



Stadtplanungsamt

07.03.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen /
 Herr Festersen
 Telefon: 492-6100 /
 492-6121
 Festersen@stadt-
 muenster.de / Fiegen@stadt-
 muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

97. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 609: Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg
 [HafenMarkt]
 1. Beschluss über die Stellungnahmen
 2. Abschließender Beschluss zur 97. Änderung des Flächennutzungsplans
 3. Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 609

Beratungsfolge

22.03.2022	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
31.03.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
06.04.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
06.04.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Über die vorliegenden Stellungnahmen zu den Entwürfen der 97. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609 im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg wird wie folgt Beschluss gefasst:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen nicht gefolgt:

- 1.1 Den Anregungen, welche die Vereinbarkeit der Planung mit anderen Rechtsvorschriften und die Durchführung des Verfahrens betreffen, im Einzelnen der Einschätzung, das Altverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 535 werde in Kern unverändert weitergeführt, der Bebauungsplan widerspreche dem Urteil des OVG, gesetzlichen Vorgaben und kommunalen Satzungen, das Vorhaben widerspreche Gesetzen zum Klimaschutz und Nachhaltigkeitszielen der Stadt Münster, den geäußerten Zweifeln an der Neutralität der Gutachten, dem Vorwurf unzureichend durchgeführter Beteiligungsverfahren, den Bedenken wegen fehlender Verantwortung der Stadt und der Politik gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern, der Sorge um

fehlende Berücksichtigung von Interessen der Bürgerinnen und Bürger, der Anregung, die Überplanung des Vorhabens in einem verbindlichen Bürgerdialog vorzunehmen sowie dem Vorwurf, mit der Planung grundlegende Planungsbelange nicht zu berücksichtigen (siehe Anlage 1, Kapitel II, a.1. bis a.8. sowie b.1.).

- 1.2 Den Einschätzungen, das Vorhaben werde zu einer Minderung der Lebens- und Freizeitqualitäten, einem Wertverlust der Immobilien, zur Gentrifizierung, der Verhinderung einer positiven Quartiersentwicklung sowie negativen Auswirkungen auf das Stadtbild im Quartier führen (siehe Anlage 1, Kapitel II, b.2. bis b.6.).
- 1.3 Den Anregungen zu alternativen Planungsansätzen und Modifikationsvorschlägen für die Planung (siehe Anlage 1, Kapitel II, b.7., b.8., b.10.).
- 1.4 Den Anregungen und Bedenken zum Themenfeld Einzelhandel, im Einzelnen zur bestehenden Versorgungssituation und zur zukünftigen Überversorgung, zum angeblichen Widerspruch des Vorhabens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster, zur städtebaulichen Unverträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen, zu Auswirkungen auf die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelsnutzungen, zum ungenügenden Markthallenkonzept, zum fehlerhaften Verträglichkeitsgutachten, zur Unzulässigkeit der Verkaufsflächenerweiterung sowie zur veralteten Konzeption des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (siehe Anlage 1, Kapitel II, c.1. bis c.8.).
- 1.5 Den Anregungen und Bedenken zum Themenfeld Klima und Freiraum, im Einzelnen zur Klimaschädlichkeit des Vorhabens, zu Negativeffekten aus zusätzlicher Versiegelung, zu fehlender Begrünung und fehlender nachhaltiger Nutzung der Dach- und Fassadenflächen, der Anregung zum Wegfall der Dachbegrünung zugunsten von Photovoltaikanlagen, der Kritik an unzureichenden Festsetzungen zu Baumpflanzungen und der Forderung nach Spielplatzflächen (siehe Anlage 1, Kapitel II, d.1 bis d.6).
- 1.6 Den Anregungen und Bedenken zum Themenfeld Verkehr, im Einzelnen zur bestehenden und zukünftigen Verkehrssituation, zu Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit, zu Auswirkungen auf Stausituationen, Straßenbaumaßnahmen, die Schillerstraße und den Hafenweg, die Situation des ÖPNV und den Parksuchverkehr, zum Betriebskonzept der Tiefgarage, zur fehlenden Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern, zum fehlenden und unzureichenden Verkehrsgutachten, zur Forderung nach einem Gesamtverkehrskonzept sowie zu verkehrlichen Maßnahmen und alternativen Verkehrslösungen (siehe Anlage 1, Kapitel II, e.1. bis e.12. sowie e.14.).
- 1.7 Den allgemeinen Bedenken zum Immissionsschutz, im Einzelnen zur Zunahme der Immissionsbelastungen und den daraus resultierenden Auswirkungen und Maßnahmen sowie den angeblich fehlerhaften Untersuchungen (siehe Anlage 1, Kapitel II, f.1. und f.2.).
- 1.8 Den Anregungen und Bedenken zu den Schallimmissionen, im Einzelnen der Hinnehmbarkeit der Immissionen, der Ungleichbehandlung schützenswerter Nutzungen, der unzureichenden Schallschutzmaßnahmen, der Unvereinbarkeit des Vorhabens mit der Lärmaktionsplanung der Stadt, der Bewertung des baulichen Eingriffs in die Verkehrsflächen sowie der fehlerhaften und unzureichenden Berechnungen zum gewerblichen Lärm (siehe Anlage 1, Kapitel II, g.1. bis g.6.).
- 1.9 Den Anregungen und Bedenken zu den Luftschadstoffen, im Einzelnen zur Zunahme dieser Schadstoffe und zur angeblichen Fehlerhaftigkeit des Gutachtens (siehe Anlage 1, Kapitel II, h.1. und h.2.).
- 1.10 Den Anregungen und Bedenken, die aus einer persönlichen Betroffenheit durch das Vorhaben entstehen, hier im Einzelnen aufgrund der zusätzlichen Verkehrs- und

Lärmbelastungen, der zusätzlichen Verkehrsbelastung außerhalb des Plangebietes, des Mangels an Freiflächen, der Zunahme der freizeitbezogenen Nutzungen im Hafengebiet, der Nichteinhaltung der Klimaschutzziele der Bundesregierung und der Erschließung des Plangebiets (siehe Anlage 1, Kapitel II, i.1. bis i.4. und i.6.).

2. Der Entwurf der 97. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Mitte im Stadtteil Hafen im Bereich Hansaring / Schillerstraße / Hafengeweg wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend beschlossen.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ebenfalls beschlossen.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609: Hansaring / Schillerstraße / Hafengeweg wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 12 BauGB und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Münster schließt mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag zur Realisierung des Projekts ab. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die maßnahmenbedingten Kosten durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen sind.

Die von der Stadt Münster anteilig zu tragenden Kosten für den Umbau des Hansarings und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden zurzeit auf ca. 500.000 € geschätzt. Die finanzielle Abwicklung wird im Rahmen der Beschlussvorlage für den Bau- und Planungsbeschluss des Hansarings dargestellt (Vorlage Nr. V/0105/2022).

Die Errichtung des Quartiersparkhauses wird von der Stadt Münster aus den Stellplatzablösebeiträgen zweckgebunden gefördert. Hierfür ist an die Vorhabenträgerin nach Fertigstellung eine Summe von 8.174.809,16 € zu entrichten.

Die v. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1201	Bereitstellung von Verkehrsflächen und -anlagen			
Investitionsmaßnahme	4212	Hansaring, Bp 609			
Auszahlungen			2024	8.174.810	

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 8.174.810,- € werden zum Haushaltsplanentwurf 2023 angemeldet.

Begründung:

Mit dem vorhabenbezogenen 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorhergehend geplante Vorhaben „Hafencenter“ hatte der Rat 2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 535 aufgestellt, den das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 2018 für unwirksam erklärt hat.

Mit Antrag vom 28.10.2019, ergänzt um einen Antrag vom 29.11.2019, hat die Stroetmann Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG daraufhin einen Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das modifizierte und nunmehr als „HafenMarkt“ bezeichnete Vorhaben gestellt. Der Rat der Stadt Münster hat die einleitenden Beschlüsse zur 97. Änderung des FNP und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609 am 11.12.2019 mit der Vorlage Nr. 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. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.03. bis zum 05.04.2020 durchgeführt.

Die Entwürfe der 97. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609 haben nach Entwurfsbeschluss durch den Rat (Vorlage Nr. V/1062/2020) mit ihren Begründungen und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 06.04. bis einschließlich zum 21.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in zwei Punkten geändert: Zum einen wurde für die Teilflächen, für die der Bebauungsplan die Nutzung durch den Begriff „Dienstleistungsbetriebe“ oder durch die Wahlmöglichkeit zwischen Dienstleistungsbetrieben, Wohnungen und Gastronomie nur allgemein festlegt, von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht, sodass nur die konkreten Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zum anderen wurde klargestellt, dass innerhalb der festgesetzten „Fläche für Tiefgaragen“ auch Nebenräume zur zulässigen Hauptnutzung (Kellerräume) zulässig sind.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 609 hat mit seiner Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 13.09. bis einschließlich 30.09.2021 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Die nunmehr zu den jeweils abschließenden Beschlüssen vorbereiteten Unterlagen zur 97. FNP-Änderung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 609 (Pläne, Begründungen, textliche Festsetzungen, Entwurf des Durchführungsvertrags) werden in den weiteren Anlagen wiedergegeben.

Zu den Beschlussvorschlägen unter Punkt 1:

Aus der Bürgerschaft wurden während des oben beschriebenen Planungszeitraums, insbesondere während der Offenlegung, insgesamt 419 überwiegend umfangreiche und detaillierte Stellungnahmen abgegeben, wie in der Anlage 1 dargestellt. Die Einzelaspekte der Vielzahl der kritischen Anregungen werden dort transparent, ausführlich und thematisch zusammengefasst bzw. gegliedert wiedergegeben und die vorgebrachte Kritik ernst nehmend, ebenso umfassend wie ausführlich aus Sicht der Verwaltung bewertet.

Wie auch aus den bisherigen Diskussionen mit den Bürgerinnen und Bürgern vor der Offenlegung der Planung bzw. im vorangegangenen Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 535 deutlich wurde, richtet sich die Mehrzahl der Anregungen mit unterschiedlichen Argumentationssträngen grundsätzlich gegen Basiselemente des Vorhabens bzw. gegen das Vorhaben „HafenMarkt“ insgesamt. Die Beschlussvorschläge der Verwaltung folgen diesen Anregungen vor dem Hintergrund der beschlossenen Planungsziele und nach Abwägung der städtischen Zielsetzung mit den vorgetragenen Anregungen insofern nicht.

Bezogen auf die Anregungen, die eine persönliche, wirtschaftliche oder strukturelle negative Betroffenheit von der Planung vorbringen (z.B. Verkehr, Lärm, ...) führen die Stellungnahmen der Verwaltung aus, dass diese vertretbar und durch vorhabenimmanente bzw. Vorhaben ergänzende Maßgaben und Maßnahmen so weit als möglich minimiert werden.

Über diese Stellungnahmen sowie die im Rahmen der erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange artikulierten Anregungen soll entsprechend der Vorlage Beschluss gefasst werden.

Zu den Beschlussvorschlägen 2 und 3:

Weder die Änderung des Flächennutzungsplans noch der vorhabenbezogene Bebauungsplan werden durch die vorstehenden Beschlussvorschläge (unter Punkt 1) geändert oder ergänzt. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans sind nach der erneuten öffentlichen Auslegung redaktionelle Überarbeitungen der Hinweise zu Kampfmitteln, zu Altlasten, zum Immissionsschutz und zum Artenschutz (textliche Hinweise 3.3 bis 3.6) erfolgt, mit denen diese an den letzten Stand der gutachterlichen Erkenntnisse bzw. entsprechender Behördenstellungen angepasst wurden und die keiner erneuten Beteiligungsschritte bedurften, die FNP-Änderung wurde redaktionell ergänzt. Daher können nunmehr die abschließenden Verfahrensbeschlüsse zu diesen Bauleitplanverfahren gefasst werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 609 überlagert teilweise 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 Planungsrechts.

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. Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin zur Errichtung von

mindestens 25 Elektrolademöglichkeiten für PKW und mindestens 50 Lademöglichkeiten für Fahrräder verpflichtet.

In dem Anteil, den die 220 Stellplätze der geplanten Quartiersgarage an der Gesamtzahl der Stellplätze einnehmen (43 %), erklärt die Stadt sich in diesem Vertrag zur anteiligen Kostenerstattung der Herstellungskosten für die Quartiersgarage und der Kosten für den Schallschutz im Umbaubereich am Hansaring bereit. Für die Quartiersgarage zahlt die Stadt nach Fertigstellung insgesamt 8.174.809,16 € an die Vorhabenträgerin.

Außerhalb des Umbaubereichs trägt allein die Vorhabenträgerin die vereinbarten Kosten des passiven Schallschutzes. Für den ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 401 vorgesehenen Spielplatzstandort zahlt die Vorhabenträgerin eine Ablösesumme von 20.055 € an die Stadt, damit diese an anderer Stelle im Quartier Spielflächen herstellen bzw. qualifizieren kann.

Die Vorhabenträgerin hat parallel ein Angebot zur Errichtung von zwei Großtagespflegestellen im Erdgeschoss unterbreitet, zu der bereits eine Rahmenvereinbarung mit der Verwaltung geschlossen wurde.

Der Vertrag war in seiner Entwurfsfassung Gegenstand der öffentlich ausgelegten Unterlagen. Er ist bereits von beiden Parteien unterzeichnet worden und wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirksam.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Abwägung der Stellungnahmen

Anlage 2: Plan zur 97. FNP-Änderung

Anlage 3: Begründung zur 97. FNP-Änderung

Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 609 und Vorhaben- und Erschließungsplan (Verkleinerter Plan mit 3 Anlageblättern)

Anlage 5: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 609

Anlage 6: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 609

Anlage 7: Durchführungsvertrag

Anlage 8: Folgelastenberechnung