

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0758/2012

Auskunft erteilt:

Herr Kurz / Herr Husmann

Ruf:

492 61 40 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

02.10.2012

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 557: Coerde - Stadtteilzentrum am Hamannplatz
Beschluss zur Aufstellung

Beratungsfolge

30.10.2012	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
22.11.2012	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
12.12.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
12.12.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Für den Bereich des Stadtteilzentrums in Coerde am Hamannplatz ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 30 BauGB zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,
Flur 244, Flurstücke 601, 622, 846, 977, 978, 981, 982, 983, Teile der Flurstücke 980, 984
Flur 245, Flurstücke 38, 104, 108, 109, 115, 122, 153, 162, 164, 165, 170, Teil des Flurstücks 198
Flur 250, Teil des Flurstücks 409

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.

Begründung:

Coerde ist in den 1960er Jahren als komplett neu geplanter Stadtteil für rund 7.500 Menschen entstanden. Den städtebaulichen Leitvorstellungen für eine gegliederte und aufgelockerte Stadt folgend wurden vom Einfamilienhaus bis zur Geschosswohnung im Hochhaus alle Wohnformen berücksichtigt. Neben der großzügigen Ausstattung mit Grünflächen wurde eine zentrale, Nord-Süd gerichtete Grünachse durch den Stadtteil gelegt, an deren südlichem Ende das Stadtteilzentrum, der Coerdemarkt, umgeben von zentralen Einrichtungen des Stadtteils, der Melanchthon Grundschule, der Andreaskirche, der St. Norbert Kirche, errichtet wurde.

Der Coerdemarkt wurde 1966 als reine Geschäfts- und Dienstleistungsbebauung in I – II- geschossiger Bauweise fertig gestellt. Fußgänger und Fahrzeugverkehr werden konsequent getrennt. Alle Ladenlokale werden von der innen liegenden Fußgängerpassage erschlossen, während die

Kundenstellplätze außen herum angeordnet sind. Eine weiträumige Platzfläche stellt die Verbindung vom Grünzug bis zur Königsberger Straße her.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist den Coerdemarkt als zentralen Versorgungsbereich für den Stadtteil Coerde mit zurzeit ca. 10.000 Einwohnern aus. Dieser Versorgungsfunktion kann das Zentrum aufgrund funktionaler und angebotsstruktureller Schwächen sowie offensichtlicher gestalterischer Mängel nur noch bedingt gerecht werden. Das Zentrum ist entsprechend den Anforderungen der Entstehungszeit sehr kleinteilig strukturiert. Die gesamte vorhandene Verkaufsfläche von rd. 2.800 m² verteilt sich auf 17 Geschäfte. Mit Ausnahme der Ansiedlung des Aldi-Marktes auf der Nordseite des Hamannplatzes Ende der 1990er Jahre ist das Zentrum seit seiner Entstehung nahezu unverändert geblieben.

Den in der Zwischenzeit deutlich gewachsenen Flächenansprüchen des Einzelhandels wird diese Struktur in vielerlei Hinsicht nicht mehr gerecht. Die in die Jahre gekommene Gebäudesubstanz, zu geringe Flächengrößen und ungünstige Ladenzuschnitte entsprechen nicht mehr den Anforderungen des Handels an einen zeitgemäßen Marktauftritt und verringern die Standortattraktivität für die Verbraucher. Hinzu kommt, dass mit der Schließung des Schlecker-Marktes im Zuge der Schlecker-Insolvenz in diesem Jahr auch das einzige Drogeriemarktangebot den Coerdemarkt verlassen hat. Von daher ist es nicht überraschend, dass die Kaufkraftbindung der Grundversorgungsangebote im Stadtteil Coerde bzw. des Coerdemarktes deutlich unterhalb derjenigen anderer Außenstadteile liegt. Temporäre Leerstände und die – inzwischen aufgegebene – Folgenutzung durch eine Spielhalle sowie die fehlenden Investitionen in eine zeitgemäße Fassadengestaltung, sind äußere Merkmale für den fortschreitenden Attraktivitätsverlust des Zentrums.

Zur Stärkung des Zentrums und zur Unterstützung einer strukturellen und gestalterischen Neuausrichtung kommen sowohl Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand, als auch bauliche Erweiterungen in Betracht. Die Erschließung und Anordnung des ruhenden Verkehrs ist in diesem Zusammenhang ebenso wichtig wie der Zuschnitt und die Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planerischen Instrumente zur Steuerung der künftig zulässigen Nutzungen, der Dichte der Bebauung sowie des Verhältnisses von bebauter Fläche zu Platzflächen eindeutig definiert werden. Dabei spielen die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt und der Ausschluss von Nutzungen, die einer Stärkung des Zentrums entgegenstehen, wie z.B. Spielhallen, eine wichtige Rolle.

Die Verwaltung beabsichtigt als Nächstes eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Mit interessierten Bürgern und Bürgerinnen sollen die Situation des Coerdemarktes und die künftigen Anforderungen erörtert werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 557 erfasst den Bereich des Stadtteilzentrums am Hamannplatz bis zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Königsberger Straße, Schneidemühler Straße) (siehe 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 Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

i. V.
gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen: Plangebiet