



Stadtplanungsamt

01.02.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen /

Herr Husmann

Telefon: 492-6121 /

492-6194

Fiegen@stadt-

muenster.der /

Husmann@stadt-

muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

1. 97. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg
 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 609: Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg [HafenMarkt]
- Beschluss der Planentwürfe zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge

16.02.2021	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
03.03.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
17.03.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
17.03.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Entwürfe der 97. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609: Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Sicherung der Umsetzung der Vorhabenziele erfolgt über einen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag.

In diesem Vertrag wird auch eine Kostenbeteiligung durch die Stadt vereinbart, die genauen Regelungen hierzu können dem als Anlage 7 beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrages entnommen werden.

Die für die Stadt Münster endgültig anfallenden Kosten werden zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt.

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster hat die einleitenden Beschlüsse zur 97. Änderung des FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 609 am 11.12.2019 mit der Vorlage V/1061/2019/1 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.02. bis zum 11.03.2020 durch Auslegung der Unterlagen im Kundenzentrum des Stadthauses 3 und Veröffentlichung im Internet statt. Zusätzlich wurde die Planung der Öffentlichkeit am 03.03.2020 in Form einer Informationsmesse in der Mehrzweckhalle der Stadtwerke vorgestellt. Eine Dokumentation der Veranstaltung ist in Anlage 1 beigefügt.

Als nächster Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung steht nun die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Die öffentlich auszulegenden Unterlagen zur 97. FNP-Änderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 609 (Pläne, Begründungen, textliche Festsetzungen, Entwurf des Durchführungsvertrags) werden in den weiteren Anlagen wiedergegeben.

Im Folgenden sollen die wesentlichen Inhalte der Planung zusammenfassend dargestellt werden:

Mit dem Bebauungsplan und der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des als „HafenMarkt“ bezeichneten Vorhabens geschaffen werden. In diesem soll eine gemischt genutzte Bebauung entstehen, die unter anderem Einzelhandelsflächen, eine öffentlich zugängliche Tiefgarage, Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie, soziale Infrastruktur (Kindergroßtagespflege und Quartiersbüro) und Wohnen beherbergen soll. Der HafenMarkt soll somit einen vielfältigen urbanen Quartiersmittelpunkt darstellen, der zudem als Gelenk für zum Teil neue Wegebeziehungen zwischen Hansaviertel, Hafen und Stadthafen-Nord fungiert.

Standortgeschichte

Die Vorhabenträgerin erwarb 2001 das Postareal Hansaring 64, im Jahr 2007 wurde das Grundstück der ehemaligen Holzhandlung Wehmeyer gekauft. Der Postzustellstützpunkt wurde durch die Vorhabenträgerin auf das Grundstück Am Mittelhafen 55 verlagert. Die Vorhabenträgerin ist darüber hinaus im Eigentum des Grundstücks der ehemaligen Tankstelle am Hansaring, die ebenfalls zurückgebaut und nach den Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde saniert wurde.

Seit dem Masterplan Stadthäfen 2004 weisen die städtischen Planungen für das Hafengebiet das Areal als Einzelhandelsstandort aus. Diese Festlegung wurde auch im Rahmen der Überarbeitung des Masterplans 2012 aufrechterhalten. Auf Basis dieser Zielrichtung hat die Verwaltung auf Antrag der Vorhabenträgerin die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 535 Hansaring / Schillerstraße / Hafenvogelweg / Dortmunder Straße für das sog. „Hafencenter“ begleitet, den der Rat der Stadt am 16.12.2015 als Satzung beschlossen und parallel dazu den Flächennutzungsplan entsprechend geändert hat.

Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage hat die Vorhabenträgerin durch das Bauordnungsamt der Stadt Münster zunächst am 04.05.2016 einen positiven Bauvorbescheid erhalten, im Anschluss am 30.10.2017 eine Baugenehmigung für das Hafencenter.

Seit Januar 2018 befindet sich das Vorhaben im Bau, die baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche sind im Rohbau fertiggestellt, ebenso weite Teile der aufgehenden Gebäude.

Das Vorhaben ist in mehrfacher Hinsicht Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen gewesen. Zum einen hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen den Bebauungsplan aufgrund eines im Juni 2016 eingereichten Normenkontrollantrags im April 2018 für unwirksam erklärt. Neben dem Normenkontrollantrag ist auch eine Klage gegen die erteilte Baugenehmigung eingereicht worden. Über diese Klage hat das zuständige Verwaltungsgericht Münster noch nicht entschieden. Im

Rahmen des sog. Eilverfahrens hat allerdings das Oberverwaltungsgericht in zweiter Instanz die aufschiebende Wirkung der Klage angeordnet und somit im Februar 2019 einen „Baustopp“ verhängt. Seitdem ruhen die Bauarbeiten mit Ausnahme von erforderlichen Sicherungsmaßnahmen.

Mit Kenntnisnahme der Fachgremien hatte die Verwaltung seit dem Normenkontrollurteil die Vorhabenträgerin zunächst dabei unterstützt, die Überarbeitung des für unwirksam erklärten Bebauungsplans mit dem Ziel vorzunehmen, diesen Bebauungsplan nach Behebung der vom Gericht gerügten Mängel wieder in Kraft zu setzen („Heilungsverfahren“).

Aufgrund einer durch die Vorhabenträgerin vorgenommenen Überarbeitung der Planung (siehe im Weiteren unter „Das Vorhaben“) wurde anstelle des Heilungsverfahrens durch den Rat der Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans getroffen (siehe im Weiteren unter „Verfahren“), der die Grundlage zum Abschluss der Bauarbeiten und die Inbetriebnahme des nunmehr als HafenMarkt bezeichneten Quartiers bieten soll.

Das Vorhaben

Das Plangebiet liegt östlich des Hansarings zwischen der Schillerstraße und dem Hafenweg im Stadtbezirk Hafen als Teil des Hansaviertels. Westlich und nördlich grenzen im Wesentlichen Wohngebiete mit gründerzeitlichem Ursprung an, im Süden grenzt der Stadthafen I mit der hier in den letzten Jahrzehnten entstandenen Bebauung aus Büro- und Gastronomieflächen an. Östlich des Plangebiets liegt ein als Stadthafen Nord bezeichnetes ehemaliges Gewerbegrundstück („OSMO Gelände“), das ebenfalls zu einem urbanen Quartier umgestaltet werden soll. Hierzu wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 600 vorbereitet.

Allgemeine Beschreibung

Der HafenMarkt besteht städtebaulich aus zwei Gebäudekomplexen, die eine gemeinsame Erschließungszone umrahmen. Der westliche Gebäudeteil schließt an die vorhandene Bebauung am Hansaring an und erstreckt sich von dort entlang der Grundstücksgrenze bis zum Hafenweg. Die Bebauung am Hansaring ist viergeschossig vorgesehen, die übrigen Gebäudebereiche im Plangebietsinneren und zum Hafenweg sind dreigeschossig geplant. Am Hafenweg endet die Bebauung wiederum mit einem viergeschossigen Hochpunkt. Für die Erdgeschosszone sind ein Lebensmitteldiscounter sowie weitere Flächen für Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie vorgesehen. Die oberen Ebenen werden zum Hansaring und im Plangebietsinneren als Wohnungen, zum Hafenweg hin als Büroflächen genutzt.

Der nördliche Gebäudeteil setzt ebenfalls zunächst die geschlossene Bebauung des Hansarings viergeschossig fort. Zur Betonung des Eingangsbereiches wird als Eckausbildung ein siebengeschossiger Hochpunkt errichtet. Die Bebauung setzt sich ins Plangebietsinnere dreigeschossig fort, sie schließt dann mit dem eingeschossigen Gebäude des geplanten Vollsortimenters ab. In diesem Gebäudeteil soll die gesamte Erdgeschosszone für Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt werden, die Obergeschosse zum Hansaring sollen als Büroflächen / Praxen und die obersten Ebenen des Hochpunkts sowie das 2. und 3. Obergeschoss im Plangebiet als Wohnungen genutzt werden, im 1. Obergeschoss sind Praxen / Büros vorgesehen.

Zwischen den Gebäudeteilen befindet sich die zentrale Eingangssituation in den HafenMarkt vom Hansaring. Dieser Zugang dient sowohl den Fußgängern und Radfahrern als auch dem MIV als Zufahrt, auch zur Quartiersgarage, und wird deshalb als öffentlich Verkehrsfläche festgesetzt. Die PKW können in diesem Eingangsbereich überdacht in die Tiefgarage einfahren, alternativ kann der ebenerdige Parkplatz im rückwärtigen Grundstücksteil angefahren werden. Fußgänger und Radfahrer können über separate Wegeführungen ebenfalls die einzelnen Gebäudeteile erreichen und das Plangebiet zwischen Hansaring und Hafenweg als neue Verbindungsachse durchqueren. Beide Gebäudeteile werden durch überdachte Verbindungsgänge verbunden, die gleichzeitig die Vordächer der einzelnen Erdgeschosszonen ausbilden. Am östlichen Grundstücksrand endet diese Überdachung im sog. Uhrenturm als punktförmiger Erhöhung.

Einzelhandel

Den flächenmäßig größten Anteil des Vorhabens nehmen, wie auch bereits im Hafencenter vorgesehen, ebenerdig angeordnete Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt 4.450 m² Verkaufsfläche (VK) ein. Hier ist die Einrichtung eines Vollsortimenters mit 2.950 m² Verkaufsfläche vorgesehen, der gegenüber den Planungen für das Hafencenter deutlich modifiziert wurde: Zum einen wurde die Verkaufsfläche um 450 m² reduziert. Zum anderen soll der ursprünglich geplante, klassische Lebensmittelvollsortimentsbetrieb („E-Center“) mit verschiedenen Sortimentsschwerpunkten nunmehr in Form eines Markthallenkonzepts ausgeführt werden. Kern des Konzepts ist die Hervorhebung des Einkaufserlebnisses, insbesondere sollen Verkauf und Verzehr vor Ort verbunden werden. Hierzu werden auch externe Betreiber in das Sortimentskonzept integriert, in Ergänzung zum klassischen Regaleinkauf sollen Teile des Sortiments an verschiedenen Themeninseln präsentiert und zubereitet werden. In der typisierenden Betrachtung des Planungsrechts entsteht durch die Änderung der Betriebskonzeption keine veränderte Einschätzung. Es handelt sich weiterhin um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen konkrete Ausgestaltung im städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll. Die Vorhabenträgerin plant, Sortimentsschwerpunkte im Bereich veganer, regionaler, lokaler sowie Bioprodukte auszubilden. Für die Kunden aus dem umliegenden Quartier soll ein Lieferservice die eingekauften Waren per Lastenfahrrad ins Haus liefern. Weiterhin sollen ein Lebensmitteldiscounter (900 m² VK), ein Drogeriemarkt (550 m² VK) und eine Apotheke (50 m² VK) entstehen, dies entspricht den bereits für das Hafencenter vorgesehenen Größenordnungen.

Wohnen

Die Vorhabenträgerin sieht weiterhin die Errichtung von 34 Wohnungen mit insgesamt ca. 3.000 m² Fläche im Plangebiet vor. Aufgrund des bereits erfolgten Baubeginns ist eine Förderung nach den Wohnraumförderbestimmungen ausgeschlossen. Dennoch wird die Vorhabenträgerin 1/3 der Wohnungen so herstellen, dass sie den Vorgaben der Förderbestimmungen entsprechen („förderfähig“). Neben klassischen Wohneinheiten ist auch die Einrichtung von Pflegewohnungen geplant, die durch den ebenfalls im Plangebiet entstehenden Pflegedienst versorgt bzw. betrieben werden sollen.

Dienstleistungen/Büroflächen, Gastronomie

Dritter Nutzungsbaustein werden Dienstleistungs- und Büroflächen sowie Gastronomieangebote mit insgesamt rund 4.860 m² Fläche sein. Exemplarisch sollen auf diesen Flächen zum Beispiel ein Eiscafé, Bankfilialen, Finanzdienstleister, Versicherungen, Freiberufler wie Anwaltskanzleien, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Ärzte, Therapeuten, aber auch nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsräume, Ladenhandwerk wie Friseur, Reinigung, gesundheitliche Dienstleistungen wie Pflegedienst, Orthopädie u. ä. entstehen können. In diesen Flächen sollen neben klassischen Büroflächen auch soziale Infrastrukturangebote für das umliegende Quartier geschaffen werden. So sollen hier zwei Großtagespflegestellen für Kinder und ein Stadtteilbüro entstehen.

Mobilitätskonzept/Quartiersgarage

Die Vorhabenträgerin geht davon aus, dass ein Großteil der Kunden standortnah aus den umliegenden Wohngebieten generiert wird. Deswegen sind entsprechend attraktive Zugänge für Fußgänger und auch Radfahrer vorgesehen. Insgesamt entstehen 477 Fahrradstellplätze, davon auch 30 Stellplätze für Lastenfahrräder bzw. Fahrräder mit Anhängern, die insbesondere für den Einkauf des kurzfristigen Bedarfs in Münster häufiger genutzt werden.

Die Vorhabenträgerin ist bereit, über die für die geplanten Nutzungen bauordnungsrechtlich notwendigerweise zu errichtenden PKW-Stellplätze hinaus weitere 220 Stellplätze anzubieten, die als Quartiersgarage einen Beitrag zur Linderung des im umliegenden Quartier herrschenden Parkdrucks leisten sollen. Die Stellplätze werden im Hinblick auf einen erwarteten Anstieg der Elektromobilität auch mit Ladestationen ausgerüstet. So sollen neben 25 Elektroladestationen 2 Schnellladestationen für

Elektroautos sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes vorgehalten werden. Ebenso soll im Plangebiet eine Car-Sharing-Station entstehen, die von den Bewohnern des Quartiers genutzt werden kann.

Für Fußgänger soll das Vorhaben eine neue Querverbindung zwischen Hansaring und Hafenweg herstellen. Perspektivisch ist auch eine fußläufige Anbindung an das neue Quartier Stadthafen Nord vorgesehen.

Grünplanung/Freiraum

Zur Verringerung der mikroklimatischen Auswirkungen sieht die Vorhabenträgerin nunmehr vor, die entstehenden Dachflächen umfangreich zu begrünen. Neben einer Verringerung der sommerlichen Erwärmung sollen diese Maßnahmen auch dazu dienen, das Entwässerungssystem bei Starkregenfällen durch seine Speicherkapazität zu entlasten. Die Gestaltung der Freiflächen des HafenMarkts unterscheidet sich deutlich von der ursprünglichen Planung des ehemaligen Hafencenters. Dazu hat die Vorhabenträgerin die Anzahl der oberirdischen Kundenparkplätze im südwestlichen Grundstücksteil von genehmigten 149 auf 99 zzgl. 4 Behindertenstellplätze reduziert. Die hierdurch entstehenden Flächen werden zum einen für eine intensivere Begrünung der oberirdischen Parkplatzfläche mit Bäumen genutzt, zum anderen soll zum Hafenweg hin eine Grünfläche mit ca. 800 m² Größe entstehen (sog. Pocket-Park), die eine fußläufige Durchwegung des Plangebiets erleichtern und entlang des stark baulich geprägten Hafenwegs eine Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität bieten soll.

Einschätzung Auswirkungen

Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans bereits vorgelegten gutachterlichen Untersuchungen sind für die neue Planung der Vorhabenträgerin neu erstellt und an die veränderten Rahmenbedingungen in zeitlicher und rechtlicher Art angepasst worden. In Abstimmung mit der Verwaltung wurden so gutachterlichen Aussagen zur Verkehrserzeugung und -abwicklung, zur Feinstaubbelastung, zu den schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens und die Verträglichkeitsuntersuchung aus Einzelhandelssicht erarbeitet, daraus lassen sich zusammenfassend folgende Erkenntnisse gewinnen:

Auswirkungen Einzelhandel

Das Vorhaben entspricht den im Jahre 2018 beschlossenen Entwicklungszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster (V/1048/2017 und V/1048/2017/1) im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Plangebiet liegt innerhalb des hier vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichs Stadtbereichszentrum Hansaring/Osmo (B4). Das Konzept sieht hier einen Verkaufsflächen-Zuwachs von insgesamt rd. 5.500 m² durch den HafenMarkt und die bereits erfolgte Erweiterung des Rewe-Markts am Hansaring vor. Damit soll gemäß Konzept eine städtebauliche Aufwertung des Standorts und eine Stärkung der Versorgungsfunktion für das wachsende Hafenquartier erreicht werden. In der Verträglichkeitsanalyse wurde unter Berücksichtigung der verringerten Größe der Verkaufsfläche und des neuen Markthallenkonzepts der Nachweis erbracht, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen in anderen zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind. Das neu entstehende Vorhaben wird Wechselbeziehungen insbesondere mit dem Stadtteilzentrum Wolbecker Straße westlich aufweisen.

Auswirkungen Verkehr

Das Vorhaben wird im Wesentlichen über den Hansaring erschlossen, am Hafenweg befinden sich lediglich eine Nebenzufahrt in die Tiefgarage und Anlieferzufahrten. Die Zufahrt zum Hansaring soll mittels einer neu zu errichtenden Lichtsignalanlage ausgebaut werden, da diese alle Ansprüche an eine funktionale Verkehrsabwicklung und Sicherheitsaspekte für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer am besten erfüllt. Der Bebauungsplan umfasst daher nun in seinem Geltungsbereich auch die Teile des Hansarings, auf denen Änderungen von Fahrspuren vorgesehen sind.

Im Rahmen der erstellten verkehrstechnischen Untersuchung, die auf der städtischen Verkehrsuntersuchung zum Masterplan Stadthäfen 2018 basiert, konnte eine ausreichende Erschließung und Anbindung der durch das Vorhaben induzierten Verkehre nachgewiesen werden, sodass aus verkehrlicher Sicht eine Verträglichkeit gegeben ist.

Der Hansaring ist als innerstädtische Verbindungsstraße bereits zum Analysezeitpunkt von einer sehr hohen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von etwa 15.500 Fahrzeugen/24h geprägt. Im Rahmen der städtischen Verkehrsuntersuchung zum Masterplan Stadthäfen hat ein Gutachter die aktuellen Verkehrszahlen ermittelt und mit Hilfe des sehr detaillierten Verkehrsmodells der Stadt Münster prognostiziert, wie sich die Verkehrszahlen im Hafenbereich in der Zukunft weiterentwickeln werden.

Der Vergleich der Verkehrsanalysen aus den Jahren 2014 (altes Planverfahren) und 2018 zeigt eine Reduzierung des Verkehrs auf dem Hansaring trotz Schließung der Theodor-Scheiwe-Straße. Wurde 2014 noch eine Verkehrsstärke von etwa 17.000 Fahrten gezählt, waren 2018 knapp 1.500 Fahrten weniger, also ca. 15.500 Fahrten zu verzeichnen.

Die Verkehrserzeugung des Vorhabens wurde unter Anwendung von Literaturwerten anhand der vorgesehenen Flächengrößen prognostiziert. Um die Verkehrserzeugung für die Einzelhandelsflächen zusätzlich abzusichern, wurde darüber hinaus die Verkehrserzeugung am Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Straße erhoben, welches eine ähnliche stadträumliche Lage und einen ähnlichen Einzelhandelsmix aufweist und anhand der entsprechenden Verkaufsflächengrößen umgerechnet.

In Summe wird das Gesamtquartier HafenMarkt etwa 4.400 Fahrten pro Tag erzeugen. Aufgrund der modelltechnischen Variablen, die unter anderem eine Umverteilung von Verkehren (Verdrängungseffekte) und die Auswirkungen von Verbund- und Mitnahmeeffekte beinhaltet, wird diese Zahl nicht dazu führen, dass die Verkehrsbelastung auf dem Hansaring um die erzeugten Fahrten ansteigt. Prognostiziert wird ein Anstieg der Verkehrsstärke um maximal 500-800 Fahrten (+ 3-5%) zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme, die verkehrstechnisch sicher abgewickelt werden können. Ein ähnlicher Effekt lässt sich auch für die Friedrich-Ebert-Straße in den Betrachtungszeiträumen vor und nach Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums entsprechend nachweisen.

Im Ergebnis wird die Verkehrsstärke auf dem Hansaring nach Inbetriebnahme des HafenMarkts 2022 mit 16.000 bzw. 16.300 Fahrzeugen noch immer knapp 700 - 1.000 Fahrzeuge geringer als die 2014 gemessene Belastung ohne Vorhaben betragen. Langfristig wird (z. B. aufgrund der durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße zu erwartenden Entlastung) für das Jahr 2035 eine Belastung prognostiziert, die in etwa der Belastung zum Analysezeitpunkt 2018 entspricht.

Auswirkungen Schallemissionen

Der Betrieb des beantragten Vorhabens ist mit Immissionen von Gewerbelärm an den umliegenden Gebäuden verbunden, der die Richtwerte der TA Lärm tags und nachts sicher unterschreitet. Dabei fallen im Wesentlichen die Emissionen der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ins Gewicht, während die Anlagentechnik (Lüftungsgeräte etc.) vernachlässigbare Anteile an der Gesamtlärmerzeugung einnimmt.

Bezüglich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen kommen die erstellten Gutachten zu dem Ergebnis, dass aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des Hansarings bereits ohne das Vorhaben eine relativ hohe Belastung vorliegt. Im direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereich zwischen der Dortmunder Straße und der Schillerstraße werden an einigen Fassadenabschnitten auch ohne das Vorhaben für 2022 Werte von 70 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts prognostiziert.

Gemäß den Lärmgutachten treten im Nahbereich Pegelzunahmen von bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 2 dB(A) in der Nacht auf. Die maximalen rechnerischen Pegelzunahmen liegen im direkten zukünftigen Kreuzungsbereich der Einmündung zum HafenMarkt. Dies ist insbesondere dadurch begründet,

dass aufgrund der Berechnungsvorschriften ein Zuschlag für die Effekte der Ampelanlage von 3 dB(A) erfolgen muss.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung werden diese Auswirkungen als zumutbar eingeschätzt. Dies auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass an einigen Fassaden ein grundsätzlicher Anspruch auf Lärmsanierung nach den Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung wegen der wesentlichen Änderung der Straße vorliegt. Die Vorhabenträgerin hat sich im Vertragsentwurf bereit erklärt, die hieraus entstehenden Kosten mit zu tragen und hat darüber hinaus für besonders betroffene Fassadenbereiche außerhalb des konkreten Umbaubereiches auf freiwilliger Basis ebenfalls eine Kostentragung eventueller Sanierungsmaßnahmen für passiven Schallschutz in Aussicht gestellt. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 535 sind die Anwendungsregeln für den freiwilligen Lärmschutz aus Sicht der Betroffenen nunmehr deutlich optimiert worden. Liegt die zukünftige Belastung mit Verkehrslärm oder mit der Summe von Verkehrs- und Gewerbelärm im gesundheitskritischen Bereich von über 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts, werden ab einer Zunahme von 0,5 dB(A) Leistungen zur Verbesserung des passiven Schallschutzes vereinbart, in einigen Konstellationen bereits ab 0,3 dB(A). Dabei wird neben dem Austausch von Fenstern auch der Einbau von technischen Lüftungsanlagen durch die Vorhabenträgerin finanziert, soweit die Räume als Schlafräume genutzt werden. Verfügen Wohnungen im Bereich des baulichen Eingriffs bereits über passiven Schallschutz im Sinne der 24. BImSchV, werden dort Leistungen für die schallgedämmte Lüftung auch für andere Räume als Schlafräume gewährt.

Auswirkungen Luftschadstoffe

Im Luftschadstoffgutachten ist der Nachweis erbracht worden, dass sämtliche Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub deutlich unterschritten werden.

Verfahren

Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 535 durch das OVG NRW ist der für das Grundstück vormals geltende Bebauungsplan Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“ wieder aufgelegt. Dieser setzt für das Vorhabengrundstück im nördlichen Bereich am Hansaring ein Mischgebiet, im südlichen Bereich zum Hafengeweg ein Gewerbegebiet für Holzbearbeitungsbetriebe fest.

Die Umsetzung des beantragten Vorhabens „HafenMarkt“ war somit weder unter den vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen noch mittels eines sogenannten Heilungsverfahrens möglich, weil die Vorhaben Hafencenter und HafenMarkt hierzu zu deutliche Unterschiede aufweisen. Zur Realisierung des nunmehr vorgesehenen Vorhabens ist die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Vollverfahren erforderlich. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird auch die Änderung des Flächennutzungsplans erneut parallel betrieben.

Mit Antrag vom 28.10.2019, ergänzt um einen Antrag vom 29.11.2019, hat die Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG daher einen Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Als nachfolgender Verfahrensschritt ist für beide Verfahren nach Überarbeitung der gutachterlichen Aussagen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt worden. Dazu wurde am 03.03.2020 den Bürgern angeboten, sich im Rahmen einer Informationsmesse über das geänderte Vorhaben und dessen Auswirkungen bei Vorhabenträgerin und Gutachtern zu informieren. Die Veranstaltung ist von etwa 250 Interessierten besucht worden, neben dem direkten Austausch mit Vorhabenträgerin und Gutachtern hatten die Bürger auch die Möglichkeit, ihre Anregungen in Form von Stichpunkten an bereitgestellten Stellwänden zu artikulieren. Die Dokumentation der Veranstaltung ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Als nächster Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung steht nun die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Die Beteiligung der politischen Gremien zur öffentlichen Ausle-

gung erfolgt bei der Stadt Münster i. d. R. durch Kenntnisnahme der Planentwürfe in der zuständigen Bezirksvertretung und im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung (ASS) mittels einer Berichtsvorlage. Wegen der besonderen Bedeutung des Vorhabens soll die öffentliche Auslegung der Planunterlagen für den HafenMarkt ausnahmsweise durch einen Beschluss des Rates veranlasst werden (mit vorausgehenden Beratungen in der Bezirksvertretung sowie im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung und im Hauptausschuss).

Städtebaulicher Vertrag

Die Vorhabenträgerin hat sich bereit erklärt, die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 535 („Hafencenter“) getroffenen Vereinbarungen und Kostentragungsregelungen mit gleicher Zielsetzung auch im anstehenden Verfahren zu übernehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist ein entsprechender Vertragsentwurf erarbeitet worden. In diesem Vertrag werden neben den Herstellungspflichten für die Gebäude und die Erschließungsanlagen (insb. Umbau des Einmündungsbereichs Hansaring) auch Regelungen zur Sicherung des Markthallenkonzepts, der Quartiersgarage und der passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. In dem Anteil, den die 220 Stellplätze der geplanten Quartiersgarage an der Gesamtzahl der Stellplätze einnehmen, erklärt die Stadt sich in diesem Vertrag zur anteiligen Kostenerstattung der Herstellungskosten und der Kosten für den Schallschutz im Umbaubereich am Hansaring bereit. Außerhalb des Umbaubereichs trägt allein die Vorhabenträgerin die vereinbarten Kosten des passiven Schallschutzes.

Der Vertrag wird zwischen Stadt und Vorhabenträgerin zum Satzungsbeschluss abgeschlossen und ist in seiner Entwurfsfassung Gegenstand der öffentlich ausgelegten Unterlagen.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1: Dokumentation der Informationsmesse
- Anlage 2: Plan zur 97. FNP-Änderung
- Anlage 3: Begründung zur 97. FNP-Änderung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 609 (Verkleinerung) mit 3 Anlagenblättern
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 609
- Anlage 6: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 609
- Anlage 7: Entwurf des Durchführungsvertrags