

Durchführungsvertrag
gem. § 12 BauGB
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 609:
Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg
der Stadt Münster

zwischen

der Stadt Münster,

Klemensstraße 10, 48143 Münster

(im Folgenden: Stadt)

und

der Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG,

Harkortstraße 30, 48163 Münster

(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

Albersloher Weg und der Wolbecker Straße, an einzelnen Gebäuden und Fassaden eine hohe Verkehrslärmvorbelastung von Wohnungen weiter gesteigert wird. Auch wenn hier Ansprüche nach § 42 BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV mangels einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV durch Verkehrslärmemissionen aus dem Bereich des baulichen Eingriffs in den Hansaring nicht gegeben sind, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin durch vertragliche Regelung zugunsten Dritter, auch hier passiven Schallschutz zu finanzieren und zwar in folgenden Fällen:

a) Die Lärmbelastung erreicht nach den Ergebnissen des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683.11/04 (Verkehrslärm) vom 08.01.2021 oder des Schalltechnischen Berichtsnummer LL 5683.11/05 (Summation von Verkehrs- und Gewerbelärm) vom 08.01.2021 der Zech Ingenieurgesellschaft zumindest in einem der berechneten Prognose-Planfälle 2022, 2024, 2026 oder 2035 (mit neuer Bahnunterführung) an einzelnen Wohnungen am Hansaring oder im Umfeld des Hansarings einen Wert von aufgerundet 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) nachts

und

die Verkehrserzeugung des HafensMarktes, die Gegenstand der Verkehrsuntersuchung zum Masterplan Stadthäfen Münster und zum Bebauungsplan Nr. 609 des Büros nts vom 16.09.2020 war, bewirkt dabei mit dem Verkehrslärm oder mit der Summe von Verkehrs- und Gewerbelärm nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berichte LL 5683.11/04 und LL 5683.11/05 vom 08.01.2021 gegenüber den Prognose-Nullfällen eine Lärmsteigerung von mindestens 0,5 dB.

b) Leistungen für passiven Schallschutz werden auch gewährt in den Fällen, in denen nach dem vorgenannten Gutachten LL 5683.11/05 vorhabenbedingt straßenseitig die Summe von Verkehrslärm und Gewerbelärm um mind. 0,3 dB auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) gesteigert wird und die Wohnung eine angemessene Nutzung an der schallabgewandten Seite nicht gestattet, weil

aa) an der Rückseite der Gebäude nach den Ergebnissen des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683.11/05 vom 08.01.2021 der Zech Ingenieurgesellschaft tags Beurteilungspegel in der Summe von Gewerbelärm und Verkehrslärm von mehr als 63 dB(A) oder nachts von mehr als 51,2 dB zu erwarten sind, oder

bb) die Wohnung nicht über rückwärtige Lüftungsmöglichkeiten verfügt, oder

cc) im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans über die rückwärtigen Fenster kein Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche) belüftet wird, sondern nur Nebenräume (Küche ohne Esstisch, Badezimmer, Abstellraum, Flur), oder

dd) im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans die Wohnung von einer Wohngemeinschaft genutzt wird und straßenseitige WG-Zimmer indirekt nur über Zimmer anderer WG-Bewohner belüftet werden können.

c) Unabhängig von vorgenannten Voraussetzungen werden die Leistungen für passiven Schallschutz auch dann gewährt, wenn der vorhabenbedingte Mehrverkehr in einem der Planfälle mit einer Verkehrslärmsteigerung von mindestens 3 dB, berechnet nach 16. BImSchV, zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beiträgt.

(4) Eine Tabelle mit den Fassaden und Geschossen, an denen laut den Anlagen

- des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683-11/02 vom 08.01.2021,
- des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683.11/04 vom 08.01.2021 und
- des Schalltechnischen Berichts Nr. LL 5683.11/05 vom 08.01.2021

der Zech Ingenieurgesellschaft, den von der Vorhabenträgerin vorgenommenen Gebäudebeachtigungen und den von der Stadt vorgenommenen Auswertungen der Bauakten über Grundrisse gesetzliche Ansprüche auf Schallschutz (vgl. oben (2) 1. Abs.), oder vertragliche Ansprüche auf Schallschutz (vgl. oben (3)) bestehen, ist diesem Durchführungsvertrag als **Anlage 3** beigefügt.

(5) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass es innerhalb und außerhalb des Untersuchungsbereiches der Schalltechnischen Untersuchungen keine weiteren Gebäude gibt, an denen die vorgenannten Anspruchsvoraussetzungen gegeben sind. Sollten Eigentümer bis 3 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 609 vortragen, dass dies doch der Fall ist, lässt die Vorhabenträgerin auch diese Fälle sachverständig untersuchen und gewährt bei Vorliegen der unter Absatz 3 genannten Anspruchsvoraussetzungen die gleichen Leistungen wie nach Absatz 3. Das gleiche gilt, wenn Eigentümer vortragen, seit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans seien über rückwärtige Lüftungsmöglichkeiten keine Aufenthaltsräume belüftet oder die Wohnungen seien von Wohngemeinschaften genutzt.

(6) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass etwaige Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund der ebenfalls untersuchten Sondersituationen für die Verlegung von Fernwärmeleitungen, für sonstige vorübergehende Maßnahmen im Straßenraum oder Reduzierungen der Verkehrslärmimmissionen aus nachträglich angeordneten Lärminderungsmaßnahmen aus dem Lärmaktionsplan außer Betracht bleiben. Ergeben sich durch diese Maßnahmen Entlastungen an einzelnen Immissionsorten in einzelnen Planfällen, lässt dies die oben in Abs. 3 beschriebenen vereinbarten Verpflichtungen der Vorhabenträgerin unberührt.

(7) Ansprüche nach Absatz 3 können nur geltend gemacht werden für Räumlichkeiten, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans 609 bestandsgeschützte Wohnungen sind. Die nach diesem Vertrag von der Vorhabenträgerin geschuldeten Leistungen für passiven Schallschutz sind innerhalb der Fristen der Absätze 9 bis 11 zu erbringen, auch wenn die Anspruchsvoraussetzungen erst aufgrund der Prognosen für die Planfälle 2024, 2026 oder 2035 vorliegen.

(8) Der Umfang des Schallschutzes für die in Absatz 2, 1. Absatz, genannten Grundstücke richtet sich nach der 24. BImSchV. Für diese Ansprüche gelten die in Absätze 9 bis 11 genannten Fristen nicht bzw. nur, wenn die vertraglichen Ansprüche auf schallgedämmte Lüftungen nach Absatz 2, 2. Absatz, geltend gemacht werden.

Für die in Absatz 3 genannten Grundstücke wird der Austausch / Einbau von Fenstern, Balkontüren (inklusive Rollladenkästen) an der straßenzugewandten Seite gewährt, soweit diese nach der 24. BImSchV erforderlich sind, bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, inklusive schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Die Leistungen umfassen nicht die Ertüchtigung sonstiger Umfassungsbauteile. Etwaige durch den Austausch von Fenstern, Einbau von Lüftungen pp. entstehende Nachteile wie Reinigungskosten, Ausbesserungen an Putz oder Ta-

peten, Mietminderungen und ähnliches sind vom Berechtigten zu tragen. Die Leistungen werden nur gewährt, wenn der Berechtigte gemäß den Absätzen 9 bis 11 an der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen mitwirkt.

(9) Die Stadt wird die Eigentümer / Erbbauberechtigten der in Absatz 2 und Absatz 3 a), b) aa) und bb) genannten Grundstücke innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 609 über die grundsätzliche Anspruchsberechtigung für bestimmte Fassaden / Geschosse ihrer Gebäude, über die Anspruchsvoraussetzungen nach der 24. BImSchV, über die Regelungen zugunsten Dritter dieses Vertrages und über das weitere Verfahren informieren. Auf mögliche Ansprüche nach Absatz 3 b) cc) und dd) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt hingewiesen. Für die weitere Abwicklung der Maßnahmen wird die Vorhabenträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro beauftragen.

(10) Sind die informierten Eigentümer der Grundstücke nach Absatz 3 der Auffassung, dass die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung von Leistungen nach diesem Vertrag vorliegen könnten, haben sie eine Überprüfung durch das beauftragte Ingenieurbüro innerhalb von weiteren 6 Monaten zu beantragen. Gleichgestellt werden die Eigentümer / Erbbauberechtigten, die innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 609 gegenüber der Stadt oder gegenüber der Vorhabenträgerin geltend machen, für ihre Wohnungen könnten die Voraussetzungen nach Absatz 3 vorliegen.

(11) Das Ingenieurbüro wird das Ergebnis der Überprüfung den Eigentümern / Erbbauberechtigten mitteilen. Liegen die Voraussetzungen für die Gewährung passiven Schallschutzes vor, haben die Eigentümer / Erbbauberechtigten innerhalb von weiteren 3 Monaten mindestens 2 Angebote verschiedener Firmen für die Lieferung und den Einbau der Schallschutzeinrichtungen vorzulegen. Das Büro wird diese Angebote prüfen und entweder eines der Angebote freigeben oder eine weitere Firma zur Abgabe eines Angebotes auffordern. Nach Freigabe der Angebote haben die Eigentümer / Erbbauberechtigten die Aufträge an die Fachfirmen innerhalb von 3 Monaten zu erteilen und die Rechnungen der Fachfirmen dem Ingenieurbüro zur Prüfung und Zahlung einzureichen.

(12) Geschäftsgrundlage für die Gewährung der Leistungen nach Absatz 3 ist, dass die im Bebauungsplan Nr. 609 vorgesehenen Einzelhandelsflächen tatsächlich errichtet werden dürfen. Die Umsetzung der vorstehenden Regelungen ist gehemmt, solange ein Antrag auf Außervollzugsetzung des Bebauungsplans oder auf aufschiebende Wirkung einer Klage gegen die Baugenehmigung bei Gericht anhängig ist oder der Bebauungsplan vor Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben außer Vollzug gesetzt ist oder die aufschiebende Wirkung einer Klage gegen die Baugenehmigung angeordnet ist.

(13) An den durch die Gewährung des passiven Schallschutzes entstehenden Kosten beteiligt sich die Stadt bei den unter Absatz 2, 1. Absatz, genannten Gebäuden entsprechend der Kostenverteilung nach § 18 Absatz 2 einschließlich der zugehörigen Kosten für die Beauftragung des Ingenieurbüros. Davon ausgenommen sind die Leistungen, auf die nach der 24. BImSchV kein gesetzlicher Anspruch besteht, also die weiteren schallgedämmten Lüftungen gemäß Absatz 2, 2. Absatz. Abschläge sind innerhalb von 3 Wochen nach Nachweis der von der Vorhabenträgerin erbrachten Leistungen von der Stadt zu zahlen.

(14) Die Vorhabenträgerin trägt die übrigen Kosten nach Absatz 2 sowie in voller Höhe die Kosten nach Absatz 3.