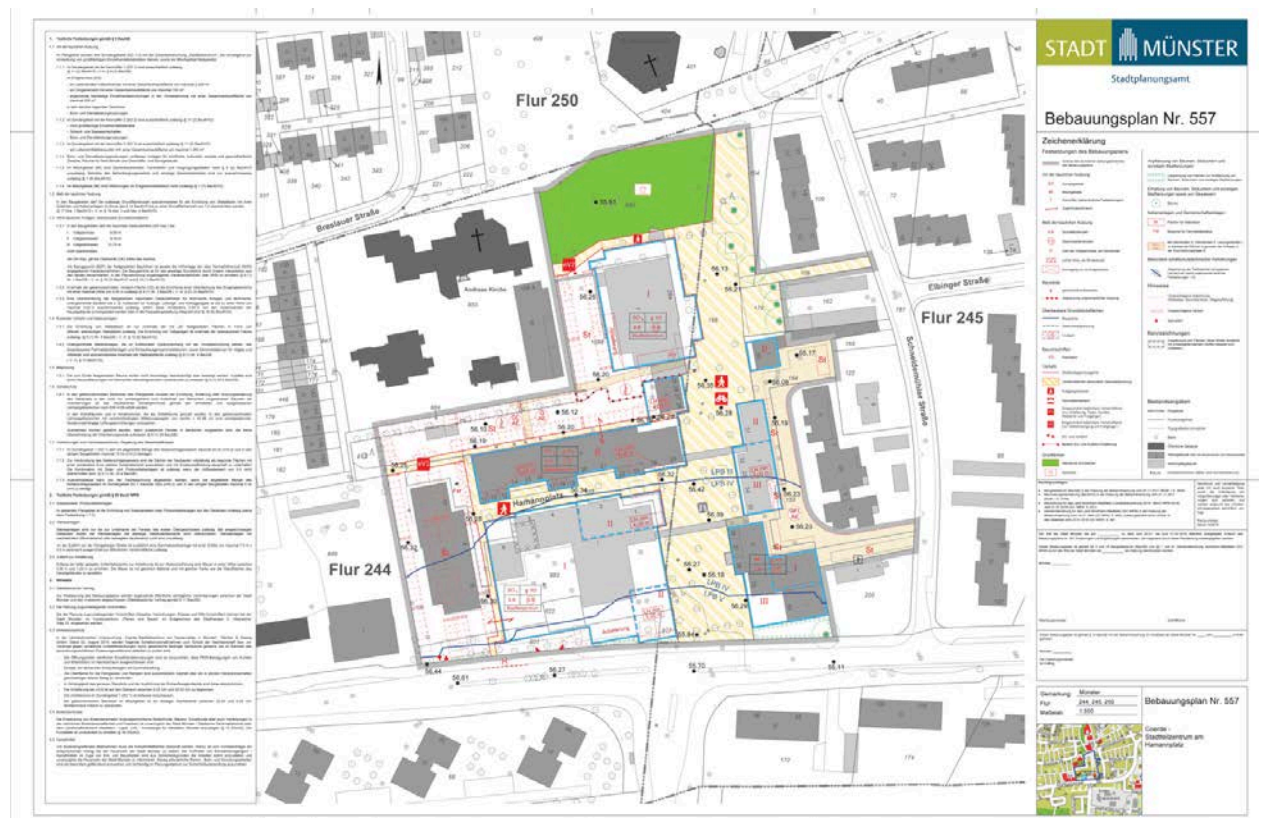


Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 557:

Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz



1 Verfahrensverlauf

Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	12.12.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	21.12.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	18.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	15.01.-09.02.2018
Beteiligung der TÖB	17.12.2018
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	21.12.2018
Offenlegung des Planentwurfs	02.01.-01.02.2019
Beschluss über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Münster	11.12.2019
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	20.12.2019

2 Planungsziele

Gemäß der vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2009 besteht weiterhin das Ziel, die vorhandenen Zentren in ihrer Funktion als zentrale Versorgungsbereiche auszurichten. Fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote im Wohnquartier werden insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der unabwendbaren Alterung der Bevölkerung immer wichtiger.

Hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes in Coerde besteht Handlungsbedarf, um die Attraktivität des Zentrums zu halten bzw. wieder erlangen zu können. Ein besonderes Problem stellt die – für die Entstehungszeit des Zentrums in den 1960er Jahren typische – kleinteilige Ladenstruktur dar. Lediglich der Discounter ALDI und der Vollsortimenter EDEKA verfügen über eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² bzw. 900 m². Angesichts des rapiden Flächenwachstums im Lebensmitteleinzelhandel ist dies für die Zukunftsfähigkeit des Zentrums problematisch. Da das Stadtteilzentrum flächenmäßig nicht erweiterbar ist, kann eine Bereitstellung deutlich größerer Ladenlokale nur im Wege der Umstrukturierung des Zentrums, d.h. durch Zusammenlegung kleinerer Ladenflächen, erfolgen.

Anlass für die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 557 waren konkrete Planungen der Lebensmittelhändler EDEKA und ALDI, die ihre bestehenden Märkte entsprechend den heutigen Einzelhandelsanforderungen erweitern möchten. Die Planung sieht eine Neustrukturierung der Bauflächen, der Stellflächen und der Wegebeziehungen im bestehenden Stadtteilzentrum Coerde vor. Zudem sollen zusätzliche Flächenangebote für eine weitere Qualifizierung des Stadtteilzentrums geschaffen werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Es liegen keine Schutzausweisungen des Umwelt- und Naturschutzes vor. FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Lärmaktionsplan Münster sowie der Luftreinhalteplan Münster weisen für das Plangebiet keine maßnahmenbezogene Relevanz auf.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche im Norden mit Kinderspielplatz bleibt erhalten und wird unter geringfügiger Flächenreduzierung aufgrund der Norderweiterung des Discounters im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm im südlichen Plangebiet sind als erhebliche Umweltauswirkungen zu werten. Diesen wird durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen begegnet. Des Weiteren handelt es sich bei den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm tagsüber an zwei Wohngebäuden an der Königsberger Straße um erhebliche Umweltauswirkungen. Diese Überschreitungen bestehen rechnerisch bereits im Bestand und werden durch die Planung nicht erhöht. Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur Vorsorge gegen Gewerbelärm.

Das Stadtteilzentrum am Hamannplatz weist mit Ausnahme der innerhalb der Bewegungs- und Verkehrsflächen vorhandenen Baum- und Ziergehölzbestände keinerlei unversiegelte Flächen auf. Die in der Regel äußerst kleinräumigen Baumscheiben und Ziergehölzflächen innerhalb der Asphalt- und Pflasterflächen sind sehr stark verdichtet und auf Grund ihres Erscheinungsbildes und dem vorhandenen Nutzungsdruck als überwiegend naturfern einzustufen. Eine Ausnahme hiervon bilden insgesamt 7 Großbäume (Platanen), die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

Eine vollflächige Dachbegrünung wird als Regel textlich festgesetzt, von der ausnahmsweise abgewichen werden kann. Ziel ist es, das Niederschlagswasser verzögert abzuführen und teilweise zu verdunsten. Sofern von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht wird und technische Einrichtungen zur Niederschlagswasserrückhaltung zum Tragen kommen, entfallen die Verdunstungswirkung der Gründächer und ihre positiven kleinklimatischen und ökologischen Wirkungen sowie die optische Aufwertung der Neubebauung.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund von Versiegelungen sind mit Blick auf die Bestandssituation (bereits bestehendes Stadtteilzentrum, überwiegend versiegelter Bereich) nicht zu erwarten.

Der ehemalige Standort einer chemischen Reinigung innerhalb des Plangebietes wird als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)“ gekennzeichnet.

Die Weiterentwicklung des bestehenden Stadtteilzentrums Hamannplatz entspricht dem Ziel der vorrangigen Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung gemäß § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB).

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Prozess zur Entwicklung des Hamannplatzes in Coerde zog sich über mehrere Jahre hinweg. So gab es bereits im April 2013 eine öffentliche Bürgerinformation zur Entwicklung des Hamannplatzes. Im Jahr darauf, am 25. Juni 2014 wurden in einer weiteren Veranstaltung erste Konzepte zur Gestaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Im März 2015 wurde eine öffentliche Zukunftswerkstatt mit den bürgerinnen und Bürgern durchgeführt.

Die sogenannte frühzeitige Information gemäß Baugesetzbuch wurde dann am 18. Oktober 2017 im Begegnungszentrum Meerwiese durchgeführt. Die öffentliche Auslegung der Pläne erfolgte vom 2. Januar bis zum 1. Februar 2019.

Dieser mehrjährige Planungsprozesses mit mehreren Informationsveranstaltungen und somit einem intensiven Bürgerdialog führte dazu, dass das prägende Strukturmerkmal des heutigen Zentrums, die fußgängerorientierte Mitte mit den außen herum angeordneten KFZ-Stellplätzen gegenüber einer autoorientierten Neugestaltung des Zentrums mit einem zentralen KFZ-Parkplatz eindeutig zu favorisieren war. Dadurch konnten die für Coerde typischen städtebaulichen Merkmale, die Gasse „Kö“ und der weitläufige Hamannplatz erhalten bleiben. Der Bebauungsplan setzte dieses Ergebnis durch die Anordnung der überbaubaren Flächen, der Platzflächen sowie der Stellplatzflächen entsprechend um.

Dennoch wurden zu den Beteiligungsschritten Stellungnahmen vorgetragen, die vom Rat der Stadt Münster im Rahmen des Satzungsbeschlusses nicht berücksichtigt wurden. So gab es unter anderem Vorschläge, die Gebäude mit mehr Etagen als bisher zu versehen, umso mehr

Wohnungen einzurichten. Es wurde auch vorgeschlagen, die südlich der Königsberger Straße befindliche Fläche des Internats der Bundeswehr mit in die Planungen einzubeziehen. Da diese Fläche des Bundes nicht verfügbar ist, wurde eine Überplanung ausgeschlossen.

Auch die Abstimmung der architektonischen Gestaltung der beiden Ladenprojekte hat zu einer intensiven Diskussion geführt. Dazu wurde auch der Beirat für Stadtgestaltung beteiligt. Für den Edeka-Markt wurden zwei Varianten, ein vollverklinkerter Bau und ein im Erdgeschoss verklinkerter und im Obergeschoss in Waschbeton bzw. Architekturbeton ausgeführter Bau vorgestellt.

Die Ausführung der Obergeschossflächen in Wasch- bzw. Architekturbeton lehnte der Beirat ab. Er hob vielmehr hervor, dass das gestalterische Zusammenwachsen beider Ladenprojekte durch die Verwendung einheitlicher Klinkermaterialien und ohne die Verwendung von Waschbeton für die Obergeschoss- und Attikabereiche ausgeführt werden sollten. Dadurch sollten die Neubauten in zeitgemäßer Form gestalterisch gegenüber den Bestandsgebäuden abgesetzt und ihre Authentizität gestärkt werden.

Die Diskussionen zugunsten einer Bebauung mit Waschbeton bzw. Architekturbeton in den Obergeschossbereichen setzte sich im Stadtteil jedoch fort. Die Bezirksvertretung Münster-Nord forderte in ihrer Sitzung am 9. Oktober 2018, anlässlich der Berichtsvorlage zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes, für den Edeka- und den Aldi-Neubau als oberer Abschluss eine Waschbetonattika entsprechend dem nördlichen Bestandsgebäude vorzusehen. So sollte der Gesamteindruck eines architektonischen Ensembles (Bestandsbebauung und Neubauten) „Coerdemarkt“ entstehen.

Diesem Votum schloss sich der Planungsausschuss nicht an und so wurde die öffentliche Auslegung wie geplant durchgeführt.

Angesichts der intensiven – auch öffentlichen – Diskussion der architektonischen Gestaltung, war die geringe Resonanz von Bürgerseite zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes, trotz Ausstellung des Bebauungsplanentwurfes sowie des städtebaulichen Modells in der Stadtbücherei am Hamannplatz, überraschend. Lediglich vier Eingaben wurden zur Planung eingebracht.

Die Stellungnahmen zur künftigen Gestaltung der Bebauung ergaben kein einheitliches Meinungsbild. Neben zwei Stellungnahmen, die sich ausdrücklich für die Variante mit Waschbeton bzw. Architekturbeton in den Obergeschossbereichen aussprachen, hat sich ein Eingeber deutlich gegen eine Übernahme der vorhandenen Waschbetonflächen ausgesprochen und eine Verklinkerung gefordert.

Der Beirat für Stadtgestaltung hat am 29. Januar 2019 seine Empfehlungen erneut bestärkt. Er befürwortet ausdrücklich den gestalterischen Ansatz für den Edeka-Neubau an die Ein- und Zweigeschossigkeit des nördlichen Bestandsgebäudes anzuknüpfen. Weitere Bezüge auf den Bestand sollten jedoch nicht aufgenommen werden. Der Beirat empfahl nach wie vor, die Außenwände insgesamt zu verlinkern und sowohl den Edeka-Markt als auch den Aldi-Markt in gleicher Materialqualität und Detailausbildung (Vollverblender) auszuführen.

Angesichts der über mehrere Beteiligungsschritte entwickelten und gefestigten Haltung des Beirates für Stadtgestaltung schlug die Verwaltung vor, dieser Empfehlung zu folgen und die Neubauten einheitlich zu verlinkern.

Verkleinert wurde zum Satzungsbeschluss in der Planzeichnung die Vordachfläche (VD) zum Aldi-Markt. Aufgrund einer sonst notwendigen Verlegung einer 6 m tief liegenden Schmutzwasserleitung soll das Vordach nun in reduzierter Form errichtet werden.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 557 wurde der Flächennutzungsplan (FNP) im Rahmen der 87. Änderung geändert. Die Genehmigung hierzu wurde von der Bezirksregierung Münster am 21. Mai 2019 erteilt.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2015 wurde eine öffentliche Zukunftswerkstatt mit Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass die Vergrößerung des Lebensmittelangebotes erwünscht, die getrennte räumliche Nutzungsstruktur von Auto und Fußgänger dabei jedoch aufrecht zu erhalten ist. Unter dieser Prämisse wurden die Erweiterungspläne des Edeka- und Aldi-Marktes neu strukturiert. Der Bebauungsplan Nr. 557 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Planung.

Weitere Planungsalternativen standen nicht zur Debatte. Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der beschlossenen Planungen würde die Umstrukturierung und Modernisierung des Stadtteilzentrums inklusive einer Vergrößerung des Einzelhandelsangebotes unterbleiben.