



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

01.03.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Völlmecke / Herr Geitel

Telefon: 492 61 54 /
492 61 93

Völlmecke@stadt-
muenster.de

Geitel@stadt-muenster.de

Betrifft

Bebauungsplans Nr. 557: Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz -
1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

19.03.2019	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
28.03.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
03.04.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
03.04.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 557: Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 557 nicht gefolgt:
 - 1.1.1 Die mehrgeschossige Bebauungsmöglichkeit auszuweiten (Anlage 1, Punkt 1.1).
 - 1.1.2 Den Coerdemarkt durch die Internatsfläche des Bundesprachenamtes zu erweitern (Anlage 1, Punkt 1.2).
 - 1.1.3 Einen Teil des Parkplatzes für Bebauungen zu nutzen (Anlage 1, Punkt 1.3).
 - 1.1.4 Der Verlegung oberirdischer Stellplätze in eine Tiefgarage (Anlage 1, Punkt 1.5).
 - 1.1.5 Eine Bebauung mit Arkaden festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.6).

- 1.1.6 Den Stellplatz zentral anzusiedeln, die Fußgängerzone zu überbauen und den Parkplatz durch eine Mauer abzutrennen (Anlage 1, Punkt 1.7).
 - 1.1.7 Die unbebaute Fläche nördlich der Gaststätte am Hamannplatz Nr. 30 zu aktivieren (Anlage 1, Punkt 1.9).
 - 1.1.8 Die Fassadengestaltung des Edeka-Marktes in Klinker und in Architekturbeton festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.10).
 - 1.1.9 Die vollflächige Ausweisung mit zwei Vollgeschossen im Sondergebiet 1 (Edeka/Drogerie) (Anlage 1, Punkt 1.12).
 - 1.1.10 Den Kletterbaum im Bereich Sparkasse und Apotheke zum Erhalt festzusetzen (Anlage 1, Punkt 1.17).
 - 1.1.11 Die Verlegung der Parkplatzfläche nach Osten und die der bebaubaren Fläche nach Westen (Anlage 1, Punkt 1.19).
 - 1.1.12 Der Anlegung eines zentralen Stellplatzes (Anlage 1, Punkt 1.20).
 - 1.1.13 Eine Fläche für den Bau einer Wartehalle an der Bushaltestelle Königsberger Straße zu reservieren (Anlage 1, Punkt 2.2.1)
- 1.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Vordach-Fläche (VD) am Hamannplatz 29/29a wird verkleinert.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 557 wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 557 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die vorstehenden Beschlüsse entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Die Stadt Münster schließt mit den Investoren einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, in der die maßnahmebedingten Aufwendungen finanziell geregelt werden. Nicht maßnahmebedingte Aufwendungen bzw. maßnahmenanteilige Kosten im Bereich der technischen Infrastruktur trägt die Stadt Münster.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für eine durchgreifende Neustrukturierung des Stadtteilzentrums am Hamannplatz in Coerde geschaffen und ein, in der Öffentlichkeit intensiv diskutierter, mehrjähriger Planungsprozess zu einem ersten Abschluss gebracht. Mit dem Bebauungsplan werden die künftigen Bebauungsmöglichkeiten und die Erschließungsflächen neu strukturiert. In einem zweiten Schritt soll ein Konzept zur Neugestaltung des Hamannplatzes - wiederum mit Beteiligung der Öffentlichkeit - entwickelt werden.

Das Zentrum am Hamannplatz existiert, mit Ausnahme des Aldi-Marktes, seit über fünfzig Jahren nahezu unverändert. Dies hat zu offensichtlichen strukturellen und gestalterischen Mängeln geführt.

Insbesondere die kleinteilige Ladenstruktur mit lediglich einem Laden von 1.000 m² Verkaufsfläche (EDEKA), ist angesichts der heutigen Flächenansprüche von Lebensmittelversorgern, nicht mehr zeitgemäß. Auch die Vielzahl von Teileigentümern und deren wechselseitige Abstimmungserfordernisse begünstigen Modernisierungsmaßnahmen nicht.

Das Zentrum an der Königsberger Straße gelegen, von der Melanchthon Grundschule, dem Zentrum der Andreas Kirchengemeinde und der Wohnbebauung im Osten städtebaulich eingerahmt, ist flächenmäßig nicht erweiterbar. Eine Modernisierung des Zentrums kann daher nur durch eine Neustrukturierung innerhalb des Bestandes erfolgen. Der Lebensmittelhandel ist die zentrale Säule funktionierender und damit attraktiver Stadtteilzentren. Die Zielsetzung der Planung bestand folglich darin anstelle vieler kleiner Ladeneinheiten ein Nebeneinander von großen Läden und kleinen Läden zu ermöglichen, um dem Lebensmittelhandel zeitgemäße Ladengrößen bereitstellen zu können von deren Frequenz der kleinteilige Einzelhandel und damit das Zentrum als Ganzes profitiert.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen war es von erheblichen Vorteil für die Aufwertungsplanungen, dass die beiden Lebensmittelanbieter, die Firmen Stroetmann und Aldi, bereit waren, in erheblichem Umfang in die Neuaufstellung ihrer Märkte zu investieren und in einem langen Planungs- und Aushandlungsprozess erheblich dazu beigetragen haben, dass für die Neugestaltung des Zentrums am Hamannplatz eine von breitem Konsens getragene Lösung gefunden werden konnte.

Im Verlauf des mehrjährigen Planungsprozesses fand eine intensive Beteiligung der Bürger in mehreren Informationsveranstaltungen und Planungsworkshops statt. Im Ergebnis hat der intensive Bürgerdialog dazu geführt, 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 aus Sicht der Bürger eindeutig zu favorisieren war. Damit können die für Coerde typischen städtebaulichen Merkmale, die Gasse „Kö“ und der weitläufige Hamannplatz erhalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt dieses Ergebnis durch die Anordnung der überbaubaren Flächen, der Platzflächen sowie der Stellplatzflächen entsprechend um.

Auch die Abstimmung der architektonischen Gestaltung der beiden Ladenprojekte hat zu einer intensiven Diskussion geführt. Der Beirat für Stadtgestaltung ist generell bei Umgestaltungsmaßnahmen in den Stadtteilzentren zu beteiligen. Dort haben die Firmen Stroetmann und Aldi ihre Projektentwürfe am 24.04.2018 und 12.06.2018 vorgestellt. 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.

Der gestalterischen Argumentation mit einer Ausführung der Obergeschossflächen in Waschbeton oder Architekturbeton sollte die Bestandsbebauung auch prägend für die geplante Neubebauung sein, schloss sich der Beirat ausdrücklich nicht an. Der Beirat 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. Dies führte dazu, dass die Bezirksvertretung

Münster-Nord am 09.10.2018, anlässlich der Berichtsvorlage zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes, beschlossen hat, dass die Offenlegung mit folgenden Änderungen erfolgen solle:

- für den Edeka- und den Aldi-Neubau als oberer Abschluss eine Waschbetonattika entsprechend dem nördlichen Bestandsgebäude vorzusehen ist, um den Gesamteindruck eines architektonischen Ensembles (Bestandsbebauung und Neubauten) „Coerdemarkt“ beizubehalten und
- das Vordach des Aldi-Neubaus in gleicher Höhe wie das Bestandsgebäude vorzusehen.

Im Planungsausschuss am 28.11.2018 wurden der Antrag der BV-Nord sowie die überarbeitete Planung der Firma Stroetmann vom 08.10.2018 vorgestellt. Der Planungsausschuss hat hierzu beschlossen einerseits den Beirat für Stadtgestaltung erneut um seine Empfehlung zu der aktualisierten Planung zu bitten aber andererseits auch eine Verzögerung zu vermeiden und die Durchführung der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes kurzfristig zu ermöglichen.

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 Stadtteilbücherei 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 (siehe Anlage 1, Punkt 1.10), hat sich ein Eingaber deutlich gegen eine Übernahme der vorhandenen Waschbetonflächen ausgesprochen und eine Verklinkerung gefordert (siehe Anlage 1, Punkt 1.13).

Der Beirat für Stadtgestaltung hat am 29.01.2019 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 empfiehlt nach wie vor, die Außenwände insgesamt zu verklinkern und sowohl den Edeka-Markt als auch den Aldi-Markt in gleicher Materialqualität und Detailausbildung (Vollverblender) auszuführen. Der niedrigeren Dachausführung beim Aldi-Markt stimmt der Beirat zu.

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

Der vom Rat der Stadt Münster am 12.12.2012 (Vorlage Nr. V/0758/2012) aufgestellte Bebauungsplanentwurf hat vom 02.01. bis zum 01.02.2019 öffentlich ausgelegen. In der Anlage 1 werden die Stellungnahmen zu den Anregungen aus der Offenlegung wie auch zu den Anregungen, die in vorhergehenden Verfahrensschritten (Informationsveranstaltungen, Workshop, etc) vorgebracht wurden, aufbereitet und mit Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen versehen.

Die Überdachung im Eingangsbereich des geplanten Aldi-Marktes soll aufgrund der sonst notwendigen Verlegung einer 6 m tief liegenden Schmutzwasserleitung in reduzierter Form errichtet werden. Dementsprechend wird in der Planzeichnung die Vordachfläche (VD) in der vom Beirat für Stadtgestaltung empfohlenen Form verkleinert (Beschlussvorschlag 1.2).

Durch die Änderung in der Planzeichnung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich. Daher kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 557 gefasst werden (Beschlussvorschlag 2.).

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 557 wird der Flächennutzungsplan (FNP) im Rahmen der 87. Änderung geändert. Der abschließende Beschluss soll ebenfalls in dieser Sitzungskette erfolgen (V/0174/2019). Nach erfolgter Genehmigung der FNP-Änderung durch die Bezirksregierung Münster kann der Bebauungsplan Nr. 557 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster in Kraft treten.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

i.V.

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1 - Stellungnahmen

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Textliche Festsetzungen

Anlage 4 - Planverkleinerung