Stadtplanungsamt

S t e l l u n g n a h m e n

zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): „Coerde – Kiesekampweg“

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0619/2021

Inhalt Seite

I. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1. Verkehr ... 2
1.2. Städtebau ... 4

2. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1. Deutsche Bahn AG – Eigentumsmanagement, Eigentümervertretung ... 7
2.2. münsterNETZ GmbH ... 7
2.3. Westfälische Fernwärmeversorgung GmbH ... 7
2.4. IHK Nord Westfalen ... 8
2.5. Feuerwehr Münster ... 10
2.6. Bezirksregierung Münster ... 12

II. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

3. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

3.1. Öffentlichkeit ... 13
3.2. Holz Familien GbR ... 13
3.3. Holz Familien GbR ... 14

4. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

4.1. Stadt Münster – Feuerwehr ... 15
4.2. IHK Nord Westfalen ... 16
4.3. münsterNETZ GmbH ... 17
4.4. Deutsche Bahn AG – Eigentumsmanagement, Eigentümervertretung ... 18
4.5. Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Essen ... 20
4.6. Bezirksregierung Münster – Dezernat 52 Abfallwirtschaft, Immissionsschutz ... 21
4.7. Bezirksregierung Münster – Landesplanerische Stellungnahme ... 21

I. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

VORBEMERKUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 27.09.2018 in der Tennishalle des BSV Münster am Kiesekampweg 8 in Münster durchgeführt, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die im Folgenden vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise sind Fragestellungen der Öffentlichkeit aus der Informationsveranstaltung, die mit Stellungnahme der Stadt Münster / des Vorhabenträgers in der Veranstaltung direkt beantwortet wurden. Die Inhalte sind der Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 134 Änderung „Kiesekamp“ entnommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.11.2019 bis einschließlich 30.12.2019.

1. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1. Verkehr

1.1.1. Es wird nachgefragt, ob ein Rück- bzw. Umbau der Kreuzung „Coerheide / Holtmannsweg“ erfolgen wird. Die Situation sei dort – auch wegen der übergroßen, asymmetrischen Anordnung – sehr unübersichtlich, es habe dort mehrfach Unfälle gegeben, häufig komme es zu gefährlichen Situationen. Der Kiesekampweg und die Coerheide bräuchten eine zusätzliche Ampel. Darüber hinaus sei die Taktung der aktuellen Schaltung zu kurz und damit gefährlich bei der unübersichtlichen Wegeführung.

Stellungnahme der Verwaltung:
Abseits der Leistungsfähigkeit der Straßen wurde der Knotenpunkt Holtmannsweg / Königsberger Straße / Kiesekampweg / Coerheide in seiner Leistungsfähigkeit gemäß HBS 2015 im Zuge der verkehrstechnischen Untersuchung zum Verfahren bewertet. Im Ergebnis der Untersuchung kann für den Knotenpunkt, insbesondere aufgrund der asymmetrischen Anbindung der Nebenströme, mit der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der Realisierung der Entwicklungsziele keine ausreichende Leistungsfähigkeit mehr nachgewiesen werden. Der Knotenpunkt ist mit Umsetzung der Entwicklungsziele über eine vollständige Signalisierung und eine auf den Ort abgestimmte Phasenschaltung in seiner Leistungsfähigkeit aufzuwerten.

Neben der gutachterlich empfohlenen Vollsignalisierung soll der Knotenpunkt darüber hinaus auch in seinem Ausbau den aktuellen Anforderungen der Verkehrsführung in Münster angepasst werden. Ein Entwurf zum Umbau des Knotenpunktes wurde parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet und mit dem Fachamt der Stadt Münster abgestimmt. Die Umsetzung erfolgt parallel zur Umsetzung der Planungsziele.

Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre und Verbesserung der Verkehrssicherheit sind gegeben. Der Anregung zum Umbau und Vollsignalisierung des Knotenpunktes Holtmannsweg / Königsberger Straße / Kiesekampweg / Coerheide wird bereits entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.1.2. Es wird aufgeführt, dass es bereits heute zu Rückstaus, insbesondere bei geschlossenen Bahnschranken komme. Das Verkehrsproblem werde sich verschärfen. Vor allem sei ein Konflikt zu erwarten, wenn sich die Verkehrswege von LIDL-Kunden und KiTa-Besuchern überschneiden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Neben der leistungsfähigen Abwicklung der zukünftigen Verkehre und Sicherung einer verkehrssicheren Erschließung des Geltungsbereiches waren mit der angepassten und prognostizierten Verkehrssituation mögliche Einflüsse auf bzw. über den Bahnübergang Holtmannsweg zu bewerten. Hierbei war insbesondere ein Rückstau von der Lichtsignalanlage über bzw. auf den Bahnüberweg zu beurteilen und negative Einflüsse auf den übergeordneten Schienenverkehr sowie die Bildung einer Gefahrenstelle auszuschließen. Auf Basis der Verkehrsuntersuchung und Datengrundlage der Deutschen Bahn sind auch unter einer Kapazitätsminderung von 25 %, für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Holtmannsweg / Königsberger Straße / Kiesekampweg / Coerheide, keine Beeinträchtigungen des Bahnübergangs und des Schienenverkehrs zu erwarten. Rückstaulängen von über 200 m bis auf den Bahnübergang sind nicht zu erwarten. Mit Umsetzung der Maßnahmen ist eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes gegeben.

Gleiches gilt für die Erschließung der geplanten Nutzungen und Abwicklung der Verkehre auf dem Kiesekampweg. In Anbetracht der Funktion und des bestehenden Ausbaus der Verkehrsflächen entsprechen alle untersuchten Straßenquerschnitte dem jeweiligen Straßentyp der RASt06 und liegen mit den erhobenen sowie zu erwartenden Verkehrsstärken jeweils im unteren Rahmen bzw. unterhalb der empfohlenen Verkehrsbelastungen für den jeweiligen Straßentyp. Gleichwohl können temporäre und kurzzeitige Konflikte – Bring- und Abholphasen der Kita in Kombination mit Einkaufsverkehren an bzw. vor Feiertagen – nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer allgemeinen Verkehrsuntersuchung können solche Sonderbetrachtungen jedoch nicht abgebildet werden bzw. der Straßenausbau auf etwaige Sonderfälle ausgebaut werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 BauGB ist gegeben.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.1.3. Das Verkehrskonzept sei problematisch, wenn 170 Wohnungen, die KiTa und der Lebensmittelmarkt eine gemeinsame Anbindung von Süden hätten. Zudem würden Ausweichverkehre auf dem Kemperweg befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1.2 der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Darüber hinaus werden Ausweichverkehre über die Straße Kemperweg nicht gesehen. Die Route würde eine Mehrstrecke von rd. 800 m verursachen und an sechs Straßeneinmündungen / -kreuzungen vorbeiführen, anstelle die in rd. 100 m gelegene umgestaltete Kreuzung zu nutzen.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.1.4. Es wird vorgetragen, dass die Entwurfsgrafik befürchten ließe, dass die Fahrradverknüpfung nicht ausreichend berücksichtigt werde, die Übergänge nicht fahrradgerecht seien und das innere Wegenetz nur Fußgängerbedarfen gerecht werde. Insbesondere die Erreichbarkeit des Lebenseinzelhandels, der KiTa und die Zufahrt zum überörtlichen Radweg entlang der Bahntrasse solle fahrradgerecht gestaltet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Zur qualitätsvollen Gestaltung der Freiräume und sicheren Führung der Fuß- und Fahrradverkehre wird der ruhende Verkehr der geplanten Nutzungen im Wesentlichen am westlichen Rand des Geltungsbereiches und in einer Tiefgarage abgewickelt. Die zentralen ebenerdigen Flächen bieten neben der Einrichtung von Aufenthalts- und Spielflächen ausreichend Raum für eine verkehrssichere Abwicklung von Fuß- und Radverkehren. Alle Zugänge und allgemein nutzbaren Flächen werden barrierefrei hergestellt. Nur die privaten, den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Außenbereiche werden rd. 50 cm angehoben. Die Erreichbarkeit der zukünftigen Nutzungen und Verknüpfung des Gebietes mit seinem Umfeld sowie insbesondere mit dem westlich verlaufenden übergeordneten Fahrradweg, als Bestandteil der Veloroute Münster-Greven, ist gegeben. Bedarfe der Fahrrad- und Fußgängermobilität werden vollumfänglich geachtet.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.1.5. Es wird angeregt, den westlichen Fahrradweg (Veloroute) entlang der Bahn zu verbreitern, zumal überwuchernder Bewuchs momentan seine Nutzbarkeit einschränke.

Stellungnahme der Verwaltung:
Als Teil der übergeordneten Veloroute Münster – Greven, wird der im Geltungsbereich eingeschlossene Abschnitt des Fahrradweges, in den bestehenden Grund-/Flurstücksgrenzen, als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Ein zusätzlicher Erwerb von weiteren Grundstücksflächen ist nicht möglich. Die bauliche Erweiterung bzw. Ertüchtigung des westlichen Fahrradweges / der Veloroute wurde geprüft. Der Aus- / Umbau des Teilabschnittes der Veloroute erfolgt abseits des Bauleitplanverfahrens über einen separaten Baubeschluss für die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.2. Städtebau

1.2.1. Es wird vorgetragen, dass die viergeschossige Bebauung sinnvoll, die achtgeschossige Betonung der Ecke jedoch unmaßstäblich sei. Zu den vorhandenen hohen Gebäuden sollten keine weiteren derartigen Bauten ergänzt werden. Coerde vertrage dies nicht.

Es wird angeregt die achtgeschossige Eckbebauung zu vermeiden und ggfs. die viergeschossige Bebauung um ein Geschoss aufzustocken. Ein achtgeschossiges Gebäude würde Fehler der Vergangenheit wiederholen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der Geschossigkeiten und der damit verbundenen Dichte der Entwicklungsmaßnahme überarbeitet. Hierbei wurde das Turmgebäude zum Knotenpunkt Holtmannsweg / Kiesekampweg um zwei Vollgeschosse auf eine sechs-Geschossigkeit sowie die zum Holtmannsweg orientierten Gebäude um jeweils ein Geschoss reduziert. Die zur westlich gelegenen Bahntrasse geplanten Gebäude sind als geschlossene Raumkante als aktive Schallschutzmaßnahme zu werten. Eine Reduzierung der geplanten Höhe wurde für diesen Bereich daher nicht vorgenommen.

Eine Auflösung der städtebaulichen Prägung des Gebietes und vollständige Rücknahme der Betonung der Eingangssituation im Osten über den Hochpunkt zum Knotenpunkt sind nicht Gegenstand der Planung. Insgesamt wurde der Anregung zur Reduzierung der Gebäudehöhen mit Ausnahme der Schallschutzbebauung zur Bahntrasse bereits entsprochen. Unverträglichkeiten gegenüber dem Stadtgefüge oder die Wiederholung von Fehlern der Vergangenheit werden nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.2.2. *Es wird angemerkt, dass behutsam geplant werden muss, um keinen sozialen Brennpunkt zu schaffen.*

Stellungnahme der Verwaltung:
Durch die Nutzungsmischung aus Wohn-, kleinteiligen Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzungen sowie dem Lebensmitteldiscountmarkt und der Kindertagesstätte in Verbindung mit einem Angebot an privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen entsteht ein zeitgemäßes urbanes Stadtquartier mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Hierzu tragen insbesondere die qualitätvoll gestalteten, autofreien Quartiershöfe und attraktiven Nutzungsergänzungen (Lebensmitteldiscountmarkt, Bäckerei mit Café, 5-Gruppen-Kita, Servicebüro, Kinderspielplätze) bei. Die städtebauliche Dichte ist lagegerecht und auch in der Höhenentwicklung mit überwiegend IV-geschossiger Bebauung maßstäblich. Entsprechend den stätischen Zielsetzungen zur Förderung / Sicherung einer sozialgerechten Bodennutzung werden 60 % des Nettowohnraums nach den Förderbestimmungen errichtet (50 % gefördert und 10 % förderfähig). Hierbei sollen insbesondere Wohnraumangebote für Personen im dritten Lebensabschnitt und für Familien mit mehreren Kindern geschaffen werden. Mit den nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten wird keine Gefahr eines sozialen Brennpunktes gesehen.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.2.3. *Die KiTa wird am vorgesehenen Standort kritisch gesehen, da Lärmkonflikte mit den darüber wohnenden Personen erwartet werden. Zudem seien zu wenige Spielflächen vorgesehen und die Spielfläche in unmittelbarer Nähe zum ebenerdigen Parkplatz des Lebensmittelmarktes sei nicht zweckmäßig. Es wird angeregt über eine Alternativlösung nachzudenken.*

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Einbindung von Kindertagesstätten und Kombination mit weiteren Nutzungen in einem

Gebäude entspricht einer zeitgemäßen nachhaltigen und urbanen Stadtentwicklung. Im Stadtgebiet von Münster gibt es bereits mehrere Beispiele, die im Sinne des Best Practice als Referenz betrachtet werden können. Konflikte über die Mischung der Nutzungen werden nicht gesehen. Darüber hinaus ist Spiel- und Kindergartenlärm juristisch als sozialadäquat eingestuft.

In Abstimmung mit dem Fachamt der Stadt Münster entspricht die Außenspielfläche den Erfordernissen für eine fünfgruppige Kindertageseinrichtung. Mit den schalltechnischen Ergebnissen wird die Verträglichkeit der Nutzungen auch ohne ergänzende Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen. Gleichwohl werden die Nutzungen durch eine Lärmschutzmauer voneinander getrennt, sodass für die Außenspielfläche trotz der Nachbarschaft zum Kundenparkplatz ein gutes Lärmschutzniveau sichergestellt wird, das über die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hinausgeht.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung einer Alternativlösung für die geplante Kindertagesstätte wird nicht gefolgt.

1.2.4. Es wird nachgefragt, ob im Plangebiet Flächen für Ärzte etc. vorgesehen werden und was mit bestehenden Praxen im Geltungsbereich passiert.

Stellungnahme der Verwaltung:
Neben den Wohnnutzungen und dem Lebensmitteldiscountmarkt sind auch dem Wohnen untergeordnete Dienstleistungsnutzungen Gegenstand der Vorhabenplanung. Als Dienstleistungsbetriebe sind eine Bäckerei mit Café, ein Kiosk, ein Waschsalon / Mieterstützpunkt, Arzt- und Therapiepraxen und weitere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen im Rahmen von festgesetzten maximalen Nutzflächen im Erdgeschossbereich zulässig.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.2.5. Es wird angemerkt, dass die Lärmschneisen zwischen den Gebäuden zu groß seien.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die nach Westen orientierten Gebäude werden mit Ausnahme der Erdgeschossbereiche über eine geschlossene Brückenkonstruktion miteinander verbunden, so dass eine nahezu vollständig geschlossene Randbebauung entsteht. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die schalltechnischen Auswirkungen abschließend gutachterlich untersucht und bewertet. Im Ergebnis können geschützte Wohninnenbereiche nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

1.2.6. Es wird angeregt, Studentenwohnungen vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Investor plant schwerpunktmäßig die Errichtung seniorengerechter Wohnungen. Die Wohnungsnutzung im Hinblick auf bestimmte Bevölkerungsgruppen wird im Bebauungsplan nicht geregelt.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1. Deutsche Bahn AG – Eigentumsmanagement, Eigentümervertretung

(Stellungnahme vom 31.01.2020)

Der Einwender äußert in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 31.01.2020 sowie in seiner Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 24.06.2020 (Punkt 5.2) die gleichen Hinweise zur Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres, zur Kreuzung der Bahnstrecke mit Leitungen, zu Bauanträgen im Zusammenhang mit dem Vorhaben, zu den Abstandsflächen nach BauO NRW sowie zu Emissionen durch den Erhalt und den Betrieb der Bahnanlage. Die Abwägung zu den betreffenden Inhalten findet sich unter Punkt 5.2 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

2.2. münsterNETZ GmbH

(Stellungnahme vom 10.12.2019)

Der Einwender äußert in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 10.12.2019 sowie in seiner Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 10.06.2020 (Punkt 4.3) die gleichen Hinweise zum Betrieb und Ausbau des Strom- und Wassernetzes, der Errichtung einer Ortsnetzstation, dem Breitbandausbau und der Trinkwasserversorgung. Die Abwägung zu den betreffenden Inhalten findet sich unter Punkt 4.3 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

2.3. Westfälische Fernwärmeversorgung GmbH

(Stellungnahme vom 29.11.2019)

„[…] versorgt den Stadtteil Coerde vollflächig mit Fernwärme. Daher begrüßen wir es, wenn Sie die Fernwärmeversorgung dieses Baugebiets in Ihre weiteren Planungen einbeziehen. […] In einem Teil des Baugebiets ist bereits eine Fernwärmeleitung im Bestand vorhanden, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen wäre. Wir bitten hierzu um weitere Abstimmung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Energie- und Wärmeversorgung der Vorhabenplanung ist, über die in den angrenzenden Straßen bestehenden Versorgungsleitungen im Grundsatz gewährleistet. Ein Ausbau der Leitung und Anschluss der einzelnen Nutzungen wurde über die Versorger bestätigt. Die Festsetzung einer bestimmten Art der Versorgung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist im vorliegenden Verfahren nicht Gegenstand der Planung. Gleichwohl wird die Fernwärmeversorgung der Vorhabennutzung durch den Vorhabenträger angestrebt.

In Anbetracht der zukünftigen Nutzungsstruktur und damit verbundenen Neuordnung des Vorhabenbereiches sowie der erforderlichen Eingriffe in den Boden werden die Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich vollständig neu verlegt. Ein Erhalt bestehender Leitungssysteme ist insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen Gründungen der Gebäude nicht sinnvoll.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.4. IHK Nord Westfalen

(Stellungnahme vom 19.12.2019)

2.4.1. „Durch die geplanten Festsetzungen ergibt sich für bestehende Gewerbetriebe in unmittelbarer Nähe des Planareals eine neue planungsrechtliche Situation. Schutzbedürftige Nutzungen rücken an einen bestehenden Gewerbestandort heran. Aus einem festgesetzten Gewerbegebiet soll der Vorhabenbereich im Sinne eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO sowie im Sinne eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden. Entsprechend sind fortan im bestehenden Gewerbegebiet andere, ‚herangerückte‘ Schutzansprüche zu berücksichtigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Mit dem Planverfahren wird eine an bestehende Gewerbenutzung heranrückende Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert. In Anbetracht der gewerblichen Flächen und insbesondere der übergeordneten Schienen- und Straßenverkehrsflächen sind besondere Ansprüche an den Planstandort zu stellen. Zur Bewertung der bestehenden Gewerbelärmimmissionen auf die zukünftigen Nutzungen sowie der planbedingten Emissionen auf den Bestand wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verfahren erarbeitet. Im Ergebnis sind die auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Emissionen den Verkehrslärmimmissionen unterzuordnen. Mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen und dem lärmrobusten städtebaulichen Konzept kann das Vorhaben verträglich am Standort realisiert werden.

Gegenüber den bestehenden gewerblichen Nutzungen sind über die heranrückende Wohnbebauung keine Einschränkungen gegeben, da in vergleichbarer Nähe bereits heute allgemeine Wohngebiete bestehen und planungsrechtlich gesichert sind. Ein weitergehender uneingeschränkter Betrieb auf Basis der bestehenden Betriebsgenehmigungen ist möglich.

Beschlussvorschlag:
Den Bedenken gegenüber einer Beeinträchtigung bestehender Gewerbebetriebe wird nicht gefolgt.

2.4.2. „In der Begründung formulieren Sie als ein Ziel die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft. […] Diesen Aspekt begrüßen wir ausdrücklich und weisen darauf hin, dass den bestehenden Unternehmen über den Bestandsschutz hinaus Entwicklungsoptionen zugestanden werden sollten.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Anregung des Zugeständnisses von Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Unternehmen im Umfeld des Geltungsbereiches ist kein Gegenstand der vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung, den außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Unternehmen über den Bestandsschutz hinaus Entwicklungsoptionen zuzugestehen, wird nicht gefolgt.

2.4.3. *„Im Weiteren wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich der Druckerei sowohl tags als auch nachts um mehr als 10 dB unterschritten werden. Wir weisen darauf hin, dass die Schalltechnische Untersuchung nur eine Momentaufnahme ist und ggf. Entwicklungsabsichten der Betriebe nicht berücksichtigt. Veränderungen in den Betriebsabläufen. z. B. hinsichtlich der Anlieferverkehre in der Nachtzeit könnten weitreichende Auswirkungen haben. Da uns die Untersuchung nicht vorliegt, regen wir an, diesen Aspekt, sofern er nicht berücksichtigt wurde, zu analysieren.“*

Stellungnahme der Verwaltung:
Der bestehende Druckereibetrieb wurde im Rahmen der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum Bauleitplanverfahren anhand der bestehenden Betriebsgenehmigung, der rechnerischen Einbindung der bestehenden technischen Anlagen und ergänzenden Immissionsmessungen vor Ort in die Bewertung eingestellt. Hierbei wurden auch Erweiterungsabsichten im Rahmen der Genehmigungslage berücksichtigt und in die Berechnung eingestellt. Im Ergebnis ist der Betrieb als schalltechnisch irrelevant gegenüber den Planungszielen zu betrachten. Mit der Lage bzw. Ausrichtung des Betriebes sowie der Emissionsquellen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Geltungsbereich um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

Negative Einflüsse auf die schützenswerte Wohnnutzung als auch die geplante Wohnbebauung durch den Druckereibetrieb sind nicht zu erwarten. Geplante Nutzungsänderungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung, veränderte Betriebsabläufe für den Druckereibetrieb zu analysieren wird nicht gefolgt.

2.4.4. *„Wir weisen allerdings darauf hin, dass das vorgelegte Gutachten [Anm. Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros Stadt + Handel] hinsichtlich einzelner Modellannahmen nicht stringent ist. Grundlage der Berechnungen ist das Prognosejahr 2023. Hierzu werden die positive Bevölkerungsentwicklung (inkl. Neubaugebiete) sowie die allgemein steigende Kaufkraft herangezogen. Zudem wird eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels prognostiziert und die Umsatzerwartungen der Bestandsstrukturen (inkl. Planungen) werden gesteigert. Die Flächenleistung des Planvorhabens erfolgt indes aufgrund der derzeitigen Flächenleistung und damit ohne Steigerungsrate. Allein im Zeitraum 2013-2017 ist die Flächenleistung von Lidl als umsatzstärkster Anbieter (worst case) allerdings um mind. 6 % gestiegen (Grundlage der Berechnung: EHI Retail Institute bzw. GfK auf der Basis von Daten von TradeDimensions). Zudem wird im Gutachten eine Flächenleistung von nur 7.040 €/m² angesetzt, gleichwohl aktuelle Veröffentlichungen in 2018 und 2019 bereits eine Flächenleistung von 7.400 €/m² ausweisen. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem Stadtteilzentrum Coerde liegen gemäß vorliegendem Gutachten im Bereich von rd. 10 %. Da aktuell das gesamte Stadtteilzentrum durch u.a. Neupositionierung Edeka und Aldi in seiner Funktion nachhaltig gefestigt wird, werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auch bei einer modifizierten und auf 2023 angepassten Flächenleistung*

wohl nicht in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen. Gleichwohl empfehlen wir eine weitere Überprüfung und vertiefende argumentative Begründung auf Grundlage prognostizierter Flächenleistungen durch das beauftragte Gutachterbüro. In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die angemessene Dimensionierung (Tabelle 13 [Anm. der Auswirkungsanalyse]) in Bezug auf das Prüfschema der Konzeptkongruenz und die hieraus abgeleitete Flächenreduzierung argumentativ zu begründen. Dies steht auch im Zusammenhang mit der Vereinbarkeit mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Verträglichkeitsanalyse wurde angesichts der Anregung hinsichtlich der Einwohnerzahlen, der Kaufkräfte (IFH 2019) sowie des Prognosehorizonts zum Entwurf des Bebauungsplans aktualisiert und mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans zu jedermanns Einsicht offengelegt.

Basis der überarbeiteten Untersuchung sind die Einwohnerzahlen der Stadt Münster (Ende 2018) und das Baulandprogramm 2019 – 2025. Hierdurch ergaben sich Abweichungen zu der zuvor verwendeten Datengrundlage des IT NRW, da die Einwohnerzahlen im Untersuchungsraum sehr viel detaillierter zu bestimmen waren und im Nahbereich mittels GIS-Systems straßenabschnittsgenau ermittelt werden konnten.

Die Flächenleistung des Planvorhabens wurde auf Grundlage der aktuellen durchschnittlichen Flächenleistung von Lidl (Hahn 2020) ermittelt. Unter Berücksichtigung der Flächenleistung des Lidl-Marktes sowie der Entwicklung der Flächenproduktivität der Bestandsbetriebe wurde die Prognose auf das Jahr 2024 aktualisiert.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse ist der geplante Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m² am Standort verträglich. Die Entwicklungsmaßnahme ist kongruent zu den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Münster als auch den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen (Ziel 6.5-1 bis 6.5-3 LEP NRW) und regionalplanerischen Zielstellungen (Ziel 4 Regionalplan Münsterland).

Somit wurde der Anregung zur Anpassung der Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros Stadt + Handel hinsichtlich der Flächenleistung sowie Steigerungsrate bereits entsprochen.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.5. Feuerwehr Münster

(Stellungnahme vom 11.12.2019)

2.5.1. „Die Dimensionierung der Verkehrsflächen […] müssen den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand Oktober 2009) entsprechen. […] Die notwendigen Zufahrten zur Sicherstellung der Rettungswege scheinen ausreichend dimensioniert zu werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde mit der Feuerwehr abgestimmt und im

Rahmen einer gesonderten Schleppkurvenprüfung zum Entwurf des Bebauungsplans untersucht. Die Zufahrt in das Gebiet und damit Anfahrbarkeit der einzelnen Gebäude ist über die Durchfahrten im Westen und Süden sowie die ergänzende Möglichkeit der Rettungszufahrt vom Knotenpunkt Holtmannsweg gesichert. Aufstellflächen und Anleiterbereiche sind entsprechend den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr im Zuge der Genehmigungsplanung nachweisbar.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.5.2. *„Die Versorgung mit Löschwasser zur Deckung des Grundschutzes gemäß Merkblatt DVGW W 405 hat durch die Stadtwerke Münster als zuständigen Konzessionsinhaber zu erfolgen. […] die Installation der Hydranten hat so zu erfolgen, dass gem. dem Merkblatt des DFV, DVGW und AGBF ‚Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen‘ Hydranten so anzuordnen sind, dass sie in max. 75 m Lauflinie von den Zugängen zu den einzelnen Grundstücken aus zu erreichen sind. Weiterhin müssen Hydranten so im Straßenquerschnitt installiert werden, dass die Wasserentnahme leicht möglich ist. Eine Installation in ausgewiesenen Parkflächen ist nicht zulässig. […] Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist die Installation mindestens eines Hydranten in der Mitte des Plangebietes erforderlich.“*

Stellungnahme der Verwaltung:
Das bestehende umliegende Leitungssystem verfügt über ausreichende Kapazitäten zur Versorgung der geplanten Nutzungen und Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge im Brandfall. Der erforderliche Ausbau des Leitungssystems ist auf dem Vorhabengrundstück gegeben. Im Bereich der privaten Erschließungsflächen und Freiräume können die Leitungen wartungsfreundlich und ohne Einschränkungen verlegt werden. Auch die Erreichbarkeit von Hydranten für die Feuerwehr ist nach den geltenden Vorgaben im Zuge der Ausführungsplanung realisierbar und bleibt dieser vorbehalten. Ausführungsdetails sind kein Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.5.3. *„Für das gesamte Baugebiet ist frühzeitig ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung zu stellen. […]“*

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Antrag auf Kampfmittelüberprüfung wurde gestellt. Im Ergebnis ist eine Kriegsbeeinflussung erkennbar. Neben der allgemeinen Kriegsbeeinflussung wurden im nordöstlichen Geltungsbereich die zwei Blindgängerverdachtspunkte VP 11092 und VP 11093 identifiziert. Vor Beginn von jeglichen Bautätigkeiten werden diese Punkte geprüft und die gesamte Fläche systematisch abgesucht. Die allgemeinen Hinweise des Kampfmittelräumdienstes sind zu beachten. Das Gelände ist entsprechend vorzubereiten. Der Anregung wurde somit bereits entsprochen.

Weitergehend siehe Stellungnahme der Feuerwehr unter Punkt 4.1 der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.6. Bezirksregierung Münster

– Dezernat 32 - Regionalentwicklung –
(Stellungnahme vom 16.10.2019)

2.6.1. „Die geplante Wohnbebauung zur Nachnutzung einer bisher schon versiegelten und baulich genutzten Fläche liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Die hier geplante Innenentwicklung wird begrüßt und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.6.2. „Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Stellungnahme zu Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sind die Ziele und Grundsätze des Kapitels 6.5 ‚Großflächiger Einzelhandel‘ des wirksamen Landesentwicklungsplans NRW. […] Das Ziel 6.5-1 des LEP NRW wird […] beachtet. […] Das Ziel 6.5-2 des LEP NRW wird beachtet. […] Das Ziel 6.5-3 des LEP NRW wird beachtet. Die vorliegende Planungsabsicht ist insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

– Dezernat 35 - Städtebau, Bauaufsicht, Denkmalschutz –

2.6.3. „Grundsätzlich liegt die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Bau GB in der Verantwortung und Planungshoheit der Kommune. Bei der vorliegenden Planung wird bezüglich Einhaltung der Voraussetzungen seitens des Dezernats 35 auf folgendes hingewiesen:

- *Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das OVG Münster hat entschieden, dass ein Bebauungsplan für ein UVP-vorprüfungspflichtiges Vorhaben nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden darf, wenn er abwägungsrelevante Umweltauswirkungen wie z.B. eine Erhöhung der Immissionswerte hervorruft (Urteil vom 10.04.2014, 7 D 57/12.NE).*
- *Die Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen sollte im Bauleitplanverfahren in allen Punkten deutlich werden.“*

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Einwender äußert in der vorliegenden Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 16.10.2019 sowie in seiner Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 09.07.2020 (Punkt 5.6.2) inhaltlich gleiche Hinweise zu den Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB. Die Abwägung zu den betreffenden Inhalten findet sich unter Punkt 5.6.2 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

2.6.4. „Wegen der städtebaulichen Bedeutung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird empfohlen im Flächennutzungsplan die vorgesehenen maximalen Gesamt-Verkaufsflächen in die textlichen Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird nicht durchgeführt. Gleichwohl wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung an die neuen Planungsziele nachgehend angepasst.

Die angeregte textliche Darstellung der maximalen Verkaufsflächen ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

II. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

VORBEMERKUNG

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020.

3. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

3.1. Öffentlichkeit

(Stellungnahme vom 02.06.2020)

„ich wohne 20 Meter entfernt von dem Bauprojekt und mein Vater ist schwer krank. […] wann wird mit dem Abriss angefangen?“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die ehemaligen Gewerbebauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits in Teilen zurückgebaut. Der Abriss der restlichen Gebäudeteile erfolgt zeitnah. Im Anschluss der Rückbauarbeiten ist die Aufnahme der Erschließungs- und Bautätigkeiten zur Vorhabenplanung geplant.

Mit den Regelungen des Durchführungsvertrages ist der Vorhabenträger zur Umsetzung der Entwicklungsziele innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung verpflichtet.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

3.2. Holz Familien GbR

(Stellungnahme vom 30.10.2020 - nachträglich -)

„[…] mit dem fortschreitenden Planungsprozess und der Vorbereitung der Ausführungsplanung in Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanern ergeben sich in Teilbereichen geringfügige Abweichungen zu der nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegten Planzeichnung […]. Im Einzelnen überschreiten die aktuell geplanten Gebäudekubaturen […] die festgesetzten Baugrenzen. […]. Zur Realisierung des Bauvorhabens entsprechend den vereinbarten Zielsetzungen zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen sind die Baugrenzen in den in der […] Grafik dargestellten, geringfügigen Abweichungen anzupassen. Die Anpassungen der Baufenster haben keine Auswirkungen auf die Rechte Dritter. Alle Ergänzungen werden auf dem Vorhabengrundstück realisiert. Die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW werden eingehalten. Belange von Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und sozial Frieden werden nicht beeinträchtigt. […]“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Vorhabenträgerin hat die Planung aufgrund von Abstimmungsergebnissen insbesondere mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung sowie Fachingenieuren im Zuge der weiteren Vorbereitung der Bauantragsunterlagen aktualisiert. Die in der Stellungnahme dargestellten Anpassungen der Baugrenzen für einzelne Fassadenabschnitte sind in Bezug zu den geplanten Gebäudetypologien als geringfügig anzusehen. Auch die Abweichungen im Bereich der Windfänge der Gebäude C und E sowie des Balkons des Gebäudes E haben keinen Einfluss auf die städtebauliche Figur oder die optischen und räumlichen Auswirkungen der Planung auf das Umfeld. Alle Anpassungen finden ausschließlich auf dem Vorhabengrundstück selbst statt. Unverträgliche Nähen und damit einhergehende Auswirkungen auf den Sozialfrieden werden sowohl zwischen den Vorhabengebäuden selbst, als auch zu unmittelbar angrenzenden Nutzungen nicht gesehen. Die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW und somit der Nachweis der Besonnung, der Belichtung, der Belüftung, des Brandschutzes und des Sozialfriedens werden eingehalten. Das als Grundlage des vorliegenden Bauleitplanverfahrens angewandte städtebauliche Konzept ist weitergehend abgebildet.

Die Grundzüge der Planung werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht berührt. Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und die Rechte Dritter werden über die Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht berührt. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung zur geringfügigen Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gefolgt.

3.3. Holz Familien GbR

Stellungnahme vom XX.08.2021 (- nachträglich -)

„[…] in Teilbereichen müssen die Begrenzungen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-Flächen) sowie Bereiche für private Spielplätze an die aktuelle Freianlagenplanung angepasst werden. Der Grünflächenanteil wurde in der aktualisierten Planung aufgrund der Anforderungen der Wohnraumförderbestimmungen NRW deutlich erhöht, was sich positiv auf die Freiraumqualitäten auswirkt […]. Außerdem regen

wir an, die festgesetzte Fläche für Tiefgaragen geringfügig nach Westen zu erweitern und die gemeinsame Grenze der beiden Vorhabenbereiche geringfügig zu verschieben. Hierdurch kann dem erhöhten Flächenbedarf für witterungsgeschützte Abstellplätze für Fahr- und Lastenräder entsprochen werden […]. In diesem Zusammenhang wird auch eine geringfügige Verschiebung der gemeinsamen Grenze der beiden Vorhabenbereiche angeregt […]. Alle Änderungen werden auf dem Vorhabengrundstück realisiert und haben keine Auswirkungen auf die Rechte Dritter“ […].

Stellungnahme der Verwaltung:

Die angeregten Anpassungen sind insgesamt als geringfügig einzustufen. Die Erhöhung des Grünflächenanteils ist positiv zu bewerten und führt zu einer Erhöhung der Freiraumqualitäten. Das städtebauliche Leitthema Hofbildung wird – ebenso wie die geforderten Spielbereiche – beibehalten. Die Anpassung der GFL-Flächen sowie der Bereiche für private Spielplätze wird daher befürwortet. Der angeregten Erweiterung der Fläche für Tiefgaragen kann ebenfalls entsprochen werden, da die zusätzliche Versiegelung gering ausfällt und durch die Aufweitung weitere witterungsgeschützte Unterbringungsmöglichkeiten für Fahr- und Lastenräder geschaffen werden. Die geringfügige Verschiebung der gemeinsamen Grenze der Vorhabenbereiche hat keine negativen Auswirkungen, sodass hier ebenfalls keine Bedenken bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht berührt. Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und die Rechte Dritter werden über die Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht berührt. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, in Teilbereichen die Begrenzungen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-Flächen) sowie der Bereiche für private Spielplätze an die aktuelle Freianlagenplanung anzupassen, die festgesetzte Fläche für Tiefgaragen geringfügig nach Westen zu erweitern und die gemeinsame Grenze der beiden Vorhabenbereiche geringfügig zu verschieben, wird gefolgt.

4. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

4.1. Stadt Münster – Feuerwehr

(Stellungnahme vom 25.05.2020)

4.1.1. „[…] für den im beigefügten Lageplan orange gekennzeichneten Bereich [ist] eine Kriegsbeeinflussung (Bombardierung, Bombenblindgänger-Verdachtspunkt) erkennbar […]. Im Radius von 10 m um den Blindgängerverdachtspunkt ist jegliche Bautätigkeit untersagt, solange der Verdachtspunkt nicht überprüft ist. Im Radius von 20 m sind erdeingreifende Maßnahmen, welche zur Umsetzung eines Blindgängers führen könnten, ebenfalls nicht gestattet. Vor Beginn der geplanten Abrissmaßnahmen / Baumaßnahmen mit Erdeingriffen ist daher folgendes erforderlich:

- *Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstelle VP 11092, UTM – Koordinaten: R 406496,30 H 5761293,96*
- *Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstelle VP 11093, UTM – Koordinaten: R 406484,52 H 5761277,03*
- *Systematische Absuche zu bebauender Grundflächen […] und ausgehobener Baugruben im Oberflächensondierungsverfahren.*

[…] geplante Ramm-/Bohrarbeiten im Spezialtiefbau […; sind] einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den KBD [zu unterziehen]. Diese Vorgabe ist auch auf die im offenen Verbau zu erstellenden Baugruben für Leitungsausbau und Kanalverlegung zu übertragen. […] Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die im Zuge der Luftbildauswertung erkennbare Kriegsbeeinflussung des Geltungsbereiches sowie insbesondere die identifizierten Blindgänger-Verdachtspunkte VP 11092 und VP 11093 werden im weiteren Planungsprozess beachtet. Vor Beginn von jeglichen Bautätigkeiten werden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst die Blindgänger-Verdachtspunkte überprüft und eine systematische Absuche des Geltungsbereiches im Oberflächensondierungsverfahren durchgeführt. Hierzu sind die Flächen entsprechend der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung (TVV) im Land NRW vorzubereiten.

Zu jedermanns Kenntnis werden die Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und die Blindgänger-Verdachtspunkte VP 11092 und VP 11093 nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wird der allgemeine Hinweis zu Kampfmitteln entsprechend den Anforderungen redaktionell ergänzt.

Der Bebauungsplan entspricht dem grundlegenden Abwägungserfordernis nach BauGB. Eine Umsetzung der Planungsziele ist nach Bestätigung der Kampfmittelfreiheit gegeben.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.2. IHK Nord Westfalen

(Stellungnahme vom 09.06.2020)

4.2.1. „Zu der Gemengelage Wohnen und Gewerbe verweisen wir auf unsere in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu den Punkten 2.4.1 bis 2.4.3 der Stellungnahme 2.4 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

4.2.2. „[…] Bestehenden Betrieben sollten über den Bestandsschutz hinaus Entwicklungsoptionen zugestanden werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.4.2 der Stellungnahme 2.4 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

4.3. münsterNETZ GmbH

(Stellungnahme vom 10.06.2020)

4.3.1. „in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 134 betreibt die münsterNETZ GmbH ein Strom- und Wassernetz sowie Leerrohre mit einem LWL-Kabel. Wir beabsichtigen den Bereich mit Strom, Wasser und Leerrohren für einen späteren Breitbandausbau zu erschließen. […] Wir gehen davon aus, dass wir die derzeitig auf dem Grundstück befindlichen Kabel umlegen müssen.“

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.3.2. „Für die Stromversorgung werden wir süd-westlich, auf dem Grundstück der Stadtwerke Münster, eine Ortsnetzstation (Gebäudemaße 3,0 x 5,4 x 3,2 m) errichten. Im Rahmen der Erschließung werden wir eine Niederspannungsverbindung zu der Ortsnetzstation am Eichhornweg […] wiederherstellen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Errichtung der Ortsnetzstation sowie die Verlegung von Leitungstrassen ist über die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen und die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgers gesicherten Flächen planungsrechtlich gesichert.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.3.3. „Während der Detailplanung muss die Abstimmung für die Erschließung der Fläche mit Trinkwasser erfolgen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Detailplanung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.3.4. „Vorhandene Anlagen / Betriebsmittel der münsterNETZ GmbH sind bei anfallenden Tiefbauarbeiten fachgerecht zu schützen bzw. zu sichern und vorher zu lokalisieren […]. Um die Betriebssicherheit unserer Anlagen weiterhin zu gewährleisten, sowie eine sichere Versorgung der Gebäude aufrecht zu halten, ist es unbedingt erforderlich, dass die vorhandenen Leitungstrassen frei von Anlagen / Gebäuden und Bäumen bleiben.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele ist eine Neuordnung der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Flächen des Geltungsbereiches verbunden. Entsprechend der unter den Punkten 4.3.1 und 4.3.2 ausgeführten Um- bzw. Neuanlage der Versorgungsleitungen wer-

den Beeinträchtigungen von bestehenden Nutzungen oder Versorgungsleitungen nicht gesehen. Ausnahme bilden der im Bereich der Wendeanlage bestehende Hausanschluss für Strom und Wasser der südlich an den Geltungsbereich anschließenden bestehenden Gewerbenutzung auf dem Grundstück Kiesekampweg Nr. 2. Diese werden im Rahmen eines koordinierten Baustellenmanagements und zur Sicherung der Versorgung der Gewerbeeinheit vor Rückbau der Altleitungen verlegt. Die Bautätigkeiten und der geplante Rück-, Aus- und Umbau der Leitungssysteme erfolgt in Abstimmung mit den Betreibern und unter Achtung der Schutzanforderrungen von Leitungen und Technischen Anlagen.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.4. Deutsche Bahn AG – Eigentumsmanagement, Eigentümervertretung
(Stellungnahme vom 24.06.2020)

„Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das […] Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:“

4.4.1. „Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwerbeladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Einflüsse auf die Bahntrasse, den Bahnverkehr sowie insbesondere den Bahnübergang Holtmannsweg werden nicht gesehen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs wird nicht beeinträchtigt.

Mit Aufstellung des Verfahrens wurde auf Basis der erhobenen und prognostizierten Verkehrszahlen und -bewegungen für die Straßenverkehrsflächen sowie der Datengrundlage der Deutschen Bahn AG eine überschlägige Prüfung über das Ingenieurbüro Pintsch GmbH durchgeführt. Im Ergebnis sind Rückstaulängen von über 200 m, von der Lichtsignalanlage Kiesekampweg bis zum Bahnübergang nicht zu erwarten. Ferner können Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs über die zukünftigen Gebäude und auch Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem Vorhabengrundstück ausgeschlossen werden. Mit den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes und den planungsrechtlich gesicherten Flächen für Stellplatzanlagen und überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze um rd. 6,00 m und Gebäude um rd. 20 m von der Bahntrasse abgerückt. Insgesamt wird die Vorhabenplanung verträglich am Standort eingebunden.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.4.2. „Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Kreuzung der Bahntrasse ist im Zuge der Neuanlage der Versorgungsleitungen im Geltungsbereich nicht geplant. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Leitungssysteme im Kiesekamp- und Holtmannsweg. Die innere Erschließung wird insgesamt neu geplant und hergestellt.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.4.3. *„Die Maßnahme erfolgt in der Nähe des Bahnübergangs (BÜ) Holtmannsweg. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben. Insbesondere weisen wir auch auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.“*

Stellungnahme der Verwaltung:
Mit der Planung sind keine Veränderungen an der Verkehrsführung auf dem Holtmannsweg verbunden. Mit dem planungsrechtlich festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum Holtmannsweg sind ergänzende Einmündungen auf den Holtmannsweg ausgeschlossen. Die Sichtverhältnisse, der bestehende Rückstauraum auf der Straße sowie die Sicht auf die Beschilderung werden nicht verändert. Ferner wird mit der von der Bebauung freizuhaltenden Straßenerweiterungsfläche südlich des Holtmannweges die zukünftige Bebauung in einem Mindestabstand von rd. 15,00 m zur Bahnüberführung errichtet. Die Neubebauung bleibt in Teilen hinter der ehemaligen Bebauung zurück und rückt damit weiter von der Bahntrasse ab.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.4.4. *„Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“*

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Vortrag ist kein Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan reagiert auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts auf die angrenzende Bahntrasse sowie Hauptverkehrsachse und die damit verbundenen Schallimmissionen. Immissionsschutzfestsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Grundlage der Baugenehmigung werden, sind grundlegender Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und der vorliegenden Abwägung. Weitergehende Festlegungen können unter den bestehenden Rechtsgrundlagen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht getroffen werden.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.4.5. *„Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bilden das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der geltenden rechtlichen Bestimmungen ab. Die Belange des Abstandsflächenrechts nach § 6 BauO NRW wurden im Grundsatz geprüft und sind im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen Grundlage der Baugenehmigung und grundlegender Bestandteil der vorliegenden Abwägung.

Gleichwohl sind die abschließenden Berechnungen und Nachweise zur Einhaltung der Regelungsinhalte nach § 6 BauO NRW sowie sonstiger nachbarrechtlicher Bestimmungen der Ausführungsplanung vorbehalten und zur Baugenehmigung beizubringen.

Der Bebauungsplan entspricht dem grundlegenden Abwägungserfordernis nach BauGB. Eine Umsetzung der Planungsziele ist gegeben.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.4.6. „Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen […], die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Entwicklung der Vorhabenplanung erfolgt in Kenntnis der angrenzenden Bahntrasse und Hauptverkehrsstraße. Bereits die Anordnung der Gebäude reagiert auf diese Immissionsorte und schafft mit einem lärmvermeidenden und lärmrobusten Städtebau durch die nahezu geschlossene Randbebauung beruhigte Innenbereiche. Zum Schutz der geplanten Nutzungen werden mit dem vorliegenden Planverfahren darüber hinaus grundlegende architektonische / bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Als heranrückende Wohnbebauung sind Ansprüche oder Ersatzmaßnahmen gegen den Einwender nicht vortragbar.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.5. Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Essen
(Stellungnahme vom 25.06.2020)

„Gegen die Erteilung einer Genehmigung zu dem […] Vorhaben habe ich keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs werden nicht beeinträchtigt. Der Bahnverkehr kann reibungslos betrieben werden. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 5.2.1 und 5.2.6 der Stellungnahme 5.2 zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.6. Bezirksregierung Münster – Dezernat 52 Abfallwirtschaft, Immissionsschutz
(Stellungnahme vom 30.06.2020)

„[…] aus Sicht des Dezernates 52 [bestehen…] gegen das Vorhaben keine Bedenken. Diese Stellungnahme erstreckt sich auf die Themen Abfallwirtschaft, abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/ Bodenschutz.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.7. Bezirksregierung Münster – Landesplanerische Stellungnahme
(Stellungnahme vom 09.07.2020)

4.7.1. „Die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilabschnitt II - Coerde – Kiesekampweg sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:
Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

– Dezernat 35 - Städtebau, Bauaufsicht, Denkmalschutz –

4.7.2. „Grundsätzlich liegt die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB in der Verantwortung und Planungshoheit der Kommune. Bei der Planung mit den nunmehr vorliegenden Unterlagen wird durch die Stadt Münster die Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB in der Begründung dargelegt. Auf Grund der Immissionsproblematik wird die Anwendung des § 13a BauGB seitens des Dez. 35 weiterhin kritisch gesehen.“

Stellungnahme der Verwaltung:
Gemäß § 13a BauGB ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für ein Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und / oder bei Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Schutzgüter ausgeschlossen. Die Prüfung und Bewertung der UVP-Pflicht wurde zum vorliegenden Verfahren mit der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG durch das Landschaftsarchitekturbüro Schultewolter (Landschaftsarchitektur Schultewolter, 7.4.2020) beigebracht.

Insgesamt sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c S. 1 UVPG i. V. m. § 12 UVPG sowie Auswirkungen auf das geographische Gebiet und die betroffene Bevölkerung nicht anzunehmen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter und damit abwägungsrelevante Umweltauswirkungen der Vorhabenplanung auf umliegende Nutzungen liegen nicht vor. Die Ergebnisse der Fachgutachten zum vorliegenden Verfahren und die Bewertung dieser bezüglich ihrer Aus-

wirkungen auf die Umwelt gemäß § 2a BauGB führen zu keiner Veränderung der Bewertung. Die grundlegenden Aussagen der Allgemeinen Vorprüfung wurden bestätigt. Im Vorhabenbereich selbst wird mit einem lärmvermeidenden und lärmrobusten Städtebau auf die Vorbelastung am Standort reagiert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG ist damit nicht erforderlich. Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor. Die Anwendungsvoraussetzungen werden eingehalten.

Beschlussvorschlag:
Den Bedenken gegenüber der Durchführung des beschleunigten Verfahrens in Anwendung des § 13a BauGB wird nicht gefolgt.