

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 557: Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0780/2018

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2 Geltungsbereich.....	3
3 Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Flächennutzungsplan	3
3.2 Bestehendes Planungsrecht, sonstige Satzungen, Verordnungen.....	4
4 Räumliche und strukturelle Situation	4
4.1 Nutzungsstruktur im näheren Umfeld.....	5
4.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet.....	5
5 Planungsziele.....	5
5.1 Übergeordnete Ziele.....	5
5.2 Konkrete Zielsetzungen.....	5
6 Inhalte des Bebauungsplans	6
6.1 Grundzüge der Planung	6
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	6
6.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
6.2.4 Material, Farbgebung	8
6.2.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr.....	9
6.2.6 Freiflächen, Begrünung.....	9
6.2.7 Werbeanlagen	9
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung.....	9
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	11
6.4.1 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses.....	11
6.4.2 Technische Infrastruktur.....	11
6.4.3 Bestehende Hauptleitungen	11
6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur	12
6.6 Freiflächen, Begrünung	12
6.6.1 Öffentliche/ private Grünflächen.....	12
6.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....	12
6.6.3 Ausgleichsflächen	12
6.7 Immissionsschutz	12
6.8 Altlasten / Altstandorte.....	13
6.9 Bodendenkmäler	13
7 Flächenbilanz.....	14
8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	14
8.1 Rahmen der Umweltprüfung.....	14
8.2 Kurzdarstellung der Planung	14
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	14
8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose.....	16
8.4.1 Menschen/menschliche Gesundheit	16
8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	18
8.4.3 Fläche und Boden	20
8.4.4 Wasser	21
8.4.5 Klima / Luft	21
8.4.6 Landschaft / Ortsbild	22
8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	23

8.4.8	Wechselwirkungen	23
8.4.9	Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	23
8.5	Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)	23
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
8.7	Überwachung (Monitoring)	23
8.8	Zusammenfassung	24
8.9	Quellen	25
9	Gesamtabwägung	25
10	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	25

1 Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die Qualität von Stadtteilen als Wohn- und Lebensort wird maßgeblich von der Attraktivität ihrer Stadtteilzentren beeinflusst. Ein breites Angebot von öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in Verbindung mit vielfältigen Nutzungen wie Dienstleistungen, Büros, Gastronomie, Wohnungen und Platzbereiche kennzeichnen funktionierende Zentren. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei dem Einzelhandel – insbesondere im Nahversorgungsbereich (täglicher Bedarf, insbesondere Lebensmittel) – zu. Leistungsfähige Anbieter sorgen in der Regel für eine starke Frequentierung und Belebung der Zentren.

Die im Jahr 2018 vom Rat beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzept von 2009 greift weiterhin die zentrenbildende Wirkung des Einzelhandels auf und bestimmt als zentrale Zielsetzung, dass die Sicherung und Entwicklung auch künftig vorrangig auf die bestehenden Zentren in ihrer Funktion als zentrale Versorgungsbereiche auszurichten ist. Fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote im Wohnquartier werden insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der unabwendbaren Alterung der Bevölkerung immer wichtiger.

Das Stadtteilzentrum am Hamannplatz als Grundversorgungszentrum des Stadtteils Coerde wurde einheitlich geplant und öffnete 1966 seine Türen. Die Bebauung ist I- bis II-geschossig mit Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Es besteht eine klare Trennung zwischen Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehr. Am Rand des Zentrums sind die Stellplatzflächen angeordnet und in der Mitte mit den Zugängen zum Einzelhandel bzw. zu den Dienstleistungen befindet sich der Aufenthalts- und Platzbereich. Dieser ist sehr weiträumig gefasst, da sich darunter eine Hauptsammlertrasse befindet, die nicht überbaut werden darf. Eine zentrale Grünachse als Naherholungsfläche in dem geplanten Stadtteil schließt nördlich an das Stadtteilzentrum an. Abgesehen von einer Erweiterung mit der östlichen Zeile 1970 und dem Neubau eines Aldi-Marktes Ende der 1990er Jahre ist das Stadtteilzentrum in seiner Struktur und Bebauung seit 50 Jahren nahezu unverändert geblieben.

Hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes 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 Lebensmittel Einzelhandel 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.

Mit 0,17 m² Verkaufsfläche je Einwohner (VKF/EW) im Segment Nahrungs- und Genussmittel weist Coerde quantitativ eine gegenüber der Gesamtstadt mit 0,38 m² VKF/EW (Stand: 12/2014) stark unterdurchschnittliche Ausstattung auf. Verstärkt wird dies durch temporäre Leerstände, in die Jahre gekommene Gebäudesubstanz sowie die Schließung des einzigen Drogeriemarktes.

Anlass der Planung sind konkrete Planungen der Lebensmittelhändler Edeka und Aldi, die ihre bestehenden Märkte entsprechend den heutigen Einzelhandelsanforderungen erweitern möchten. Des Weiteren sollen zusätzliche Flächenangebote für eine weitere Qualifizierung des Stadtteilzentrums geschaffen werden.

Im Jahr 2015 wurde eine öffentliche Zukunftswerkstatt mit Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt, deren klare Aussage war, dass die Verbesserung des Lebensmittelangebots erwünscht, die getrennte räumliche Nutzungsstruktur von Auto und Fußgänger dabei jedoch aufrecht erhalten werden soll. Unter dieser Prämisse wurden die Erweiterungspläne des Edeka- und Aldimarktes neu strukturiert und dem Bebauungsplanentwurf Nr. 557 zugrunde gelegt. Damit werden die Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen Ausbau des Stadtteilzentrums am Hamannplatz geschaffen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 557 wird begrenzt im Süden durch die Königsberger Straße, im Norden durch die evangelische Andreaskirche und die katholische Kirchengemeinde St. Norbert, im Westen durch die städtische Grundschule und im Osten durch Wohnbebauung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster:

Flur: 244, Flurstücke: 601, 622, 846, 977, 983, 1098, Teile der Flurstücke: 980, 984

Flur: 245, Flurstücke: 108, 170, Teile der Flurstücke: 153, 164, 198

Flur: 250, Teil des Flurstücks: 409

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dar. Ein Teil der Grünfläche wird für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums beansprucht, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren als 87. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der Änderung wird die gemischte Baufläche etwas nach Norden erweitert, wodurch die angrenzende Grünfläche entsprechend verkleinert wird.

3.2 Bestehendes Planungsrecht, sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 557 ist aktuell dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 67: Coerde (4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50), in dem ein Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen ist an. Angrenzend im Süden liegt der Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt I: Coerde - Görlitzer Straße / Königsberger Straße / Hoher Heckenweg, der neben der Königsberger Straße als Öffentliche Verkehrsfläche eine Reine Wohnbebauung festsetzt.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Coerde. Der zentrale Bereich des Stadtteils umfasst neben dem Nahversorgungsbereich mit zusätzlichen Dienstleistungen, eine von Nord nach Süd verlaufende Grünachse, die katholische und evangelische Kirchengemeinde sowie eine Haupt- und Grundschule. Ein großer Spielplatz nahe dem Stadtteilzentrum ergänzt die öffentlichen Anlagen. Es besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus allen Himmelsrichtungen. Die Anlage mit ihren großzügigen Platzflächen bildet den Hauptaufenthalts- und Treffpunkt des Stadtteils. Mit dem Auto erfolgt der Anschluss südlich ausgehend von der Königsberger Straße, der Hauptstraße des Stadtteils in Ost-West-Richtung. Im südlich angrenzenden Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsader Königsberger Straße / Hoher Heckenweg befinden sich die Bushaltestellen mit den Stadtlinien 6 und 8 und den überörtlichen Linien R 51 (Münster Hbf - Lengerich Feuerwehrhaus) und S 50 (Münster Hbf - Ibbenbüren Busbahnhof).

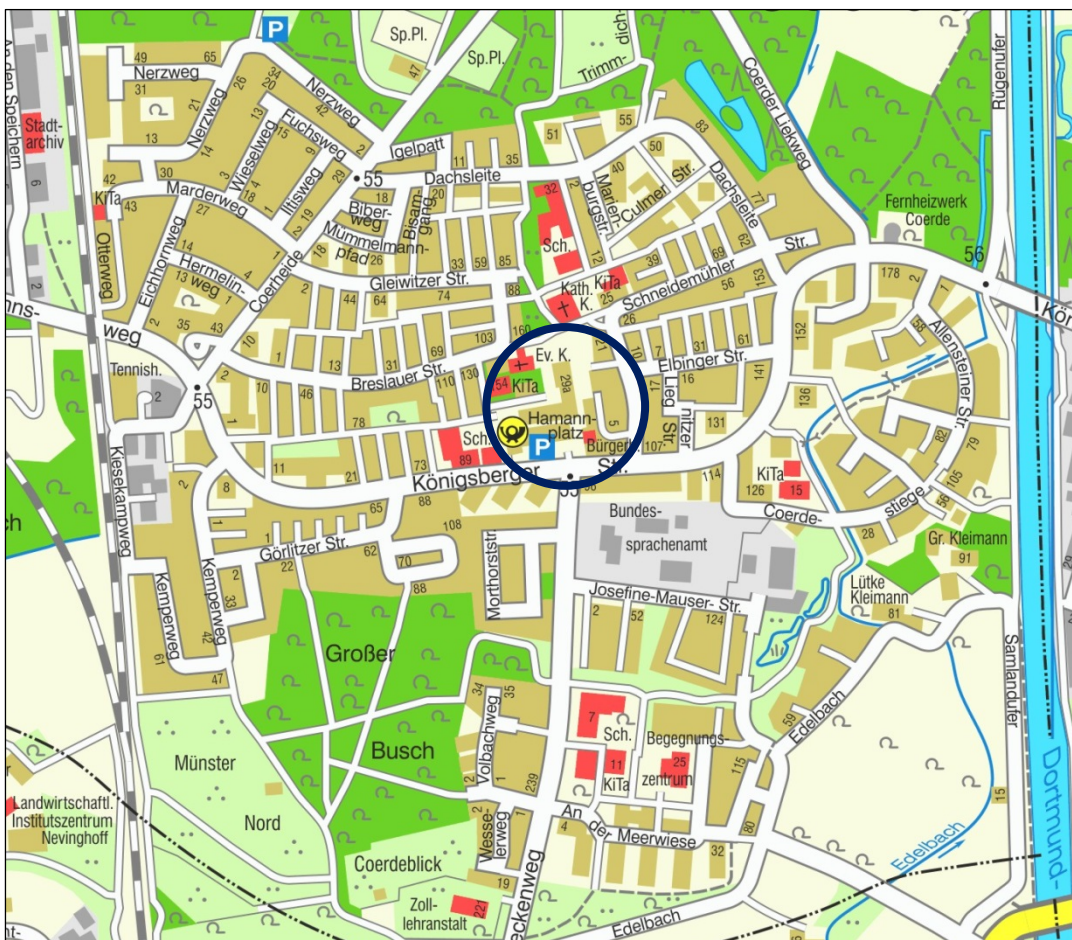


Abbildung 1: Stadtteil Coerde

4.1 Nutzungsstruktur im näheren Umfeld

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich Nutzungsstruktur und Dichte/Geschosszahlen sehr heterogen. Südlich und östlich befindet sich Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, westlich die Melanchthon-Grundschule sowie die evangelische Andreas-Kirchengemeinde und nördlich die St. Norbert-Kirche.

4.2 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das komplette Nahversorgungszentrum von Coerde sowie die nördlich befindliche öffentliche Spielplatzfläche. Im Nahversorgungszentrum befinden sich die Lebensmittelhändler Edeka und Aldi sowie ein russischer Lebensmittelladen. Ebenfalls sind in dem zentralen Versorgungsbereich haushaltsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Sparkasse, Reisebüro) und Bürodienstleistungen sowie Angebote aus dem Gesundheitsbereich (Ärzte und Apotheken) und der Gastronomie vorhanden. Abgerundet wird dies durch die öffentlichen Einrichtungen der Stadtbibliothek und der einmal in der Woche geöffneten Bezirksverwaltungsstelle.

5 Planungsziele

5.1 Übergeordnete Ziele

Unter Berücksichtigung der Funktion der möglichen Erweiterung des Stadtteilzentrums sowie dessen zentrale Lage im Stadtteil werden folgende übergeordnete Ziele mit der Planung verfolgt:

- Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts
- Erhöhung der Versorgungsattraktivität und Stärkung der Funktion als Stadtteilzentrum
- Sicherung der Selbstversorgungsmöglichkeiten für den Stadtteil
- Angebot für eine multifunktionale Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung

5.2 Konkrete Zielsetzungen

Die Planung sieht eine Neustrukturierung der Bauflächen, der Stellflächen und der Wegebeziehungen vor:

- Erweiterung des Vollsortimenters Edeka bis zu einer Verkaufsfläche von 2.200 m² und
- Erweiterung des Discounters Aldi bis zu einer Verkaufsfläche von 1.250 m² und
- Ergänzender, zentrentypischer Einzelhandel (Drogerie)
- Erweiterungsmöglichkeiten für die nördliche bzw. östliche Ladenzeile
- Maßvolle - in Teilbereichen mehrgeschossige – Bebauung
- Verlegung der südlichen Parkplatzflächen nach Westen
- Sichere Fußwegführung über die Parkplatzzonen und Vernetzung in angrenzende Bereiche

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Diese sind:

- Die Festsetzung von Sondergebietsflächen mit detaillierter Definition der Art und der Größe der zulässigen Versorgungsangebote
- Die Festsetzung von Mischgebietsflächen für ergänzende zentrumsstärkende Nutzungen mit der Option der Schaffung von Wohnflächen
- Der Festsetzung von weiträumigen Fußgängerbereichsflächen zur Sicherstellung einer autofreien Mitte
- Der Festsetzung von Stellplatzflächen zur Steuerung der KFZ-Verkehre
- Der Festsetzung öffentlicher Wegeflächen zur Vernetzung des Zentrums mit seinem Umfeld

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Die folgenden planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, das städtebauliche Konzept zu sichern.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Errichtung des Edeka- bzw. Aldimarktes liegen konkrete Projektplanungen vor. Mit den Sondergebietsausweisungen SO 1 und SO 3 wird die Betriebsart konkret festgesetzt, um den Verbleib eines Vollsortimenters und eines Discounters im Nahversorgungszentrum zu sichern und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich auszuschließen.

Für die Erweiterung des Edeka-Marktes soll der südliche Parkplatz nach Westen verlegt werden. Die Planung sieht eine Überbauung dieses frei gewordenen südlichen Areals zusammen mit den bereits vorhandenen Einzelhandelsflächen südlich der Hauptfußgängerzone vor. Auf dieser Fläche sollen ein Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m² sowie ein maximal 750 m² großer Drogeriemarkt realisiert werden. Dieser Überbauungsbereich wird als Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzt.

Die nördlich der Hauptfußgängerzone liegende Gebäudezeile dient weiterhin der Nutzung von Einzelhandel, Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungen. Der geringfügig in der Fläche erweiterte Überbauungsbereich wird als Sondergebiet 2 (SO 2) festgesetzt.

Der Bezeichnung Büro- und Dienstleistungen wird in den textlichen Festsetzungen näher definiert, um damit die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros und ähnliches) auszuschließen.

Für die Erweiterung des Discounters Aldi ist es aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse notwendig, städtische Flächen zu beanspruchen. Der als Sondergebiet 3 (SO 3) gekennzeichnete Überbauungsbereich setzt gezielt die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit bis zu einer 1.250 m² großen Verkaufsfläche fest. Dabei soll ein Teil der nördlichen öffentlichen Spielplatzfläche sowie ein Teil der östlichen öffentlichen Platzfläche überbaut werden. Es ist Ziel, den öffentlichen Spielplatz auf der verbleibenden Fläche neu zu gestalten.

Die östlichen überbaubaren Bereiche sollen als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Im Gegensatz zu den anderen drei Überbauungsbereichen ist auf der Mischgebietsfläche in den Obergeschossen die Nutzung Wohnen, insbesondere für Senioren, möglich. Im Erdgeschossbereich sind ausschließlich Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungen zugelassen, um die erforderliche Nahversorgung in dem Stadtteil weiterhin sicher zu stellen.

Das mit der Planung verbundene zusätzliche Potenzial von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche ist zur Sicherung und Aufwertung für den einzigen Nahversorgungsbereich im Stadtteil Coerde (ca. 11.000 Einwohner) erforderlich und stimmt mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Münster überein.

Aufgrund der konkreten Zielsetzung für die künftige Nutzung der Erweiterungsbereiche mit dem Vorrang Einzelhandel werden diese Überbauungsbereiche als „Sondergebiet – Stadtteilzentrum“ (SO 1-3) festgesetzt. Eine größere Nutzungsbreite - durch die Ausweisung als Kerngebiet (MK) - in diesen Gebieten zuzulassen, wird nicht angestrebt.

Für eine Nutzungsmischung im Stadtteilzentrum sind zusätzliche Nutzungen in dem Mischgebiet mit bis zu III Vollgeschossen möglich.

Neben der strukturell notwendigen und nutzungsfokussierten Erweiterung im Bereich Lebensmittel wird durch zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten eine Aufwertung des Stadtteilzentrums in Coerde erreicht.



Abbildung 2: Art der Nutzungen im Plangebiet

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Geschosse und der zulässigen Gebäudehöhen definiert.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Sondergebiete auf 0,8 und für das Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt. Die ausnahmsweise mögliche Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Obergrenze ist aus Gründen einer optimalen Ausnutzung der begrenzten Platzverhältnisse und der damit verbundenen Sicherstellung einer ausreichenden Nahversorgung des Stadtteils städtebaulich vertretbar. Die Flächen sind im Bestand schon fast vollständig versiegelt, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bestehen. Für eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation werden besondere Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel 6.4.1).

Abgestimmt auf die jeweilige Geschossigkeit werden unterschiedliche Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt, die eine volle Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche zulassen.

Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 3 und 4 BauNVO über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Kombination mit maximalen Bauhöhen planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen erfolgen in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse. Die Höhenangaben berücksichtigen Normalgeschosshöhen für die Obergeschosse von ca. 3 bis 3,5 m und ein deutliches höheres Maß für die Erdgeschosse, entsprechend der angestrebten gewerblichen Nutzung, von ca. 5,5 m bis 6,5 m. Durch die festgesetzten Höhen können die heutigen Anforderungen im Einzelhandel bezüglich der Raumhöhe erfüllt werden.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll das städtebauliche Konzept planungsrechtlich gesichert werden. Mit der durchgehenden Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den Sondergebieten sowie im Mischgebiet soll eine zusammenhängende Bebauung der einzelnen Gebäuderiegel, wie sie im Bestand des heutigen Zentrums bereits vorhanden ist, erreicht werden.

Firstrichtung, Dachform

Die bestehende Dachform Flachdach des geplanten Zentrums soll erhalten bleiben, so dass für die Bebauung nur flache Dächer zulässig sind. Die Angabe der Firstrichtung kann daher entfallen.

6.2.4 Material, Farbgebung

Als Hauptmaterial wird Klinker – in Anlehnung an den Bestand - mit den Farbtönen rot bis rotbraun festgesetzt. Ein gewisser Spielraum in der Fassadengestaltung besteht durch mögliche Abweichungen des Materials und der Farbe bei Fensterfassungen und bei der Attika.

6.2.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Bei der Planung wird das räumliche Prinzip der Trennung zwischen den Autoverkehrsflächen und den Fußgänger/Aufenthaltsbereichen aufrechterhalten. Die Stellplatzanlagen sind in den Randbereichen westlich bzw. nördlich der drei Sondergebietsflächen und östlich der Mischgebietsflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser Stellplatzanlagen ist es möglich, Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang zur Vorhabennutzung stehen (beispielsweise Fahrradabstellanlagen oder Einkaufswagensammelstationen) zu errichten. Des Weiteren ist die Aufstellung von Sammelstationen für Altglas und Altkleider, die im jetzigen Bestand ebenfalls auf/an dieser Fläche bestehen - dort zulässig.

Für die möglichen Einzelhandelsnutzungen werden ausreichend offene, ebenerdige Stellplatzflächen angeboten. Bei einem erhöhten Bedarf - beispielsweise aufgrund von Wohnnutzungen in den Obergeschossen im Mischgebiet - besteht die Möglichkeit zusätzlich Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.

6.2.6 Freiflächen, Begrünung

Die bestehenden zentralen Platzflächen als Treff- und Kommunikationsort bleiben weitgehend bestehen und sollen neu gestaltet werden. Die Anlegung von zusätzlichen Grünanlagen ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der unterirdisch verlaufenden Kanalisation mit städtischen Hauptleitungen jedoch sehr eingeschränkt möglich. Der Erhalt der stadtbildprägenden und den Auftakt zum Grünzug Coerde bildenden sieben Platanen im nordöstlichen Plangebiet wird jedoch planungstechnisch gesichert. Kleine Anpflanzflächen im Süden entlang der Königsberger Straße bilden weitere Grünräume im Geltungsbereich

Mit der festgesetzten Dachbegrünung (mit möglicher Ausnahme) und den Baumstandorten (als Vorschlag) auf der privaten Stellplatzfläche soll der Wegfall von bestehenden Grünflächen und die Versiegelung aufgewogen werden, sowie keine Verschlechterung der stadtklimatischen Verhältnisse erfolgen.

6.2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf der Gebäudefassade werden festgesetzt, um ein gewisses Maß an gestalterischer Einheitlichkeit zu ermöglichen. Blinkende oder mit bewegtem Licht versehene Werbetafeln sind ausgeschlossen. Die Werbeanlagen sollen sich der architektonischen Wirkung der Bebauung unterordnen.

An der Zufahrt von der Königsberger Straße ist zusätzlich eine hochragende Sammelwerbeanlage zulässig, um auf die Läden, die nicht von der Königsberger Straße aus erkennbar sind, hinweisen zu können.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Mit der Verlegung des bestehenden südlichen Parkplatzes nach Westen entsteht eine zusammenhängende große Stellplatzanlage, die über eine gekennzeichnete Zu- und Abfahrt von der Königsberger Straße erreicht werden kann. Entsprechend der vorgeschlagenen Stellplatzaufteilung ist eine zur Königsberger Straße senkrechte Zu- bzw. Abfahrt vorgesehen, um eine bessere Sichtbeziehung zwischen den kreuzenden Radfahrern und den ausfahrenden Kraftfahrzeugfahrern zu gewährleisten. Die bisher bestehende Zufahrt von der Kreuzung Königsberger Straße / Hoher Heckenweg fällt weg.

Der bestehende Parkplatzbereich südlich der Andreasgemeinde bzw. nördlich der Geschäftszeile ist aufgrund einer Fahrbahnbreite von etwa 5 Metern zu eng gestaffelt. Für einen besseren Parkplatzverkehr soll die Fahrbahn auf 6,50 m verbreitert werden. Dafür wird der etwa 1,50 m breite öffentliche Grünstreifen aufgegeben und die Fläche dem Stellplatzbereich zugeordnet.

Die Anlieferung des Edeka- und Drogeriemarktes soll direkt von der Königsberger Straße aus erfolgen. Durch den getrennten Ein- und Ausfahrtbereich zum Parkplatzverkehr soll eine Störung der übrigen Verkehrsabläufe vermieden werden. Es bestehen ausreichende Sichtbeziehungen zu dem querenden Fuß- und Radverkehr und die vorgeschriebenen Abstände zur Bushaltestelle bleiben eingehalten.

Die bestehenden Fußwege werden im Parkplatzbereich ebenfalls teilweise neu geordnet, um klare und sichere öffentliche Fußwegverbindungen in Nord-Süd bzw. Ost-West herzustellen. Für eine durchlaufende öffentliche Ost-West-Verbindung wird der vorhandene Fußweg südlich der Andreasgemeinde, von der Nordseite des Parkplatzes auf die Südseite entlang der vorhandenen Bebauung, verlegt. Die heute vorhandene Anbindung des Kirchgrundstücks an den öffentlichen Fußweg wird ersetzt durch eine Querung des Parkplatzes zur neuen Ost-West Fußwegverbindung. Eine direkte fußläufige Anbindung des westlichen Siedlungsbereiches an die Bushaltestelle Königsberger Straße wird durch die Ausweisung eines öffentlichen Fußweges westlich des neuen Edeka-Marktes sichergestellt.

Die öffentlichen Verkehrsräume im Plangebiet, die den motorisierten Fahrbereich kreuzen, sind als eingeschränkt befahrbaren Bereich für Taxen, Radfahrer, Kunden, Anlieferung und Fußgänger gekennzeichnet.

Die Planung schafft sichere Wegebeziehungen und die teilweise Änderung der Wegeführungen soll zu einer besseren Verknüpfung untereinander führen.

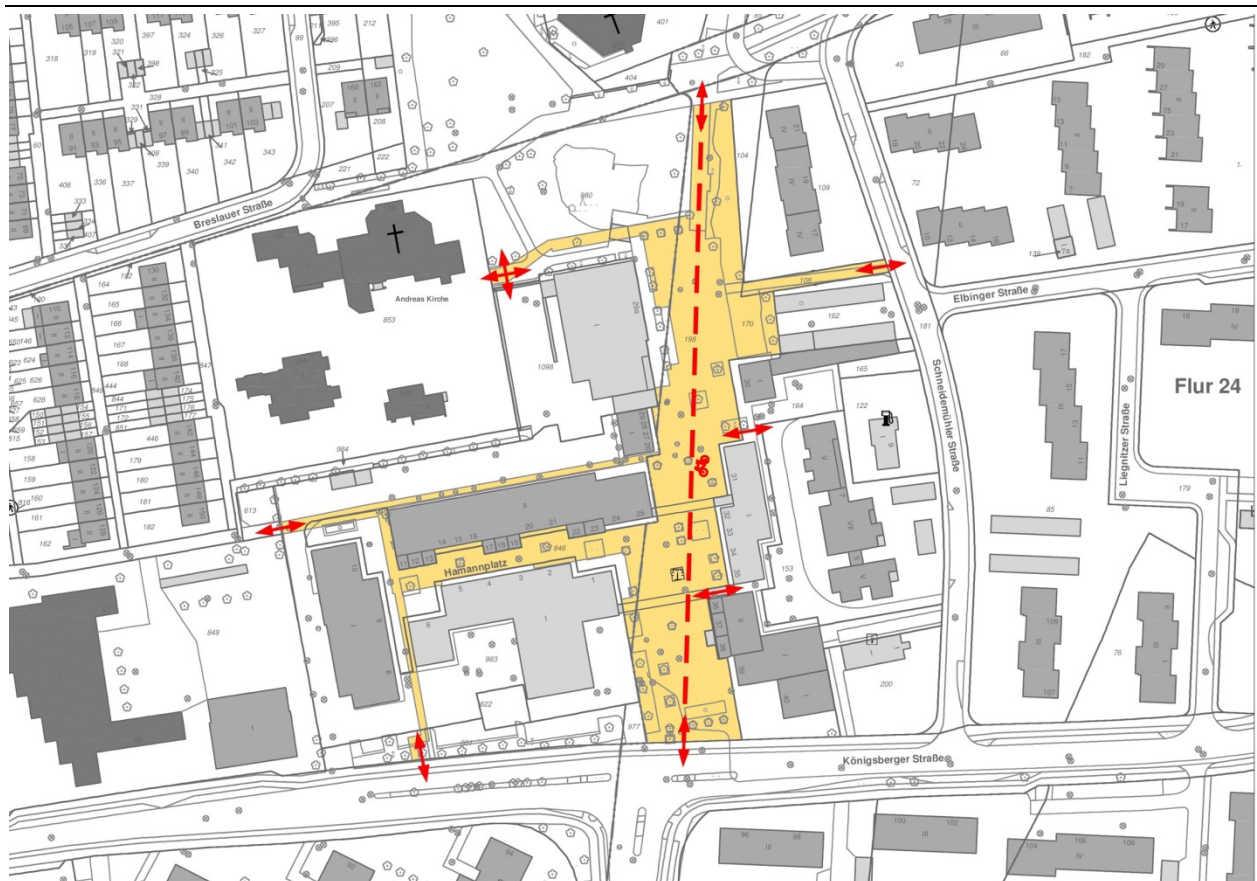


Abbildung 3: Wegebeziehungen und Wegeflächen

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

6.4.1 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses

Die Entwässerung erfolgt durch die bereits bestehende Trennkanalisation. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen wird festgesetzt, dass die abgeleitete Wassermenge im Sondergebiet SO 1 maximal 20 l/s ($n=0,2$) und in den übrigen Baugebieten maximal 10l/s ($n=0,2$) betragen darf. Des Weiteren wird zur Verbesserung der Regenwasserretention und -verdunstung die Begrünung der Dächer festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn sichergestellt wird, dass derselbe Effekt - Wasserrückhaltung des (normalen) Niederschlags bzw. Halbierung der abgeleiteten Menge - in anderer Form technisch umgesetzt wird.

6.4.2 Technische Infrastruktur

Die Schaffung der Voraussetzungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Telekommunikation, Strom, etc. erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster.

6.4.3 Bestehende Hauptleitungen

Unterhalb des ausgewiesenen öffentlichen Fuß- und Radwegbereichs befinden sich Hauptleitungen für Regenwasser, Schmutzwasser und Mischwasser sowie eine Hauptfernwärmeleitung. Die Hauptfernwärmeleitung unter den privaten Grundstücken wird über die Ausweisung einer LE-Fläche gesichert.

Die Erweiterung des Discounters Aldi macht die Verlegung der städtischen Druckleitung DN 350 und des städtischen Schmutzwasserkanals DN 300/450 sowie der Hauptfernwärmeleitung erforderlich.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Spielplatz

Der bestehende öffentliche Spielplatz im nördlichen Geltungsbereich muss für die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes neu geordnet werden. Standort und Spielangebot des Spielplatzes bleiben jedoch erhalten, so dass seine hohe Freiraumqualität als Treffpunkt für Familien weiterhin vorhanden bleibt.

6.6 Freiflächen, Begrünung

6.6.1 Öffentliche/ private Grünflächen

Die ausgewiesenen Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sollen als Ort von Begegnung und Kommunikation den zentralen Treffpunkt des Stadtteilzentrums bilden. Es wird der Erhalt von sieben Ortsbild prägenden Platanen im nordöstlichen Bereich der Platzfläche, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird, festgesetzt.

6.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Entlang der Königsberger Straße sind mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Eingrünung der größtenteils rückwärtigen Gebäudekanten zu erreichen. Die Flächen zur Eingrünung sind nur von den Zu - bzw. Abfahrtsbereichen unterbrochen.

Auf der nach Westen verlegten neuen Stellplatzfläche sollen Bäume zur gestalterischen Gliederung der großen zusammenhängend versiegelten Fläche gepflanzt werden.

Die Dachflächen sollen komplett begrünt werden, da dies neben der Verzögerung des Regenwasserabflusses zur Verbesserung des Kleinklimas und einer attraktiveren Gestaltung des umliegenden höhergeschossigen Wohnumfeldes beiträgt.

6.6.3 Ausgleichsflächen

Die Umweltbelange werden im Rahmen der noch ausstehenden Umweltprüfung ermittelt. Aufgrund der bereits bestehenden fast kompletten Versiegelung der Flächen – ausgenommen der Spielplatz – ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärmemissionen, die von der südlich angrenzenden Hauptverkehrsstraße Königsberger Straße ausgehen, ausgesetzt. Ebenfalls werden auf das Baugebiet sowie auf die angrenzende Wohnbebauung Emissionen durch den Parkplatzverkehr sowie durch LKW-Anlieferungen erzeugt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass auf Basis der verkehrsbedingten Mittelungspegel (Königsberger Straße) für die Außenbauteile im Mischgebiet Anforderungen die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109an für die Lärmpegelbereiche III bis V bestehen.

Weiteres Ergebnis ist, dass die Gewerbelärmeinwirkung der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden; außer an zwei der drei Wohnhochhäuser südlich der Königsberger Straße bzw. westlich des Hohen Heckenwegs. Dort erfolgt eine Überschreitung der für Reine Wohngebiete geltenden Richtwerte teilweise um bis zu 5 dB(A).

Die ermittelte Überschreitung durch die Planung ist gleichwohl vertretbar, weil

- die Planung für die Neuordnung des Zentrums nicht zu einer Erhöhung der aktuell gegebenen Lärmimmissionssituation, da der Immissionsrichtwert durch den vorhandenen Kundenparkplatz heute bereits rechnerisch um bis zu 5 dB(A) überschritten wird und
- der Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) eingehalten wird. Gesunde Wohnverhältnisse werden somit sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der DIN 18005, Punkt 1.2, werden unter Hinweise im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt, die im späteren Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind. Durch diese Maßnahmen wird planungsrechtlich abgesichert, dass ein Ausgleich zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen ist.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Im Bereich der Planung (Hamannplatz) befindet sich eine Altlasten- / Verdachtsfläche nach der Definition des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es handelt sich um eine ehemalige chemische Reinigung. Der Altstandort wird im städtischen Altlasten- / Verdachtsflächenkataster unter der Nummer 637 geführt.

Erste orientierende Untersuchungen wurden durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) im Jahr 2012 durchgeführt. In den außerhalb der Bebauung genommenen Boden- und Bodenluftproben zeigten sich keine Prüfwertüberschreitungen des reinigungstypischen Summenparameters LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe).

Nach Abbruch des Gebäudes sind in diesem Bereich weitere Untersuchungen geplant.

Die Altlast-/Verdachtsfläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.9 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	29.019 m ²	2,90 ha	100,0 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7.735 m ²	0,77 ha	26,7 %
Öffentliche Grünfläche	2.622 m ²	0,26 ha	9,0 %
Sondergebiete	14.316 m ²	1,43 ha	49,3 %
Mischgebiet	4.346 m ²	0,44 ha	15,0 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Der Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Wesentliche umweltbezogene Daten entstammen dem Umweltkataster der Stadt Münster im Internet. Weitere Informationen wurden der Ratsvorlage zur Fortschreibung Einzelhandel- und Zentrenkonzept entnommen (Stadt Münster, 2017: V/1048/2017). Für die Belange des Immissionsschutzes wurden die Ergebnisse aus der Schalltechnischen Untersuchung (Wenker&Gesing, 2018) herangezogen.

Das Untersuchungsgebiet wird jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, d.h. es reicht auch über das Plangebiet hinaus.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Planung sieht eine Neustrukturierung der Bauflächen, der Stellflächen und der Wegebeziehungen im bestehenden Stadtteilzentrum Coerde-Hamannplatz vor.

Im Einzelnen sind Erweiterungen des Vollsortimenters Edeka mit bis zu einer Verkaufsfläche von 2.200 m², des Discounters Aldi mit bis zu einer Verkaufsfläche von 1.250 m² sowie der nördlichen und östlichen Ladenzeile sowie ergänzender, zentrentypischer Einzelhandel (Drogerie) vorgesehen. Diese drei Teilbereiche werden als Sondergebiete 1-3, die verbleibenden, östlichen Teilbereiche als Mischgebiete festgesetzt. Als Höchstmaß werden 1 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die südlichen Parkplatzzonen werden nach Westen verlegt, die Fußwegführung erfolgt über die Parkplatzzonen mit Vernetzung in angrenzende Bereiche. Für die Erweiterung des Discounters wird ein geringfügiger Teil der Grünfläche des Spielplatzes in Anspruch genommen. Die Größe und der Standort des Spielplatzes bleiben grundsätzlich erhalten.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den Umweltschutzziele in Fachgesetzen und –plänen sind für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 557 neben den Umweltschutzziele im Baugesetzbuch im Wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen:

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Menschen / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - DIN 18005, Teil 1, DIN 4109-1 (technische Regelwerke) - TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten - Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bundes-/Landesbodenschutzgesetz - Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung i.V.m. den Regelungen des BauGB)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmalschutzgesetz NRW

Tabelle 2: Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Die Art und Weise, wie die damit verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 87. Änderung soll der FNP nur geringfügig verändert werden: Das bestehende Stadtteilzentrum Coerde (Hamannplatz) ist im wirksamen FNP weitgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden liegt ein Bestandsgebäude mit Einzelhandelsnutzungen des Stadtteilzentrums in Coerde innerhalb einer nördlich angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielbereich A (Spielplatz). Der FNP soll nun im Zuge der 87. Änderung an die geplanten Festsetzungen und Abgrenzungen des Bebauungsplans Nr. 557 angepasst werden, damit dieser – nach Abschluss des Verfahrens zur 87. Änderung - als „aus dem FNP entwickelt“ angesehen werden kann. Deshalb wird die gemischte Baufläche etwas nach Norden erweitert, wodurch die angrenzende Grünfläche entsprechend verkleinert wird.

Schutzausweisungen und Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzes

Es liegen keine Schutzausweisungen des Umwelt- und Naturschutzes vor. FFH- und Vogel-schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Lärmaktionsplan Münster sowie der Luftreinhalteplan Münster weisen für das Plangebiet keine maßnahmenbezogene Relevanz auf.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Menschen/menschliche Gesundheit

Derzeitige Umweltsituation

Das Stadtteilzentrum am Hamannplatz als Grundversorgungszentrum des Stadtteils Coerde wurde einheitlich geplant und besteht seit 1966. Gemäß der öffentlichen Zukunftswerkstatt im Jahr 2015 wünschen die Bürger in Coerde eine Vergrößerung des Lebensmittelangebotes unter Aufrechterhaltung der getrennten räumlichen Nutzungsstruktur von Auto und Fußgänger. Der Bebauungsplan Nr. 557 soll die Voraussetzungen schaffen, dass durch Erweiterungen und Neuansiedlungen, u.a. einer Drogerie, das Stadtteilzentrum am Hamannplatz zukunftsfähig gestaltet werden kann.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Der Spielplatz wurde im Jahr 2005 im Bereich befestigter Flächen des Hamannplatzes und eines Wasserbeckens angelegt.

Lärmsituation im Bestand

Aus der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (Wenker&Gesing, 2018) geht hervor, dass an den Wohngebäuden Königsberger Straße Nr. 92 und 94 südlich des Plangebietes bereits im Bestand der für reine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) tags durch den Parkplatzlärm der Einzelhandelseinrichtungen rechnerisch um bis zu 5 dB(A) überschritten wird (s.u.).

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Der Standort und die Größe des Spielplatzes im Norden des Plangebietes bleiben unter geringfügiger Reduzierung der Grünfläche aufgrund der Norderweiterung des Discounters erhalten. Die bestehenden zentralen Platzflächen als Treff- und Kommunikationsort bleiben weitgehend bestehen und sollen neu gestaltet werden.

Immissionen/Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wurde für die Mischgebiete im Osten des Plangebietes berechnet. Es ergeben sich lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 52 bis 70 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und von 43 bis 61 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr). Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im südlichen Teil der Mischgebiete überschritten, mit größerer Entfernung zur Königsberger Straße jedoch auch eingehalten bzw. unterschritten.

Es ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 64 bis 74 dB(A), so dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109/89 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche III bis V zu stellen sind.

Darüber hinaus sind im überwiegenden Teil der Mischgebietsflächen aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die

auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Bebauungsplan erfolgen dementsprechende Regelungen über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die textliche Festsetzung Nr. 1.6.1.

Auf den Stellplatzflächen des Stadtteilzentrums wird es durch die Erweiterungen des Einzelhandels zu einer deutlichen Verkehrszunahme von zusätzlich 2.500 PKW-Bewegungen täglich kommen. Dennoch ist bei einer Verkehrsstärke von mehr als 10.000 Kfz/24 h auf der Königsberger Straße und etwa 9.000 Kfz/24 h auf dem Hohen Heckenweg gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Wenker&Gesing, 2018) weiterhin von einer guten Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem übrigen Verkehr auszugehen. Darüber hinaus ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um rechnerisch mindestens 3 dB(A) sicher nicht zu erwarten. Im Ergebnis der genannten schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterungen der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) überwiegend eingehalten, an zwei Wohnhäusern südlich der Königsberger Straße jedoch werden die Werte für reine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung besteht jedoch rein rechnerisch auch bereits schon im Bestand. Künftig ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung von Wenker & Gesing (2018) durch die Verlagerung des Parkplatzes in den westlichen Bereich des Plangebietes – trotz deutlich erhöhtem Kundenverkehr – an den immisionsempfindlichsten Nutzungen mit keiner wesentlichen Zunahme der anlagenbezogenen Lärmimmissionen zu rechnen.

Im Bereich der im Osten des Plangebietes festzusetzenden Mischgebietsflächen sind auch künftig durch Kundenverkehre, Warenlieferungen etc. der Einzelhandelsnutzungen aufgrund des ausreichenden Abstandes zu den Lärmquellen und der Gebäudeabschirmungen keine aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht kritischen Geräuscheinwirkungen zu erwarten (Wenker&Gesing, 2018).

In der oben genannten schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan werden einige Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerblich bedingte Geräusche genannt, die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens detailliert zu prüfen sind. Dies betrifft die Beschränkung des Anliefer- und Kundenverkehrs auf den Tageszeitraum (6.00-22.00 Uhr), die überwiegende Einhausung der Anlieferzone im Sondergebiet 1, eine Abschirmung der Einkaufswagen-Depots, Asphaltierung o.ä. der Fahrgassen und lärmarme Bereifung der Einkaufswagen sowie eine kritische lärmtechnische Überprüfung eines möglichen Nachtbetriebs der gastronomischen Betriebe in den Mischgebieten. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Hinweise zum Immissionsschutz.

Im weiteren Verfahren ist darauf zu achten, dass die noch nicht betrachteten Klima- und Lüftungstechnik-Anlagen auf dem Dach des Edeka Marktes nicht zu beachtlichen Erhöhungen des gewerblichen Lärmpegels am Tag führen.

Weitere Informationen können der genannten schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe sind nach den Erkenntnissen der Untersuchungen zur Luftreinhalteplanung der Stadt Münster an diesem Standort nicht zu erwarten.

Zu zeitlich begrenzten Belastungen durch Lärmemissionen, Abgase und ggf. Staub und Erschütterungen der Baufahrzeuge und –maschinen wird es während der Abriss- und Bauarbeiten kommen.

Risiken für die menschliche Gesundheit sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht bekannt und nicht absehbar. Grundsätzlich sind solche Risiken jedoch im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu betrachten und zu minimieren bzw. auszuschließen (z.B. Brandschutzkonzept in der Baugenehmigung). Erhebliche Umweltgefahren, schwerwiegende Unfälle (Katastrophen) sind mit Realisierung des Vorhabens und dessen Betrieb nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Kumulierung mit anderen Planungen ist die geplante Quartiersentwicklung im Bereich Kiesekampweg rund 600 m westlich des Stadtteilzentrums Hamannplatz zu nennen. Am Kiesekampweg ist ein Wohnquartier mit ergänzenden Nahversorgungseinrichtungen, die der wohnortnahen Grundversorgung dienen, geplant. Außerhalb des Stadtteilzentrums Hamannplatz wird die Einzelhandelsansiedlung in Coerde gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Münster auf die reine Nahversorgung begrenzt.

Weitere Aspekte, die für den Menschen relevant sind, wie z.B. Landschaft / Ortsbild und Kulturgüter werden in den zugehörigen Kapiteln thematisiert.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Derzeitige Umweltsituation

Eingriffsbilanzierung

Der ca. 2,9 ha große und zur Umgestaltung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 557 Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz weist mit Ausnahme der innerhalb der Bewegungs- und Verkehrsflächen vorhandenen Baum- und Ziergehölzbeständen 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, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden (s. unten).

Eine gesonderte ökologische Bewertung und Eingriffsbilanzierung ist für den überwiegend versiegelten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 557 aufgrund seiner Naturferne daher nicht erforderlich.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Erhaltungsgebot für den Platanenbestand

Eine Ausnahme von dem überwiegend naturfernen Erscheinungsbild des Hamannplatzes bilden vereinzelte Großbäume (7 Platanen) im Umfeld des Spielplatzes und entlang der nord-

östlichen Plangrenze. Im Hinblick auf ihre Raumbedeutsamkeit innerhalb des Plangebietes und der von den 7 Platanen ausgehenden stadtklimatischen Wohlfahrtswirkungen (Beschattung, Staubfilter, etc.) sind die Platanen langfristig zu erhalten.

Aufgrund der beschriebenen Wertigkeit werden die 7 Platanen über Einzelfestsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Öffentliche Grünfläche

Die vorhandene öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes wird im Bebauungsplan unter geringfügiger Flächenreduzierung festgesetzt (s. Kap. 8.4.1).

Begrünungsmaßnahmen

Die bisherigen Baumstandorte innerhalb der autofreien Einkaufszone können teilweise erhalten bleiben. Eine Festsetzung erfolgt aufgrund der oben beschriebenen relativ geringen Wertigkeit nicht. Zur Begrünung des Plangebietes erfolgen darüber hinaus die Festsetzung von Pflanzgebieten mit Erhalt eines Baumes an der Königsberger Straße sowie die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung, von der allerdings abgewichen werden kann. Begrünte Dächer wirken als Lebensräume für Pflanzen, Insekten, Vögel usw. und haben damit positive ökologische Auswirkungen.

Die sonst übliche Festsetzung zur Stellplatzbegrünung, nach der alle 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, ist im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund beengter Platzverhältnisse nicht vorgesehen. Stattdessen soll die Bepflanzung der in der Planskizze vorgeschlagenen Baumstandorte im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Im Bebauungsplan vorgeschlagen sind insgesamt ca. 14 Bäume bei ca. 168 Stellplätzen sowie ca. 5 Bäume im Bereich der Fahrradstellplätze im Westen des Plangebietes.

Artenschutz

Die Gebäude im Plangebiet sind potenziell als Tagesverstecke für häufige, im Siedlungsraum vorkommende Fledermausarten wie die Zwergfledermaus geeignet. Um möglichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen entgegenzuwirken, werden im Rahmen von Abbrucharträgen seitens der Unteren Naturschutzbehörde Untersuchungen zu Fledermausvorkommen gefordert und geprüft, welche Auflagen zum Schutz von Fledermäusen erforderlich sind.

Hinsichtlich brütender Vögel ist aufgrund der geringen Ausstattung des Plangebietes mit geeigneten Grünstrukturen und –flächen lediglich mit häufigen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen. Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzentnahmen i.d.R. nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar des Folgejahres vorzunehmen. Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass Tötungen von Brutvögeln und derer Fortpflanzungsstadien im Rahmen des Vorhabens sicher ausgeschlossen werden können, sind Maßnahmen die Entfernung und die Rodung von Gehölzen betreffend gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.

Mit Blick auf die Bestandssituation, in der das Stadtteilzentrum bereits stark versiegelt und bebaut ist und unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen ist nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut auszugehen.

8.4.3 Fläche und Boden

Derzeitige Umweltsituation

Die Fläche des Stadtteilzentrums ist bereits im Ist-Zustand fast vollständig überbaut und versiegelt (s. Punkt 8.4.2.). Die natürlichen Bodenfunktionen sind in den versiegelten Bereichen nicht mehr vorhanden. Auch die heutige Grünfläche des Spielplatzes war in der Vergangenheit als Teil der befestigten Flächen des Hamannplatzes und eines Wasserbeckens versiegelt.

Altlasten

Im Bereich der Planung befindet sich die im städtischen Altlasten-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche Nr. 637. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standort einer chemischen Reinigung.

Auswirkungen der Planung /Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Weiterentwicklung des bestehenden Stadtteilzentrums Hamannplatz entspricht dem Ziel der vorrangigen Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Erweiterung des Discounters wird in geringfügigem Maße Grünfläche in Anspruch genommen und überbaut. Auch diese Fläche war in der Vergangenheit als Teil des Hamannplatzes mit Wasserbecken bereits versiegelt. Bei Neuversiegelung und Bebauung von Boden ist in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Aufgrund der geringen Größe der neu versiegelten Fläche sowie der Tatsache, dass die Fläche bereits in der Vergangenheit versiegelt war und die Planung generell der Bodenschutzklausel des BauGB hinsichtlich Nachverdichtung bereits bebauter Flächen entspricht, ist im vorliegenden Fall nicht von relevanten Umweltauswirkungen auszugehen.

Altlasten

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine konkrete Abgrenzung des zu kennzeichnenden Bereiches. Diese Fläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)“. Die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragsverfahren für den Einzelfall festgelegt.

Abfall

Hinsichtlich der Vermeidung, Verwertung und Entsorgung der Abfälle der Gewerbebetriebe sind die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zu beachten. Die gewerblichen Siedlungsabfälle sind getrennt nach Papier, Pappe, Karton, Kunststoffe, Glas, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle zu erfassen, zu dokumentieren und einer Wiederverwendung oder einem Recycling zuzuführen. Auch für Bau- und Abbruchabfälle definiert die Verordnung erweiterte Getrennsammelungs- und Dokumentationspflichten.

Zu Bodendenkmälern s. Punkt 8.4.7 (Kulturgüter).

8.4.4 Wasser

Derzeitige Umweltsituation

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist bereits im Ist-Zustand durch die Versiegelung stark eingeschränkt. Das Niederschlagswasser wird in der Bestandssituation ungedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Für eine verzögerte Abführung sowie eine teilweise Verdunstung des Niederschlagswassers wird eine vollflächige Dachbegrünung der Neubauten textlich festgesetzt. Diese textliche Festsetzung stellt die Regel dar, von der ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn die abgeleitete Niederschlagswassermenge geringere Werte einhält. Hierfür würden technische Einrichtungen wie unterirdische Speicherbecken benötigt.

Unter den beschriebenen Voraussetzungen und unter Berücksichtigung der Bestandssituation sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.4.5 Klima / Luft

Derzeitige Umweltsituation

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades besteht im Plangebiet im Sommer bei entsprechender Sonneneinstrahlung eine Wärmebelastung tagsüber und nachts. Positive Klimawirkungen haben die Grünfläche im Norden sowie die Bäume des Plangebietes, die als Frischluftproduzenten fungieren, indem sie Aerosole binden, Kohlendioxid verbrauchen und Sauerstoff produzieren. Im Sommer führt die Schattenwirkung zu einer Hitzeentlastung.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz im Norden des Plangebietes bleibt unter geringfügiger Flächenreduzierung grundsätzlich erhalten. Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die 7 Großbäume (Platanen) im nordöstlichen Plangebiet sowie eines Einzelbaums an der Königsberger Straße bleiben die Bäume mit ihren positiven Wirkungen für das Kleinklima erhalten. Weitere Bäume im Bereich des Stadtteilzentrums, die nicht zwingend für Gebäudeneubauten etc. gefällt werden müssen, können erhalten bleiben.

Die geplante Dachflächenbegrünung hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Verdunstungswirkung der Pflanzen. Aufgrund dessen sollte von der Ausnahmemöglichkeit, bei der keine Dachbegrünung durchgeführt wird, nach Möglichkeit kein Gebrauch gemacht werden.

Bei der geplanten Stellplatzbegrünung ist der Schattenwurf der Bäume an warmen Sommertagen die erwünschte positive Klimawirkung. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Plangebiet erfolgt nicht die sonst übliche Festsetzung der Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Laubbaums alle 6 Stellplätze sondern es sollen über Regelungen im städtebaulichen Vertrag die vorgeschlagenen, ca. 14 Bäume im Bereich der PKW- sowie ca. 5 Bäume im Bereich der Fahrradstellplätze gepflanzt werden. Damit fällt die stadtklimatische Wohlfahrtswirkung etwas geringer aus.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Kleinklima sind mit Blick auf die Bestandssituation durch die Planung nicht zu erwarten.

Klimawandel

Neben bau- und betriebsbedingten Treibhausgasemissionen fallen diese auch aus dem Verkehrsaufkommen an. Aufgrund des vergrößerten Einzelhandelsangebotes entsteht deutlich erhöhter Kundenverkehr von 2.500 zusätzlichen PKW-Bewegungen auf den Stellplatzflächen des Stadtteilzentrums (Wenker&Gesing, 2018) und damit verbundene höhere Treibhausgasemissionen.

Der Ersatz der energetisch veralteten Gebäudesubstanz durch neue, entsprechend gedämmte Gebäude ist im Hinblick auf den Klimawandel positiv zu bewerten.

Mit Blick auf erneuerbare Energien ist auf die textliche Festsetzung gemäß § 86 BauO NW hinzuweisen, nach der Solarpaneele oder Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet auf den Gebäuden zulässig sind.

8.4.6 Landschaft / Ortsbild

Derzeitige Umweltsituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des dicht bebauten Siedlungsbereichs von Coerde. Als innerstädtisches Areal hat das Plangebiet keinen direkten Bezug zur freien Landschaft. Das Ortsbild ist geprägt durch das bestehende Stadtteilzentrum Hamannplatz aus den 1960er bis -70er Jahren, das durch den Neubau des Discounters im Norden Ende der 1990er Jahre eine wesentliche Änderung erfuhr. Im Jahr 2005 wurde der Spielplatz im Norden des Plangebietes angelegt und ersetzte das dortige Wasserbecken und Teile der befestigten Fläche des Hamannplatzes.

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die neue Planung der Umstrukturierung und Vergrößerung des Einzelhandels greift das bestehende Konzept einer autofreien Einkaufszone auf und entspricht damit den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger der öffentlichen Zukunftswerkstatt im Jahr 2015 in Coerde.

Eine unerwünschte Höhenentwicklung der Gebäude ist durch die maximal mögliche 3-Geschossigkeit ausgeschlossen.

Als Ortsbild prägende Grünstrukturen sind die 7 Platanen im Umfeld des Spielplatzes zu nennen, diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und bleiben damit dauerhaft erhalten. Auch die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz bleibt unter geringfügiger Flächenreduzierung erhalten. Darüber hinaus erfolgt die Begrünung des umgebauten Stadtteilzentrums durch die Pflanzgebote und Erhalt eines Baumes im Bereich Königsberger Straße sowie die geplante Stellplatzbepflanzung (s. Kap. 8.4.2). Auch mit der geplanten Dachflächenbegrünung, von der allerdings abgewichen werden kann (s. Kap. 8.4.2) erfolgt eine optische Aufwertung der Neubebauung. Die Dächer der maximal 3-geschossigen Neubebauung sind von der umliegenden, höheren Bebauung, insbesondere südlich der Königsberger Straße, einsehbar.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die umgebende Landschaft im Umfeld von Coerde sind nicht zu erwarten.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Plangebiet, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Für den Fall des Auffindens eines Bodendenkmals befindet sich ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

Der Hamannplatz als Stadtteilzentrum von Coerde wird mit Blick auf eine dauerhafte Erhaltung aufgewertet.

8.4.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben.

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm im südlichen Plangebiet sind als erhebliche Umweltauswirkungen zu werten (s. Kap. 8.4.2). 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.

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

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Die Nullvariante auf Ebene des Bebauungsplans würde bedeuten, dass der Plan nicht aufgestellt und realisiert würde. Die Umstrukturierung und Modernisierung des Stadtteilzentrums mit Vergrößerung des Einzelhandelsangebotes würde nicht durchgeführt werden.

8.6 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 Aldimarktes neu strukturiert. Der Bebauungsplan Nr. 557 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Planung.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und somit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Konkrete Maßnahmen im Zuge des Monitorings sind zurzeit nicht vorgesehen. Mit Blick auf den Immissionsschutz sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren ggf. noch Festlegungen zu treffen, die einem Monitoring unterzogen werden sollten. Eine abschließende Festlegung ist zurzeit noch nicht möglich bzw. erforderlich.

Sofern sich im Zuge der kontinuierlich laufenden Untersuchungen zur Umweltsituation in Münster Hinweise auf nachteilige Auswirkungen für das Baugebiet oder die Umgebung ergeben, werden diese mit Blick auf ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe herangezogen.

8.8 Zusammenfassung

Die Planung sieht eine Neustrukturierung der Bauflächen, der Stellflächen und der Wegebeziehungen im bestehenden Stadtteilzentrum Coerde vor.

Im Einzelnen sind Erweiterungen des Vollsortimenters Edeka mit bis zu einer Verkaufsfläche von 2.200 m², des Discounters Aldi mit bis zu einer Verkaufsfläche von 1.250 m² sowie der nördlichen und östlichen Ladenzeile sowie ergänzender, zentrentypischer Einzelhandel (Drogerie) vorgesehen. Diese drei Teilbereiche werden als Sondergebiete 1-3, die verbleibenden, östlichen Teilbereiche als Mischgebiete festgesetzt. 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 (s. Kap. 8.4.2). 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 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

8.9 Quellen

- Wenker & Gesing (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 557 „Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz“ der Stadt Münster.
- Stadt Münster (2017): Fortschreibung Einzelhandel- und Zentrenkonzept Münster (V/1048/2017) http://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/einzelhandel/einzelhandelskonzept_v-1048-2017.pdf
- Umweltkataster der Stadt Münster im Internet:
(http://www.muenster.de/verkehr_umwelt.html / Umweltkataster

9 Gesamtabwägung

Die Planung verfolgt das wichtige Ziel, die erforderliche Umstrukturierung des Stadtteilzentrums planungsrechtlich abzusichern und gestalterische sowie verkehrstechnische Rahmenrichtlinien zu setzen. Unter Berücksichtigung dieses Ziels sind die im Verfahren eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise - die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abwägend - soweit als möglich in die Planung eingeflossen.

Im Geltungsbereich werden Angebote geschaffen, die die Erweiterung/Neubau der Lebensmittelmärkte Edeka und ALDI sowie zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten für den übrigen Bestand ermöglichen. Gleichzeitig bleibt das räumliche Prinzip mit der Trennung zwischen Autoverkehr und Aufenthaltsbereich bestehen. Nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind nicht ersichtlich.

10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Es ist vorgesehen, mit den Investoren bzw. Grundstückseigentümern für die Erweiterung des Aldi- bzw. Edekamarktes Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abzuschließen, um notwendige Maßnahmen für die Vorbereitung und Durchführung der geplanten Neubauten zu regeln.

Die Lebensmittelmärkte Edeka und ALDI streben zunächst den Abriss der bestehenden Gebäude und anschließend die jeweilige Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit erweiterter Verkaufsfläche an. Während der Umbaumaßnahmen des Edeka-Gebäudes soll temporär im westlichen Gebäude (ehemals Postbörse) die Nahversorgung in reduzierter Form sichergestellt werden.

Aufgrund von Erneuerungsmaßnahmen auf der öffentlichen Fläche Hamannplatz können finanzielle Umlagen (Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz – KAG) auf die Anlieger zukommen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 557: Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz.

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat