

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0463/2010

Auskunft erteilt:

Herr Krause / Herr Husmann

Ruf:

492 61 20 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

15.06.2010

Betrifft

1. 39. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße
Beschluss zur Änderung
2. Bebauungsplan Nr. 535: Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße
Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

29.06.2010	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
30.06.2010	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
07.07.2010	Hauptausschuss	Vorberatung
07.07.2010	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan ist gem. §§ 2 (1) und 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße zu ändern.
2. Für den Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener bzw. vertragsgebundener Bebauungsplan zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen.

Innerhalb dieses Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 147:

Flurstücke 345-350, 352, 354, 356, 360, 361, 364, 367-370, 372-374, 527-530, 532-535, 623-628, 712, 722, 724-727, 735-738, 809, 812-814, 866, 896-898,

Flur 148:

Flurstück 601

Teile der Flurstücke 609, 647

II. Kosten/Folgekosten

Durch den Beschluss zur Änderung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne entstehen der Stadt Münster keine Kosten und keine Folgekosten.

Begründung:

Entsprechend den bereits im Jahre 2004 beschlossenen Zielaussagen des Masterplans Stadthäfen Münster ist im Zusammenhang mit und als ein wesentlicher Baustein der beabsichtigten Umstrukturierungen des Gesamtgebietes der Münsteraner Stadthäfen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsangeboten auf einer Teilfläche südlich des Hansaringes, östlich der Dortmunder Straße, nördlich des Hafenweges, westlich des ehemaligen Werksgeländes der Firma OSMO, geplant.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ist gemäß § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW nur in zentralen Versorgungsbereichen möglich, die in einem Zentren- bzw. Einzelhandelskonzept ausgewiesen sind.

Im vom Rat im Februar 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster ist der Bereich südlich Hansaring, östlich Dortmunder Straße, nördlich Hafenweg, westlich ehemaliges OSMO-Gelände als zentraler Versorgungsbereich festgelegt worden. Zielsetzung dieser Festlegung ist die Ausgestaltung dieses zentralen Versorgungsbereiches zu einem in die Siedlungsstrukturen der östlichen Münsteraner Innenstadt integrierten, modernen und attraktiven Stadtbereichszentrum mit mittelfunktionaler Versorgungsfunktion. Der künftige Angebotsschwerpunkt soll daher u. a. auf der Ansiedlung großflächiger nahversorgungsrelevanter Angebote liegen. Eine zukunftsfähige Neuaufstellung von Versorgungsangeboten in diesem Stadtquartier ist planerisch erwünscht.¹

Das Vorhaben wird ergänzt um Büro- und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Eingangssituation zum Hansaring soll durch ein siebengeschossiges Büro- und Geschäftshaus hervorgehoben werden, an das entlang des Hansaringes und in das Grundstück hineinlaufend zwei viergeschossige Flügel für Büro- und Wohnnutzungen angeschlossen werden. Die Flächen verteilen sich auf Wohnen mit rund 3.300 m² und Büros mit rund 2.400 m².

Das unmittelbare Umfeld des Projektstandortes ist durch vorhandene, in großen Teilen jedoch auch bereits aufgegebenen Gewerbenutzungen sowie durch gemischte Nutzungen und Wohnnutzungen entlang des Hansaringes geprägt. Der Vorhabenstandort selbst besteht aktuell überwiegend aus brachgefallenen Gewerbeflächen der ehemaligen Holzhandlung Wehmeyer, daran angrenzende Flächen eines Postverteilzentrums der Deutschen Post AG sowie einer sich noch in Betrieb befindlichen Tankstelle am Hansaring.

Die Erschließung des Projektstandortes erfolgt derzeit primär über den Hansaring, wo mit einem Lebensmittel-Discounter und mehreren kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten bereits diverse zentrenprägende Nutzungen vorhanden sind. Ferner befindet sich auch ein Lebensmittel-Vollsortimenter in räumlicher Nachbarschaft des Projektstandortes nördlich des Hansaringes, jedoch außerhalb des o. a., im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster festgelegten, zentralen Versorgungsbereiches.

Für den Vorhabenstandort bestehen auf Seiten eines Investors konkrete Planungen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 3.000 m² sowie eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m². Von diesen vorgesehenen Gesamtverkaufsflächen für die Lebensmittelmärkte entfallen üblicherweise rund 80 % auf das zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das übrige vom Investor geplante Einzelhandelsangebot umfasst einen Getränkemarkt mit rund 600 m² Verkaufsfläche, Waren aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege sowie weitere Non-Food-Artikel (z. B. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren).

¹ siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster, 2009: Kap. 7.2 „Funktionsbestimmung zentraler Versorgungsbereiche“, Seite 37 ff., Kap. 7.3 „Zukünftiges Zentralsystem“, Seite 47 ff. sowie Anhang „Steckbriefe: Ansiedlungsräume für den Einzelhandel“, Seite 70 f. und Seite 84 f.

Zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit ist im Auftrag des Investors eine Wirkungsanalyse gutachterlich erarbeitet worden. Das Gutachten und die darin enthaltenen Empfehlungen zur Umsetzung der Projektplanung sind eine wesentliche Abwägungsgrundlage für die weiteren, erforderlichen bauleitplanerischen Verfahrensschritte.

Aufgrund der sensiblen stadträumlichen Lage zwischen Hafenweg und Hansaring sowie zum unmittelbar östlich angrenzenden Umstrukturierungsbereich des ehemaligen Werksgeländes der Firma OSMO wird auch für die am Standort anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen eine hohe städtebauliche Qualität angestrebt, die sich deutlich vom Erscheinungsbild von Einkaufszentren in Gewerbegebieten abheben soll.

Ein neues Angebot für ein gebündeltes „Parken im Quartier“ im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den vom Investor für das Einzelhandelsprojekt geplanten Stellplätzen soll zudem das angrenzende Umfeld - insbesondere entlang des Hafenweges sowie die benachbarten, dicht bewohnten Wohnquartiere nördlich des Hansarings und östlich der Schillerstraße - von störendem Parksuchverkehr entlasten. Neben der Schaffung von 200 ebenerdigen Stellplätzen und mehreren hundert Fahrradstellplätzen sollen im ersten Untergeschoss weitere 350 Stellplätze für die Allgemeinheit und für ständige Nutzer geschaffen werden.

Der aktuelle Projektstand wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 02.06.2010 öffentlich vorgestellt. Darauf hin hat der Ausschuss die Verwaltung beauftragt, das Verfahren mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan einzuleiten.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 535 erfasst neben dem reinen Projektstandort auch die umliegenden Grundstücke bis zu den umgebenden öffentlichen Straßen (s. Anlage). Die endgültige (Fein-) Abgrenzung des Bebauungsplangebietes wird sich dann im nächsten Schritt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes ergeben und sich an dessen inhaltlich-funktionalen und abwägungsrelevanten Inhalten orientieren.

Der aufzustellende Bebauungsplan überplant z. T. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“. Der neue Bebauungsplan tritt mit seiner Rechtskraft in den überlagerten Bereichen an die Stelle des bisherigen Planungsrechtes.

Die Realisierung der vorstehenden Planungsziele erfordert neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Beschlussvorschlag 1).

i. V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:
Plangebiet