Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 54/98

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXV: Hauptzentrum Kinderhaus

Der seit 1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXV schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Stadtteilzentrums. Inhalt des Bebauungsplanes ist unter anderem die Ausweisung zweier Gemeinbedarfsflächen (Bürgerhaus, Evangelisches Kirchenzentrum) und mehrerer II- bis VI-geschossiger Baukörper für die Aufnahme von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben und ca. 370 Wohneinheiten. Die Einstellplätze wurden weitgehend unterirdisch angelegt.

1. Anlaß der Planänderung

Aufgrund von Abwanderungsabsichten, bedingt durch fehlende Erweiterungsflächen im Hauptzentrum Kinderhaus, haben die Fraktionen der Bezirksvertretung Münster-Nord im August 1992 einen interfraktionellen Antrag gestellt, im Hauptzentrum Erweiterungsmöglichkeiten für Einzelhandelsflächen im Rahmen einer mittelfristigen Planung zu untersuchen und zu sichern. Der Ausschuß für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wohnen hat am 20.01.1993 über den Antrag beraten und einer Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt, wenn sichergestellt ist, daß das bauliche Erweiterungsangebot des veränderten Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft umgehend realisiert wird.

2. Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, das vorhandene attraktive Hauptzentrum Kinderhaus durch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten langfristig in seiner Funktion zu sichern und Abwanderungswünschen von wesentlichen Einzelhandelsbetrieben aufgrund beengter räumlicher Gegebenheiten entgegenzuwirken.

Berechnungen zum Verkaufsflächenbedarf im Hauptzentrum haben ergeben, daß eine Schaffung von ca. 1 200 m² zusätzlicher Geschäftsflächen mit Grundversorgungsangebot zur Zeit den Bedarf ausreichend decken kann. Das Defizit des Stadtteils bezüglich Verkaufsflächen im Bereich Supermärkte/Lebensmittelangebot würde damit ausgeglichen und zur Erweiterung und zur Attraktivitätssteigerung des Angebots aus dem periodischen Bedarf könnten zusätzliche Flächen angeboten werden.

Das Gutachten „wohnungsnahe Grundversorgung in Münster“ wurde vom Haupt- und Finanzausschuß am 08.05.1996 abschließend beraten. Hier wird für den gesamten Stadtteil ein langfristiges Verkaufsflächenpotential von 3.000 m² bis zum Jahr 2010 ermittelt. Dieses ist im Zeitablauf mit den Flächenproduktivitäten der geplanten und realisierten Ansiedlungen und Erweiterungen zu modifizieren.

Für die bauliche Erweiterungsfläche Am Burloh (ca. 1 200 m² Bruttogeschoßfläche) wird durch die Bebauungsplanänderung das Planungsrechte schaffen.

Der Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung sah deshalb zusätzlich zu der heute festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straße Am Burloh eine potentielle Erweiterungsfläche auf der Tiefgarage vor, die als Reservefläche für zukünftige Bedarfe freigehalten werden sollte. Aufgrund liegenschaftlicher Probleme, die das Bebauungsplanverfahren angehalten hätten, wurde diese geplante Erweiterungsfläche mit ca.

...

1.800 m² Verkaufsfläche aus dem Planverfahren abgekoppelt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXV dient nur dem kurzfristigen Bedarf, nicht aber nur einem Nutzer/Unternehmer. Für die Realisierung erforderlicher, späterer Erweiterungen sind gesonderte Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die geplante Erweiterung Am Burloh hat eine stadt- und wirtschaftsstrukturelle Priorität. Im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen des in städtischem Eigentum befindlichen Erweiterungsstandortes soll sichergestellt werden, daß dieser Erweiterungsstandort kurzfristig realisiert wird.

3. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist der Bereich Am Burloh als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht dieser Darstellung und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Grundzüge der Planung

Das Konzept der Bebauungsplanänderung greift die baulichen Strukturen aus dem Bereich des Hauptzentrums auf und thematisiert in der Zuordnung und der Stellung der Gebäude zueinander die "Hofform" des geringfügig geänderten zentralen Parkplatzes.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXV wird entlang der Straße Am Burloh entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der vorhandenen benachbarten Bebauung ein Mischgebiet mit einer ca. 1 200 m² großen überbaubaren Grundstücksfläche neu festgesetzt. Hier wird in geschlossener Bauweise eine III-geschossige (zur Straße Am Burloh) und II-geschossige (zum Innenbereich) Bebauung planungsrechtlich neu ermöglicht.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der baulichen Ausnutzbarkeit der angrenzenden Mischgebiete. Bezüglich der Grundflächenzahl wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung eingehalten. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl (1,5) überschreitet die Obergrenze (1,2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das geplante Bauvorhaben ist als Mischgebiet mit II- bis III-geschossiger Bebauung und Pultdach festgesetzt. Neben den geplanten Verkaufsflächen im Erdgeschoß sind in den Obergeschossen Nutzungen wie z. B. Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, soziale und kulturelle Anlagen entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässig. Diese Bebauungsplanänderung stellt insgesamt die Aufwertung des Hauptzentrums Kinderhaus im Hinblick auf die Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion sicher.

Unter Berücksichtigung, daß sich die geplante Bebauung an der vorhandenen Bebauung orientiert und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und, da die geplante Bebauung zur Stärkung der Grundversorgung des Stadtteils beitragen soll, ist die Überschreitung der Obergrenzen unter Beachtung des § 17 (2) BauNVO vertretbar.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Hauptzentrums Kinderhaus erfolgt für den motorisierten Individualverkehr im Norden über die Kristiansandstraße - zur vorhandenen Tiefgarage - und im Süden über die Straße Am Burloh - zum vorhandenen oberirdischen Parkplatz -.

Der Stadtteil Kinderhaus ist über drei Straßen an das Hauptstraßennetz angebunden. Dieses Erschließungssystem gewährleistet eine möglichst gleichmäßige Verteilung des Verkehrs. Aus diesem Grund kann auf die Straße Am Burloh nicht verzichtet werden, da ansonsten entweder die Westhoffstraße oder die Kristiansandstraße diesen Verkehr mit übernehmen müßten. Dies ist jedoch unter dem Gesichtspunkt der gleichmäßigen Verteilung des Verkehrsaufkommens nicht wünschenswert. Aufgrund ihrer Bedeutung im Netz ist die Sperrung der Straße Am Burloh nicht vertretbar. Für die geplante bauliche Erweiterung nördlich der Straße Am Burloh muß die vorhandene Zufahrt zum oberirdischen Parkplatz nicht verändert werden. Die geplante Bebauung und die veränderte Einteilung der Stellplätze macht eine geringfügige Veränderung der Verkehrsfläche - Parkplatz - erforderlich. Die zur Zeit vorhandenen 172 Stellplätze müssen für das geplante Bauvorhaben um ca. 40 Stellplätze reduziert werden. Für das geplante Bauvorhaben sind ca. 70 Stellplätze zusätzlich erforderlich, wobei für die Nutzung oberhalb des Erdgeschosses eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen vorgesehen ist. Für die Geschäftsnutzung im Erdgeschoß müssen die erforderlichen ca. 30 Stellplätze abgelöst werden.

Der geplante Wegfall der Stellplätze und der erforderliche Ablösebedarf ist aufgrund der vorhandenen Situation - nicht vollständige Auslastung der vorhandenen Tiefgarage - vertretbar. Zur Attraktivitätssteigerung soll die Tiefgarage langfristig eine Aufzugsanlage erhalten.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind nur die wesentlichen, die Stadtgestalt maßgeblich prägenden gestalterischen Vorschriften festgesetzt. Diese wurden baulich umgesetzt und eingehalten. Das Hauptzentrum stellt sich heute als geschlossenes, durchgeplantes, mit gemischten Nutzungen versehenes und einheitlich gestaltetes Versorgungszentrum der 70er Jahre dar. Die beabsichtigte bauliche Ergänzung muß diesem Umstand Rechnung tragen. Neben dem behutsamen Einfügen der Baustruktur und deren Erschließung soll die bauliche Erweiterung auch stadtgestalterisch keinen Fremdkörper im einheitlichen äußeren Erscheinungsbild dieses Bereiches bilden. Dies bedeutet keine Fortschreibung der Architektur der 70er Jahre, sondern eröffnet die Möglichkeit einer modernen und zeitgemäßen Architektursprache, die lediglich einem wesentlichen gestaltsetzenden Rahmen unterliegt.

Grünflächen

Für die bauliche Erweiterung ist es erforderlich, die dem Lärmschutz dienende Verkehrsgrünfläche entlang der Straße Am Burloh zu reduzieren. Die Lärmschutzfunktion wird zukünftig vom geplanten Baukörper übernommen.

Für die nicht überbaubaren Flächen setzt der Bebauungsplan nach wie vor die Begrünung, die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und die Erhaltung der vorhandenen Wallhecke nördlich der Straße Am Burloh fest.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Immissionsschutz

Die nach DIN 18005 einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte von 60/50 dB(A) für MI-Gebiete werden an allen zur Straße gelegenen Immissionsorten über-

...

schritten. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht vorgesehen werden können, werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen festgesetzt. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche fest. Die Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die Festlegung der Außenbauteildämmung nach DIN 4109. Der Bezug der DIN 4109 zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen wird mittels der ergänzten textlichen Festsetzung - Nr. 11 - hergestellt. Nach DIN 4109 wurde für den Verkehrslärm ein "maßgeblicher Außenlärmpegel" für die Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ermittelt. Für zum Schlafen genutzte Räume sind bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastung) für den Beurteilungszeitraum nachts gegebenenfalls schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Diesen Anforderungen trägt die ergänzte textliche Festsetzung Rechnung.

Die von einem Eingeber im Rahmen der Offenlegung prognostizierte Zunahme von Lärm, insbesondere durch die Anlieferung, kann nicht nachvollzogen werden, inwiefern dies gegenüber der jetzigen Situation zu einer Zunahme von Lärm führen soll, da einige, zur Zeit bestehende Stellplätze entfallen werden. Dies insbesondere unter dem Aspekt, daß die Anlieferung in der Regel einmal täglich - wie für alle übrigen rückwärtig an den Parkplatz angrenzenden Läden im Hauptzentrum Kinderhaus auch - erfolgt und keine Fahrbewegungen über den ganzen Tag erfolgen. Selbst eine marginale Verschlechterung der Immissionssituation für die Wohnungen im Hauptzentrum Kinderhaus unterstellend, ist diesem Belang gegenüber der Zielrichtung, das Hauptzentrum gerade in der Mischung der Nutzungen zu stärken und existenz- sowie leistungsfähig zu erhalten, geringeres Gewicht einzuräumen. Im Stadtteilzentrum sind Anlieferverkehre als gängig zu unterstellen. Auch die im Rahmen der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange zum Thema Immissionsschutz und Nutzungsverträglichkeit gehörten Fachbehörden machten auf das, aus Sicht des Eingebers bestehende Problem nicht aufmerksam.

Altlasten

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind zur Zeit keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Natur- und Landschaftsschutz, Klima

Für die Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen baulichen Erweiterung des Hauptzentrums Kinderhaus sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die zusätzlich festgesetzte Bebauung greift aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege so gering wie möglich in das vorhandene Grün ein und sichert auf den nicht überbaubaren Flächen die Erhaltung des vorhandenen Bestandes. Die Bebauungsplanänderung bereitet keine nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW vor.

7. Kostenschätzung

Für die Stadt Münster entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXV keine zusätzlichen Kosten.

8. Auswirkungen

Die geplante Baumaßnahme, die sich aufgrund der Erhaltung des Baumbestandes im Eingangsbereich gut in das Zentrum integriert, dies in seiner Funktion langfristig sichert und aufwertet, stellt insgesamt eine Verbesserung für das Hauptzentrum Kinderhaus dar, so daß mit einer Wertminderung der angrenzenden Immobilie nicht zu rechnen ist. Dies um so mehr, als die Änderung des Bebauungsplanes die bisherige Nutzungsstruktur - Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen in der Mischung der Gebäude - durch Festsetzung der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten fortsetzt.

...

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **11.02.1998** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXV: Kinderhaus - Hauptzentrum.

Münster, **03.03.1998**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgemeisterin