

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0914/2013

Auskunft erteilt:

Herr Hülk / Herr Hänsel

Ruf:

492 61 90 / 492 61 22

E-Mail:

Huelk@stadt-muenster.de

Datum:

20.12.2014

Betrifft

39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 535: Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße
Kenntnisnahme des Entwurfs

Beratungsfolge

21.01.2014 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

06.02.2014 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt

- den Entwurf der 39. Änderung des wirksam fortgeschriebenen Flächennutzungsplans für den Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße sowie
- den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 535: Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße öffentlich auszulegen.

Geltungsbereich:

Der Planbereich der 39. Änderung des wirksam fortgeschriebenen Flächennutzungsplans ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 535 setzt sich zusammen aus den Grundstücksflächen des Vorhabenträgers, die zusammen mit den derzeit noch im Eigentum der Stadt Münster befindlichen Flächen einer bestehenden Tankstelle am Hansaring den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich) darstellen, sowie Teile des Hafenwegs als Straßenverkehrsfläche und der Ergänzungsfläche westlich des Vorhabengebiets am Hafenweg.

Planungsziel und Beteiligungsverfahren:

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 535, dessen Aufstellung der Rat am 07.07.2010 beschlossen hat, ist die Ansiedlung großflächiger und nichtgroßflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten, von Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten in einem gemischten Nutzungskonzept, ergänzt um Praxen, Büro- und auch innerstädtische Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Projektes. Darüber hinaus soll durch die im Zusammenhang mit der Vorhabennutzung geplante Errichtung einer öffentlichen Quartiersgarage dem erhöhten Stellplatzbedarf im Stadtviertel und am Hafen Rechnung getragen werden.

Die rechtliche Grundlage hierfür bildet das heute noch gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster, das der Rat am 11.02.2009 beschlossen hat. Es stellt den Bereich als zentralen Versorgungsbereich "B6 Hansaring/Osmo" zur Etablierung eines integrierten Versorgungsbereichs mittelzentraler Stufe (Stadtbereichszentrum) mit dem Angebotsschwerpunkt einer Ansiedlung großflächiger, nahversorgungsrelevanter Angebote dar. Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 535 erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit den landesplanerischen Zielsetzungen am Standort gemäß den Maßgaben der neu formulierten Ziele und Grundsätze des am 13.07.2013 in Kraft getretenen 'Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel' des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die bestehenden Ratsbeschlüsse zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster aus 2009 und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen bzw. vertragsgebundenen Bebauungsplanes Nr. 535 für das Projekt „Hafencenter“ aus 2010 durch den Beschluss des Hauptausschusses vom 14.12.2011 zum Masterplan Stadthäfen Münster (s. unten) nicht aufgehoben worden sind.

Die Einhaltung dieser Ziele spiegelt sich in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB wider. Sowohl Bezirksregierung, IHK als auch der Einzelhandelsverband tragen keine Anregungen vor bzw. stehen dem Planvorhaben positiv gegenüber.

Innerhalb der bestehenden Darstellungen im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist die Umsetzung der benannten Entwicklungsziele im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen ist. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde als 39. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster für den Bereich „Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße“ durch den Rat der Stadt Münster am 07.07.2010 (Vorlage V/0463/2010) beschlossen.

Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss zu den o. g. Bauleitplanverfahren hat die Verwaltung ein öffentliches und transparentes Beteiligungsverfahren, das sogenannte „Hafenforum“, gestartet. In diesem ca. einjährig angelegten Bürgerbeteiligungsprozess unter Mitwirkung der Anwohnerschaft und der Akteure im Stadtquartier wurden Kriterien zur Entwicklung des Bereichs um den Stadthafen I erörtert. Die Umsetzung der Entwicklungsziele des VBP Nr. 535 bildeten hierbei einen der Schwerpunkte der Diskussion.

Am 31.05.2011 wurde mit der Bilanz zum Hafenforum und der Vorstellung der zentralen Erkenntnisse aus den Workshops der öffentliche Diskussionsprozess zunächst abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Hafenforums und der Workshops wurde der 'Masterplan Stadthäfen Münster' aktualisiert und der Politik zur Abstimmung vorgelegt.

Der Hauptausschuss hat am 14.12.2011 folgende, für das Verfahren zur Aufstellung des VBP Nr. 535 relevanten Punkte beschlossen:

A. Masterplan Stadthäfen Münster

...

Die Ausweisung eines Stadtbereichszentrums (SBZ) zwischen Hafenweg und Hansaring wird aufgehoben. Stattdessen wird diese Fläche lediglich für eine gemischte Nutzung mit Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen vorgesehen.

...

Der so aktualisierte Masterplan Stadthäfen Münster wird als handlungsleitende Grundlage für die weitere strukturelle und städtebauliche Entwicklung und die erforderlichen Bauleitplanverfahren beschlossen.

B. Investorenvorhaben 'Einzelhandel' zwischen dem Hafenweg und dem Hansaring (ehem. Postgelände):

Bei der weiteren Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans ist die Gesamtverkaufsfläche (Einzelhandel) auf max. 4.900 qm zu begrenzen.

Die Umsetzung dieser Beschlusslage zur Aktualisierung des Masterplans Stadthäfen Münster hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) am 03.05.2012 unter TOP 5.2 Fortschreibung Masterplan Stadthäfen Münster vorgestellt.

Der in diesem Zusammenhang eingebrachte Antrag der SPD-Fraktion

„Der Ausschuss möge beschließen:

Die textlichen Festsetzungen zum Bereich südlich Hansaring:

Die maximale Verkaufsfläche ist auf 4.900 m² begrenzt.“

wurde einvernehmlich beschlossen.

Der Hauptausschuss hat für das geplante „Hafencenter“ explizit eine Gesamtverkaufsfläche (Einzelhandel) von maximal 4.900 m² als Grundlage für die weitere Bauleitplanung beschlossen. Damit bleibt das Vorhaben deutlich großflächig.

Die Umsetzung eines Einzelhandelsvorhabens dieser Größenordnung setzt zwingend die beschlossenen und bestehenden Zielaussagen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster für den zentralen Versorgungsbereich „B6 Hansaring/Osmo“ in Form der Darstellung eines Versorgungsbereichs mittelzentraler Stufe (Stadtbereichszentrum) voraus.

Aus dem Erfordernis der Planungsoptimierungen und der Einarbeitung der Maßgaben aus dem nach dem Hafenforum überarbeiteten ‚Masterplan Stadthäfen Münster‘ wurde das Architektur- und Nutzungskonzept der Vorhabenplanung im Jahr 2012 überarbeitet und das Nutzungsprofil mit einer Stärkung des Wohn- und Dienstleistungsangebotes im Sinne eines gemischten Stadtquartiercenters weiter geöffnet. Die Kopplung des Projekts Hafencenter mit einer Quartiersgarage mit 200 - 220 öffentlichen Stellplätzen stützt die Quartiersfunktion zusätzlich und macht die originär öffentlichen Belange, die diesem VBP zu Grunde liegen, zusätzlich deutlich.

Der Vorhabenträger hat die an die Vorgabe angepasste Planung ebenfalls am 03.05.2013 im ASSVW vorgestellt. Nach Aussprache bescheinigte der Ausschuss den Projektentwicklern mehrheitlich, dass die Anregungen des Ausschusses in der Überarbeitung gut umgesetzt worden seien.

Die vom Ausschuss freigegebenen Planungen wurden der Öffentlichkeit in einer Infoveranstaltung zum Masterplan Stadthäfen Münster am 5.7.2012 in der Mehrzweckhalle der Stadtwerke Münster vorgestellt (siehe Anlage 1).

Die dort geäußerten Kritikpunkte beziehen sich – neben der deutlichen Kritik an dem Einzelhandelskonzept und den zusätzlichen Verkaufsflächen – überwiegend auf das Thema „Zunahme von Verkehr“ und die damit verbundene Mehrbelastung für die Anwohner.

Zum Thema Einzelhandel kann auf die bestehende Beschlusslage verwiesen werden, die in dieser Vorlage ausführlich dargelegt wird.

Richtig ist, dass es durch die Umsetzung der im Masterplan Stadthäfen Münster beschlossenen Einzelprojekte - und um ein solches handelt es sich hier - zu einer Zunahme von Verkehr im Bereich Hansaviertel kommen wird. Auch wird die Lärmbelastung in einem schon hoch belasteten Bereich weiter steigen. Ursache für die Zunahme an Verkehr im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind aber nicht nur die Einzelhandelseinrichtungen, sondern auch die ca. 200 – 220 öffentlichen Stellplätze. Sie sollen bestehende Besucherverkehre (Stadthafen), die bisher das Quartier vor allem in den Abendstunden belastet haben, an einem zentraleren Zielstandort konzentrieren und somit im Gegenzug zu einer Entlastung in den angrenzenden Wohnstraßen beitragen.

Zur Bewertung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 535 auf die Belange des Lärmschutzes wurden umfangreiche Untersuchungen zum Verkehrslärm, zur Gewerbelärmsituation und zum baulichen Eingriff in die öffentlichen Verkehrswege durchgeführt. Zum einen wurden die Auswirkungen von Lärmemissionen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gutachterlich erfasst, zum anderen wurden die vorhabenbe-

dingten Auswirkungen auf die Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im angrenzenden Planbereich untersucht. Die Einwirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter sind ohne Frage gegeben und nicht vermeidbar, über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten bzw. im Durchführungsvertrag gesicherten Schutz- und Minderungsmaßnahmen kann aus Sicht der Verwaltung den Auswirkungen jedoch angemessen entgegengewirkt werden. Es ist an dieser Stelle hervorzuheben und den Auswirkungen zudem entgegenzustellen, dass mit der Masterplanung und dem in die Ziele dieser Strukturplanung eingebetteten Projekt „Hafencenter“ positivste stadtstrukturelle Ziele wie Innentwicklung vor Außenentwicklung, keine Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten oder auf der Grünen Wiese, wertige und auf Dauer quartiersstärkende Nutzungskonversion im Siedlungsbestand, Umsetzung nutzungsgemischter und -vielfältiger Projekte im bebauten Bereich, ... erreicht und praktisch umgesetzt werden.

Zusammengefasst sind die Ergebnisse in der beigelegten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 535 in den Kapiteln 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung, 6.7 Immissionsschutz und 9.2 Sonstige Umweltbelange, verbleibende Auswirkungen, transparent dargestellt und bewertet.

Die Lichtsignalanlage, die von Seiten der Bürgerschaft kritisch hinterfragt wurde, ist nicht aufgrund der Verkehrsbelastung erforderlich, sondern dient der sicheren Abwicklung und Begegnung aller Verkehrsteilnehmer. Zur Reduzierung der Lärmauswirkungen der Lichtsignalanlage wird diese, wenn die Einzelhandelseinrichtungen um 21.30 Uhr schließen, zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ausgeschaltet. Weitere Einzelheiten zur Planung können den Anlagen entnommen werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 535 überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 401 „Stadthafen I / Albersloher Weg“ in der Fassung der 5. Änderung, rechtskräftig seit September 2006.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner Rechtskraft in den überlagerten Bereichen an die Stelle des bisherigen Planungsrechtes.

Sicherung der Planungsziele und Kosten:

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die maßnahmebedingten Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind. Von der Stadt Münster sind anteilige Kosten zu tragen, soweit diese durch Erschließung und Erstellung der öffentlich nutzbaren Tiefgarage entstehen.

Die Offenlegung der Entwürfe der 39. Änderung des wirksam fortgeschriebenen Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 535 soll am 24.02.2013 beginnen.

I.V.

gez.

Schultheiß

Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anlage 2: Plan zur 39. Änderung des FNP

Anlage 3: Begründung der 39. Änderung des FNP

Anlage 4: Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 535 mit Anlagenblättern (verkleinert)

Anlage 6: Textlichen Festsetzungen

Anlage 7: Begründung des Bebauungsplans Nr. 535