



## Öffentliche **Berichtsvorlage**

Amt für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

14.09.2018

### **Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Völlmecke/ Herr Geitel

Telefon: 492 61 54 /  
492 61 93

Voellmecke@stadt-  
muenster.de

Geitel@stadt-muenster.de

### Betrifft

1. 87. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtbezirk Münster-Nord im Stadtteil Coerde im Bereich Hamannplatz
  2. Bebauungsplan Nr. 557: Coerde - Stadtteilzentrum am Hamannplatz
- Kenntnisnahme der Entwürfe zur Offenlegung

### Beratungsfolge

04.10.2018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht
09.10.2018	Bezirksvertretung Münster-Nord	Bericht

### **Bericht:**

**Die Verwaltung beabsichtigt, die Entwürfe der 87. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Stadtteil Coerde und des Bebauungsplans Nr. 557:Coerde - Stadtteilzentrum am Hamannplatz öffentlich auszulegen.**

### Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans ist, die aufgrund der geänderten Einzelhandelsanforderung erforderliche Umstrukturierung des Hamannplatzes herbeizuführen. Für diesen Prozess werden städtebauliche und gestalterische Richtlinien gesetzt, die die Erweiterungen bzw. Neubauten der Lebensmittelmärkte und Hauptversorger Edeka und ALDI sicherstellen und zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten im übrigen Bereich schaffen. Das räumliche Prinzip mit der Trennung von Autoverkehr und Aufenthaltsbereich bleibt erhalten und öffentliche Wegeflächen werden miteinander verknüpft.

### Bisheriger Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (87. Änderung des FNP) soll parallel in dieser Sitzungskette mit der Vorlage Nr. V/0779/2018 gefasst werden. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 557 fasste der Rat der Stadt Münster am 12. Dezember 2012, um u.a. weitere Spielhallen auszuschließen.

Mit mehreren Öffentlichkeitsveranstaltungen und einer intensiven Bürgerbeteiligung in den darauffolgenden Jahren wurde das heutige Konzept für die Aufwertung des Stadtteilzentrums im Stadtteil Coerde erarbeitet. Auf dessen Grundlage konnten im Austausch mit den Investoren die Eckpunkte für die Weiterentwicklung gebildet und das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 18. Oktober 2017 durchgeführt. Diese gilt zugleich als frühzeitige Information zur 87. Änderung des FNP gemäß § 3 (1) Nr. 2 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand im Januar und Februar 2018 statt.

Der Beirat für Stadtgestaltung wurde frühzeitig im Planverfahren beteiligt. In der Sitzung am 24. April 2018 sowie in der Sitzung am 12. Juni 2018 sind architektonische und gestalterische Planungen zum neuen Edeka- und Drogeriemarkt dem Beirat vorgestellt worden. Der Beirat begrüßt die positive Entwicklung des Projektes, insbesondere das gestalterische Zusammenwachsen des Edeka-Marktes und des Aldi-Marktes (Anlage 7). Eine Wiedervorstellung im Beirat für Stadtgestaltung ist nicht notwendig.

Die Investoren werden die Empfehlungen des Beirats in der weiteren gestalterischen Planung konstruktiv aufgreifen.

#### Inhalte der Bauleitpläne

Für das Plangebiet des nunmehr zur Offenlegung anstehenden Bebauungsplans Nr. 557 ist der Erhalt des räumlichen Konzepts mit der Trennung zwischen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen die klare Leitlinie. Für die Aufwertung des Stadtteilzentrums werden innerhalb des genannten Gesamtkonzepts die Bauflächen, die Stellflächen und die Wegebeziehungen neu strukturiert:

- Zusammenhängender Stellplatzbereich mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen.
- Sichere und klare Fußwegeverbindungen zu den Aufenthaltsflächen, Nahverkehrspunkten und Geschäften.
- Erweiterung des Edeka-Markts mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup>.
- Neuer Drogeriemarkt mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup>.
- Steigerung der Gesamtverkaufsfläche des Aldi-Marktes auf 1.250 m<sup>2</sup>.
- Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten für den nördlichen und östlichen Gebäudebestand mit bis zu drei Vollgeschossen.
- Erhalt von siedlungsprägenden Bäumen.

Im wirksamen FNP ist das bestehende Stadtteilzentrum Coerde (Hamannplatz) weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich liegt ein Bestandsgebäude des Stadtteilzentrums mit Einzelhandelsnutzungen (Discounter) überwiegend innerhalb einer im FNP dargestellten angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielbereich A (Spielplatz). Im Rahmen der 87. Änderung des FNP wird die gemischte Baufläche im Plangebiet nach Norden erweitert und die angrenzende Grünfläche entsprechend verkleinert.

Gleichzeitig wird die im Plangebiet vorhandene Altlastenverdachtsfläche durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet.

Weiterer Ablauf

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans werden zur Realisierung des Vorhabens ergänzende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Münster und den Investoren abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB). Innerhalb dieser Regelungen werden u.a. Kostenübernahmen, Beachtung münsterspezifischer energetischer Standards und Ausbau der technischen Infrastruktur festgesetzt.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne gemäß § 3 (2) BauGB soll im November 2018 stattfinden. Weitere Informationen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Hinweis:

Die Besonderheit der mit dieser Vorlage angestrebten Sitzungskette, einen Bericht im ASSVW vor dem in der Bezirksvertretung Münster-Nord anzugehen, ist der außergewöhnlichen Sitzungsfolge und dem zeitlichen Abstand zur nachfolgenden Sitzungskette geschuldet. Die geplante Offenlage im November erfolgt vorbehaltlich der Beratung in der BV Nord am 09.10.2018. Sollte danach eine erneute Vorstellung im ASSVW in der nachfolgenden Sitzungskette am 28.11.2018 erforderlich sein, verschiebt sich der Zeitraum der Offenlage entsprechend.

I.V.

gez.  
Robin Denstorff  
Stadtbaurat

**Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1 – Begründung FNP 87. Änderung
- Anlage 2 – Planzeichnung FNP 87. Änderung
- Anlage 3 – Begründung Bebauungsplan 557
- Anlage 4 – Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 557
- Anlage 5 – Planverkleinerung Bebauungsplan 557
- Anlage 6 – Niederschrift Bürgeranhörung
- Anlage 7 – Auszug Niederschrift Beirat für Stadtgestaltung