 50er und 60er Jahren realisierten ein- bis sechsgeschossigen Anbauten. Nördlich angrenzend bestehen Parkplätze.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über den Hafengeweg, der auf einer Ost-West-Achse durch das Plangebiet verläuft und im nordöstlichen Plangebiet an die Schillerstraße anbindet.

Nördlich und nordwestlich an der Schillerstraße grenzt eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit Wohnnutzungen an den Geltungsbereich. Westlich befindet sich derzeit die Großbaustelle für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609 (s. oben), welcher in dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich eine Anlieferzone des Nahversorgers, einen Parkplatz sowie einen „Pocketpark“ vorsieht. Südlich des Hafengeweges schließt Bestandsbebauung an. Südlich und östlich liegen die Wasserflächen des Stadthafen I bzw. des Kanals.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist bereits eine Vielzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorhanden. Neben einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Lebensmittelvollsortimenter befinden sich am Hansaring mehreren kleinteiligen Laden- und Büronutzungen.

Südwestlich an das Plangebiet grenzt der Stadthafen I mit den dort in den letzten Jahrzehnten entstandenen Büro- und Gastronomieflächen an. Neben vier- bis fünfgeschossigen Neubauten nehmen die drei- bis siebengeschossigen ehemaligen Speicher-, Lager- und Verwaltungsgebäude der früheren Hafennutzungen, teilweise aufwendig saniert, heute Gastronomie-, Veranstaltungs- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen auf. Als abwechslungsreiches Gesamtensemble prägen die historischen und modernen Architekturen als durchlaufende Raumkante den nördlichen Bereich des Stadthafens.

Mit Umsiedlung des Gefahrgutlagers der Firma Lehnkering im Jahr 2016/ 2017 konnte die Weiterentwicklung des Hafensareals fortschreiten. Südlich des Stadthafen I bestimmen neben einzelnen Neubauten derzeit nach wie vor Gewerbe- und Industrienutzungen das Erscheinungsbild. Insgesamt sollen die Flächen südlich des Stadthafen I nicht-störenden Gewerbebetrieben,

Büronutzungen sowie Kunst- und Kultureinrichtungen vorbehalten sein, das eigenständige gastronomische Angebot soll sich weiter auf den nördlichen Hafengebiet konzentrieren.

5. Planungsziele und städtebauliche Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines urbanen, durchmischten sowie nachhaltigen und grünen Quartiers auf dem ehemaligen Osmo-Areal. Die bestehenden Gebäude im Osten des Plangebietes, die durch Büro-, Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie geprägt sind, sollen in die Planung integriert werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des bisher gewerblich genutzten Areals geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept definiert eine klare Anordnung der Gebäude, der Erschließungsflächen sowie der öffentlichen bzw. halböffentlichen Bereiche und Freiflächen und wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich sichergestellt.

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

Im Plangebiet sollen ca. 770 neue Wohneinheiten für unterschiedliche Nachfragegruppen entstehen. Die Planung dient damit u.a. der Deckung der starken Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum.

Entsprechend der politischen Beschlusslage der Stadt Münster sollen mindestens 30 % dieser Wohneinheiten öffentlich geförderte Wohnungen werden. Es wird ein breites Angebot verschiedener Wohnungsgrößen und -typen bereitgestellt (z.B. für Studenten und Familien).

Um die Realisierung des dringend benötigten Wohnraums planungsrechtlich zu sichern, werden auf Ebene des Bebauungsplanes Festsetzung von Mindestanteilen für Wohnnutzungen je Bau- feld (gem. § 6a (4) BauNVO) aufgenommen.

Die Wohnnutzungen werden entlang des Kreativkais und der Schillerstraße durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Hotels ergänzt. Der bauliche Bestand im Osten des Plangebietes, der derzeit durch Büros- und Dienstleistungsnutzungen sowie eine Gastronomie geprägt ist, wird in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine der innerstädtischen Lage angemessene bauliche Dichte vor. Die städtebauliche Qualität des Quartiers soll durch eine hochwertige Architektur, eine weitestgehend autofreie Erschließung und qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen gewährleistet werden. Mit der Entwicklung sollen positive Impulse für das gesamte Hafenviertel einhergehen. Während der nördliche Teil des Plangebietes im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung an der Schillerstraße überwiegend durch eine 4-6 geschossige Bebauung geprägt ist, sind entlang des Kreativkais Hochpunkte mit bis zu 15 Geschossen vorgesehen.

Die Dachflächen der geplanten Gebäude werden – soweit diese als Flachdächer konzipiert sind – extensiv begrünt. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima, den Wasserabfluss sowie die Freiraumqualität der Bewohner aus. Zudem werden die grünen Dachflächen mit Photovoltaikanlagen kombiniert.

Zusätzlich zum Bestand im östlichen Plangebiet (ca. 8.950 qm BGF) sollen insgesamt ca. 114.000 qm BGF realisiert werden.

Die Erschließung des neuen Quartiers soll im Norden über die Schillerstraße und die Verlängerung der Ewaldstraße in südlicher Richtung sowie aus Richtung Westen über den Hafenweg

erfolgen. Eine Verbindung vom Hafenweg zur Schillerstraße für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Lediglich Rettungs-, Müll- und ggfs. Lieferverkehre können hier verkehren. Im Plangebiet wird die Erschließung durch die Hafenallee, die parallel zum Hafenweg im nördlichen Plangebiet verläuft, sowie mehrere Nord-Süd-Verbindungen ergänzt, die dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sind.

Der motorisierte Verkehr wird in den Randbereichen in Tiefgaragen geführt, oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen, so dass das Quartier weitestgehend autofrei gestaltet wird. Damit besteht die Möglichkeit zur Schaffung attraktiver öffentlicher bzw. öffentlich nutzbarer Aufenthalts-, Frei- und Spielräume. In diesem Kontext ist beabsichtigt mittige Grünzonen in die Erschließungsflächen zu integrieren.

Städtebaulich soll in der Einbindung des Plangrundstücks in die umgebende Stadtstruktur eine Verbesserung der Durchwegung des ehemals abgeschlossenen Hafensareals insbesondere durch Fuß- und Radwege erwirkt werden. So werden über das Plangebiet neue durchgehende Verbindungen von der Schillerstraße bis zum Kanal hergestellt und planungsrechtlich gesichert.

Für das Plangebiet wird ein ganzheitliches Freiflächenkonzept erarbeitet, welches Aussagen zur Funktion und Gestaltung der Frei- und Erschließungsflächen treffen soll. Dabei ist eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen, es sind möglichst viele und hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und es ist dem Fuß- und Radverkehr ein hoher Stellenwert einzuräumen (s. Pkt. 6.6).

Die Uferpromenade wird im Rahmen der Planung weitergeführt und orientiert sich in der Gestaltung an den westlich angrenzenden Bereichen des Kreativkais

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen werden die Grundzüge der Planung insbesondere gebildet durch:

- die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als urbanes Gebiet (MU),
- die Festsetzung der Wohnanteile gem. § 6a (4) BauNVO,
- die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude und die Geschossigkeit,
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und
- die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte zur planungsrechtlichen Sicherung des Nutzungskonzeptes und des städtebaulich architektonischen Konzeptes sowie die Inhalte zur Sicherung einer verträglichen Einpassung des Planvorhabens in die bestehende Stadtstruktur werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Entsprechend dem Planungsziel wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Büros, Gastronomie, Ladenlokalen und weiteren nicht störenden Gewerbebetrieben sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen ermöglicht. Ergänzend wird gem. § 6a (4) Nr. 3 BauNVO im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen

Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Der Anteil der Wohnnutzungen variiert in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Geschossigkeit bestimmt.

Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet durch Baugrenzen und Baulinien (in den Bereichen, in denen sich Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes überlagern) bestimmt.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Schillerstraße, die als Fahrradstraße klassifiziert ist, und die Verlängerung der Ewaldstraße in südlicher Richtung sowie den Hafenweg im Westen, wobei für den Kfz-Verkehr eine Durchfahrt vom Hafenweg zur Schillerstraße nicht möglich sein wird. Das Quartier soll weitestgehend autofrei gestaltet werden und der Kfz-Verkehr in den Randbereichen in Tiefgaragen geleitet werden.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Verkehrsflächen der Schillerstraße, ein Teil des Hafenwegs im Westen sowie die verlängerte Ewaldstraße als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Der Großteil des Hafenwegs und die nördlich dazu parallel verlaufende Hafenallee werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll auch über private Flächen erfolgen und wird daher durch die Festsetzung von Flächen gesichert, die mit einem Geh- (und Radfahr-) und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind. Auf diese Weise werden die vorgesehenen Nord-Süd-Verbindungen ermöglicht. Die inneren Erschließungswege des Plangebietes sind ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen (Ausnahme: Rettungsfahrzeuge).

Unter allen Baukörpern werden Tiefgaragen errichtet, um den erforderlichen Stellplatzbedarf sicherzustellen. Die konkrete Anzahl der zu schaffenden Pkw-Stellplätze richtet sich nach den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Münster.

Da der motorisierte Individualverkehr in die Tiefgaragen abgeleitet werden soll, werden oberirdische Stellplätze und Garagen im Plangebiet nicht benötigt. Es wird somit gewährleistet, dass die Freibereiche mit einer hohen Aufenthaltsqualität und mit einem hohen Grünanteil gestaltet werden können. Die von Garagen und Stellplätzen ausgehende Störwirkung auf das städtebauliche Bild wird vermieden.

Die Unterbringung der vorgesehenen Fahrradstellplätze ist größtenteils in Tiefgaragen vorgesehen. Ergänzt werden diese durch oberirdische Fahrradabstellanlagen. Die Anzahl der zu schaffenden Fahrradstellplätze richtet sich ebenfalls nach den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Münster.

Derzeit wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die Neuverkehre ermittelt und die Auswirkungen der planinduzierten Verkehrsbelastung auf das umliegende Straßennetz untersucht. Aufbauend auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt künftig im Trennsystem. Im Hafengeweg verläuft ein Mischwasserkanal, in der Schillerstraße befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle mit Anschlusspunkten.

Derzeit wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches neben der Niederschlagswasserbeseitigung auch die Themen Starkregen und Überflutungsschutz untersucht. Ziel ist die Schaffung eines nachhaltigen Quartiers, das entsprechend des Konzeptes der Schwammstadt geplant werden soll. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Versorgung – Wasser, Strom, Wärme

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch eine Ausweitung des vorhandenen Netzes durch die jeweiligen Leitungsträger.

Für die Stromversorgung werden im Plangebiet nach derzeitigem Stand voraussichtlich fünf Ortsnetzstationen benötigt. Diese sollen in die Gebäude integriert werden, um negative visuelle Auswirkungen auf die Freiräume zu vermeiden. Die genauen Standorte werden im weiteren Verfahren mit den Stadtnetzen abgestimmt.

Im Hafengeweg befindet sich eine 110 KV-Leitung von Westnetz. Mindestabstände sind einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

In der Schillerstraße liegt eine Fernwärmeleitung. Ein Anschluss des Quartiers ist möglich.

Derzeit wird ein Energiekonzept erarbeitet, welches die Möglichkeiten einer nachhaltigen und maximal effizienten Energieversorgung aufzeigen soll. So sind neben dem Anschluss an die Fernwärme nachhaltige Lösungen wie Wärmepumpen, Geothermie, Photovoltaik und Solarthermie sowie Wasserwärmetauscher (Kanalwasser) denkbar. Das Konzept wird mit den Stadtnetzen abgestimmt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.5 Grün- und Freiflächenkonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird derzeit ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Die versiegelten Erschließungsflächen im Plangebiet sollen möglichst geringgehalten werden. Ziel ist die Entwicklung von vielfältig nutzbaren Grünflächen sowohl im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen als auch im Bereich der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Ergänzt werden diese durch Dach- und Fassadenbegrünung.

Die autofreien Erschließungsbereiche stellen einen wesentlichen Baustein dieses Freiflächenkonzeptes dar. Neben der Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs können diese auch als Grün- und Spielfläche und attraktiver Aufenthaltsbereich (z.B. auch für Gastronomie) genutzt werden. Zudem sollen die Grünflächen auch für die Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden (wassersensible Straßenraumgestaltung) genutzt werden.

Im Plangebiet sollen Quartiersplätze entstehen, die sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen und zum Verweilen einladen. Um den Spielbedarf zu decken, sind Spielplätze für unterschiedliche Altersklassen angrenzend an die Wohnbebauung vorgesehen. Ergänzt werden diese durch weitere Spielangebote in den autofreien und grünen Erschließungsflächen und durch den bestehenden öffentlichen Spielplatz, der unmittelbar nordöstlich der Schillerstraße in fußläufiger Entfernung liegt.

Durch die intensive Durchgrünung des Quartiers wird im Kontrast zu der vorherigen vollflächigen Versiegelung durch Gewerbehallen zukünftig eine stadtklimatische Aufwertung erfolgen.

6.6 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. in Form von Schallimmissionen) sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Zur Ermittlung und Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Zudem wird derzeit ein Gutachten zur Luftschadstoffbelastung erstellt. Darin wird untersucht welche Auswirkungen die planbedingten Zusatzverkehre auf die Luftqualität haben. Es wird die Luftschadstoffkonzentration im Plangebiet und an der angrenzenden Wohnbebauung nach der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.7 Altlasten / Altstandorte

Auf Grund vorheriger Nutzungen sind im Plangebiet Verunreinigungen durch Altlasten bekannt. Auf den Flächen unmittelbar angrenzend an den Kanal sind bereits Sanierungsmaßnahmen erfolgt, auf den weiteren Flächen noch nicht.

Aussagen zu möglichen Altlasten und ggfs. erforderlichen Untersuchungen werden im weiteren Verfahren mit den entsprechenden Fachämtern abgestimmt und ergänzt.

6.8 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden. Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen, die Artenschutzprüfung und der Umweltbericht werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Zudem wird derzeit ein Klimagutachten erstellt, welches die planbedingten Auswirkungen auf das Lokalklima durch den Vergleich zwischen dem Ist-Fall und dem Plan-Fall ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Analyse werden ebenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

i.A. WoltersPartner Stadtplaner GmbH, November 2023